

Annales d'examen

**Université de Toulon
U.F.R. Droit**

Master 2 Notarial

2016-2017

Sommaire

- Droit des personnes et de la famille - Session 1
- Droit des personnes et de la famille - Session 2
- Régimes matrimoniaux - Session 1
- Droit international privé des successions
- Droit commun des contrats - Session 1
- Droit commun des contrats - Session 2
- Droit de la vente immobilière - Session 2
- Baux civils - Session 1

Master 2 : Droit notarial
Epreuve pratique de droit des personnes et de la famille
1° session , durée 1H15-
Janick Roche Dahan
Avril 2017

Bob Marchand et Carla Bétan ont vécu ensemble 3 ans de Janvier 2007 à Janvier 2010. Carla a mis au monde en novembre 2009, une petite fille, Lola Marchand qui a actuellement 7 ans, et qui a été reconnue par Bob et Carla, dès sa naissance.

Pourtant, depuis leur séparation, Bob a cessé toute relation avec Lola et visiblement il ne compte pas du tout s'investir dans son rôle de père. Aussi Carla, qui a donc compris qu'elle va être seule pour élever cet enfant, voudrait pouvoir adjoindre au nom de sa fille son propre nom, afin qu'elle se prénomme : Lola Marchand Bétan.

Par ailleurs, durant leur vie commune, Bob et Carla ont acheté en indivision le logement dans lequel ils habitaient. Mais depuis la séparation, c'est Carla qui paie les mensualités de remboursement du crédit qu'ils ont contracté et tous les frais liés à cette acquisition : impôts fonciers, frais d'enregistrement et autres. Jusqu'à présent, elle habite dans ce logement, mais désormais elle compte le vendre. Elle a toutes les preuves qu'il faut pour établir qu'elle a financé exclusivement ce bien et espère ainsi être considérée comme ayant seule des droits sur ce bien.

Pouvez vous éclairer Carla sur ces différents points ?

UNIVERSITE DE DROIT DE TOULON ET DU VAR

Master 2 : Droit notarial

Epreuve Pratique de droit des personnes et de la famille (durée 1H 15).

2° session, 26 septembre 2017-

Janick Roche Dahan

Résoudre le cas pratique suivant

Patricia Dupont 22 ans, inscrit Patrick à l'état civil, est née homme, mais se sent femme depuis son plus jeune âge. Elle a suivi un traitement hormonal, et a subi des opérations de chirurgie plastique afin d'avoir l'apparence d'une femme. Elle voudrait pouvoir changer de sexe à l'état civil, pouvez vous lui indiquer la procédure à suivre ?

Par ailleurs, Patricia jusqu'à 18 ans n'a jamais connu son père, elle a été élevée par sa mère dont elle porte le nom. Pourtant, depuis 4 ans, elle a découvert son père, Pedro Martinez, elle a établi de bonnes relations avec lui, et désirerait pouvoir changer de nom et adjoindre à son nom, le nom de Martinez. Qu'en pensez vous ?

L'utilisation du code civil est autorisée

UNIVERSITE DE TOULON

FACULTE DE DROIT

Master 2 droit notarial

Epreuve écrite d'admissibilité

Droit international privé des successions

10 avril 2017

Résoudre les cas pratiques et répondre à la question :

Cas pratique n° 1 :

M. et Mme Winter sont de nationalité allemande. Ils se sont mariés à Dresde en 1994. M. Winter est médecin spécialisé dans la chirurgie de la main. Il a longtemps exercé à Stuttgart, avant de s'installer à Munich. Son épouse a été enseignante en maternelle dans la même ville. Elle est à la retraite depuis 2010.

Pour leurs vieux jours, les époux Winter ont décidé de s'installer au Castellet, dans le Var. Mme Winter est retraitée de l'Education nationale allemande et perçoit sa retraite en Allemagne. M. Winter a réduit son activité, mais il réalise encore quelques opérations chirurgicales complexes. Pour ce faire, il retourne de temps en temps à Munich.

