

Abandon

L'abandon est le fait de délaisser, de négliger ou de se séparer volontairement d'une personne, d'un bien ou de renoncer à un droit.

Dans le droit de la famille, le Code civil se préoccupe de l'abandon prolongé d'un des époux par l'autre comme cause de divorce sous le nom de rupture de la vie commune, et comme circonstance pouvant entraîner une délégation de l'autorité parentale sur un mineur de 15 ans en faveur d'un particulier ou d'un établissement, spécialement en vue de l'adoption plénière dudit mineur. Au chapitre du divorce, la loi donne la possibilité au juge de décider que l'époux créancier d'une prestation compensatoire recevra en dédommagement, l'abandon de l'usufruit portant sur un bien meuble ou immeuble que le débiteur de la prestation devra remettre à son ex-conjoint.

Dans le droit de l'adoption, une Loi n° 2005-744, 4 juill. 2005 : JO n° 155, 5 juill. 2005 a modifié l'article L. 225-16 du Code de l'action sociale et des familles en décidant que la déclaration d'abandon était possible y compris en cas de "grande détresse des parents", circonstance empêchant auparavant le tribunal de grande instance de déclarer l'abandon.

Dans le droit des biens, le Code civil régleme, d'une part, l'abandon de la qualité d'héritier en instituant la "renonciation" à succession, et d'autre part, lorsque le propriétaire d'un mur mitoyen ou celui d'un immeuble sur lequel pèse une servitude n'est plus en mesure d'en assurer l'entretien, le Code civil lui permet de se libérer de son obligation en abandonnant son droit de propriété au profit, dans le premier cas, de l'autre copropriétaire et, dans le second cas, au profit du fond qui est bénéficiaire de la servitude.

La loi tire les conséquences de l'abandon d'objets par son propriétaire entre les mains d'une tierce personne, c'est le cas notamment de l'abandon d'une automobile entre les mains d'un garagiste, de l'abandon de bagages entre les mains d'un hôtelier ou de l'abandon d'un objet remis à artisan pour réparation et que son propriétaire n'est pas venu reprendre. Les différents concernant l'abandon d'objets sont de la compétence du Tribunal d'instance.

En procédure, le Code de Procédure civile traite sous le nom de "désistement", de l'abandon d'une procédure déjà engagée ou d'un recours exercé contre un jugement. Sous le vocable de "renonciation" l'article 311-9 du Code civil interdit d'abandonner une action judiciaire relative à la filiation.

Acceptation

L'acceptation est le fait par une personne de déclarer souscrire à l'offre d'engagement qui lui est proposée : elle constitue la marque apparente du consentement. L'acceptation peut être expresse ou tacite.

La preuve de l'acceptation tacite peut résulter des circonstances. Par exemple dans le cas du mandat, la preuve que le mandataire a accepté sa mission peut être tirée de ce que le mandataire a réalisé des actes entrant dans le champ du mandat qui lui a été confié. Entre époux, l'admission du caractère tacite du mandat et donc de son acceptation résulte de la Loi mais, à défaut d'un écrit cette acceptation est censée être limitée aux actes d'administration et de gérance. Lorsque l'acceptation de la personne engagée intervient à posteriori, par exemple dans le cas de la gestion d'affaires, l'acceptation prend le nom de "ratification".

L'acceptation tacite est cependant exclue dans certains cas. Ainsi, en droit cambiaire, l'acceptation d'une lettre de change, pour être valable, ne peut que résulter d'une mention expresse portée sur le titre. De même, en matière de cession de créance, l'acceptation par le débiteur cédé ne peut résulter que d'un acte ayant acquis date certaine.

L'acceptation du bénéficiaire d'une prestation n'est pas nécessairement suffisante à la formation d'une convention ou à la transmission d'un pouvoir ou d'un droit. Ainsi pour les donations faites à des établissements publics, l'acceptation n'est valable que si elle a été

préalablement autorisée par décret. Dans les engagements dits "unilatéraux" l'acceptation doit être rédigée en respectant un certain formalisme, voir par exemple, les articles L313-7 et suivants du Code de la consommation relatif au cautionnement civil destiné à garantir le remboursement d'un prêt souscrit dans le cadre d'une opération de crédit relevant de ce Code.

