BTS COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL

ÉLÉMENTS FONDAMENTAUX DU DROIT – E4

SESSION 2025

Durée : 3 heures
Coefficient : 2

Matériel autorisé

L'usage de la calculatrice avec mode examen actif est autorisé.
L'usage de la calculatrice sans mémoire, « type collège » est autorisé.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet comporte 7 pages, numérotées de 1/7 à 7/7.

BASE DOCUMENTAIRE

Annexe 1 – Arrêt de la première chambre civile de la Cour de cassation du 23 novembre 2022

Annexe 2 – Contrat de bail d'un garage

Partie 1 – Cas pratique

Marion POTAIN est notaire à Lille. Elle exerce à titre individuel et vient récemment de changer de prestataire informatique. Elle travaille désormais avec la société commerciale « NOTAIRE'PRO » dont le siège social se situe à Paris et qui lui fournit le logiciel et les services de maintenance informatique associés pour une somme de 1 000 euros par mois.

Le logiciel connaît de nombreux dysfonctionnements. Un technicien de la société est venu une fois à l'étude pour tenter de comprendre et de résoudre le problème. Il n'a cependant pas été capable de lui fournir de solution satisfaisante. Depuis deux mois, cette panne l'a empêchée à plusieurs reprises de signer les actes aux dates prévues. Elle accuse un grand retard, ce qui génère le mécontentement de ses clients. Plusieurs clients ont d'ailleurs déjà quitté l'étude. Elle évalue déjà sa perte à un montant supérieur à 20 000 €. Elle s'apprête à résilier le contrat qu'elle a conclu avec « NOTAIRE'PRO » et se demande si elle pourrait obtenir un dédommagement.

À partir de vos connaissances et en respectant un raisonnement juridique, posez les problèmes de droit et expliquez :

1. Sur quel fondement juridique Marion POTAIN peut obtenir un dédommagement et pour quels préjudices ?
2. Quelle(s) juridiction(s) Marion peut saisir pour faire valoir ses droits ?

Partie 2 – Analyse d'une décision de justice

À partir de la décision de justice présentée en annexe 1, répondez aux questions suivantes :

1. Présentez les faits, les parties et leurs prétentions en utilisant les qualifications juridiques pertinentes.
2. Expliquez le(s) moyen(s) du demandeur au pourvoi.
3. Formulez le problème de droit posé dans l'arrêt étudié.
4. Présentez la solution de la Cour et expliquez l'impact de cette décision sur la force du droit de propriété.

Partie 3 – Analyse d'un acte

Ewen SCHAEFFER et Céline WERMER, deux de vos proches, cherchent depuis longtemps une solution pour le stationnement de leur voiture. Ils viennent de trouver un garage qu'un ami des parents de Céline est prêt à leur louer pour un prix intéressant. Avant de signer, ils voudraient avoir votre avis sur le contrat qu'ils ont négocié avec le propriétaire.

À partir du contrat présenté en annexe 2, répondez aux questions suivantes :

1. Expliquez, au regard de la classification des contrats, de quelles catégories ce contrat relève.
2. Indiquez si, en cas de non-paiement des loyers, le bailleur peut en réclamer le règlement aux parents de Céline.

Annexe 1 – Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 23 novembre 2022

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 5 mai 2022), […] M. et Mme [B] sont propriétaires d'une parcelle voisine de celle appartenant à la société civile immobilière Puchbon (la SCI).

2. Alors qu'ils avaient engagé sur leur terrain des travaux d'édification d'une villa, la SCI a dénoncé l'apparition de fissures sur son immeuble et s'est opposée au scellement dans son sous-sol, lors de la réalisation d'un ouvrage de soutènement de la nouvelle construction, de plusieurs tirants d'ancrage[1].

3. La SCI a assigné M. et Mme [B] en retrait de ces éléments empiétant sur sa propriété.

4. M. et Mme [B] font grief à l'arrêt de les condamner à retirer les tirants implantés sur la propriété de la SCI, alors :

« 1°/ que la démolition d'un ouvrage empiétant sur un fonds contigu doit être écartée lorsque le coût de la démolition est si important, et sans utilité pour le voisin, qu'il en devient disproportionné, l'empiétement se résolvant dans ce cas en dommages et intérêts ; qu'en l'espèce, M. et Mme [B] ont fait construire une villa nécessitant, compte tenu du relief, des tirants d'ancrage empiétant sur le tréfonds[2] de la parcelle voisine appartenant à la SCI, laquelle en a sollicité le retrait ; que le coût du retrait des tirants d'ancrage a été évalué par l'expert judiciaire à la somme de 5,9 millions d'euros TTC ; que M. et Mme [B] ont fait valoir qu'il serait disproportionné de les condamner à réaliser de tels travaux pour mettre fin à l'empiètement, dans la mesure où leur coût excéderait de loin l'intérêt concret que la SCI pourrait en retirer ; qu'en condamnant toutefois M. et Mme [B] à faire retirer les tirants d'ancrage aux motifs que le contrôle de proportionnalité dont ils sollicitaient la mise en œuvre « était exclu en cas de dépassement sur le fonds d'autrui », tandis qu'un tel contrôle aurait dû préalablement être exercé, la cour d'appel a violé les articles 544 et 545 du code civil ;

