

BTS NOTARIAT

DROIT GÉNÉRAL ET DROIT NOTARIAL – U4

SESSION 2016

Durée : 4 heures

Coefficient : 4

Matériel autorisé : aucun.

Liste des annexes :

- Annexe 1 (page 4)

Arrêt de la Cour de cassation du 9 juillet 2015, 1^{ère} chambre civile.

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

BTS NOTARIAT		Session 2016
Droit général et droit notarial – U4	Code : NTE4DRO	Page 1/4

PREMIÈRE PARTIE : TRAVAIL MÉTHODOLOGIQUE (26 POINTS).

A — ANALYSE D'ARRÊT (12 points).

À partir de l'annexe 1 et de vos connaissances, répondre aux questions suivantes :

1. Analyser l'arrêt proposé en annexe 1 en respectant la méthodologie.
2. Quelle est la nature de la responsabilité du notaire vis-à-vis de ses clients ? Expliquer à quelles conditions elle peut être engagée ?
3. Quel est l'objet des récompenses ? Donner un exemple.

B — CAS PRATIQUE (14 points).

Pour l'ensemble des questions, vous veillerez à bien respecter la méthodologie de résolution du cas pratique.

Depuis qu'elle est à la retraite, Astrid MARCHAND, qui est une personne très enjouée, a rejoint, avec un plaisir manifeste, les rangs de la chorale de son village lorsque celle-ci s'est constituée. Astrid a été veuve très jeune puisqu'elle avait 38 ans lorsque son époux agriculteur est décédé. Le couple n'a jamais pu avoir d'enfant et leur projet d'adoption n'a pas pu se concrétiser.

Le quotidien prend parfois une tournure tragique. Le 15 septembre au soir, alors qu'elle se rendait en scooter à une répétition, Astrid a été percutée par un camion. Son décès a malheureusement été constaté à 22 heures le même jour.

Norbert, son compagnon, est bien entendu très affligé. Il l'avait rencontrée deux ans plus tôt et était venu habiter chez elle. Néanmoins, un trait saillant du caractère d'Astrid a toujours été son besoin de liberté. C'est pourquoi elle n'a jamais souhaité conclure de PACS avec Norbert, tout comme elle n'a pas voulu rédiger une quelconque disposition à cause de mort.

Devant la sépulture d'Astrid furent présentes toutes les personnes qui composaient sa famille :

- sa tante Sonia, qui est la sœur de la mère d'Astrid ;
- son cousin Luc, le fils du frère du père d'Astrid ;
- ses cousines Alice et Nicole, filles du frère de la mère d'Astrid.

À l'exception de ces quatre personnes, toute la parenté de la défunte est prédécédée.

BTS NOTARIAT		Session 2016
Droit général et droit notarial – U4	Code : NTE4DRO	Page 2/4

Durant sa vie, Astrid ne s'est guère enrichie. Elle a toutefois acquis quelques biens, dont un immeuble qui se compose :

- au rez-de-chaussée, de deux locaux commerciaux ;
- au premier étage, de deux appartements.

L'appartement du 1^{er} situé à droite de la cage d'escalier constituait la résidence principale d'Astrid. Celui situé à gauche est loué à des concubins.

Le local du rez-de-chaussée situé dans la partie gauche de l'immeuble est loué à une société de nettoyage, TOUTNET, en vertu d'un bail commercial d'une durée de 9 ans. L'autre est sans occupant.

1. Déterminer les personnes désignées par la loi comme étant les héritiers d'Astrid.

2. Lesdits héritiers ont diverses interrogations auxquelles vous voudrez bien répondre, à savoir :

a) Norbert est-il en droit de rester dans les lieux ?

b) L'un des héritiers souhaiterait louer l'appartement qu'occupait la défunte à l'un de ses collègues de travail. Il s'interroge sur la possibilité qu'il a de contracter seul le bail ou sur la nécessité d'obtenir le consentement des autres héritiers.

c) Le bail commercial conclu avec la société TOUTNET arrive à expiration dans 10 mois. L'ensemble des héritiers souhaiterait mettre fin au contrat pour pouvoir vendre le local libre de toute occupation. Ceux-ci ont-ils la possibilité de ne pas renouveler ledit contrat ?

