

EXAMEN DE CONTROLE DES CONNAISSANCES TECHNIQUES

prévu par l'article 7

du décret n° 73-609 du 5 juillet 1973 modifié par le décret 07-1232 du 20 août 2007

MERCREDI 27 SEPTEMBRE 2017

14 H 00 – 18 H 00

DROIT CIVIL

Traiter au choix l'un des deux sujets suivants :

1^{ER} SUJET

SUJET THEORIQUE

LE NOTAIRE ET LE DEMEMBREMENT VOLONTAIRE DE PROPRIETE

2^{ème} SUJET

SUJET PRATIQUE : CONSULTATION

C'était un matin comme les autres. Ou presque. Après une nuit de pleine lune, Charlie humait l'air du jardin tout en ramassant les pommes de pin qui jonchaient le sol. Et il songeait à l'âge venant qui ne lui permettait plus d'entretenir sa grande propriété comme il l'aurait souhaité. Il a longuement réfléchi durant les moments d'insomnies de la nuit écoulée sur la pertinence de l'acte qu'il avait signé la veille.

Georges, son ami d'enfance, s'est reconverti dans l'immobilier après avoir été cordonnier durant près de trente ans. Il lui a vanté les nombreux avantages de la vente en viager. Pour des raisons essentiellement éthiques Charlie LUX n'était guère favorable à ce type d'outils. Pour autant le caractère persuasif de Georges a convaincu Charlie, lequel a signé avec l'agence immobilière Laternis, une promesse synallagmatique de vente de sa propriété.

Il serait faux d'affirmer que toutes les inquiétudes de Charlie se sont dissipées. "Ai-je fais le bon choix ?" se répétait-il encore ce matin-là. "J'ai grandi, j'ai rêvé, j'ai ri, j'ai déliré, j'ai pleuré dans cette maison". Il songeait à tous ces souvenirs qu'il avait scrupuleusement conservés en mémoire, ces bons et moins bons moments partagés avec sa sœur et son père. C'est un père autoritaire qui lui avait transmis, aux termes d'une donation simple, la propriété familiale dix ans avant qu'il ne décède en janvier 2017. Charlie s'est installé au rez-de-chaussée de la maison avec Juliette son épouse, avec laquelle il s'est marié sans contrat de mariage en 1968.

Au début de l'été 2016, alors que les époux prenaient leur petit déjeuner sur la terrasse, Juliette a été victime d'un accident vasculaire cérébral. Elle est aujourd'hui fortement fragilisée.

Le couple n'ayant pu avoir d'enfant, la préoccupation de Charlie est de disposer de revenus périodiques suffisants et durables permettant de couvrir les dépenses médicales futures tant pour lui-même que pour son épouse Juliette. C'est en ce sens qu'il a signé l'avant-contrat sous seing privé au profit de son neveu Yanis BERTRAND, l'un des fils de sa sœur prédécédée.

Après avoir appelé l'office notarial dans laquelle vous travaillez, Charlie a demandé à vous rencontrer pour vous soumettre ses diverses interrogations. Ainsi il vous a porté la promesse de vente qu'il a signée. Elle a été conclue pour une durée de six mois. Il en résulte les modalités et conditions suivantes :

L'acquéreur est pacsé sous le régime de la séparation des biens. L'ensemble de la propriété vendue est évalué à 230.000,00 €. Yanis entend payer comptant une somme de 50.000,00 € financée au moyen d'un prêt à solliciter auprès de la Banque Nationale de Paris, le surplus étant converti en une rente viagère d'un montant de 180.000,00 € payable mensuellement le 05 de chaque mois révisable selon l'indice mensuel des prix à la consommation des ménages France entière hors tabac, publié par l'Insee. Une condition suspensive d'obtention du prêt d'une durée de trois mois a été insérée dans l'acte au seul bénéfice de l'acquéreur.

Le premier étage de la maison est loué non meublé à titre d'habitation à Isabelle LOUIS, une jeune comédienne, qui a signé un contrat de bail avec Charlie Lux le 15 avril 2015.

A la propriété reçue par donation, se rattache une parcelle contiguë de 3,02 ares en nature de verger que le voisin des époux Lux avait mis en vente en 2012. Charlie, passionné par les variétés anciennes d'arbres fruitiers qui s'y trouvaient, a acheté ce terrain. Bien entendu cette parcelle est cédée aujourd'hui avec la propriété.

Charlie entend bénéficier et faire bénéficier son épouse, leur vie durant, d'un droit d'usage et d'habitation sur le rez-de-chaussée qu'ils occupent ainsi que l'usage du parc qui entoure la

propriété. Il souhaite toutefois que l'acquéreur prenne à sa charge exclusive l'entretien du parc.

Enfin vous découvrez que la maison d'habitation est grevée d'une hypothèque légale du Trésor, pour non-paiement de la taxe foncière.

Vous voudrez bien renseigner utilement Charlie Lux sur les conséquences de la cession de son immeuble.

Il vous est demandé d'établir une note comportant une réponse circonstanciée à toutes les interrogations formulées par Charlie Lux. Vous apporterez tous les conseils qui vous paraissent opportuns.