Enfin si l'acceptation pure et simple crée un engagement définitif et irrévocable, en revanche, dans le domaine du droit successoral les héritiers qui ne sont pas tenus d'accepter la succession qui leur est dévolue : ont la possibilité de ne l'accepter que à concurrence de l'actif net. Dans ce cas, un notaire dresse un document établissant la composition et l'évaluation des biens et des créances portées à l'actif et au passif de la succession. Ce bilan fait alors apparaître un solde. La constatation que la succession est ou n'est pas bénéficiaire permet alors aux héritiers de choisir entre, soit s'engager à régler les dettes soit de choisir de renoncer au droit de succéder. Dans ce dernier cas, ils ne seront pas tenus au passif successoral.

L'acceptation sous bénéfice d'inventaire n'est généralement qu'une simple faculté pour l'adulte qui est jugé suffisamment responsable pour apprécier lui-même quel est son intérêt. En revanche, lorsqu'il s'agit de l'acceptation d'une succession dévolue à un mineur, l'acceptation ne peut avoir lieu que sous bénéfice d'inventaire. La succession dévolue au mineur ne sera acceptée purement et simplement (sans faire inventaire), que si, au vu des informations qui sont réunies par le notaire chargé de la liquidation et du partage de la succession sous la forme d'un état succinct, le juge des tutelles estime que cette acceptation donnée sans inventaire préalable ne risque pas d'être préjudiciable aux intérêts du mineur.

Enfin les dispositions successorales contenues dans la Loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 précise que l'affirmation, signée du ou des ayants droit, qui sollicitent le délivrance d'un acte de notoriété, de ce qu'ils ont vocation à recueillir la succession de leur auteur, n'emporte pas, par elle-même, acceptation de la succession.

Acte complémentaire

L'acte complémentaire est l'acte par lequel les parties ajoutent à un acte préalablement signé ou à une convention des clauses qu'elles jugent utiles.

Acte interprétatif

L'acte interprétatif est celui qui précise le sens dans lequel doivent être interprétées une ou plusieurs stipulations ou convention. Lorsqu'elle porte sur une convention à propos de l'exécution de laquelle les parties sont en conflit, l'interprétation en est confiée à un Tribunal, ou, à un arbitre. Pour dégager quel est le sens de la disposition du contrat qui constitue l'objet du différend, le juge cherche quelle a été leur commune intention. L'interprétation des termes d'une convention appartient souverainement aux juges du fond : en revanche la qualification des conventions, c'est à dire, la définition des effets de droit qu'elles produisent, est une question susceptible de faire l'objet d'un pourvoi en cassation. A l'occasion d'un litige sur les modalités de l'exécution d'un contrat, dans une situation juridique donnée, l'interprétation peut éventuellement porter sur le sens à donner au texte d'une Loi. Et, à défaut de manifestation claire, et pour interpréter le sens d'une clause ambiguë d'un acte authentique de vente, le juge peut se référer au compromis de vente sous seing privé pour connaître la commune intention des parties. (C. A. Limoges (ch. civ., 2e sect.), 22 juin 2005 - BICC n°671 du 15 novembre 2007).

Acte rectificatif

La "rectification" est le nom donné à la mention modifiant, ajoutant ou annulant un élément rédactionnel d'un acte juridique, ou du texte de la minute d'une décision judiciaire entachée d'erreur matérielle.

Dans les actes contenant des conventions ou des déclarations, les rectifications mineures se font soit en marge de l'acte, soit à la fin du document. Lorsque les modifications ou les adjonctions sont plus importantes et que la rectification a lieu au moment de la signature de l'acte principal, elles sont portées soit, sur une feuille supplémentaire dite "intercalaire", soit, lorsque la rectification a lieu après la signature du document rectifié, sur un acte séparé que l'on appelle un "avenant" et, pour les testaments un "codicille".

Lorsque l'erreur affecte une décision de justice, les rectifications sont faites dans un second jugement dit "rectificatif". Dans ce dernier cas, la procédure est contradictoire. Le demandeur à la rectification, ne peut sous ce couvert faire rejuger le fond de l'affaire. L'erreur matérielle ne peut être rectifiée par cette voie que si elle est le fait du juge. Si l'erreur provient d'une des parties elle doit exercer les recours ordinaires que la loi met à sa disposition. Alors qu'elle se trouve saisie de l'entier litige ayant fait l'objet du jugement rectifié, une cour d'appel décide exactement que l'appel incident peut porter sur l'ensemble de ses dispositions, y compris celles venues le compléter par l'effet d'un jugement rectificatif. (Soc. - 4 mars 2008, BICC n°684 du 15 juin 2008).

