

Hésitation concernant un sujet de mémoire (droit notarial)

Par **Blinkie**, le **08/11/2012** à **17:44**

Bonjour à tous ! :)

Me voilà maintenant en master 2 de droit notarial avec comme exercice de rendre un mémoire. J'ai déjà beaucoup réfléchi à un sujet mais aujourd'hui j'hésite entre deux et j'aimerais avoir vos conseils/avis.

Le premier sujet auquel j'ai pensé est "La protection du survivant du couple non marié". C'est un sujet qui m'intéresse particulièrement notamment car il traite de droit de la famille. Si je ne me fiais qu'à mes envies et préférences, je le choisirais sans hésiter.

Le second concerne le locataire en copropriété. C'est un sujet que je trouve plus complexe pour ma part car je n'ai que peu étudié la copropriété à ce jour mais qui me paraît néanmoins intéressant et c'est un sujet qui a été peu traité par les étudiants. Et je pense que le premier sujet a peut-être déjà été traité dans le passé, et je ne voudrais pas ennuyer les correcteurs.

Qu'en pensez-vous personnellement?

Merci beaucoup aux éventuelles réponses! :)

Par **marianne76**, le **08/11/2012** à **17:47**

Bonsoir,

Concernant le 2ème sujet, vous voulez vous orienter vers quoi ?

Par **Blinkie**, le **08/11/2012** à **18:59**

Je pense m'orienter vers les troubles du voisinage par un locataire en copropriété.

Par **caro40**, le **09/11/2012** à **07:30**

Votre premier sujet est mal intitulé ...il conviendrait de trouver une autre formulation

Par **Camille**, le **09/11/2012** à **09:34**

Bonjour,

[citation] les troubles du voisinage par un locataire en copropriété.[/citation]

OK. Mais... donc, examiner les spécificités des troubles du voisinage en copropriété, donc les différences par rapport aux troubles de voisinage dans le cas d'un locataire en pavillon, par exemple ?

Et quel rapport faites-vous avec le droit notarial ?

Par **Yn**, le **09/11/2012** à **10:46**

Le premier sujet a été battu et rebattu. Le second sujet me paraît plus intéressant. Par contre, pourquoi se cantonner aux troubles du voisinage (sujet également très classique) ?

Comparer la situation d'un locataire "classique" et d'un locataire en copropriété me semble plus indiqué (prérogatives, régime juridique, etc.).

Par **caro40**, le **09/11/2012** à **10:48**

Le premier sujet pourrait être intéressant vu sous le prisme de l'indivision...je pense à l'indivision pacsale notamment et son régime particulier.

Par **Camille**, le **09/11/2012** à **11:11**

Re,

[citation]Le second sujet me paraît plus intéressant. Par contre, pourquoi se cantonner aux troubles du voisinage (sujet également très classique) ? [/citation]

Oui, mais c'est rarement un notaire qui se mêle de ça.

Quel rapport avec le droit notarial ?

Par **caro40**, le **09/11/2012** à **11:17**

Exact c'est plus du domaine de l'avocat!

Par **Camille**, le **09/11/2012** à **11:18**

Bonjour,

[citation]Le premier sujet pourrait être intéressant vu sous le prisme de l'indivision...je pense à l'indivision pacsale notamment et son régime particulier.[/citation]

Oui, mais le sujet proposé est...

[citation]"La protection du [s] survivant[/s] du couple non marié"[/citation]

Qui pourrait être "Quelles solutions pour protéger..."

Mais, il est vrai qu'on en a assez vite fait le tour.

Dur, dur pour trouver des solutions innovantes, le législateur ayant déjà assez bien bordé le problème.

Même pour un couple pacsé qui se monterait en société off-shore avec siège discret aux Bahamas ou aux Îles Caïmans, le cas est déjà prévu...

Par **Blinkie**, le **09/11/2012** à **13:18**

Je pense que le sujet du locataire en copropriété peut être fort intéressant pour le notaire quand à son devoir de conseil de ses clients. Il est plausible par exemple lors d'un achat d'un bien en copropriété qu'on lui demande ce qu'est la copropriété en pratique et quelles sont ses incidences. De même si un propriétaire souhaite louer un immeuble en copropriété.

Je précise également que ces deux sujets m'ont été recommandés par un de mes professeurs-notaire et le second sujet lui a particulièrement plu notamment car la copropriété a peu été traitée dans le passé. Il a également précisé qu'il y avait peu d'ouvrages à ce sujet, ce qui me fait un peu peur je l'avoue.

Quant au premier sujet, je n'ai pas encore défini à ce stade avec précision, ce que je voudrais aborder mais je pense, au contraire, qu'il y a beaucoup de solutions à aborder sur ce thème. Et je parle également des concubins, pas seulement des couples pacsés.

Je vous remercie beaucoup de vos réponses, dans tous les cas!

Par **Camille**, le **09/11/2012** à **13:41**

Re,

[citation]quand à son devoir de conseil de ses clients.[/citation]

Euh oui mais... dans la limite de ses compétences, quand même.

Les problèmes de relations de voisinage, en copropriété ou pas, c'est plutôt du domaine de l'avocat, il me semble.

