

# VOIE PROFESSIONNELLE

2020

MODULE « IMMOBILIER 1 »

Session 1

ÉPREUVE ÉCRITE du 29 septembre 2020

DURÉE : 4 HEURES

*Sont autorisés tous les codes et documents figurant sur la liste émise par la direction nationale de  
l'INFN*

## SUJET : consultation juridique

Suivant acte authentique en date du 22 décembre 2014, monsieur CROLLES, divorcé de madame MARTIN a acquis de monsieur PRINCE, célibataire, deux parcelles formant un terrain à bâtir sur la commune de PRINGY, cadastrées AI 688 et 689, le vendeur restant propriétaire d'une parcelle AI 690 constructible contigüe.

Pour parvenir à la vente monsieur PRINCE a obtenu préalablement un permis d'aménager en date du 25 juin 2014 permettant la création de deux lots à bâtir soit le lot 1 cadastré AI 690 et le lot 2 cadastré AI 688 et 689.

Aux termes de l'acte de vente du 22 décembre 2014, il a été constitué une servitude de passage grevant le fonds servant AI n° 690 -lot 1- restant la propriété de monsieur PRINCE au profit du fonds dominant AI n° 688 et 689-lot 2- acquis par monsieur CROLLES. Ce passage sur la parcelle AI n° 690 est nécessaire pour assurer la desserte du lot 2, le permis d'aménager ayant imposé que cette desserte - tant pour les réseaux souterrains que pour l'accès à la voirie publique - se fasse par une constitution de servitude grevant le lot 1.

Une clause dudit acte indiquait que : *« L'emprise de ce droit de passage s'exercera sur la voirie à créer par le propriétaire du lot 1 à qui incombe l'aménagement tant des réseaux souterrains que la voirie avec notamment l'empierrement et la pose du goudron à ses frais, ces aménagements et le passage en surface devant être réalisés au plus tard le 15 mars 2016 ; tant que le fonds dominant ne fait pas l'objet d'une construction, le propriétaire du fonds servant devra entretenir seul et continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage ».*

Après avoir fait construire une maison à usage d'habitation en suite du permis obtenu le 15 juin 2015 sur la parcelle AI n° 690 constituant le lot 1, monsieur PRINCE vend cet immeuble bâti à monsieur et madame FERT, mariés sans contrat à ANNECY le 10 janvier 2015, suivant acte authentique en date du 29 mars 2019 reçu par maître POLLAR.

Au paragraphe « servitudes », il a été uniquement et littéralement rapporté la servitude de passage telle que figurant dans l'acte authentique du 22 décembre 2014, sans autre précision ou stipulation.

À ce jour les réseaux souterrains ont été réalisés mais l'aménagement du passage en surface aux frais du propriétaire du fonds servant n'a toujours pas été réalisé.

Monsieur CROLLES, qui finalement n'a pas bâti, a décidé de vendre les parcelles AI n° 688 et 689 (lot 2) comme terrain à bâtir. Compte tenu du fait que l'aménagement en surface n'a pas été effectué par le propriétaire du fonds servant, monsieur CROLLES vient de mettre en demeure monsieur et madame FERT par courrier recommandé en date du 7 janvier 2020 de procéder aux travaux de réalisation du passage en surface sur la parcelle AI n° 690, devenue leur propriété, le tout en conformité avec les obligations fixées dans l'acte ayant créé la servitude.

Monsieur et madame FERT refusent la prise en charge des travaux d'aménagement de la voirie initialement prévus dans l'acte de 2014, estimant que ceux-ci ne leur incombent pas et que le délai de réalisation était dépassé.

Par exploit d'huissier du 12 février 2020, monsieur CROLLES les assigne devant le tribunal judiciaire à l'effet de reconnaître la servitude lui profitant et d'obliger monsieur et madame FERT à engager les travaux de matérialisation de l'assiette de la servitude et à réaliser la voie permettant l'exercice du droit de passage grevant leur fonds, lesdits travaux devant être réalisés sous astreinte de 100 euros par jour de retard, passé un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Monsieur CROLLES et son avocat indiquent qu'en signant l'acte authentique du 29 mars 2019, les époux FERT ont reconnu l'existence de la servitude et en ont accepté les modalités d'exercice ; qu'ils ont par conséquent acheté leur propriété en toute connaissance de cause.

Monsieur et madame FERT vous consultent pour connaître leurs éventuelles obligations compte tenu des demandes de monsieur CROLLES. Dans le cadre de la procédure en cours ou ultérieurement si le tribunal venait à les condamner à l'exécution des travaux d'aménagement, ils s'interrogent sur la possibilité alors d'engager les responsabilités de leur vendeur monsieur PRINCE et de maître POLLAR, notaire rédacteur de leur acte authentique d'acquisition du 29 mars 2019.

Au terme de votre analyse, vous suggérerez par ailleurs une rédaction plus pertinente de la clause relative à la servitude dans l'acte de 2019, plutôt qu'une unique reproduction de la clause de 2014 constituant la servitude.