Affectation hypothécaire

Relatif à l'hypothèque, droit réel accordé soit par le débiteur soit, par un tiers à un créancier sur un immeuble pour garantir le paiement d'une dette.

Antériorité

Les hypothèques prennent rang entre les créanciers inscrits sur un même immeuble, du jour de leur inscription à la Conservation des hypothèques. Cet ordre de préférence est fonction de l'antériorité de leur inscription. Le droit de préférence que donne l'antériorité est susceptible de cession entre créanciers. L'article. 2424 du Code de commerce est en effet rédigé ainsi " L'hypothèque est transmise de plein droit avec la créance garantie. Le créancier hypothécaire peut subroger un autre créancier dans l'hypothèque et conserver sa créance. « Il peut aussi, par une cession d'antériorité, céder son rang d'inscription à un créancier de rang postérieur dont il prend la place".

Attestation immobilière

Acte constatant le transfert de propriété d'un immeuble ou de droits réels par convention matrimonial ou par suite du décès du propriétaire.

Avenant

Un avenant est une convention écrite qui est l'accessoire du contrat principal dont l'effet est de modifier les conditions ou les modalités des engagements qui figurent sur la convention initiale.

Autorisation

Action d'autoriser l'exploitation d'une licence, d'un brevet, d'un savoir-faire, d'une marque, d'une enseigne.

Acte par lequel une personne autorise une ou plusieurs personnes à faire un acte

Bail

Un contrat de bail ou un contrat de location est le contrat de louage par lequel l'une des parties (appelée bailleur) s'engage, moyennant un prix (le loyer) que l'autre partie (appelée preneur) s'oblige à payer, à procurer à celle-ci, pendant un certain temps, la jouissance d'une chose.

Le bail emphytéotique ou emphytéose (parfois emphythéose, du grec ἐμφύτευσις emphuteusis, « action de planter ») est un bail immobilier de très longue durée, plus de 18 ans et au maximum 99 ans, qui confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, à charge pour lui d'améliorer le fonds en échange d'un loyer, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser l'emphytéote.

La situation des parties, dans un bail emphytéotique, est assez particulière puisque le locataire (appelé emphytéote) se voit reconnaître un véritable droit réel sur le bien qui lui est donné à bail. L'emphytéote est un quasi-proprétaire du bien qui lui est donné à bail.

Le bail à ferme est celui dans lequel la chose louée est une exploitation rurale et où le loyer consiste en une somme préfixée à payer.

Le bail à vie est un contrat de bail dont l'échéance est la mort du preneur et dont le loyer peut être payé périodiquement ou en une seule fois.

Ces baux se rencontrent généralement dans le cadre d'arrangements familiaux et offrent des avantages sur le plan des droits d'enregistrement et de succession par rapport au droit d'usufruit ou d'habitation, d'emphytéose.

Le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de de bétail pour le garder, le nourrir et le soigner, sous les conditions convenues entre elles.

Le bail à construction est une convention par laquelle le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction doit avoir une durée minimale de 18 ans et maximale de 99 ans. Il doit faire l'objet d'un acte notarié du fait qu'il transfère au preneur des droits réels sur les constructions.

Cahier des charges (adjudication)

Le cahier des charges est le premier acte de l'adjudication et consultable par tous avant l'adjudication. Il contient les mentions qui doivent principalement figurer dans tout acte de vente portant sur un immeuble construit ; - la désignation du notaire - la désignation des parties (nom, prénoms, profession, domicile, lieu et date de naissance, la situation de famille, le régime matrimonial, précision de la capacité) - la désignation de l'immeuble et de ses accessoires (la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale) - l'origine de la propriété - les signatures ainsi que : la mise à prix, les jours, heures et lieu d'adjudication excepté : la désignation de l'acquéreur & le prix.

Cautionnement

Le cautionnement permet à une personne de se porter garante du paiement de sa dette par une autre personne. C'est la plus courante et l'une des plus anciennes sûretés, puisque le cautionnement était déjà pratiqué par les Romains.

Certificat de propriété

Le Certificat de propriété est l'acte par lequel un notaire ou un fonctionnaire atteste de la propriété de biens. Dans une succession, il affirme le plus souvent la propriété de valeurs mobilières ou de créances.

