

COUNCIL FOR VOCATIONAL LEGAL EDUCATION

NOTARIES' EXAMINATION – SEPTEMBER 2018

PAPER V – DRAFTING

(THREE HOURS)

Candidates have ten minutes to study the Examination Paper which consists of 8 pages before they start writing.

This PAPER is in TWO PARTS.

PART I contains TWO QUESTIONS out of which ONE must be answered.

PART II contains FOUR QUESTIONS out of which THREE must be answered.

All questions carry equal marks. 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 ENVELOPE PROVIDED.

PART I

ANSWER ONE QUESTION

Question 1

Mme. Roland Dugrand née Jeanne Dorette est décédée à son domicile à Roches Brunes, le 1er mars 1986 intestat, laissant:

- Ledit M. Roland Dugrand, pour veuf, commun en biens aux termes de leur contrat de mariage reçu le 4 janvier 1969.
- Et pour seuls héritiers, ses deux enfants nés de cette union: Paul et Pierre Dugrand, alors mineurs âgés de 1 et 2 ans (inventaire dressé par Me. Duclos Le 12 avril 1986)

La succession de Mme. Dugrand ne comprenait que sa moitié de communauté, laquelle comprenait essentiellement une maison à Roches Brunes et le fonds de commerce de librairie qu'exploitait Monsieur Dugrand.

Aux termes même de l'inventaire, Monsieur Dugrand a usé de la faculté d'option insérée au contrat de mariage pour la conservation dudit fonds de commerce, ledit fonds alors estimé à Rs 160,000.

En 1988, Monsieur Dugrand s'est remarié avec Mme. Marthe Proudron, Professeur, sous le régime légal de la séparation de biens; il n'y a pas d'enfant de cette union.

En 1994, Mme. Vve Leroy, grand-mère maternelle de Monsieur Dugrand, alors âgée de 81 ans, a fait le partage anticipé de ses biens propres à ses présomptifs héritiers, dont Monsieur Roland Dugrand par représentation de sa mère Mme. Georges Dugrand, née Leroy prédécédée qui avait elle-même trois enfants.

Aux termes de ce partage anticipé, il a été attribué indivisément aux trois enfants de Mme. Dugrand-Leroy (Roland Dugrand sus nommé et ses frères Charles et Guy Dugrand) la nue-propriété d'un immeuble situé à Floréal, rue Gargantua, partage anticipé selon la formule habituelle, sans charge, mais avec réserve d'usufruit au droit de Mme. Leroy sa vie durant.

Aujourd'hui Monsieur Roland Dugrand continue l'exploitation de la librairie, et Mme. Marthe Dugrand est Professeur au Lycée Joffre.

Tant pour développer le fonds de commerce, (la surface commerciale de la librairie) que pour aménager l'habitation M. Dugrand a envisagé des travaux dont les devis s'élèvent à Rs 100,000.

M. Dugrand ne disposant d'aucune liquidité, a demandé à la Société Baobab un prêt de cette somme de Rs 100,000 offrant en garantie son fonds de commerce et la maison où il s'exploite (estimée à Rs 70,000).

Mais la Société Baobab a estimé ces garanties insuffisantes et exige également une hypothèque sur la part de Monsieur Dugrand dans la maison de Floréal, maison valant actuellement Rs 240,000 dont le tiers pour Monsieur Dugrand fait Rs 80,000. Madame Vve Leroy et Mr. Charles Dugrand sont prêts à signer toutes les pièces nécessaires pour faciliter cette hypothèque, à condition de ne pas être obligés en quoi que ce soit au remboursement. Quant à Mr. Guy Dugrand, il a fait savoir qu'il ne voulait absolument rien signer.

Dans ces conditions, vous êtes chargé d'établir un acte de prêt par la Société Baobab à Monsieur et Madame Roland Dugrand, remboursable en les annuités avec intérêt à 6% avec le maximum de garantie des gages offerts.

Vous rédigerez l'acte de prêt, mais en négligeant toute la partie relative aux conditions de prêt proprement dit, aux déclarations sur l'Etat Civil, la situation hypothécaire et en développant intégralement la partie relative aux garanties conférées.

