



Service des formations professionnalisées

Licence professionnelle

Rédacteur d'actes

UE1 Droit des contrats
(Cours de Mme DAVASSE)

23 janvier 2017

09h30 – 11h00

Aucun document n'est autorisé.

Année universitaire 2016-2017

Session 1

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

Monsieur et Madame JEAN désormais à la retraite, mariés sous le régime de la communauté légale, ont mis en vente leur résidence principale, un appartement situé sur la commune de Toulouse, quartier des Minimes et ont reçu une offre d'achat de Monsieur PIERRE au prix de 350.000,00 euros, le 20 janvier 2017, qu'ils vous transmettent en votre qualité de notaire chargé de régulariser la vente.

Monsieur JEAN vous précise qu'il a reçu ce bien en pleine propriété, par donation-partage en 1985 de ses parents. Il vous précise qu'il a un frère vivant à Toulouse avec qui il s'entend très bien et une sœur avec laquelle les relations sont plus compliquées depuis le règlement de la succession de ses parents, savoir celle de son père en 2005 et de sa mère en 2014.

Avec son épouse, ils ont entièrement restauré cet appartement il y a 5 ans.

Ces travaux avaient été initiés lorsqu'ils eurent acquis tous les deux, en 2010, le studio contiguë à cet appartement pour ne former qu'un seul et même grand appartement.

Monsieur PIERRE souhaite réaliser cet achat au moyen d'un don manuel de ses parents.

Afin de pouvoir régulariser la vente de ce bien :

- **vous préciserez à Monsieur et Madame JEAN l'ensemble des pièces qu'ils doivent produire pour régulariser l'acte. A réception de ces pièces, vous les examinerez et vous expliquerez à Monsieur et Madame JEAN et Monsieur PIERRE le déroulé de l'opération, les délais de réalisation de l'acte définitif et les difficultés éventuelles.**
- **vous indiquerez les formalités préalables à réaliser,**
- **et vous préciserez à Monsieur et Madame JEAN qui devra être présent pour la signature de l'avant contrat et de l'acte définitif.**

Monsieur PIERRE vous fait savoir qu'il part en déplacement professionnel durant 3 mois à compter du 15 mars 2017; il voudrait signer l'acte définitif avant son départ. Est-ce possible ? Ou doit-il attendre son retour ?



Service des formations professionnalisées

Licence professionnelle

Rédacteur d'actes

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

09 juin 2017

13h00 – 16h00

Aucun document n'est autorisé.
Les calculatrices d'UT1 sont autorisées.