Le couple Winter a eu deux enfants qui vivent, l'un à Berlin, l'autre à Hambourg.

Depuis le mois d'octobre 2016, M. et Mme Winter ont mis en location leur logement à Munich et se sont installés au Castellet, dans leur maison qui était auparavant leur résidence secondaire.

Le 20 mars 2017, M. Winter décède, alors qu'il pratiquait une séance de course à pied. Il laisse un conjoint survivant et deux enfants. L'actif de la succession est composé d'un immeuble en Allemagne, d'un immeuble en France, ainsi que de comptes bancaires en Allemagne et en France.

Quelle est la dernière résidence habituelle de M. Winter ? Veuillez à argumenter et à justifier votre réponse.

Cas pratique n° 2 :

M. Dus est de nationalité française. Il a, depuis de nombreuses années, une attirance pour le mode de vie espagnol.

En 2012, il a réussi à obtenir un emploi à Séville dans l'activité de production d'huile d'olive. Pour les besoins de sa vie professionnelle, mais aussi en raison de sa volonté de vivre à l'heure espagnole, il réside habituellement au centre-ville de Séville.

Toutefois, il a conservé un bien immobilier à Toulouse, en France.

M. Dus vient consulter son notaire. Il souhaiterait que la loi française régie sa succession, mais seulement en ce qui concerne l'immeuble situé à Toulouse. Est-ce possible ? Argumentez et justifiez votre réponse.

Question :

Expliquez le fonctionnement du certificat successoral européen.

L'usage du Code civil est autorisé.

UNIVERSITE DE TOULON**FACULTE DE DROIT****Master 2 droit notarial****Epreuve écrite d'admissibilité****Droit commun des contrats****12 avril 2017****Résoudre les cas pratiques suivants :****Cas pratique n° 1 :**

Le 11 août 2008, la commune de Cuers a délivré à M. Véga un certificat d'urbanisme concernant les parcelles cadastrées section XXX, 846, 848, 981, 1019 et 1020 en vue de la réalisation d'un lotissement. Quelque temps plus tard, M. Véga a obtenu, le 10 septembre 2010, une autorisation de lotir pour 13 lots.

Par acte authentique en date du 12 mai 2014, devant Me Marcellus, M. Véga a promis unilatéralement de vendre à M. et Mme Zed, le lot XXX. Suivant acte du 22 août 2014 passé devant Me Marcellus, la vente de parcelles a été réitérée. L'acte de vente précisait que les parcelles étaient en zone inondable et étaient couvertes par un plan de prévention des risques. Les acquéreurs ont cependant déclaré en faire leur affaire personnelle et ont dispensé le notaire d'annexer à l'acte la note de renseignements d'urbanisme dont l'existence leur avait été révélée.

Les époux Zed ont obtenu un permis de construire le 26 décembre 2015. Ils entrevoient déjà la mise en œuvre de leur construction et commencent à imaginer un avenir serein et prospère du point de vue de leur situation patrimoniale. Ils décident d'ailleurs de fêter le Nouvel an à Prague, car l'année 2016 mérite d'être dignement annoncée et fêtée.

Toutefois, la situation se complique quelques mois plus tard. En effet, sur recours gracieux du préfet du Var en date du 21 février 2016, la mairie de la commune de Cuers a, par arrêté du 7 juillet 2016, procédé au retrait du permis de construire pour motifs de sécurité, le lotissement se trouvant dans un secteur soumis à des risques naturels. Les récents épisodes d'inondation dans le département n'ont pas manqué de convaincre la commune du bien-fondé du recours formé par le préfet.

M. et Mme Zed sont tout d'abord désespérés. L'année si heureusement commencée à Prague, semble virer au cauchemar. Leur situation patrimoniale devient beaucoup plus périlleuse. Leur colère porte sur la situation objective, ainsi que sur les personnes de M. Véga et Me Marcellus. Ils décident alors d'agir. Alléguant l'inconstructibilité du terrain, les époux Zed assignent, le 7 avril 2017, M. Véga ainsi que Me Marcellus devant le Tribunal de grande instance de Toulon, afin d'obtenir la nullité du contrat de vente.

