

# BTS NOTARIAT

## DROIT GÉNÉRAL ET DROIT NOTARIAL – U4

**Session 2019**

**Durée : 4 heures**

**Coefficient 4**

Matériel autorisé : **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.

<b>BTS NOTARIAT</b>		<b>Session 2019</b>
<b>Droit général et droit notarial – U4</b>	<b>Code : NTE4DRO</b>	<b>Page : 1/5</b>

**PREMIÈRE PARTIE - TRAVAIL MÉTHODOLOGIQUE (27 points)**

**A. CAS PRATIQUE (15 points).**

Jean DUPONT, infirmier, âgé de 59 ans et Marie RICHARD, 48 ans, expert-comptable, se sont mariés sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts le 1<sup>er</sup> mars 2015 et se sont installés ensemble à Lyon dans un appartement loué par le couple à monsieur BAYE. Jean a un fils, Bertrand, 27 ans, né de sa première union avec Eliane.

Jean et Marie souhaitant devenir propriétaires de leur logement, ont repéré sur un site internet une maison édifée sur un terrain de 400 m<sup>2</sup>, située à Lyon, dont le prix de vente s'élève à 570 000 euros. Le couple compte financer le bien de la manière suivante : 470 000 euros seront apportés par Jean, cette somme provenant de la succession de ses parents, le reste du prix étant financé par un emprunt du couple auprès de la banque qui sera remboursé à l'aide de leurs salaires.

Jean et Marie ont signé le 19 mars 2019 une promesse synallagmatique de vente en vue d'acquérir la maison, la promesse stipulant une condition suspensive d'obtention d'un prêt de 100 000 euros dont les modalités ont été précisées. La promesse prévoyait également le versement, le jour même de sa signature de la somme de 30 000 euros qui resterait acquise au vendeur à titre de clause pénale au cas où le couple renoncerait finalement à réitérer la vente devant le notaire.

Le couple n'a pas exécuté sa faculté de rétractation après avoir reçu notification de la promesse par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les acquéreurs ont donc déposé des dossiers de demande de prêt dans différentes banques, conformément aux dispositions prévues à l'avant-contrat.

Cependant, la date de signature de l'acte de vente devant le notaire approche et Jean et Marie sont inquiets car ils n'ont pas encore reçu de réponse des banques sollicitées. Ils se posent quelques questions auxquelles ils vous demandent de répondre.

**À partir de vos connaissances et en respectant la méthodologie de résolution du cas pratique, répondre aux questions ci-dessous.**

Jean et Marie craignent de perdre les 30 000 euros déjà versés dans l'hypothèse où ils ne pourraient financer l'acquisition, faute d'obtenir leur prêt auprès des banques sollicitées.

- 1. Quel serait le sort de la somme versée en cas de non obtention du prêt demandé ?**

Jean souhaiterait être reconnu comme le seul propriétaire de la maison car il en finance l'essentiel du prix.

**2. À quelles conditions la maison pourrait-elle constituer un bien propre ?**

Le couple a finalement obtenu son prêt et l'acte authentique de vente a été signé devant notaire le 2 mai 2019.

**Dans l'hypothèse où Jean viendrait à décéder :**

**3. quels seraient les droits de Marie dans la succession de son époux sachant que ce dernier ne souhaite pas rédiger de testament ?**

**4. quel serait le sort de la maison de Lyon lors de la liquidation du régime ?**

**B. ANALYSE D'UNE DÉCISION DE JUSTICE. (12 points)**

À partir des annexes 1 et 2, ainsi que de vos connaissances, répondre aux questions ci-dessous.

- 1. Analyser l'arrêt proposé en annexe 1 en respectant la méthodologie.**
- 2. Présenter les caractères du droit de propriété et préciser lequel d'entre eux est rappelé dans cette décision.**
- 3. Après avoir rappelé la notion d'abus de droit, expliquer pourquoi ce moyen n'a pas été retenu par la juridiction.**

**DEUXIÈME PARTIE – DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ (13 points)**

Dans le cadre d'un développement structuré, vous traiterez le sujet ci-dessous.

