

NOTAIRE WHY NOTAIRE ?



ROADBOOK

PRÉSENTATION DU JEU - IL ÉTAIT UNE FOIS...

Monsieur Jean MARTIN est décédé à TOULON, 20 Janvier 2008, à son domicile, 25 Rue Picot. Monsieur MARTIN était veuf de Madame Henriette DUBOURG, elle même prédécédée à NARBONNE, le 6 Juin 1975 et avec laquelle il a eu un fils Pierre MARTIN, né à TOULON, le 12 Avril 1967, demeurant actuellement à MARSEILLE, (Bouches du Rhône), 65 Rue Hoche.

Il a été trouvé au domicile du défunt, le document suivant :

« ...

Je soussigné Jean Martin, demeurant À Toulon, 25 Rue Picot, né à Toulon, le quatre février mil neuf cent quarante quatre, institue en qualité de légataire universel Monsieur Victor GIRAUD, né à Toulon, le seize octobre mil neuf cent quatre vingt dix sept.

Je révoque toute disposition antérieure à cause de mort.

Le douze décembre deux mille sept.

J.Martin.

... »

Monsieur Jean MARTIN était locataire de son appartement de Toulon, ne possédait aucun autre immeuble mais était propriétaire d'un fonds de commerce de restaurant situé à TOULON, Place Puget, à l'enseigne « Le petit Puget » créé après le décès de son épouse.

Il exploitait ce restaurant avec deux salariés,

Une serveuse Mademoiselle Julie CARTE,

et un cuisinier Monsieur Vincent MENU, né à TOULON, le 20 Septembre 1966.

Ce dernier est intéressé pour reprendre l'exploitation de ce fonds de commerce, d'autant qu'il s'est rapproché du propriétaire des murs et a signé avec celui-ci un compromis de vente des locaux.

Il propose de racheter le fonds de commerce pour un prix de 75.000,00 euros.

Quant aux murs, bien qu'ayant signé un compromis de vente en son nom, il a pris soin d'insérer une clause de substitution car il envisage de les faire acheter par une société civile immobilière de gestion dans laquelle il détiendra 10% du capital. Les 90% du capital social sera détenu par un ami qui réalise de nombreux investissements immobiliers sans aucun lien avec l'activité de restauration.

Pierre MARTIN est d'accord sur le principe de la cession du fonds de commerce et le représentant du légataire a obtenu les autorisations nécessaires pour la réalisation de la cession.

Vincent MENU dispose des fonds nécessaires, mais la Caisse des Dépôts et Consignations qui a assuré le financement a limité la validité des offres au 20 Mars 2008. A défaut de signature à cette date, le taux d'intérêt prévu ne pourra plus être garanti.

Les parties ont donc convenu de la signature des actes de vente du fonds de commerce d'une part et des locaux d'autre part le 20 Mars 2008 à 18h30 en l'Etude de Maître VENTOSE, Notaire à TOULON, Place de la Liberté, Numéro 165.

Le Notaire chargé du règlement de la succession de Monsieur Jean MARTIN est Maître Laurence LACROIX, Notaire à TOULON,

Le Notaire représentant l'acquéreur est Maître Stéphane BOYER, Notaire à TOULON.

La mission confiée par NOTaire WHY NOTaire, (si toutefois vous l'acceptez), est de regrouper les pièces nécessaires à la signature des deux actes dont il s'agit.

Si vous réussissez, PARIS vous accueille, avec une entrée VIP dans une institution.

BONNE CHANCE, c'est pas gagné !!!



Chambre des notaires
du Var



1 . PARTICIPATION – INSCRIPTIONS

1.1 Participants :

Les participants doivent être étudiants, majeurs, et inscrits à la faculté de droit de Toulon pour l'année universitaire 2007/2008.

Ils doivent justifier d'une carte d'étudiant pour l'année 2007/2008 en cours de validité au jour de l'inscription.

Le nombre total de participants est limité à 60 personnes.

