



Service des formations professionnalisées

# Licence professionnelle

**Rédacteur d'actes**

UE1 Droit des contrats  
(Cours de Mme THOMAT-RAYNAUD)

**08 septembre 2017**

**09h30 – 12h30**

---

Aucun document n'est autorisé.

Année universitaire 2016-2017

Session 2

**UNIVERSITE TOULOUSE 1 CAPITOLE**

2 rue du Doyen-Gabriel-Marty - 31042 Toulouse cedex 9 - France - Tél. : 05 61 63 35 00 - Fax : 05 61 63 37 98  
[www.ut-capitole.fr](http://www.ut-capitole.fr)

Votre maître de stage Maître Jean PATIN souhaite vérifier vos connaissances et votre aptitude à rédiger des actes efficaces. Il vous expose le projet de vente d'un immeuble présenté par deux de ses clients, Marie et Pierre MARTI. Ceux-ci détiennent le bien avec leur frère Jean et leur mère Odette, suite au décès de leur père, il y a 5 ans. Il vous précise encore que le bien avait été acheté par Odette MARTI et son époux en 1970, 6 mois après leur mariage sous le régime légal, qu'il avait été financé à égalité par des revenus de leur travail et qu'une donation entre époux ayant été faite, Odette avait opté, au décès de son époux, pour la totalité des biens en usufruit. Le bien est un appartement T3, sis 5 rue des Fontaines, 31300 Toulouse, situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il vous indique par ailleurs que Pierre est une personne vulnérable placée sous le régime de la curatelle et que Marie est sa curatrice. Il précise encore que Jean MARTI ne souhaite pas vendre le bien. Il ajoute encore que les deux bénéficiaires de l'acte Charles POMAR et César MARIOTI sont partenaires pacsés depuis 2009, date à laquelle ils ont signés leur pacs, contrat reproduisant purement et simplement les dispositions en particulier patrimoniales de la loi. Il vous précise que Monsieur César MARIOTI qu'il ne connaît pas encore ne pourra pas signer l'acte, car il sera en déplacement à l'étranger pour ses affaires. Il ajoute, pour terminer, que le prix de vente à intégrer dans l'acte de promesse unilatérale de vente est de 295 000 euros.

=====

- I. Vous indiquerez d'abord quelles sont les personnes qui devront signer l'acte de promesse unilatérale de vente en indiquant à quel titre elles le feront. (4 points)**
  
- II. Vous dresserez ensuite la liste des pièces préalables et des documents nécessaires à la rédaction de la promesse unilatérale de vente. Vous identifierez aussi les documents qui ne seront demandés qu'en cas de levée de l'option pour préparer l'acte de vente. (4 points)**
  
- III. Les bénéficiaires de l'acte veulent être certains que les promettants-vendeurs ne rétracteront pas leur engagement. Vous leur indiquerez si l'éventualité d'une rétractation est possible et vous indiquerez si une clause est nécessaire pour l'éviter. (4 points)**

**IV. Une clause du projet de promesse unilatérale de vente rédigé par un stagiaire de l'étude attire encore votre attention :**

*« Le bien vendu est libre de toute jouissance ou occupation. Il est rappelé que le locataire Monsieur Henri Palette a quitté les lieux le 16 juin 2017 ainsi qu'il résulte de l'état des lieux de sortie ci-joint. Il lui a été adressé par lettre recommandée avec accusé de réception un congé pour vendre en date du 16 avril 2017 au prix de 320 000 euros ».*

**Vous analyserez cette clause et vous indiquerez s'il est possible au jour d'aujourd'hui de signer sans risque l'acte de vente. Vous n'oublierez pas de préciser la date à laquelle le bien aurait été normalement libre si le locataire qui bénéficiait de la jouissance de l'appartement depuis le 1 décembre 2014, n'avait pas d'ores et déjà quitté les lieux. (6 points)**

**V. Vous indiquerez, en l'expliquant, quelle serait la clause à intégrer dans l'acte pour permettre aux bénéficiaires de se faire remplacer, dans les droits nés du contrat, par une personne morale dont ils seraient les associés. (2 points)**