**Assurer la protection de l'enfant au sein de la famille.**

*Remarque : le candidat devra envisager l'enfant mineur et majeur.*

**Liste des annexes**

Annexe 1 - Arrêt de la Cour de cassation – 3<sup>ème</sup> chambre civile – 21 décembre 2017.

Annexe 2 - Article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

<b>BTS NOTARIAT</b>		<b>Session 2019</b>
<b>Droit général et droit notarial – U4</b>	<b>Code : NTE4DRO</b>	<b>Page : 3/5</b>

**Annexe 1 - Arrêt de la Cour de cassation - chambre civile 3 - 21 décembre 2017**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 3 novembre 2015), que M. D..., propriétaire d'une parcelle, a assigné M. B... et Mme Z..., propriétaires de la parcelle contiguë, en démolition de la partie d'un bâtiment et de murs de clôture édifiés par ceux-ci et empiétant sur son fonds ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. B... et Mme Z... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande alors, selon le moyen :

1°/ qu'il appartient au juge d'apprécier la proportionnalité d'une sanction en ayant égard à ses conséquences et aux intérêts et droits en présence ; qu'en condamnant les consorts B... Z... à démolir toutes constructions qu'ils avaient édifiées sur leur parcelle qui empiétaient sur le fonds D... sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si une telle sanction n'était pas disproportionnée eu égard au caractère minime de l'empiètement en cause et à la circonstance que la démolition se rapportait notamment au mur porteur d'une maison d'habitation, quand un dédommagement financier était concevable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544 et 545 du code civil ;

2°/ que le droit au respect des biens protégé par l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales implique que la démolition d'une construction ne peut être ordonnée que si elle n'est pas manifestement disproportionnée au but légitime poursuivi ; qu'en ordonnant la destruction des constructions réalisées par les consorts B... Z... aux motifs inopérants que l'empiètement consistant à ne pas respecter le bien d'autrui, c'était M. D... qui était fondé à se prévaloir de cette disposition et non les auteurs de l'empiètement, sans rechercher si la démolition des constructions n'était pas manifestement disproportionnée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention précitée ;

3°/ que nul ne peut user de son droit de propriété de façon abusive ; qu'en condamnant consorts B... Z... à la démolition de toute construction empiétant sur le fonds D... sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si la persistance de M. D... à solliciter une telle sanction en dépit du caractère très minime de l'empiètement et de l'absence de gêne occasionnée, ne procédait pas d'une malveillance et d'un acharnement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544 et 545 du code civil ;

4°/ que M. D... avait adopté un comportement fautif en s'abstenant, lors de l'implantation du mur de clôture et du bâtiment, de signaler aux consorts B... Z...[un] éventuel empiètement sur sa parcelle 5072-DO, en attendant que la construction soit achevée pour faire état de cet empiètement et en refusant ensuite toute solution amiable au conflit ; qu'ainsi, ces fautes lui interdisaient de solliciter une démolition

<b>BTS NOTARIAT</b>		<b>Session 2019</b>
<b>Droit général et droit notarial – U4</b>	<b>Code : NTE4DRO</b>	<b>Page : 4/5</b>

disproportionnée à l'empiétement, eu égard notamment au caractère minime de cet empiétement et à la bonne foi des consorts B... Z... ; que l'arrêt a donc violé l'article 1382 [aujourd'hui numéroté 1240] du code civil, dans sa rédaction alors applicable, ensemble l'article 545 du même code ;

Mais attendu que tout propriétaire est en droit d'obtenir la démolition d'un ouvrage empiétant sur son fonds, sans que son action puisse donner lieu à faute ou à abus ; que l'auteur de l'empiétement n'est pas fondé à invoquer les dispositions de l'article 1er du Protocole additionnel n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales dès lors que l'ouvrage qu'il a construit méconnaît le droit au respect des biens de la victime de l'empiétement ; que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches inopérantes, a décidé à bon droit d'ordonner la démolition de la partie du bâtiment et des murs édifiés par M. B... et Mme Z... et empiétant sur le fonds de M. D... ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

[...]

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi

<b>Annexe 2 - Article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales</b>
---

**Article 1<sup>er</sup> - Protection de la propriété**

Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes.