

Test d'autopositionnement en vue de l'entrée en DMN Droit de la famille et droit immobilier

OBJECTIF : Ce test s'appuie sur plusieurs cas pratiques simples traitant de notions fondamentales en droit de la famille et en droit immobilier devrait vous permettre d'évaluer votre niveau de connaissances avant le démarrage de votre formation du DMN. Chacun des 6 cas fait l'objet de 5 questions.

Totalement facultatif, il est conseillé de le réaliser seul(e), en une seule fois, et sans aucune aide extérieure (support de cours, manuels, codes...).

Son seul objectif est de vous aider à déterminer si vous disposez bien des connaissances attendues pour débiter sereinement votre DMN.

Attention, c'est à vous ! 20 minutes maximum sont amplement suffisantes pour y répondre.

1ERE PARTIE : DROIT DE LA FAMILLE

CAS 1 – Régime matrimonial et acquisition immobilière

Monsieur et Madame X sont mariés sans contrat depuis 2010.

En 2015, ils achètent un appartement. Monsieur X finance 70 % du prix avec un héritage reçu en 2013. L'acte ne contient aucune clause particulière.

1. Le régime matrimonial applicable est :

- A. Séparation de biens
- B. Communauté universelle
- C. Communauté réduite aux acquêts
- D. Participation aux acquêts

2. L'appartement est présumé :

- A. Propre à Monsieur X
- B. Commun
- C. Indivis
- D. Sans qualification

3. Monsieur X pourra :

- A. Revendiquer la propriété exclusive
- B. Obtenir une récompense
- C. Annuler la vente
- D. Refuser la liquidation

4. La récompense se calcule selon :

- A. La dépense faite
- B. Le profit subsistant
- C. La valeur fiscale
- D. Le prix initial

5. En cas de divorce, le bien sera :

- A. Attribué à Monsieur X
- B. Partagé comme bien commun
- C. Attribué à l'État
- D. Sans liquidation

CAS 2 – Succession et libéralités

**Monsieur Y décède en laissant deux enfants issus d'un premier mariage et son épouse actuelle.
Il a consenti une donation entre époux.**

6. Les enfants sont :

- A. Héritiers facultatifs
- B. Héritiers réservataires
- C. Légataires
- D. Créanciers

7. La quotité disponible est de :

- A. 1/2
- B. 1/3
- C. 1/4
- D. 2/3

8. La donation entre époux prend effet :

- A. Immédiatement
- B. Au décès
- C. À la signature
- D. À l'enregistrement

9. Si la donation dépasse la quotité disponible :

- A. Elle est nulle
- B. Elle est réduite
- C. Elle est confirmée
- D. Elle est fiscale

10. Les enfants non communs peuvent exercer :

- A. Une action en nullité
- B. Une action en retranchement
- C. Une action pénale
- D. Une action fiscale

CAS 3 – Indivision et partage

Trois héritiers reçoivent un bien immobilier en indivision. L'un souhaite vendre, les deux autres refusent.

11. L'indivision est :

- A. Une société
- B. Une propriété collective
- C. Une copropriété
- D. Une location

12. Le principe est :

- A. Maintien obligatoire
- B. Liberté de rester
- C. Nul ne peut être contraint à rester
- D. Vente interdite

13. L'héritier peut :

- A. Forcer la vente judiciaire
- B. Quitter sans droit
- C. Donner le bien
- D. Bloquer la situation

14. La décision de vendre nécessite :

- A. Unanimité
- B. Majorité simple
- C. 2/3
- D. Le notaire

15. Le partage met fin :

- A. À la propriété
- B. À l'indivision
- C. Au droit réel
- D. À la succession

2EME PARTIE : DROIT IMMOBILIER

CAS 4 – Promesse unilatérale et droit des contrats

Un vendeur signe une promesse unilatérale de vente. Il se rétracte avant la levée d'option.

16. La promesse unilatérale :

- A. Engage les deux parties
- B. Engage le promettant
- C. Est sans effet
- D. Est fiscale

17. La rétractation du promettant :

- A. Empêche la vente
- B. Est inefficace
- C. Annule le contrat
- D. Est obligatoire

18. Si l'option est levée :

- A. Vente impossible
- B. Vente parfaite
- C. Vente nulle
- D. Nouvelle négociation

19. L'effet relatif signifie :

- A. Effet pour tous
- B. Effet entre parties
- C. Effet fiscal
- D. Effet administratif

20. Une clause pénale permet :

- A. D'annuler la vente
- B. De fixer les dommages-intérêts
- C. De modifier le prix
- D. De suspendre le contrat

CAS 5 – Vente immobilière et conditions suspensives

Madame Z signe un compromis avec condition suspensive d'obtention de prêt.
Le prêt est refusé.

21. La vente est :

- A. Parfaite
- B. Nulle
- C. Caduque
- D. Forcée

22. L'acquéreur :

- A. Est fautif
- B. Perd le dépôt
- C. N'est pas engagé
- D. Doit acheter

23. Une condition suspensive :

- A. Oblige à acheter
- B. Suspend l'exécution
- C. Annule la vente
- D. Est inutile

24. Si l'acquéreur n'a pas fait les démarches sérieuses :

- A. Condition réputée réalisée
- B. Vente annulée
- C. Aucune conséquence
- D. Intervention du notaire

25. Le compromis est :

- A. Un acte sans valeur
- B. Un contrat
- C. Une promesse morale
- D. Un acte administratif

CAS 6 – Vente immobilière et vice caché

Un acquéreur découvre après la vente un problème grave d'humidité rendant le logement inhabitable.

