

COUNCIL FOR VOCATIONAL LEGAL EDUCATION

NOTARIES' EXAMINATION – SEPTEMBER 2018

PAPER VII – OPINION WRITING

(THREE HOURS)

Candidates have ten minutes to study the Examination Paper which consists of 7 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 ENVELOPE PROVIDED.

Questions may be answered either in English or French

.....

Question 1

The Chamber of Notaries has received a complaint from Mrs Mayuri against a fellow notary, Notary Alphonse Sorbonne and the facts are as follows:

On 16 March 2018, Mrs Mayuri, had recourse to the services of Maitre Alphonse Sorbonne for the drafting of a deed of sale of a flat forming part of a residential complex at Pereybere for a price of Rs 6m, which said purchase was to be part - financed by a commercial bank of an amount up to Rs 5m;

This was to be the first property investment of Mrs Mayuri;

On 20 March 2018, Maitre Alphonse Sorbonne prepared a pre-sale agreement with a deposit of Rs 1m and the said deposit was paid to the vendor. Mention was made in the pre-sale agreement of a cut-off date for payment and finalisation of the deed of transfer for the 15 May 2018;

A clerk from the notary's office informed Mrs Mayuri of the notarial costs and registration fees amounting to Rs 600,000 representing 10% of the selling price;

A Draft deed of sale was sent to the bank after one month;

Mrs Mayuri signed all required legal documents with her bank and a cheque of Rs 5m plus costs was sent by the bank to Maitre Alphonse Sorbonne on 27 April 2018 with an undertaking that the cheque should be used only for payment of purchase price and that the deed should be registered and transcribed within 15 days;

On 28 April 2018, Maitre Alphonse Sorbonne credited to his bank account the Rs 5m plus costs received from the commercial bank;

Parties were informed that signature of deed of transfer was scheduled for 10 May 2018;

Maitre Alphonse Sorbonne passed away on 9 May 2018;

On 30 May 2018, the vendor informed Mrs Mayuri that the flat has already been sold to another buyer.

You are requested by the President of the Chamber of Notaries, in your capacity as “rapporteur” to submit a detailed report and opinion to the Chamber of Notaries for any appropriate action.

Question 2

In view of contemplated legislative reforms, the input of the Chamber of Notaries has been sought by relevant authorities on the issues of money laundering and suspicious transactions reporting. You are requested to prepare a written report and opinion which shall cover the duties and obligations of a notary on these salient issues under the Financial and Anti-Money Laundering Act, the Code of Ethics, the Notaries Act and the Law Practitioners Act together with proposals for reforms.

Question 3

Vous êtes appelé par Madame Geneviève Poitevin, en votre qualité de notaire, au chevet de son époux, Monsieur Alain Poitevin qui est gravement malade. Ce dernier, conscient et conservant toute sa lucidité, vous interroge sur les conséquences de son décès.

Il vous explique qu'il a épousé en uniques noces Geneviève, sans contrat de mariage, à Londres le 19 mai 1965; les époux ont vécu en Angleterre jusqu'en 1990. Depuis cette date, ils vivent à Maurice où se trouve l'ensemble de leur patrimoine. De ce mariage, sont issus deux fils: Patrice et James. Ce dernier est décédé à la suite d'une grave maladie, laissant une fille: Laura, avocate de profession et vivant en France. En 1995, Monsieur et Madame Poitevin ont adopté (adoption

simple) une fille, Merveille. Cette dernière, handicapée, est hospitalisée depuis de nombreuses années dans un hôpital psychiatrique.

Leur patrimoine est composé de la façon suivante:

Leur résidence principale (acquise en 1991 avec insertion d'une clause tontinière).....Rs 15,000,000

Compte - joint Monsieur / Madame :..... Rs 4,000,000
(avec bénéfice d'attribution au survivant)

Il n'y a pas de passif. Monsieur et Madame Poitevin sont assurés pour leurs frais d'obsèques.

De plus, ils ont souscrit un contrat d'assurance-vie auprès de la compagnie Assuravie, au bénéfice de Merveille, qui se dénouera au décès du survivant.

Monsieur et Madame Poitevin vous demandent un avis écrit afin de faciliter la régularisation éventuelle de leur succession, en tenant compte de l'état de santé précaire de Monsieur Poitevin.

Les préoccupations majeures de Monsieur et Madame Poitevin sont les suivantes:

d'assurer la survie matérielle de Merveille après leur disparition, en organisant la transmission de leurs biens; et

d'envisager un régime de protection pour cette dernière.

Question 4

Monsieur Maupin et Mademoiselle Béa, vivent ensemble depuis cinq ans. Ils élèvent ensemble Agnès, née de leur union. Ils ont chacun une situation professionnelle stable et ont pris l'habitude de gérer leur patrimoine de façon indépendante.