Question 2

Vous recevez la visite de Mme. Mathilde de la Voulte Gasparets née Vaillant qui vous expose que son mari, navigateur a péri dans une tempête au large du Cap La Houssay. Il a été trouvé mort le 15 mars 2011.

Outre son épouse survivante, le défunt a laissé à sa survivance:

- Daniel son frère;
- Martine sa sœur; et
- Eric son neveu, issu de sa seconde soeur prédécédée.

Aucun enfant n'est issu du mariage des époux. Le défunt n'avait aucun enfant issu d'une précédente union.

Le défunt et son épouse étaient mariés sous le régime de la communauté de biens.

Disposition à cause de mort.

Suivant testament olographe en date du 23 septembre 1998, le défunt a institué son neveu Eric légataire de la nue-propiété d'un appartement situé à Pointe aux Sables, lui appartenant en propre pour y réunir l'usufruit au décès de son épouse.

Biens propres du défunt:

Au jour du mariage, Monsieur était propriétaire d'un appartement a Pointe aux Sables, l'acquisition avait été financée en totalité au moyen d'un prêt de Rs 150,000 consenti au défunt par la Banque MauriAsia, aujourd'hui intégralement remboursé. La moitié de cet emprunt a été remboursé en cours d'union. Le bien a une valeur au jour du décès de Rs 200,000.

En cours d'union, le défunt a hérité de ses parents une maison située dans les Hauts de Barsac. Les époux qui souhaitaient y installer leur résidence principale ont fait procéder à d'importants travaux de rénovation. La valeur actuelle de la propriété est de Rs 450,000 mais sans ces travaux elle ne vaudrait que Rs 300,000.

En outre, les époux de la Voulte Gasparets ont refait l'installation électrique. Le coût de ces travaux s'est élevé à Rs 20,000.

Dans la succession de ses parents, le défunt avait aussi reçu une somme de Rs 50,000 versée sur un compte commun, sans attestation précisée, ce que reconnaît le conjoint survivant.

Biens communs:

Au jour du décès, la composition de la communauté était la suivante:

Actif:

- Le solde d'un compte bancaire ouvert au nom du défunt auprès de la Banque Société Coopérative d'un montant de Rs 11,800;
- Le solde d'un compte bancaire ouvert au nom du conjoint survivant auprès de la même banque d'un montant de Rs 9800;
- Diverses valeurs mobilières pour un montant global de Rs 370,000;
- Le mobilier garnissant la résidence principale du couple, inventorié à Rs 35,000;
- Deux voitures immatriculées au nom des deux époux évaluées respectivement à Rs 20,000 et Rs 12,000.

Passif

- Le solde débiteur d'un compte joint d'un montant de Rs 3000;
- L'impôt sur le revenu 2010 évalué à Rs 15,000;
- Les impôts locaux 2011 évalués à Rs 6800 dont paiement partiel prélevé au décès Rs 1200.

Assurances sur la vie souscrite par les époux.

En 2000, le défunt avait souscrit à deux contrats d'assurance sur la vie, le premier contrat prévoit le versement au conjoint survivant d'un capital de Rs 30,000, moyennant le versement de primes d'un montant total de Rs 20,000. Le second contrat prévoit le versement à Eric d'un capital de Rs 96,000, moyennant le versement de primes d'un montant de Rs 80,000.

De son compte, Mme. Veuve de la Voulte Gasparets avait souscrit à un contrat d'assurance sur la vie au profit de son conjoint. Il a donné lieu au versement de primes d'un montant total de Rs 20,000 et présente une valeur de rachat au jour du décès de Rs 30,000.

L'ensemble des primes versées, qui ne sont pas considérées comme étant excessives, proviennent d'économies réalisées par les époux sur leurs revenus.

Il vous est demandé, en justifiant vos affirmations de liquider la communauté ayant existé entre les époux de la Voulte Gasparets ainsi que la Succession du défunt.

Vous rédigerez succinctement l'aperçu liquidatif chiffré pour indiquer le montant revenant aux ayants droits.