1.2 Inscriptions :

L'inscription s'effectue par équipe. Chaque équipe comprend 6 personnes répondant aux conditions requises pour avoir la qualité de participant telles que définies au paragraphe 1.1 ci-dessus. Les inscriptions s'effectuent à la faculté de droit de TOULON, (83000), 35 Rue Alphonse Daudet.

Les inscriptions sont ouvertes à compter du 10 Mars 2008. Pour l'inscription chaque équipe devra justifier des pièces suivantes:

- ▶ Copie recto/verso de la carte d'identité de chacun des membres de l'équipe
- ▶ Copie recto/verso de la carte d'étudiant de chacun des membres de l'équipe

Lors de l'inscription, le chef d'équipe devra être désigné. Le chef d'équipe devra être détenteur d'un téléphone mobile et donner son numéro avant le départ.

En raison du nombre limité de participants, seules les dix premières équipes inscrites seront retenues pour participation.

Un certificat d'inscription sera alors délivré au chef d'équipe désigné.

2 . DÉROULEMENT DU JEU

2.1 Départ du jeu

2.1.1 Enregistrement :

Les équipes devront se présenter en effectif complet au départ à 13h15 pour leur enregistrement.

Les participants devront se munir pour le départ :

- ▶ Du justificatif de l'inscription de l'équipe,
- ▶ Des cartes d'identité de chaque membre de l'équipe
- ▶ Des cartes d'étudiant de chaque membre de l'équipe

Toute équipe qui ne se présentera pas à l'enregistrement à l'heure et dans les conditions fixées ci-dessus sera disqualifiée.

Les remplacements seront admis dans la limite de deux membres par équipe, en cas d'empêchement lors du départ. Dans ce cas le remplaçant devra se présenter à l'enregistrement, muni des pièces requises pour l'inscription.

Le remplaçant devra remplir les conditions d'inscription définies au paragraphe « 1,1 » visé ci-dessus.

Lors de l'enregistrement de l'équipe un «Roadbook» sera délivré au chef d'équipe.

2.1.2 Conditions du départ :

Le départ du jeu sera donné le Jeudi 20 Mars 2008 à 13h30 sur le parvis de la faculté de droit de TOULON, (83.000), 35 Rue Alphonse Daudet.

Les équipes prendront le départ toutes les 2 minutes.

L'ordre de départ des équipes sera déterminé en fonction de la réponse donnée par chaque équipe à la «QUESTION DEPART».

2.2 Clôture du jeu/arrivée :

L'arrivée du jeu se situe dans les locaux de la Chambre Départementale des Notaires du Var.

Adresse :

Chambre Départementale des Notaires du Var
165, Place de la Liberté
83000 TOULON
1er étage.

La clôture du jeu sera prononcée le Jeudi 20 Mars 2008 à l'arrivée constatée de toutes les équipes et au plus tard à 18h.

Toute équipe non enregistrée à l'arrivée à la date et heure ci-dessus sera disqualifiée. Après son arrivée, l'équipe devra rester en formation complète à la disposition du Jury sous peine d'être disqualifiée.

Pour valider son arrivée l'équipe doit se présenter en effectif complet et munie des justificatifs suivants :

- ▶ Du justificatif de l'inscription de l'équipe validé au départ du jeu,
- ▶ Des cartes d'identité de chaque membre de l'équipe
- ▶ Des cartes d'étudiant de chaque membre de l'équipe
- ▶ Du dossier de participation au jeu

2.3 Présentation des équipes aux étapes :

Pour valider leur passage à chacune des étapes, les équipes doivent se présenter à l'étape en effectif complet et munies des justificatifs suivants :

- ▶ Du justificatif de l'inscription de l'équipe validé au départ du jeu,
- ▶ Des cartes d'identité de chaque membre de l'équipe
- ▶ Des cartes d'étudiant de chaque membre de l'équipe
- ▶ Du dossier de participation au jeu

L'ordre de présentation aux étapes est indifférent, chaque équipe pouvant choisir l'ordre des étapes.

Le défaut d'enregistrement de l'équipe au passage d'une étape ne constitue pas une cause de disqualification, mais sera pris en compte dans les modalités de calcul du classement.