DEUXIÈME PARTIE : DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ (14 POINTS).

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

La protection du patrimoine du chef d'entreprise.

BTS NOTARIAT		Session 2016
Droit général et droit notarial – U4	Code : NTE4DRO	Page 3/4

Annexe 1 : Arrêt de la Cour de cassation, 1^{ère} chambre civile 8 juillet 2015.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 3 avril 2014), qu'un jugement irrévocable du 7 novembre 2008 a prononcé le divorce par consentement mutuel de M. X... et de Mme Y..., mariés sans contrat préalable le 12 novembre 2005, et homologué leur convention portant règlement des effets du divorce ; que l'acte liquidatif établi, le 10 juillet 2008, par Mme A..., notaire, prévoyait, à titre de prestation compensatoire, l'abandon par M. X... de ses droits indivis dans l'immeuble commun et son engagement à supporter seul les remboursements de l'emprunt afférent à ce bien, avec affectation hypothécaire de ses biens propres en garantie ; qu'ayant été placé sous curatelle renforcée le 23 juin 2009, M. X..., assisté de ses curatrices, Mmes Z... et X... (les consorts X...), a assigné en responsabilité le notaire, auquel il reprochait d'avoir manqué à ses obligations professionnelles en établissant, sans conseil préalable, un état liquidatif incomplet et a réclamé une indemnité réparatrice égale au montant de la prestation compensatoire accordée à Mme Y... et à la valeur représentative des reprises et récompenses prétendument omises dans l'état liquidatif ; (...)

Sur le second moyen :

Attendu que les consorts X... font encore grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes en responsabilité du notaire fondées sur un défaut d'investigation lors de l'établissement de l'état liquidatif, alors, selon le moyen :

1°/ qu'il incombe au notaire requis d'instrumenter l'acte liquidatif de communauté de s'enquérir auprès des époux de la consistance exacte des actifs communs et des actifs propres et du point de savoir si leur financement doit donner lieu à récompense, le cas échéant en se faisant communiquer tout acte utile ; qu'en l'espèce, en retenant pourtant qu'il ne pouvait être reproché à Mme A... « l'absence de prise en compte des reprises et récompenses, dès lors qu'elle n'était pas tenue de rechercher d'office des éléments d'information non donnés par les parties », quand il incombe précisément au notaire de solliciter des parties toute information utile à l'efficacité de l'acte qu'il instrumente, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2°/ que le notaire, recevant un acte en l'état de déclarations erronées d'une partie quant aux faits rapportés, engage sa responsabilité lorsqu'il est établi qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude ; qu'en l'espèce, si les parties avaient déclaré n'y avoir lieu à récompense, Mme A... ne pouvait que douter de l'exactitude de cette déclaration s'agissant d'époux qui, à la date du mariage, disposaient chacun d'un patrimoine propre important, dont elle n'ignorait aucunement l'existence pour en avoir fait mention dans l'acte de liquidation de la communauté qu'elle instrumentait ; qu'en retenant pourtant que le notaire n'était pas tenu « de vérifier les déclarations des parties » dont il ressortait « qu'il n'existe pas de récompense », la cour d'appel, qui a ainsi totalement déchargé l'officier ministériel de son devoir de vérifier la vraisemblance des déclarations des parties, a violé l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'état liquidatif mentionnait que les époux avaient déclaré ne pas avoir reçu de bien par donation, succession ou legs et qu'il n'existait pas de récompenses, ce dont il résultait, d'une part, que le notaire s'était enquis auprès des parties du point de savoir si leurs biens propres avaient été financés en tout ou partie par la communauté, et, d'autre part, qu'il ne disposait d'aucun élément permettant de douter de la véracité de leurs déclarations, la cour d'appel a pu en déduire que le notaire n'avait pas commis de faute ; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

BTS NOTARIAT		Session 2016
Droit général et droit notarial – U4	Code : NTE4DRO	Page 4/4