2°/ que le propriétaire d'un fonds commet un abus de son droit de propriété lorsqu'il sollicite le retrait de tirants d'ancrage empiétant sur le tréfonds de son terrain, lorsque le coût d'un tel retrait serait disproportionné à l'intérêt concret qu'il pourrait en retirer, l'empiétement se résolvant dans ce cas en dommages et intérêts ; qu'en l'espèce, la SCI a sollicité que M. et Mme [B] procèdent au retrait des tirants d'ancrage empiétant dans le tréfonds de son terrain, ce qui impliquait que M. et Mme [B] réalisent des travaux dont le coût a été évalué par l'expert judiciaire à 5,9 millions d'euros ; qu'au regard de la disproportion entre le coût de ces travaux et l'intérêt concret que la SCI en retirerait, sa demande de retrait des tirants litigieux devait être qualifiée d'abus de son droit de propriété ; qu'en condamnant toutefois M. et Mme [B] à procéder au retrait des tirants d'ancrage sans procéder préalablement au contrôle de proportionnalité qui lui était demandé, aux motifs « que le propriétaire d'un fonds sur lequel la construction d'un autre propriétaire empiète est fondé à en obtenir la démolition, sans que cette action puisse donner lieu à faute ou à abus, compte tenu du caractère absolu et perpétuel du droit de propriété », la cour d'appel a violé les articles 544 et 545 du code civil.

[1] Les tirants d'ancrage sont des éléments implantés dans le sous-sol permettant de stabiliser une construction.

[2] Synonyme de sous-sol

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a énoncé, à bon droit, que le propriétaire d'un fonds sur lequel la construction d'un autre propriétaire empiète est, compte tenu du caractère absolu et perpétuel du droit de propriété, fondé à en obtenir la démolition, sans que cette action puisse donner lieu à faute ou à abus ni que puisse lui être opposé le caractère disproportionné de la mesure de remise en état.

6. Ayant relevé que, lors des travaux de construction entrepris par M. et Mme [B], dix-sept tirants d'ancrage avaient été injectés dans le tréfonds de la propriété de la SCI, elle en a exactement déduit que la cessation du trouble manifestement illicite constitué par cet empiètement imposait le retrait de ceux-ci.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Articles du code civil cités dans l'arrêt :

Article 544 : La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Article 545 : Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Annexe 2 – Contrat de bail d'un garage

CONTRAT DE BAIL DE GARAGE

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Ewen SCHAEFFER, né le 8 octobre 1986 à Strasbourg et Céline WERMER, née le 12 mars 1986 à Strasbourg, demeurant 21 rue des colzas, 68000 Colmar, **les locataires**, d'une part ;

et Fabrice REICHMAN, né le 20 septembre 1980 à Colmar, demeurant 3 avenue de Strasbourg, 68000 Colmar, **le propriétaire**, d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Les parties déclarent que la présente location n'a pas pour objet des locaux loués à usage d'habitation principale ou usage mixte professionnel et d'habitation principale. En conséquence, elles conviennent que leurs droits et obligations respectifs seront régis par les stipulations du présent contrat et les dispositions de droit commun du code civil. Les locaux objets du présent contrat sont loués à titre de garage, box ou parking.

Le présent contrat porte sur la location d'un garage n° 8, couvert, sis 5 rue des colzas, 68000 COLMAR.

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

Date de prise d'effet du contrat et de remise des clés : **01/06/2025**

Ce contrat de location est à durée indéterminée.

Chaque partie pourra résilier le contrat par courrier recommandé en respectant un préavis de 1 mois.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer : montant du loyer mensuel **50 € (cinquante euros) charges comprises**.
B. Le loyer est payé d'avance, entre les mains du propriétaire, en début de mois, le 5 de chaque mois,

V. GARANTIES

Le bailleur n'exige pas du locataire le versement d'un dépôt de garantie.

VI. ASSURANCES

L'accès au local et le stationnement du véhicule du locataire sont de la responsabilité du locataire. Ce dernier est tenu de répondre des risques locatifs. À ce titre, il doit apporter la preuve de l'assurance du local au bailleur.

VII. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'engage à entretenir le local et à le rendre en parfait état de propreté. Aucun aménagement ne peut être fait sans l'accord écrit du bailleur. Le locataire ne peut s'opposer à la visite du local si le bailleur en effectue la demande. Le local est loué à des fins de stationnement. Il ne peut être utilisé comme local professionnel, commercial ou artisanal. Il ne peut être sous-loué sans accord écrit préalable du bailleur. Tous les dommages dus au non-respect du présent contrat ou à une utilisation non conforme des lieux seront imputés au locataire.
Le locataire s'interdit d'entreposer toute matière dangereuse ou inflammable.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer ;
- en cas de défaut d'assurance par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire) ;
- en cas d'utilisation non conforme du local.

IX. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le bailleur remet ce jour aux locataires deux clés d'ouverture de la porte métallique du garage. Le locataire s'engage à remettre au bailleur ces clés en cas de résiliation du bail.

Fait à Colmar, le 01/06/2025

Signature des locataires

Signature du bailleur

REICHMAN