

COUNCIL FOR VOCATIONAL LEGAL EDUCATION

NOTARIES' EXAMINATION – SEPTEMBER 2018

PAPER VIII – RESPONSABILITÉ NOTARIALE
ET TENUE DE L'OFFICE NOTARIALE

(THREE HOURS)

Candidates have ten minutes to study the Examination Paper which consists of 4 pages before they start writing.

All questions carry equal marks and there are SIX QUESTIONS in all out of which FOUR must be answered.

Marks will be granted, where appropriate, for correct reference to enactments and case law.

EACH QUESTION MUST BE ANSWERED ON SEPARATE SHEETS WITH CLEAR MARKING AS TO THE QUESTION ANSWERED AND THE NUMBER OF PAGES.

MAKE SURE THAT YOU PUT ALL YOUR ANSWERS IN THE ENVELOPES PROVIDED.

Questions may be answered either in English or French.

Question 1

L'obligation de conseil et d'information du Notaire est à la source d'un contentieux abondant.

Les Notaires possèdent des compétences spécialisées en droit et surtout des qualités humaines pour être à l'écoute de leurs clients.

Ce contentieux est passionnant notamment à cause de sa diversité de domaines d'abord et diversités de manquement ensuite.

En quoi consiste donc ce devoir d'information et de conseil?

Veillez citer les fondements de la responsabilité notariale ainsi que la jurisprudence.

Question 2

Une banque consent à une Société Civile (SCI) ayant deux gérants un prêt d'un montant de Rs 380,000 pour l'acquisition de trois parcelles de terrain.

Le même jour, par deux actes distincts, la SCI achète:

D'une part, d'une société appartenant aux gérants de la SCI, deux parcelles cadastres No. 661 et 198, moyennant le prix de Rs 180,000, acquisition entièrement financée par le prêt;

Et d'autre part, de l'un des gérants de la SCI, un fonds cadastre No. 152 au prix de Rs 320,000, payé au comptant par le prêt de la banque à hauteur de Rs 200,000 et payable à terme à hauteur de Rs 120,000.

La SCI revend ces trois parcelles au prix de Rs 350,000. Reprochant au Notaire d'avoir versé l'intégralité du prix de vente à la banque, l'un des gérants et son épouse assignent le Notaire en paiement de Rs 140,000.

Le Notaire aurait-il commis une faute en versant l'intégralité du prix à la banque?

Rédiger votre argumentaire en justifiant s'il y a eu infraction ou pas de la responsabilité notariale dans le cas d'espèce en citant les conditions qui auraient permis au Notaire d'effectuer le paiement.

Question 3

Le Code de Deontologie des Notaires de l'île Maurice ainsi que les textes régissant la profession Notariale énumèrent les devoirs généraux des Notaires.

Toute contravention aux lois et règlements, toute infraction aux règles professionnelles, tout fait contraire à la probité, à l'honneur ou à la délicatesse commis par un officier public ou ministériel, même se rapportant à des faits extra professionnels, donne lieu à une sanction disciplinaire.

Relatez les obligations auxquelles les Notaires sont tenues en général et celles emportant sanction disciplinaire en citant les textes et la jurisprudence.

Question 4

L'absence de Syndic dans un immeuble collectif à usage d'habitation constitue-t-il un vice de nature à fonder une action estimatoire de l'acquéreur? Partant, le Notaire rédacteur de l'acte de vente est-il susceptible d'engager sa responsabilité pour ne pas avoir mis en garde l'acquéreur sur les conséquences d'un tel défaut?

Est-ce que la responsabilité du Notaire est engagée et rend inefficace l'acte dressé par le Notaire?

Rédiger votre argumentaire en citant les textes et toute jurisprudence à votre connaissance.

Question 5

Un propriétaire vend au prix de Rs 98,000 par l'intermédiaire d'un agent immobilier une maison d'habitation atteinte de fissures anciennes. Un jugement irrévocable a admis le principe de sa démolition en raison des désordres compromettant la solidité de l'immeuble.

Se plaignant de l'apparition de nouvelles fissures et de déformation du gros oeuvre, les acquéreurs après expertise, assignent en garantie des vices cachés le vendeur et le Notaire qui a appelé en garantie l'agent immobilier. Le vendeur appelle en garantie l'entrepreneur à qui il a confié des travaux de reprises.

La Cour condamne le vendeur à indemniser les acquéreurs à hauteur de Rs 238 291 au titre de la restitution d'une partie du prix d'achat de la maison et du coût de démolition et de reconstruction outre les préjudices divers.

La Cour condamne le Notaire et l'agent immobilier à supporter chacun 10% des sommes mises à la charge du vendeur, la responsabilité du Notaire ayant été retenue.

En quoi le Notaire a-t-il failli à ses obligations et sa responsabilité notariale?

Question 6

Suivant acte dressé par un Notaire, un particulier vend un appartement à une société représentée par son gérant.

Contestant avoir signé la promesse de vente sous seing privé et l'acte de procuration au profit de son neveu, frère du gérant de la Société, pour le représenter lors de la vente, le vendeur assigne les intervenants à la vente en nullité de celle-ci et en dommages-intérêts.

La cour rejette les demandes du vendeur.

Quelles sont les précautions à prendre par le Notaire en pareille matière afin de ne pas engager sa responsabilité notariale?