2.4 Délivrance des documents aux étapes :

Les documents ou informations demandés par le chef d'équipe seront délivrés à chacune des équipes lors de leur passage à l'étape à condition que soient remplies les conditions suivantes :

- ▶ Présentation de l'équipe en effectif complet
- ▶ Justification des documents suivants :
- ▶ Du justificatif d'inscription de l'équipe validé au départ du jeu,
- ▶ Des cartes d'identité de chaque membre de l'équipe
- ▶ Des cartes d'étudiant de chaque membre de l'équipe

Lors du passage à l'étape la réponse exacte à «LA QUESTION JURIDIQUE CLEF» sera demandée.

3. CLASSEMENT :

3.1 Critères du classement

Pour définir le classement des équipes à l'arrivée, seront pris en compte :

- ▶ L'ordre d'arrivée
- ▶ Le nombre de points affectés à chaque dossier.

3.2 Ordre d'arrivée

Sera déclarée gagnante, l'équipe attributaire du plus grand nombre de points.

Si deux équipes sont attributaires du même nombre de points, le classement sera déterminé en fonction de l'ordre d'arrivée.

3.3 Ordre de classement des dossiers

Les dossiers remis par chacune des équipes seront classés en fonction du nombre de points attribués.

En cas d'arrivée simultanée de plusieurs équipes comprenant le même nombre de points, les équipes seront départagées par la procédure de questions subsidiaires visée au paragraphe « 3.33 ».

Les points sont attribués lors des passages aux étapes, et lors de la remise des documents.

3.3.1 Enregistrement des passages aux étapes

Pour être jugé complet, un dossier devra avoir été valablement enregistré à chaque étape.

A chaque étape sera affecté un nombre de 3 points.

L'enregistrement de l'équipe à l'étape emporte attributions des points y afférents.

3.3.2 Délivrance des documents

Pour être jugé complet, un dossier devra comprendre l'ensemble des documents nécessaires à sa composition.

A chaque document sera affecté un nombre de 3 points.

A la réponse exacte à chaque « QUESTION JURIDIQUE CLEF » sera attribué un nombre de points figurant au paragraphe « QUESTIONS JURIDIQUES CLEFS » de la présentation du jeu.

3.3.3 Procédure des questions subsidiaires

Cette procédure a pour objet de départager des équipes arrivées simultanément avec le même nombre de points affectés à leur dossier.

Six questions seront posées à chaque équipe, (une question étant posée à chacun des membres de l'équipe pris individuellement). Le temps de réponse à la question est de 30 secondes.

Les questions sont identiques pour chaque équipe à départager.

Le classement est déterminé à l'issue de la procédure.

La procédure est renouvelée autant de fois que nécessaire pour départager les équipes et définir l'ordre de classement.

Cette procédure pourra également être mise en place en cas de contestation sur le déroulement du jeu, afin de parvenir au classement des équipes.

4. CONTESTATIONS :

Les contestations sur le déroulement du jeu devront être déposées à la Chambre Départementale des Notaires du Var, 165 Place de la Liberté – 83000 TOULON.

Les contestations doivent être déposées le Jeudi 20 Mars 2008 de 16 heures à 18 heures et 15 minutes.

Passé ce délai, aucune contestation ne sera recevable.

Pour être valable une contestation doit être déposée par un ou plusieurs participants, un contrôleur d'étape, ou bien encore par un membre du jury.

5. JURY :

5.1 Composition du Jury

Le Jury est composé de trois membres.

5.2 Fonctions du Jury

Le Jury siègera le jour du déroulement du jeu dans les conditions suivantes :

- ▶ Un membre du Jury contrôlera l'enregistrement des équipes au départ.
- ▶ Un membre du Jury donnera le départ du jeu à l'heure fixée au paragraphe 2.1 ci-dessus.
- ▶ Un membre du Jury se tiendra dès le départ du jeu jusqu'à sa clôture dans les locaux de la Chambre des Notaires du Var à l'effet de recevoir les éventuelles contestations.
- ▶ Un membre du Jury constatera la clôture du jeu à l'heure fixée au paragraphe 2.2 ci-dessus.