Pensez-vous que leur action puisse prospérer ? Veillez à argumenter et justifier votre réponse. La solution serait-elle différente si la vente de parcelles avait eu lieu en octobre 2016 ?

Cas pratique n° 2 :

M. Raoul et Mme Lacerda, épouse Raoul vivent depuis plusieurs années dans leur maison située à Six-Fours (83). Parfois, ils pensent à la vente de leur bien immobilier sans jamais s'y résoudre. Pourtant, ils souhaiteraient se rapprocher de leurs enfants qui vivent désormais à Sète.

Le 3 octobre 2016, les époux Raoul consentent à M. Duke un pacte de préférence sur la vente de la maison située à Six-Fours, selon acte sous seing privé rédigé comme suit :

« Par les présentes, le promettant, en s'obligeant et en obligeant solidairement et indivisiblement ses héritiers et ayants-cause à quelque titre que ce soit à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, confère au bénéficiaire qui l'accepte, ainsi qu'à ses héritiers, donataires, légataires, cessionnaires ou substitués éventuels, la faculté d'acquérir en priorité si bon lui semble, dans les conditions ci-après, l'immeuble dont la désignation suit [...]. Si elle se réalise, cette vente aura lieu à un prix qui sera défini sur la moyenne de trois avis de valeur émis par des professionnels de l'immobilier ».

Après le décès brutal de M. Raoul survenu le 18 octobre 2016, Mme Lacerda, veuve Raoul, a mis en vente la maison. M. Duke a émis, le 14 novembre 2016, une offre d'achat de ce bien au prix de 300 000 €, jusqu'au 30 décembre 2016, auprès du notaire chargé de la succession, la SCP notariale Gonzo.

Le 5 décembre 2016, Mme Lacerda, veuve Raoul, a signé un compromis de vente avec M. et Mme Grisoni moyennant le prix de 360 000 € et la vente a été réitérée par acte authentique le 10 février 2017 reçu par la SCP notariale Lambert avec le concours de la SCP notariale Gonzo. L'acte a été publié le 17 mars 2017 à la Conservation des Hypothèques.

M. Duke ne décolère pas. Il estime que le pacte de préférence n'a pas été respecté. Il souhaiterait agir en justice contre Mme Lacerda, veuve Raoul, les époux Grisoni, ainsi que contre la SCP notariale Gonzo et la SCP notariale Lambert afin de voir constater la violation du pacte de préférence du 3 octobre 2016 et celle de ses droits acquis aux termes dudit pacte, d'entendre prononcer l'annulation de la vente et sa substitution aux acquéreurs.

Qu'en pensez-vous ? Veillez à argumenter et à justifier votre réponse.

La solution serait-elle différente si le pacte de préférence avait été signé le 29 septembre 2016 ?

L'usage du Code civil est autorisé.

UNIVERSITE DE TOULON**FACULTE DE DROIT****Master 2 droit notarial****Epreuve écrite d'admissibilité****Droit commun des contrats****Session de rattrapage****25 septembre 2017****Cas pratique n° 1 :**

Henri Gonzo est un homme paisible qui aime vivre à la campagne. Il réalise son rêve lorsqu'il acquiert, en mai 1977, une maison et un vaste terrain boisé à Carnoules. Il mène sa vie au gré de son travail et de ses nombreux loisirs que sont le jardinage, les parties de pétanque sur la place du village et la pêche à Carcès. Devenu veuf depuis plusieurs années, Henri Gonzo habite sa maison de campagne avec ses deux grands fils, Charles et Jean-Marc.

