

BTS NOTARIAT

DROIT GÉNÉRAL ET DROIT NOTARIAL – U4

SESSION 2013

Durée : 4 heures
Coefficient : 4

Matériel autorisé : aucun

Document à rendre avec la copie : aucun

Liste des annexes :

- Annexe 1.....page 3
- Annexe 2.....page 3
- Annexe 3.....page 4

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet comporte 4 pages, numérotées de 1/4 à 4/4**

BTS NOTARIAT		Session 2013
Droit général et droit notarial – U4	Code : NTE4DRO	Page 1/4

PREMIÈRE PARTIE - TRAVAIL MÉTHODOLOGIQUE (14 points)

I - CAS PRATIQUE (8 points)

Paul Lafontaine, 48 ans, célibataire, héritier d'une famille de vignerons jouissant d'une grande notoriété, est actuellement propriétaire de trois appartements dans un bel immeuble haussmannien en copropriété, situé rue Saint-Honoré à Paris, premier arrondissement. Le règlement de copropriété comporte une clause « d'habitation bourgeoise ».

Deux d'entre eux, au sixième étage, sont loués depuis plusieurs années, alors que le troisième, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, est libre de toute occupation.

Un appartement situé au troisième étage, actuellement occupé par madame Fauconnier, une personne âgée, locataire depuis plus de vingt ans, est en vente. Paul Lafontaine souhaite l'acquérir pour s'y installer. Le bail arrive à terme dans un an.

Il souhaite, d'autre part, agrandir son appartement du rez-de-chaussée en annexant l'extrémité du couloir contigu à son lot, d'une superficie de neuf mètres carrés, afin d'y implanter un local de vente et dégustation de vin. Il s'interroge sur la faisabilité de ses différents projets.

À l'aide de vos connaissances et de l'annexe 1, en respectant la méthodologie de résolution du cas pratique, répondre aux questions suivantes :

1. **À quelles conditions Paul Lafontaine peut-il acquérir l'appartement actuellement loué à madame Fauconnier ?**
2. **Paul Lafontaine peut-il acquérir la partie du couloir contigüe à son appartement du rez-de-chaussée?**
3. **Si l'acquisition est réalisable, Paul Lafontaine peut-il agrandir l'appartement du rez-de-chaussée ? Si oui, quelles en seraient les conséquences pour la copropriété ?**
4. **Pour pratiquer la vente et la dégustation des vins de sa production dans l'appartement du rez-de-chaussée, une autorisation doit-elle être demandée à la copropriété ?**

II - ANALYSE D'UNE DÉCISION DE JUSTICE (6 points)

À partir des annexes 2 et 3 et de vos connaissances, répondre aux questions suivantes

1. **Analyser l'arrêt de la Cour de cassation 1^{ère} chambre civile, du 20 février 2007, en respectant la méthodologie.**
2. **Quelles sont les conséquences d'une interprétation stricte de l'article 365 du code civil pour le parent biologique ?**

DEUXIÈME PARTIE - DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ (6 points)

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

Le choix de l'acquéreur dans le cadre de la cession d'une exploitation agricole.

ANNEXE 1 - Article 15 de la loi du 6 juillet 1989 (extrait)

(...) Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat (bail à usage d'habitation) en donnant congé (...) au locataire âgé de plus de 70 ans dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demi le montant du SMIC, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 (...)

ANNEXE 2 - Arrêt Cour de cassation (1^{ère} chambre civile) du 20 février 2007

Sur le moyen unique, pris en ses diverses branches :

attendu que Mmes X... et Y..., après plusieurs années de vie commune, ont conclu un pacte civil de solidarité le 30 mars 2000 ; que Mme Y..., a donné naissance le 12 septembre 2001 à deux enfants, qu'elle a reconnus et qui n'ont pas de filiation établie à l'égard de leur père ; que Mme Y... a consenti, devant notaire, le 22 mars 2002, à l'adoption simple de ses deux enfants ;

attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué (Paris, 6 mai 2004) d'avoir rejeté sa requête tendant à l'adoption simple des enfants, alors, selon le moyen :

1^o qu'avant de rejeter la requête aux fins d'adoption simple, motif pris de ce que l'adoption ne servirait pas à l'intérêt des enfants, les juges du fond devaient rechercher s'il n'était pas conforme à l'intérêt des enfants d'établir, par la voie de l'adoption simple, un double lien de filiation avec deux personnes, vivant au foyer familial, participant à leur entretien et à leur éducation, et unies par un pacte civil de solidarité et de concubinage ; d'où il suit que les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 353 et 361 du code civil ;

2^o que loin d'être antinomique avec l'adoption simple, la délégation de l'autorité parentale est possible, en cas d'adoption simple, dès lors que les circonstances le justifient ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé les articles 363 à 369 du code civil ainsi que l'article 377 du même code ;

3^o que le double lien de filiation, né de l'adoption simple, entre au nombre des circonstances justifiant une délégation de l'autorité parentale ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé les articles 363 à 369 du code civil ainsi que l'article 377 du même code ;

Mais attendu qu'ayant retenu à juste titre que Mme Y..., mère des enfants, perdrait son autorité parentale sur eux en cas d'adoption par Mme X..., alors qu'il y avait communauté de vie, puis relevé que la délégation de l'autorité parentale ne pouvait être demandée que si les circonstances l'exigeaient, ce qui n'était ni établi, ni allégué, et qu'en l'espèce, une telle délégation ou son partage étaient, à l'égard d'une adoption, antinomique et contradictoire, l'adoption d'un enfant mineur ayant pour but de conférer l'autorité parentale au seul adoptant, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

BTS NOTARIAT		Session 2013
Droit général et droit notarial – U4	Code : NTE4DRO	Page 3/4

ANNEXE 3 - Articles 365 et 377 du Code civil

-Art. 365 : l'adoptant est seul investi à l'égard de l'adopté de tous les droits d'autorité parentale, inclus celui de consentir au mariage de l'adopté, à moins qu'il ne soit le conjoint du père ou de la mère de l'adopté ; dans ce cas, l'adoptant a l'autorité parentale concurremment avec son conjoint, lequel en conserve seul l'exercice, sous réserve d'une déclaration conjointe avec l'adoptant adressée au greffier en chef du tribunal de grande instance aux fins d'un exercice en commun de cette autorité. (...)

Les règles de l'administration légale et de la tutelle des mineurs s'appliquent à l'adopté.

-Art. 377 (alinéa 1) : les père et mère, ensemble ou séparément, peuvent, lorsque les circonstances l'exigent, saisir le juge en vue de voir déléguer tout ou partie de l'exercice de leur autorité parentale à un tiers, membre de la famille, proche digne de confiance, établissement agréé pour le recueil des enfants ou service départemental de l'aide sociale à l'enfance (...)