Un évènement viendra cependant chambouler leur vie: l'arrivée de Limba, enfant issu d'une précédente liaison de Monsieur Maupin (la mère de Limba vient de décéder à la suite d'un accident de voiture).

Sous la pression de leurs parents, ils considèrent sérieusement l'idée de formaliser leur union et de former une vraie famille avec les deux enfants.

Les parents de Monsieur Maupin, propriétaires d'un terrain résidentiel, sont disposés à transmettre à leur fils unique, ledit terrain et quant aux parents de Mademoiselle Béa, ils envisagent d'aider leur fille en lui consentant une somme d'argent d'un montant identique à la valeur du terrain. Ces dons permettraient aux concubins d'envisager un nouveau cadre de vie avec les deux enfants.

Compte tenu des changements importants qui interviennent dans leur vie personnelle et patrimoniale, les concubins ont préféré recueillir au préalable votre analyse et avis sur leur situation juridique, savoir:

- (a) les incidences du concubinage, en cas de rupture de la vie commune et en cas de décès, au regard de leur couple et des enfants;
- (b) les conséquences en cas d'une éventuelle évolution de leur statut personnel, avec le mariage;
- (c) le choix d'un cadre juridique pour leur projet immobilier en commun.

Question 5

Vous êtes chargé de conseiller Madame Candide en vue de l'acquisition d'un lot résidentiel, appartenant à Monsieur Singlet, d'une surface utile de 200 mètres carrés avec ensemble 100 / 10,000 èmes des parties communes y attachées, dépendant d'un ensemble

immobilier dénommé Smart Building sis à Quatre Bornes, et ce, pour un montant de Rs 5, 000,000.

Madame Candide envisage de financer cette acquisition au moyen d'un emprunt bancaire avec hypothèque sur ledit lot résidentiel.

Monsieur SINGLET vous remet son titre de propriété, intitulé « *Cession de parts sociales dans Société Civile Immobilière d'Attribution dénommée SOCIETE SMART RESIDENCES par Monsieur POCHE à Monsieur SINGLET* » en date du 6 janvier 2014.

Monsieur SINGLET vous indique qu'il y a actuellement une carence du syndic, et ce, depuis la tenue de la dernière assemblée générale et qu'un administrateur provisoire a été récemment nommé par le Juge en chambre suivant ordre, de ce dernier, en date du 15 juin 2018.

Il vous remet toutefois le dernier procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 30 avril 2015 qui vous indique :

que les charges relatives aux lots résidentiels sont payables mensuellement et sont de Rs 1000 par lot;
 que la prochaine provision dans le budget prévisionnel sera exigible le 1er mai prochain et sera de Rs 100,000; et
 que lors de la dernière assemblée générale qui s'est tenue le 30 avril 2014, ont été décidés: (i) des travaux concernant le remplacement de l'ascenseur et (ii) le remplacement de la grille d'entrée (les deux non encore entrepris et estimés à Rs 500,000).

Il vous informe que depuis l'acquisition de son appartement, il a refusé de payer les charges de copropriété estimant qu'il y avait manque de transparence dans la gestion des fonds de la copropriété.

Votre avis devra notamment éclairer Madame Candide sur les points suivants:

la situation juridique de l'immeuble ;
 savoir qui devra payer quoi par rapport aux charges de copropriété;
 les conséquences des procédures judiciaires actuellement en cours;
 les implications de l'emprunt bancaire.

Question 6

Monsieur Debrouille est propriétaire d'un terrain à Ébène qu'il a acquis à l'aide d'un prêt garanti par un privilège de prêteur de deniers.

Il fait la connaissance de Monsieur Marchand, promoteur immobilier, qui l'encourage à envisager la construction d'un immeuble à usage d'habitation (20 lots au prix de Rs 6, 000,000 chacun) et de vendre les appartements sur plan. Monsieur Marchand, est disposé à investir ses propres fonds représentant 25% des frais de construction dans ce projet immobilier.

Très motivé par ledit projet, Monsieur Marchand a déjà trouvé dix acquéreurs qui seraient d'accord pour signer très rapidement, étant donné que les constructions récentes deviennent de plus en plus rares dans cette région.

Monsieur Debrouille ne dispose pas de fonds propres, mais souhaiterait commercialiser les futurs appartements au plus vite.

Monsieur Debrouille vous consulte et recherché votre avis juridique sur les interrogations suivantes:

- comment formaliser son partenariat avec Monsieur Marchand;
- quels types d'engagements à contracter avec les acquéreurs;
- les options qui sont fiscalement les plus attrayantes pour son projet;
- les pièces techniques et juridiques à produire; et
- les garanties qui incomberont au vendeur.