Désormais à la retraite, Henri Gonzo ne joue plus à la pétanque mais il se consacre pleinement à l'entretien de ses rosiers et, en fin de semaine, il s'adonne à la pêche au brochet à Carcès. Lors de l'une de ces parties de pêche, tout à la joie d'avoir attrapé un brochet de 4 kgs, il fait une crise cardiaque et décède, le 18 août 2010, à l'âge de 89 ans.

A l'issue du règlement de la succession, Charles et Jean-Marc Gonzo se retrouvent copropriétaires indivis de la maison de Carnoules. Jean-Marc continue à y habiter, tandis que Charles vit à quelques rues de là.

Par acte sous seing privé, analysé comme une offre de vente, du 20 janvier 2017, Charles a déclaré vendre à son frère, Jean-Marc, la moitié indivise d'immeubles qu'ils ont recueillie dans la succession de leur père, Henri Gonzo.

Cependant, quelques mois plus tard, le 9 mai 2017, Charles décède à l'âge de 72 ans en laissant à sa succession ses deux enfants, Sylvain, 34 ans et Marie, 31 ans. Rapidement des difficultés s'élèvent entre les enfants de Charles et leur oncle Jean-Marc.

Ce dernier entend faire prévaloir l'offre de vente, même si elle n'était pas assortie d'un délai, à son profit. En effet, juste avant le décès de son frère, il avait commencé à chercher le financement de l'acquisition. Jean-Marc estime que l'affaire était déjà bien engagée,

puisqu'au mois d'avril 2017, les pièces nécessaires à la rédaction de l'acte notarié de vente étaient demandées à Charles.

Sylvain et Marie, les enfants de Charles, estiment que la moitié indivise des immeubles fait partie de leur actif successoral. En effet, l'offre, qui n'était pas assortie d'un délai, n'a pas été acceptée par Jean-Marc avant la mort de Charles. Or ils estiment que Jean-Marc a eu le temps suffisant, plus de trois mois, pour examiner l'offre. En outre, ils estiment que l'intuitus personae a été déterminant de l'offre du 20 janvier 2017. Celle-ci a été faite par Charles au profit de son frère Jean-Marc et portait sur des biens dépendant de la succession de leur père, Henri Gonzo, alors, qu'ils étaient les deux seuls héritiers. Cet intuitus personae s'oppose à une transmission de Charles Gonzo à ses héritiers.

Qu'en pensez-vous ?

Cas pratique n° 2 :

Un acte de donation-partage a été dressé le 27 avril 2006. Celui-ci, contenant un pacte de préférence, a été attribué à Mme Rose des droits sur un immeuble situé à Solliès-Pont.

Le 30 septembre 2016, Mme Rose a conclu avec les époux Jambier une promesse synallagmatique de vente portant sur cet immeuble. Me Marcus, le notaire qui a veillé au bon déroulement de la promesse synallagmatique de vente conclue le 30 septembre 2016 n'avait trouvé aucune référence, à cette date, lui indiquant l'existence d'un pacte de préférence. Quelque temps plus tard, il découvre celui-ci et notifie à Mme Zoé, la bénéficiaire du pacte de préférence inclus dans l'acte de donation-partage du 27 avril 2006, le projet de vente avec ses conditions par acte du 16 janvier 2017.

L'acte authentique de vente entre Mme Rose et les époux Jambier a été signé le 28 février 2017.

Mme Zoé fait savoir qu'elle entend faire annuler la vente et être substituée dans les droits des époux Jambier.

Ces derniers, angoissés, viennent vous consulter. Ils vous informent qu'ils ne connaissent pas l'existence du pacte de préférence au jour de la conclusion de la promesse synallagmatique de vente. En outre, ils n'avaient pas entendu faire de la réitération de la vente par acte authentique un élément constitutif de leur engagement.

Pensez-vous que les époux Jambier peuvent demeurer propriétaires de l'immeuble ? Justifiez votre réponse.

L'usage du Code civil est autorisé.

