

DROIT CIVIL

I – (8 points)

Louis Bouren et Anne Lapou se sont mariés le 12 juillet 2003, sans contrat de mariage. Chacun des époux était alors seulement propriétaire des meubles meublant leurs logements respectifs, ce qu'ils n'ont pas pris la peine de faire constater, estimant que leur faible valeur ne le justifiait pas.

Le 1^{er} juin 2003, Louis Bouren avait consenti une reconnaissance de dette d'un montant de 150 000 €, à échéance du 1^{er} juin 2018, au bénéfice de Pierre Lucas dont le soutien financier lui avait permis de financer en partie ses études dans une grande école de commerce.

En avril 2003, Anne Lapou avait conclu une promesse unilatérale de vente, en qualité de bénéficiaire, portant sur une bergerie située en Lozère. Elle en a levé l'option en septembre 2005, et le prix de la bergerie a été payé en recourant à un prêt dont le remboursement est assuré au moyen de ses revenus.

En 2008, Louis Bouren a recueilli dans la succession de son père un studio à Bourges d'une valeur de 50 000 €.

En mars 2015, Anne Lapou a acheté deux studios, l'un à Orléans, l'autre à Tours, au prix de 100 000 € chacun. Pour chacun des studios, le prix a été payé à hauteur de 40 000 € grâce à la donation de 80 000 € qu'Anne Lapou a reçue de ses parents, et pour le reste au moyen des économies réalisées sur leurs revenus par les époux depuis leur mariage. Dans chacun des actes de vente, il a été précisé que l'achat était fait de deniers propres à Anne Lapou et pour lui tenir lieu d'emploi. Il était également prévu qu'elle rembourserait la somme de 60 000 € à la communauté, soit 120 000 € pour les deux achats, dans un délai de 5 ans. Pour ce faire, la bergerie de Lozère a été vendue en janvier 2020 au prix de 120 000 € et le prix encaissé par la communauté. Par ailleurs, en septembre 2019, Anne Lapou a consenti une hypothèque sur le studio de Tours en garantie d'un prêt souscrit par son frère André ; ce dont son mari a simplement été informé.

Pierre Lucas, qui ne parvient à pas à obtenir son paiement depuis l'échéance du 1^{er} juin 2018, vient vous consulter pour que vous lui indiquiez les biens sur lesquels il pourrait utilement diriger ses poursuites.

II – (7 points)

Antoine Santos, fonctionnaire, et Jane Salat, qui est employée comme cadre commercial par la SARL FOCA, sont mariés, sans contrat, depuis 1996. A l'occasion de son mariage, les parents de Jane Salat lui ont donné un grand appartement situé à Paris, avec l'ensemble des meubles et de l'équipement, le tout d'une valeur actuelle de 3 000 000 € ; les époux y vivent depuis lors.

Antoine Santos n'avait d'autres biens qu'un logis du 18^e siècle, entouré d'un parc arboré, recueilli dans la succession de sa mère en 2005. Le couple préférant les voyages à la vie sédentaire pendant les vacances, il s'est résolu à vendre ce logis en 2020, pour le prix de 400 000 €, à Paul Dubois. Après la conclusion de la vente sous-seing privé, et avant sa réitération en la forme authentique à la date de laquelle devait s'opérer le transfert de propriété,

Antoine Santos a procédé au déménagement du logis, laissé en l'état depuis le décès de sa mère. Il a notamment emporté deux plaques de cheminée qui dataient de l'époque de la construction, trois bancs en pierre de la même époque qui étaient placés sous les ombrages du parc, et un meuble bibliothèque que sa mère avait fait réaliser à la dimension de l'un des murs du salon.

En 2018, François Salat, le frère de Jane, qui est gérant de la SARL FOCA, demande à Antoine Santos, qui l'accepte, de s'engager comme caution pour garantir le prêt de 2 500 000 € souscrit par la SARL auprès de la banque SGDG. François Salat obtient de son beau-frère qu'il ne parle pas de cet engagement à Jane Salat pour ne pas l'inquiéter. A l'automne 2020, alors qu'ils savent que la SARL FOCA ne pourra jamais rembourser son prêt, la banque SGDG et François Salat conviennent que ce dernier, qui s'était lui-même engagé comme caution pour ce prêt, soit libéré, à la condition que sa sœur accepte de se porter caution en garantie de ce même prêt. Tenue dans l'ignorance de la situation, et convaincue de concourir ainsi au sauvetage de la société, Jane Salat consent à contracter cet engagement, et, à la demande de son frère, accepte de ne pas en informer Antoine Santos.

Fin juin 2021, Antoine Santos et Jane Salat viennent vous consulter : Paul Dubois revendique les plaques de cheminée, les bancs et le meuble bibliothèque ; et la banque SGDG les actionne en leur qualité de caution. Lors de leur venue, Antoine Santos et Jane Salat vous indiquent qu'ils n'ont pas d'autres biens de valeur que ceux précédemment évoqués.

III – (5 points)

En avril 2002, Vincent, François et Paul Taverne ont recueilli, en indivision, dans la succession de leur père Gaston Taverne la pleine propriété de sa maison d'habitation, dans laquelle la famille se réunit depuis, et d'un moulin récemment restauré en vue de sa location. Cette indivision comprend également la nue-propriété d'un immeuble locatif composé de quatre appartements, immeuble dont Gaston Taverne a légué l'usufruit à sa seconde épouse, Aude Garin, afin qu'elle ne soit pas sans ressource après son décès. François et Paul ont donné mandat à Vincent pour gérer les biens de l'indivision.

En juin 2021, Paul vient vous consulter pour avoir votre conseil sur les situations suivantes :

III-1°/ Depuis 2002, Aude Garin n'a effectué aucun entretien de l'immeuble locatif dont le dépérissement s'accélère, se contentant de consommer les loyers ; lesquels sont d'ailleurs en diminution du fait de l'état de l'immeuble.

Paul vous interroge sur le point de savoir s'il existe des mesures de nature à remédier à la situation sans aller à l'encontre de la volonté de son père de ne pas laisser leur belle-mère, Aude Garin, sans ressource ; en revanche, il ne vous interroge pas sur les pouvoirs nécessaires à la mise en œuvre de ces mesures.

III-2°/ Enfin, en mars 2021, de sa seule initiative, François a consenti une promesse unilatérale de vente portant sur le moulin à Eugène Lirol.
Paul voudrait avoir votre appréciation sur l'efficacité de cette promesse.