

BTS NOTARIAT

DROIT GÉNÉRAL ET DROIT NOTARIAL – U4

SESSION 2014

Durée : 4 heures
Coefficient 4

Matériel autorisé : aucun

**Dès que le sujet est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet comporte 6 pages, numérotées de 1/6 à 6/6**

BTS NOTARIAT		Session 2014
Droit général et droit notarial – U4	Code : NTE4DRO	Page : 1/6

Liste des annexes

Annexe 1 - Article 411- 32 du Code rural.....	page 4
Annexe 2 - Cour de cassation, Chambre civile 3, 12 juin 2013	page 5
Annexe 3 - Extraits du Code civil.....	page 6
Annexe 4 - Extrait de l'article Dalloz du 26 juin 2013.....	page 6

PREMIÈRE PARTIE - TRAVAIL MÉTHODOLOGIQUE. (13 points)

A – CAS PRATIQUE. (7 points)

Maryvonne et Juste se sont mariés en 1952. De leur mariage sont nés deux filles et un garçon : Isabelle, l'aînée des trois, est née en 1960, Joseph en 1962 et Mathilde en 1966. Maryvonne est décédée la première en février 2005 et son mari, lui, a survécu un an. Ils avaient adopté le régime de la communauté universelle ; l'ensemble du patrimoine familial appartenait donc à Juste.

Exploitants agricoles, ils ont, lors de leur départ en retraite en 1997, mis les terres dont ils étaient propriétaires en location. En effet aucun des trois enfants ne souhaitait reprendre l'activité. Ils avaient alors acheté une maison de ville à Dax dans laquelle ils habitaient depuis.

Au décès de leur père, les enfants ont donc hérité de ce patrimoine sans pour autant en faire le partage. Aucune disposition testamentaire n'avait été prévue.

Mathilde, célibataire, qui a vécu chez ses parents jusqu'à leur décès, a continué à occuper la maison. Elle a régulièrement payé les factures d'eau, d'électricité et la taxe d'habitation, tout en assurant l'entretien du bien. Isabelle, qui a pris en main la gestion des biens de la succession, a payé les impôts fonciers et encaissé les loyers ruraux à partir d'un compte bancaire resté ouvert au nom de la succession.

Aujourd'hui Mathilde envisage de partir s'installer à Arcachon. Pour réaliser son projet d'acquisition d'une propriété, elle souhaiterait que la maison de Dax et les terres agricoles soient vendues afin de bénéficier de sa part.

Son frère et sa sœur aînés préféreraient que la maison soit mise en location car il s'agit d'un bien de famille qu'ils souhaitent pouvoir conserver. Lors d'une discussion envenimée sur le sujet, Isabelle réclame d'ailleurs à Mathilde le paiement d'un loyer pour l'occupation de la maison depuis le décès de leur père.

Isabelle et Joseph souhaitent également attendre avant de vendre les terres agricoles. En effet, un projet immobilier important est susceptible de voir le jour ; une délibération du conseil municipal pourrait aboutir à la classification de leurs terres en zone constructible. Le prix de vente auquel le promoteur immobilier les achèterait serait bien plus intéressant.

Le conseil municipal doit statuer en septembre 2014 sur la modification du plan local d'urbanisme afin de placer les terres en zone constructible. Ces terres sont actuellement louées à bail de 9 ans, renouvelé le 1er septembre 2006.

BTS NOTARIAT		Session 2014
Droit général et droit notarial – U4	Code : NTE4DRO	Page : 2/6

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

- 1- Qualifier le régime juridique auquel sont soumis les biens issus de la succession, depuis le décès de Juste. Quels sont les droits de chacun des héritiers dans la succession ?
- 2- Comment Mathilde pourrait-elle obtenir la part de succession qui lui revient ?
- 3- Quels sont les droits de Mathilde sur la maison de Dax ? Isabelle peut-elle lui réclamer, au nom de la succession, le paiement de loyers depuis le décès de leur père ?
- 4- Dans l'hypothèse où les terres agricoles deviendraient constructibles, à quelles conditions leur vente au profit du promoteur serait-elle réalisable ?

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

À partir des annexes 2, 3 et 4 et de vos connaissances, vous répondrez aux questions suivantes :

- 1- Analyser l'arrêt de la cour de cassation du 12 juin 2013, en respectant la méthodologie.
- 2- Quelle est la portée de l'engagement du promettant dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente ?
- 3- Au vu de cet arrêt, le promettant a-t-il une obligation de faire ou de donner ? Justifier votre réponse.

DEUXIÈME PARTIE - DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ. (7 points)
--

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

La liberté de disposer et la protection des droits des héritiers réservataires.

ANNEXE 1 – Article 411- 32 du code rural

Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

En l'absence d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou, lorsqu'existe un plan local d'urbanisme, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'alinéa précédent, le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative.

La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, s'il en existe, au cours des trois années qui suivent la résiliation.

Lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation. Il ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité prévisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le président du tribunal paritaire statuant en référé.

ANNEXE 2 - Cour de cassation, Chambre civile 3, 12 juin 2013

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Sur le moyen unique :

Vu les articles 1101, 1134 et 1583 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 28 février 2012), que, par acte du 30 mars 2000, M. X... a donné à bail des locaux commerciaux aux époux Y... ; que le contrat comportait une promesse unilatérale de vente prévoyant notamment que la réalisation de la vente pourrait être demandée par les bénéficiaires du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2007 ; que le 13 décembre 2005, M. X... a signifié sa décision de se rétracter de la promesse de vente aux bénéficiaires qui ont fait connaître le 28 février 2006 leur intention de lever l'option ; que les époux Y... ont assigné M. X... afin de voir ordonner la vente de l'immeuble ;

Attendu que, pour juger la vente parfaite et ordonner sa réalisation, l'arrêt confirmatif retient que M. X... était lié par son engagement contractuel jusqu'à son terme et que les époux Y... ont levé l'option dans le délai ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant excluant toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 février 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Condamne M. et Mme Y... aux dépens ;

ANNEXE 3 - Extraits du code civil

Article 1583

« Elle (*la vente*) est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. »

Article 1589

« La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. »

ANNEXE 4 - Extrait de l'article Dalloz du 26 juin 2013 (actu.dalloz-etudiant.fr)

« La question de la sanction de la promesse unilatérale de contrat vient à nouveau d'être posée à la Cour de cassation. La réponse apportée est classique : en cas de rétractation du promettant pendant le délai accordé au bénéficiaire pour lever l'option, l'exécution forcée est exclue ; seule l'allocation de dommages-intérêts, autrement dit l'engagement de la responsabilité délictuelle du promettant, est admise. »