Année universitaire 2016-2017

Session 1

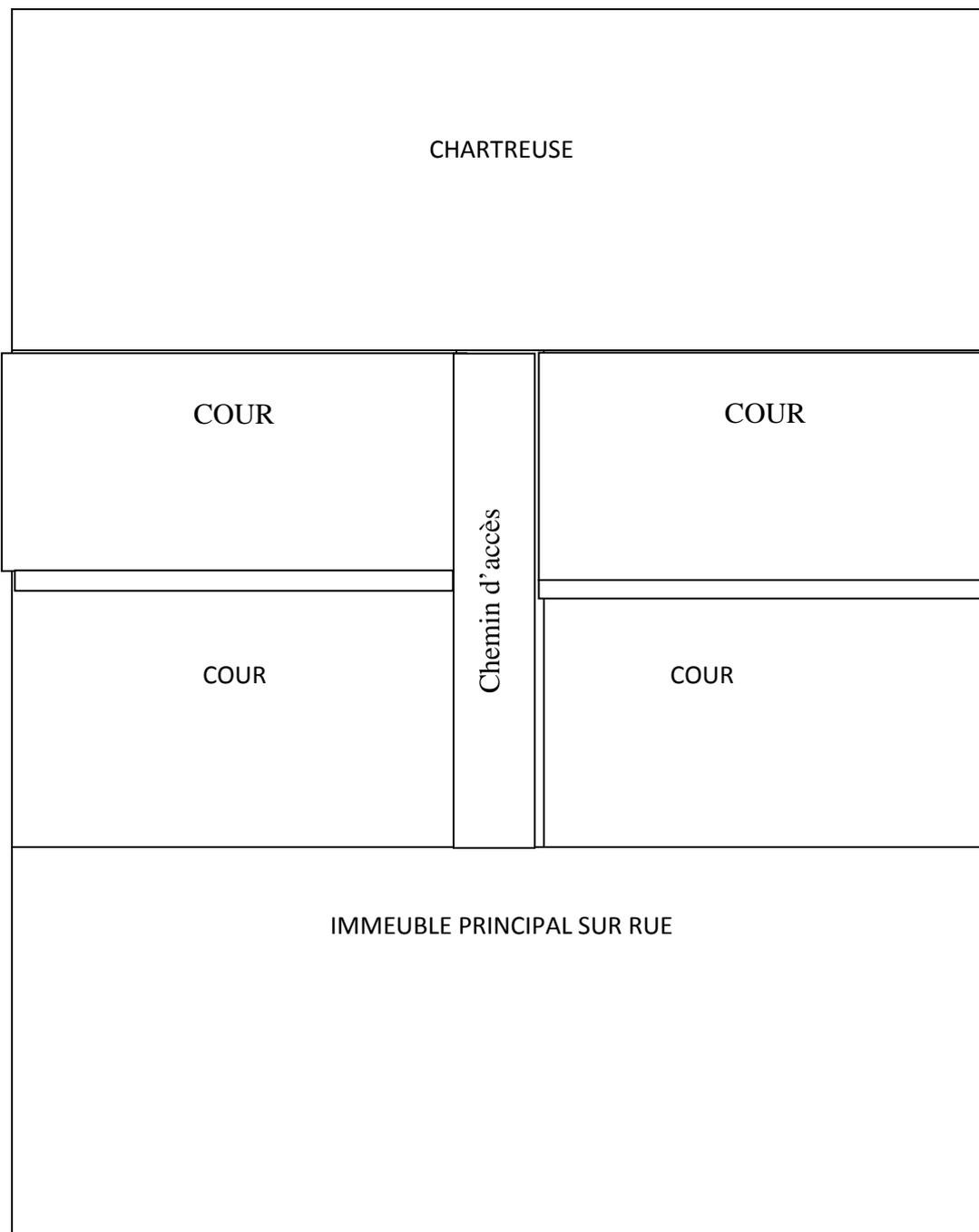
UNIVERSITE TOULOUSE 1 CAPITOLE

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

Maître Jean ACTESUR votre maître de stage vous demande de préparer le projet de promesse synallagmatique de vente d'immeubles qui doit lier monsieur Monsieur François PATRAC, à Madame Sidonie LUGE et sa fille Adèle LUGE qui souhaitent acquérir les biens en démembrement de propriété. Il est prévu que la fille acquière la nue-propriété et la mère l'usufruit. La vente porte sur une maison en chartreuse de 90 m² avec une cour privative séparée par un mur, située dans un ensemble immobilier en copropriété sis à Toulouse, 54 rue Jean Micoud, 31500 et sur un logement T2 de 50 m² situé dans l'immeuble principal sur rue. Les autres appartements composant l'immeuble sur rue ne sont pas concernés par l'opération (V. plan en annexe). La chartreuse est occupée par Monsieur PATRAC et son épouse. Le logement T2 est occupé par Laurent MARIN qui est entré dans les lieux le 1^{er} décembre 2015. Il a, début 2017, conclu un pacs avec Sophie LUCAS qui a sollicité, depuis, le bénéfice de la co-titularité du bail. Il vous est précisé que François PATRAC s'est marié sous le régime légal en 1990, que les deux biens proviennent d'une donation-partage effectuée par ses parents et, enfin, que son épouse est actuellement alitée dans une maison de convalescence à la suite d'un accident de la circulation. Sidonie LUGE est veuve et Adèle LUGE a conclu en 2002 une convention de pacs, inchangée à ce jour.

- I. Vous indiquerez d'abord quelles sont les *personnes* qui devront *signer* l'acte de promesse de vente en indiquant à *quel titre* elles le feront. (3 points)
- II. Vous préciserez et expliquerez ensuite le *contenu* de la clause de *désignation des biens vendus*. (3 points)
- III. Vous préciserez encore quelles seront les *formalités préalables* à l'acte de promesse qu'il conviendrait de réaliser. (4 points)
- IV. Vous préciserez ensuite la clause à intégrer à l'acte pour protéger le promettant acquéreur qui entend recourir à un prêt, en n'oubliant pas d'expliquer le mécanisme juridique sur lequel elle repose et ses effets. Maître ACTESUR vous a néanmoins précisé que la clause devait être équilibrée et également protéger les intérêts du vendeur. Vous préciserez ensuite quelles seraient les conséquences de la renonciation au bénéfice de cette clause dans l'hypothèse où l'acquéreur ne serait pas en mesure de réunir les fonds le jour de l'acte authentique. (5 points)
- V. Il vous est encore indiqué que Monsieur PATRAC se souvient avoir signé, il y a 5 ans, un document par lequel il s'engageait, pour le cas où il vendrait ce bien, à avertir immédiatement ses voisins des conditions de la vente. Vous indiquerez comment il est possible de sécuriser la promesse de vente à cet égard. (2 points)
- VI. Vous indiquerez enfin quelle démarche doit être faite pour permettre à madame Sidonie LUGE d'occuper personnellement le bien T2 actuellement loué à Laurent MARIN sans oublier d'indiquer la date de sa jouissance. (3 points)

ENSEMBLE IMMOBILIER SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS



ENTREE DE L'IMMEUBLE sur RUE

54 RUE MICOUD 31500 TOULOUSE

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