

BTS NOTARIAT

DROIT GÉNÉRAL ET DROIT NOTARIAL

SESSION 2011

Durée : 4 heures
Coefficient : 4

Matériel autorisé : Aucun

Documents à rendre avec la copie : Aucun

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet comporte 5 pages, numérotées de 1 / 5 à 5 / 5

BTS NOTARIAT		Session 2011
U4 - Droit général et droit notarial	NTE4DRO	Page 1 sur 5

PREMIÈRE PARTIE : TRAVAIL MÉTHODOLOGIQUE

Ce travail méthodologique comporte deux sous-partie, un cas pratique et une analyse de contrat.

1^{ère} sous-partie : CAS PRATIQUE

Madame CELESTE née DUCIEL vient de perdre son conjoint avec qui elle s'était mariée sans contrat le 17 juin 1990 à la mairie d'Orléans.

Monsieur CELESTE laisse une fille majeure, Chloé, issue d'une précédente union.

Madame CELESTE est également la mère d'une fille majeure Clara DESSAINT, issue de son premier mariage.

Monsieur et madame CELESTE ne s'étaient pas consentis de donation entre époux.

Madame CELESTE est propriétaire d'un immeuble commercial à Paris, qui est actuellement loué et qu'elle a acquis avant son mariage, seule.

Monsieur CELESTE a hérité d'un appartement en 1992 situé à Paris, actuellement loué.

Monsieur et madame CELESTE avaient acquis, après leur mariage, une maison à Orléans.

Madame CELESTE se présente à l'étude avec deux dossiers.

En respectant la méthodologie de résolution du cas pratique, vous répondrez aux questions suivantes :

DOSSIER A : Succession

- 1. Après avoir rappelé les différents ordres de succession prévus par la loi, vous identifierez les héritiers présomptifs de monsieur CELESTE.**
- 2. Quels sont les droits de madame CELESTE dans la succession de son mari ?**
- 3. Quels sont les biens entrant dans la succession du défunt ?**

DOSSIER B : Bail d'habitation

Madame veuve CELESTE se retrouve en indivision avec sa belle-fille Chloé en ce qui concerne l'appartement de Paris. Cet appartement est loué et elles désirent toutes deux vous confier la vente. Elles vous expliquent que monsieur JULIAN est locataire de cet appartement depuis le 3 décembre 2008, à titre de résidence principale (régime de la loi du 6 juillet 1989) mais qu'il n'a pas été établi de contrat écrit. A la même date, un état des lieux a cependant été réalisé par un huissier, en présence du locataire.

- 4. Dans cette situation, comment déterminer la date de prise d'effet du bail ? Justifiez votre réponse.**

Elles vous informent qu'elles ont envoyé un courrier simple pour prévenir le locataire qu'elles souhaitent vendre le bien et qu'il devra quitter les lieux dans 6 mois. Elles se demandent si elles ont bien respecté les formalités nécessaires concernant le congé.

- 5. Ces formalités concernant le congé sont-elles suffisantes ?**

2^{ème} sous-partie : ANALYSE D'UN CONTRAT

A l'aide de l'annexe 1, vous répondrez aux questions suivantes :

- 6. Vérifiez que les conditions de validité de ce contrat sont réunies.**
- 7. Le régime matrimonial choisi par les futurs époux vous paraît-il adapté à leur situation ?**
- 8. Les époux s'interrogent sur la clause « CONTRIBUTION AUX CHARGES DU MENAGE ». Le contenu de cette clause s'imposait-il aux futurs époux ?**
- 9. Quelle sera la durée d'application de ce contrat ?**

DEUXIÈME PARTIE : DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ
--

Dans le cadre d'un développement structuré, vous traiterez le sujet suivant :

La protection du preneur à bail.

ANNEXE 1 : EXTRAITS D'UN CONTRAT DE MARIAGE

L'AN DEUX MILLE ONZE
Le VINGT MAI
PARDEVANT Maître HERVET .../...

ONT COMPARU

Monsieur Vincent Pierre SEVESTRE, Gérant, demeurant à TROYES (10000), 15 rue Victor Hugo
Né à MONT-DE-MARSAN (40000), le 12 février 1978
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Stipulant pour lui et en son nom personnel comme futur époux.
Non actuellement soumis à un pacte civil de solidarité .../...

D'UNE PART

ET :

Mademoiselle Violaine Marie PERRIN, Magistrate, demeurant à TROYES (10000), 15 rue Victor Hugo,
Née à AUTUN (71400), le 2 août 1980,
Célibataire.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Stipulant pour elle et en son nom personnel comme future épouse.
Non actuellement soumise à un pacte civil de solidarité .../...

D'AUTRE PART

LESQUELS, en vue du mariage projeté entre eux dont la célébration doit avoir lieu le 2 juillet 2011 à la Mairie de TROYES, en ont arrêté les clauses et conditions civiles de la manière suivante :

RÉGIME ADOPTÉ

SÉPARATION DE BIENS

Les futurs époux déclarent adopter pour base de leur union **le régime de la séparation de biens**, tel qu'il est établi par les articles 1536 à 1543 du Code civil.

En conséquence, chacun d'eux conservera la propriété, l'administration, la jouissance et la libre disposition des biens, meubles et immeubles, qui peuvent lui appartenir actuellement ou qui pourront lui advenir par la suite à quelque titre que ce soit.

Corrélativement, chacun des époux restera seul tenu des dettes nées de sa personne, avant ou pendant le mariage, sauf les exceptions prévues à l'article 220 du Code civil.

Ils ne pourront, l'un sans l'autre, disposer des droits par lesquels sera assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il sera garni, conformément à l'article 215 du Code civil.

BTS NOTARIAT		Session 2011
U4 - Droit général et droit notarial	NTE4DRO	Page 4 sur 5

AVOIRS DU FUTUR ÉPOUX

Monsieur Vincent Pierre SEVESTRE ne juge pas opportun de faire la liste de ses avoirs notamment pour le mobilier.

AVOIRS DE LA FUTURE ÉPOUSE

Mademoiselle Violaine Marie PERRIN ne juge pas opportun de faire la liste de ses avoirs, notamment pour le mobilier.

.../...

CONTRIBUTION AUX CHARGES DU MÉNAGE

Les époux contribueront aux charges du ménage en proportion de leurs revenus et gains respectifs, sans être assujettis à aucun compte entre eux, ni à retirer des quittances l'un de l'autre.

Chacun d'eux sera réputé avoir fourni au jour le jour sa part contributive, en sorte qu'ils ne seront assujettis à aucun compte entre eux, ni à retirer à ce sujet aucune quittance l'un de l'autre.

Toutefois, les dépenses de la vie commune qui se trouveront dues et engagées au moment de la dissolution du mariage incomberont pour moitié à chacun des époux ou leurs héritiers et représentants.

.../...

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

.../...

DONT ACTE sur X pages.

La lecture du présent acte ainsi que des articles 2403 à 2407 du Code civil a été donnée aux parties toutes présentes simultanément et leurs signatures ont été recueillies par le Notaire. Le Notaire a signé à l'instant même et leur a délivré le certificat prescrit par le deuxième alinéa de l'article 1394 du même code, pour être remis à l'officier d'état-civil avant la célébration du mariage.

.../...

Fait et passé en l'Office Notarial de TROYES

Les jour, mois et an ci-dessus indiqués.

.../...