Le Jury se réunira en formation complète dans les locaux de la Chambre Départementale des Notaires du Var, dès la clôture du jeu constatée à l'effet :

- ▶ De déterminer le classement des équipes.
- ▶ De délibérer sur les éventuelles contestations déposées.
- ▶ De mettre en œuvre la procédure des questions subsidiaires.

A l'issue, le Jury prononcera la fin de la procédure de classement, prononcera le classement et les équipes seront libérées.

6. DOTATION

6.1 Nature

Un séjour/week-end pour six personnes à Paris, comprenant:
Hébergement en appartement ou hôtel (catégorie 2*) en chambre double.

Le trajet A/R en train.

6.2 Remise des dotations

Les dotations seront remises lors de la soirée de clôture de la journée.

7 . DÉPÔT DU RÈGLEMENT :

Un exemplaire du règlement du jeu de piste est déposé en l'Etude de Maître Jérôme FRADIN, Huissier de Justice à LA VALETTE DU VAR (83160)), « Les Mûriers - B2 » Avenue Pasteur, comprenant en annexe sous enveloppe cachetée les «questions juridiques clefs», ainsi que la «question départ» et les réponses y afférentes.

Un exemplaire du règlement sera consultable sur demande à la Chambre Départementale des Notaires du Var, 165 Place de la Liberté 83000 TOULON.

Un exemplaire du règlement du jeu sera remis en annexe du certificat d'inscription et du «Roadbook».

QUESTIONS JURIDIQUES CLEFS

Lors du passage à chacune des étapes, vous devrez répondre aux "QUESTIONS JURIDIQUES CLEFS" ci-après. À chacune de ces questions est attribué un nombre de points. Ceux-ci seront comptabilisés pour définir l'ordre de classement des équipes.

- 1 ▶ Quel est le délai de prescription de l'action en complément de part en matière de partage ?
- 2 ▶ Quels sont les héritiers réservataires ?
- 3 ▶ Dans quel cas un adjudicataire à la barre du tribunal, doit-il faire confirmer son titre de propriété par acte notarié ?
- 4 ▶ Quelles adjudications n'entraînent pas purge des inscriptions ?
- 5 ▶ Citez les stades légaux de paiement du prix de vente en fonction de l'avancement des travaux dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement du secteur protégé.
- 6 ▶ Quelle est la date d'effet entre époux d'un divorce par consentement mutuel ?
- 7 ▶ Dans quel cas, en matière de partage, le privilège de co-partageant doit il être doublé d'une inscription d'hypothèque conventionnelle ?
- 8 ▶ Quelles différences y a t-il entre un mandat de protection future dressé par acte notarié ou bien sous la forme sous seing privée ?
- 9 ▶ Quelle différence y a t-il entre un « testament » et un « cahier des charges de lotissement » ?
- 10 ▶ Quel est le contrat synallagmatique qui permet de confier la gestion de son patrimoine après sa mort ?
- 11 ▶ Dans quel type de contrat peut être stipulée la clause dite « Alsacienne » ?
- 12 ▶ Dans quels cas, un droit immobilier, bien que financé de derniers entièrement communs, reste t-il propre à l'un des époux ?
- 13 ▶ Quelle est la compétence territoriale d'un clerc de Notaire habilité ?
- 14 ▶ Quels types de divorces entraînent automatiquement et réciproquement révocation des donations entre époux ?
- 15 ▶ Quels sont les délais d'exercice du droit de rétrocession en matière de droit de préemption urbain ?
- 16 ▶ Dans quels cas, le changement de régime de matrimonial nécessite t-il une homologation judiciaire ?