[citation]De même si un propriétaire souhaite louer un immeuble en copropriété. [/citation]

Pareil. Que je sache, pour la vente d'un pavillon en vue d'une mise en location, un notaire n'est pas plus tenu d'expliquer à son "client" les problèmes de relations de voisinage nés de son éventuel futur locataire.

Pour moi, ce n'est pas réellement son métier.

[citation]Il a également précisé qu'il y avait peu d'ouvrages à ce sujet[/citation]
Si on veut. Présentés sous l'aspect de la copropriété et de ses spécificités éventuelles, peut-être, mais tout ouvrage traitant des relations de voisinage entre appartements d'un même immeuble traite implicitement de ces relations dans une copropriété, vu qu'il est rare que ces appartements ne fassent pas partie d'une copropriété.
Donc pas spécifiques à une copropriété.

[citation]Je pense, au contraire, qu'il y a beaucoup de solutions à aborder sur ce thème.[/citation]

Je n'ai pas dit qu'il n'y avait pas beaucoup de solutions, encore que... mais, comme le dit Yn, le sujet est un peu éculé et rien de bien nouveau sous le soleil sur ce sujet.

Cela dit, si les sujets plaisent à votre professeur-notaire, tant mieux ! Je ne cherche pas à vous saper le moral...

[smile4]

Par **marianne76**, le **09/11/2012 à 14:51**

[citation]Euh oui mais... dans la limite de ses compétences, quand même.

Les problèmes de relations de voisinage, en copropriété ou pas, c'est plutôt du domaine de l'avocat, il me semble.

[/citation]

Je rejoins totalement Camille, lorsque j'ai eu à traiter des problèmes de ce genre, le fait que le locataire soit dans une copropriété n'apportait aucune spécificité. Il convenait simplement de démontrer en quoi il y avait trouble de voisinage. Je rappelle que le locataire qu'il soit en copropriété ou pas doit user du bien loué en bon père de famille

Dans un problème de trouble de voisinage, le notaire n'a aucune compétence et de fait en cas de litige c'est l'avocat qui prend le relais.

Par **Camille**, le **09/11/2012 à 16:51**

Re,

Ou alors, il ne pourrait s'agir que de l'incidence d'un règlement de copropriété à tendance psychorigide...

Par exemple :

[citation]

Article 15 bis

Afin de limiter les troubles de voisinage, il est interdit de battre ses chiens et ses tapis avec un chat à neuf queues de 9h25 à 11h45 et de 14h10 à 15h35 et entre la tombée de la nuit et le lever du soleil, y compris le samedi, le dimanche et les jours fériés.

[/citation]

Par **Blinkie**, le 11/11/2012 à 14:52

D'accord, je suis en plein doute maintenant! Avez-vous d'autres idées de sujet de mémoire à tout hasard?

Par **Blinkie**, le 11/11/2012 à 15:28

J'ai pensé à d'autres sujets notamment "La protection du patrimoine de l'entrepreneur individuel" ou encore "La SCI et le couple".

Par **Yn**, le 16/11/2012 à 14:04

Ces deux sujets sont intéressants, le premier, bien qu'archi-classique, me paraît approprié pour un travail de M1.

La SCI et le couple est un très bon sujet, mais tu n'es qu'en M1, attention à ne pas viser l'impossible : le principal intérêt de ce sujet réside dans les montages juridiques (pour la transmission, notamment) et l'optimisation fiscale qui peuvent résulter de l'utilisation d'une SCI.

J'ai peur que tu n'aies pas encore les connaissances nécessaires pour percevoir tous les tenants et les aboutissants d'un tel sujet.

Par **Camille**, le 16/11/2012 à 14:25

Bonjour,

Il y aurait bien un bon sujet de droit notarial et, en plus, d'actualité torride.

Adaptation du droit des successions aux mariages gays...

Par exemple, je serais curieux de savoir comment on va modifier...

[citation]Paragraphe 3 : De la division par branches, paternelle et maternelle.

Article 746

La parenté se divise en deux branches, selon qu'elle procède du père ou de la mère.

Article 747

Lorsque la succession est dévolue à des ascendants, elle se divise par moitié entre ceux de la branche paternelle et ceux de la branche maternelle.

[/citation]

Ce qui ne pose pas réellement de problème dans la mécanique proprement dite (puisque le traitement est le même pour le père et pour la mère et leurs ascendants ou collatéraux), mais plutôt dans sa formulation claire.

Comme, par exemple...

[citation]Article 738-1

Lorsque seul le père ou la mère survit et que le défunt n'a ni postérité ni frère ni soeur ni descendant de ces derniers, mais laisse un ou des ascendants de l'autre branche que celle de son père ou de sa mère survivant, la succession est dévolue pour moitié au père ou à la mère et pour moitié aux ascendants de l'autre branche[/citation]

Sachant qu'à l'avenir, il pourra y avoir plusieurs unions gays successives.

Donc, par exemple, un défunt ayant quatre grand-pères et pas de grand-mère, ou deux grand-pères d'un côté et deux grand-mères de l'autre.

[smile4]