PART II

ANSWER ANY THREE QUESTIONS

Question 1

Monsieur M et Madame C. souhaitent se marier à l'Île Maurice.

Monsieur M citoyen mauricien, majeur divorcé est le père de deux filles.

Madame C. citoyenne française, majeure est divorcée et a reconnu trois enfants d'une précédente liaison.

Ils souhaitent se marier sous le régime de la séparation de biens. Monsieur M désire que ses enfants héritent exclusivement de ses biens à son décès.

Rédigez l'acte nécessaire pour arriver au résultat recherché.

Question 2

Monsieur A, demeurant à Trou d'Eau Douce, marié sous le régime de la séparation de biens, vend à l'un de ses enfants, Mme. B, mariée sous le régime de la séparation des biens, un pavillon situé à Floréal.

Les conditions sont les suivantes:

- Versement comptant de la somme de Rs 10,000.
- Reprise d'un prêt de Rs 12,000 qui avait été consenti à Monsieur A par Monsieur C avec inscription hypothécaire sur l'immeuble.
- Constitution d'une rente viagère indexée sur le taux officiel d'inflation d'un montant annuel de Rs 2000 au profit du vendeur et réversible pour moitié au profit de Mme. A, son épouse en cas de survie de cette dernière.

Monsieur C accepte Mme. B comme nouvelle débitrice, à condition de conserver ses garanties réelles.

Quelles sont les précautions à prendre en faveur :

- (1) du vendeur;
- (2) de l'acquéreur.

Quelles sont les parties à l'acte?

Rédigez la clause "PRIX" et la clause "INDEXATION DE LA VENTE" ainsi que les déclarations à prévoir à l'acte.

Question 3

Monsieur André possède 95% des parts d'une Société Civile ordinaire "Saint-Cyr" au capital de Rs 12,000 constituée en 1976 dont le seul

élément d'actif consiste en un bien immobilier en l'état futur d'achèvement en janvier 1977 (immeuble achevé en décembre 1978) et le seul passif en un arriéré de charges de copropriété se montant à Rs 10,000.

L'autre associé, Monsieur Olivier fils unique de ses parents qui est également gérant de la Société, possède 5% de parts de surplus, qu'il a hérités de ses parents, associés d'origine avec Monsieur André.

Monsieur André a entendu dire qu'il serait plus avantageux pour lui, du point de vue fiscal, de profiter de cet appartement (qu'il occupe à titre d'habitation principale) à travers la Société, et qu'il vaudrait mieux qu'il en soit propriétaire.

En conséquence, il a décidé d'acquérir de Monsieur Olivier les parts (représentant 5% du capital) que celui-ci détient. Le prix en serait de Rs 200,000.

Dressez l'acte en tenant compte des souhaits de Monsieur André.

Question 4

Monsieur Corbusier et Monsieur Naciri vous ont fait part par téléphone de l'accord intervenu entre eux.

M. Corbusier est propriétaire d'un immeuble constituant sa résidence principale sur les boulevards de la Haute Ville. L'immeuble est édifié sur une parcelle de 3600m², acquise par lui pendant son mariage régi par le régime de la communauté de biens. M. Naciri, Président-Directeur General de la Compagnie Immo Reside, lui a proposé le rachat de 2400m² de terrain en vue d'y édifier deux pavillons.

La propriété, située en longueur sur les boulevards se prêtant à cette réalisation, M. Corbusier a donc accepté cette offre.

Cette opération sera la première réalisée par la compagnie Immo Reside, qui vient d'être créée (toutes les formalités ont été faites) par Monsieur Naciri, qui n'a aucune connaissance des règles juridiques applicables en la matière.

Ils vous ont demandé d'établir une convention concrétisant cet accord et donnant toutes les garanties aux parties, étant bien entendu que M. Naciri n'acquerra les biens que sous réserve de la possibilité pour lui d'édifier les deux pavillons envisagés.

Le prix retenu est de Rs 430,000 qui sera payé comptant.

Rédigez la convention à intervenir entre Mr. Corbusier et la Société Immo Reside.

Donnez les grandes lignes des points de droit, tant civil que fiscal, soulevés par cette convention.