ÉQUIPE N°

HEURE D'ARRIVÉE :

ÉTAPE	POINTS QUESTIONS	POINTS DOCUMENTS	TOTAL POINTS	VISA DE PASSAGE
1	10 PTS	27 PTS	37 PTS	
2	20 PTS	12 PTS	32 PTS	
3	20 PTS	3 PTS	23 PTS	
4	20 PTS	12 PTS	32 PTS	
5	10 PTS	18 PTS	28 PTS	
6	20 PTS	9 PTS	29 PTS	
7	20 PTS			

Monsieur DESMURS Roger, artiste peintre, demeurant à 83000 - TOULON 10, Place de la Liberté. Né à TOULON (Var) le 17 Avril 1948. Veuf de Madame DUSSOL Ginette.
Se portant fort pour le compte de l'indivision DESMURS.

BAILLEUR - D'UNE PART

Monsieur MARTIN Jean, né le 04 février 1944 à TOULON, demeurant à TOULON 25, Rue Picot.

PRENEUR - D'AUTRE PART

Préalablement aux présentes, il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs preneurs et/ou plusieurs bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront toujours dénommés "Bailleur" et "Preneur".

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" loue à titre de bail à loyer commercial conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION

A TOULON (Var) 10, Place Puget, un local commercial occupant la totalité du rez-de-chaussée de l'immeuble comprenant une pièce principale et WC.
Et les 105/1.000 èmes des parties communes générales.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années à partir du 01 mai 1987 jusqu'au 30 avril 1996.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation d'un fonds de commerce de RESTAURATION sans qu'il puisse en faire d'autre même temporairement, et ce dernier devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le "Preneur" s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dépens et dommages-intérêts, et même de résiliation des présentes.

ETAT DES LIEUX

Le "Preneur" prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du "Bailleur" de réparation ni de remise en état.

ENTRETIEN

Le "Preneur" entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant la durée du bail, et il les rendra de même à la fin dudit bail .

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DOUZE MILLE FRANCS payable au "Bailleur" le cinq de chaque mois ; le premier paiement ayant lieu le 05 mai 1987 et ainsi de suite de terme en terme de chacun .

A chaque terme, il y a lieu d'ajouter une provision sur charges d'un montant de 30 francs.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'a été prévu aux présentes par les parties, ainsi déclaré.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le "Bailleur" de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire. Dans le cas où le "Preneur" refuserait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire de suite.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période annuelle les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1°) Le montant du loyer initial ;

2°) L'indice ayant servi à établir ce montant :

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 01er trimestre de l'année 1987, qui s'est élevé à 884.
L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi ou à dire d'expert.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Le "Preneur" remboursera au "Bailleur", si elle est due, sa part dans la contribution sur les revenus locatifs.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile savoir : le "Bailleur" en son domicile ou siège et le "Preneur" dans les lieux loués.

DONT ACTE sur TROIS pages.

Monsieur DESMURS Roger

Monsieur MARTIN Jean

LETTRE D'INTENTION

Mr MENU Vincent
59 rue Versailles
83000 TOULON

Me LACROIX Laurence
Notaire
7 Avenue Colbert
83000 TOULON

Maître,

Je me permets de vous écrire en votre qualité de notaire chargé du règlement de la succession de Monsieur MARTIN Jean.

Je suis employé au restaurant qui appartenait au défunt, en qualité de cuisinier.

Dans le cas où les héritiers sont vendeurs, je suis intéressé par l'acquisition de ce fonds de commerce.

A cet effet, je vous précise que ma proposition d'achat est faite au prix de SOIXANTE QUINZE MILLE Euros (75.000,00 Euros) payable comptant au jour de la signature de l'acte de vente, sous réserve bien entendu de l'obtention d'un prêt bancaire et sous réserve également que je puisse acquérir les murs où est exploité ledit fonds de commerce, moyennant un prix qui ne serait pas supérieur à 150.000,00 Euros.

Concernant ces murs, les propriétaires seraient d'accord pour me les céder à ce prix.

Je me tiens donc à votre entière disposition pour signer tous documents ou avant-contrats nécessaires à la bonne régularisation de ce dossier.

Mon notaire est Maître VENTOSE, 165 Place de la Liberté, à TOULON.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Maître, en l'expression de mes distingués sentiments.

Mr MENU Vincent.



NOTAIRE
WHY
NOTAIRE ?