26. Le vice caché suppose :

- A. Un défaut apparent
- B. Un défaut caché
- C. Une erreur de prix
- D. Une faute du notaire

27. Le défaut doit :

- A. Être mineur
- B. Rendre le bien impropre à l'usage
- C. Être fiscal
- D. Être administratif

28. L'action possible est :

- A. Garantie d'éviction
- B. Garantie des vices cachés
- C. Nullité automatique
- D. Action pénale

29. L'acheteur peut demander :

- A. Réduction du prix
- B. Résolution de la vente
- C. Les deux
- D. Rien

30. Le vendeur professionnel :

- A. Est présumé de bonne foi
- B. Est présumé connaître le vice
- C. N'est jamais responsable
- D. Est protégé

L'heure du bilan a sonné, voici le corrigé avec les explications des réponses qu'il fallait donner.

1ERE PARTIE : DROIT DE LA FAMILLE

CAS 1 – Régime matrimonial et acquisition immobilière

1 C – Régime légal de la communauté réduite aux acquêts, les époux X s'étant mariés, sans contrat de mariage préalable à leur union, en 2010.

2 B – Le bien acheté est présumé commun car acquis pendant le mariage par les époux X, sans clause particulière insérée dans l'acte de vente immobilière (art. 1402 du Code civil)

3 B – Mécanisme des récompenses (art. 1433 du Code civil) : Mr X a droit à une récompense de la part de la communauté, celle-ci s'étant enrichie grâce à l'investissement personnel de Mr.

4 B – S'agissant d'une dépense d'acquisition, la récompense due par la communauté à Mr ne peut être moindre que le profit subsistant (art. 1469 alinéa 3 du Code civil).

5 B – De nature commune, l'appartement sera partagé comme tous les autres biens composant la masse active de la communauté existante entre les époux X.

CAS 2 – Succession et libéralités

6 B – Les enfants sont des héritiers réservataires (article 913 du Code civil). Ils ne peuvent pas être exclus de la succession de leurs parents. La loi lui attribue une part d'héritage minimale.

7 B – En présence de deux enfants, la quotité disponible ordinaire est égale à 1/3.

8 B – la donation entre époux, libéralité à cause de mort, prend son effet au décès de son auteur.

9 B – En cas d'atteinte à la réserve héréditaire, la donation est réduite (art. 920)

10 B – En cas d'atteinte à leur réserve héréditaire, les enfants non communs peuvent exercer judiciairement une action en retranchement.

CAS 3 – Indivision et partage

11 B – L'indivision est une forme de propriété collective

12 C – Art. 815 du code civil : « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

13 A – L'héritier peut provoquer un partage judiciaire.

14 A – La décision de vendre un bien indivis doit être prise à l'unanimité.

15 B – Le partage est un acte qui permet de mettre un terme à une situation d'indivision.

2EME PARTIE : DROIT IMMOBILIER

CAS 4 – Promesse unilatérale et droit des contrats

- 16 B – La promesse unilatérale de vente est un avant-contrat qui engage seulement le promettant.
- 17 B – La rétractation du promettant est inefficace (réforme datant de 2016)
- 18 B – La levée d'option effectuée par le bénéficiaire de la promesse rend la vente parfaite
- 19 B – L'effet relatif est défini à l'article 1199 du code civil. Un contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties.
- 20 B – Une clause pénale permet de fixer des dommages-intérêts.

CAS 5 – Vente immobilière et conditions suspensives

- 21 C – En cas de non-réalisation d'une condition suspensive prévue dans un compromis de vente, la vente est alors frappée de caducité
- 22 C – En cas de refus de son prêt, l'acquéreur n'est alors pas engagé dans la poursuite de son acquisition.
- 23 B – Une condition suspensive suspend l'exécution du contrat.
- 24 A – Si l'acquéreur n'effectue pas des démarches sérieuses, la condition suspensive d'obtention de prêt sera alors réputée accomplie
- 25 B – Le compromis de vente autrement nommé promesse synallagmatique de vente est un contrat.

CAS 6 – Vente immobilière et vice caché

- 26 B – La définition d'un vice caché en immobilier est un défaut caché
- 27 B – Le défaut découvert par l'acquéreur doit rendre le bien immobilier à son usage.
- 28 B – L'action possiblement entamée par l'acquéreur est l'action légale prévue de garantie des vices cachés
- 29 C – Cette action permet à l'acquéreur d'obtenir la résolution de la vente ou la réduction du prix de vente
- 30 B – Le vendeur professionnel est présumé avoir connaissance du vice caché.

BAROMETRE DES REPONSES DONNEES

1^{er} cas : vous avez obtenu moins de 15 bonnes réponses : Les notions fondamentales en matière de droit de la famille et de droit immobilier ne semblent pas suffisamment acquises. Nous vous conseillons de les approfondir avant votre entrée en formation et de vous reporter vers la lecture de manuels de droit de la famille et de droit d'immobilier afin d'assimiler les concepts attendus. Bon courage.

2^{ème} cas : vous avez obtenu entre 15 et 24 bonnes réponses : Les notions fondamentales en matière de droit de la famille et de droit immobilier semblent globalement acquises mais certains approfondissements restent nécessaires avant votre entrée en formation. Vous replonger dans la lecture de certains chapitres de manuels de droit de la famille et de droit d'immobilier devrait vous aider à aborder sereinement votre DMN. Bon courage.

3^{ème} cas : vous avez obtenu au moins 25 bonnes réponses : Les notions fondamentales en matière de droit de la famille et de droit immobilier semblent maîtrisées. Bravo à vous