Droit de la vente immobilière : immeubles anciens
Le 24 septembre 2017

Vos deux inséparables amis Nicolas et François vous consultent sur le seul projet qu'ils partagent:

1° Leur voisin Jacques d'un âge avancé, leur propose de "faire un viager" sur la maison dont il est propriétaire. Les deux compères vous demandent de leur expliquer le fonctionnement de ce contrat sans oublier les garanties accordées à Jacques le vendeur pour le paiement des rentes, s'ils ne tenaient pas leurs engagements.

2° Toujours en quête d'une bonne affaire vos interlocuteurs vous expliquent qu'ils sont informés par une indiscretion de Jean-Luc leur ami pharmacien, que Jacques est soigné pour une maladie très grave, cela peut-il avoir des conséquences sur ce contrat (vos amis attendent des explications plus qu'une simple réponse)?

3° Nicolas vous avoue avoir signé il y a plusieurs mois un compromis d'achat sous seings privés pour un autre bien. Afin de préserver ses intérêts il avait introduit une condition suspensive à son profit, d'obtention d'un crédit. Très occupé par ses affaires actuelles Nicolas a laissé passer le délai pour lever cette condition sans obtenir de réponse de sa banque, mais voudrait quand même acheter ce bien. Peut-il renoncer à cette condition suspensive malgré les réticences de son vendeur ?

4° François non moins téméraire, a signé un compromis d'achat sans consulter son ami d'enfance notaire. Nonobstant la réalisation de toutes les conditions suspensives le vendeur refuse de signer l'acte authentique. François vous demande d'effectuer un dépôt au rang de vos minutes et cet acte et de le publier à la conservation des hypothèques pour garantir ses droits. Que répondez-vous à votre ami ? Que pouvez-vous lui conseiller pour faire exécuter cette convention ? Connaissant par avance le caractère incertain et changeant du vendeur qu'auriez-vous pu conseiller à votre ami acquéreur l'établissement de cette promesse.

Pour être concis vous limiterez vos développements a deux feuilles doubles, **le fait que vous répondiez à des amis n'exclut pas de structurer vos réponses, mettre en ordre vos idées et vous relire.**

Le code civil est autorisé.

Bon travail.

MASTER 2 DROIT NOTARIAL

**BAUX CIVILS
(C. BOUBETA)**

Epreuve du 12 avril 2017

Votre maître de stage vous confie le dossier de Madame MORELLE, mariée depuis 30 ans avec un riche héritier.

Cette dernière vous informe que son mari a signé seul le bail d'un appartement à Saint-Tropez, qu'ils envisagent de louer, afin d'y résider 7 mois dans l'année.

Son mari est nu-proprétaire d'une maison à Garéoult qu'il a reçu par donation de son père en 2007, lequel s'est réservé l'usufruit sa vie durant, mais elle vous indique qu'elle pense qu'il est en train de perdre ses facultés mentales et qu'elle souhaite le faire placer sous une mesure de protection des majeurs, et que son mari est d'accord. Elle l'a entendu parler de mariage onéreux avec un homme et le soupçonne d'avoir consenti un bail d'habitation à une association pour la sauvegarde des fleurs, sans avertir personne.

Monsieur et Madame MORELLE sont également propriétaires d'un appartement à Toulon, loué meublé à un vieux Monsieur, depuis plus de dix ans, Monsieur POISSON, qui paie ses loyers toujours en espèces.

Madame MORELLE vous indique qu'elle a reçu un courrier, d'une voisine, l'informant du départ de Monsieur POISSON de l'appartement d'ici la fin du mois et que ce dernier dit à tout le monde qui ne paiera pas le dernier mois de loyer car il a versé deux mois de dépôt de garantie il y a dix ans.

Enfin Madame MORELLE a appris que certains professionnels pouvaient rédiger les baux. Cela lui éviterait de les acheter chez le libraire et d'en faire des copies.

Vous répondrez par courrier à tous les problèmes juridiques que vous aurez soulevé.