Cession de bail

La cession de bail est un contrat par lequel le titulaire du bail en transmet le bénéfice à un tiers. Le cessionnaire remplace le cédant et devient le nouveau locataire.

Cession de bail à construction

Voir "Bail à construction", Sauf convention contraire, le propriétaire du terrain donné à bail à construction devient propriétaire, à l'expiration du bail et sans avoir à verser d'indemnité au preneur, des constructions édifiées par le locataire. La cessation anticipée du bail est possible : si le preneur ne veut pas construire, ou si le bailleur veut récupérer les constructions avant terme et donc avant l'amortissement par le preneur ; dans ce dernier cas, il y a indemnisation du preneur

Cession de biens par un débiteur à ses créanciers

La cession de biens est l'abandon qu'un débiteur fait de tous ses biens à ses créanciers, lorsqu'il se trouve hors d'état de payer ses dettes. La cession de biens est volontaire ou judiciaire Code civil, 1804, p. 228.

Codicille *voir testament*

Compensation

La compensation, Compensation de créances, de dettes. Est l'annulation réciproque de créances de même nature, jusqu'à concurrence de la plus faible, lorsque deux personnes sont respectivement débitrices et créancières l'une de l'autre. La compensation s'opère de plein droit par la seule force de la loi, même à l'insu des débiteurs.

Compromis

Un compromis est l'acte par lequel deux personnes ou plus ayant des différends, conviennent de soumettre ces différends à un arbitre. C'est le résultat d'une négociation entre les parties en présence où chacune aura fait des concessions pour arriver à une solution commune qu'elles devront conjointement exécuter.

Compte d'administration

Le compte d'administration et l'opération qui consiste à rééditer des comptes qui découle de l'obligation de répondre de l'exercice d'une responsabilité. Elle présuppose l'existence d'au moins deux parties : une partie qui attribue des responsabilités et une autre qui s'engage, en les acceptant, à faire rapport sur la façon dont elle les a assumées. Ainsi, toute reddition de comptes comporte l'attribution des responsabilités, le devoir de déclarer le rendement et la surveillance du rendement par un tiers

Compte de tutelle

Le compte de tutelle et l'opération qui consiste à rééditer des comptes qui découle de l'obligation de répondre de l'exercice de tutelle. La "tutelle" est le régime juridique auquel sont soumis les mineurs qui ne sont pas sous l'administration légale de leurs parents. Elle est applicable à certains majeurs judiciairement protégés. Le tuteur auquel la gestion de la tutelle est confiée, est une personne généralement désignée par le Conseil de famille du mineur que réunit le Juge du tribunal d'instance en sa qualité de Juge des Tutelles. Voir aussi : Protection future (Mandat de_).

Concession immobilière

La concession immobilière est le contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble ou partie d'immeuble, bâti ou non, en confère la jouissance à un concessionnaire pour une durée de vingt ans au minimum et moyennant le paiement d'une redevance annuelle.

Consentement à exécution

Le consentement peut se définir comme la volonté d'engager sa personne ou ses biens, ou les deux à la fois.

Constitution de pension alimentaire

Pension alimentaire, versement financier périodique fixé, le cas échéant, par décision de justice. La pension est un service à une personne dans le besoin ou une autre personne en état de l'aider, en exécution d'une obligation alimentaire. Cette obligation repose sur le lien de parenté ou d'alliance entre les personnes. En cas de séparation des parents, l'obligation d'entretien à l'égard de l'enfant s'exécute sous la forme d'une pension alimentaire versée par l'un des parents à l'autre. L'enfant dont la filiation paternelle n'est pas légalement établie peut, sous certaines conditions, obtenir le versement d'une aide financière.

Constitution de rente perpétuelle ou de rente viagère

Les rentes se différencient selon leur durée :

-La rente perpétuelle est une rente qui ne s'arrête jamais sauf dans le cas d'un rachat de la rente par le débirentier.

-La rente temporaire est une rente viagère limitée dans le temps. La rente temporaire cesse avant la date prévue si le bénéficiaire/crédirentier décède.

Contrat de construction

Le contrat de construction est un contrat par lequel une personne se charge de construire un immeuble à usage d'habitation et professionnel des lors qu'il n'y a pas plus d'un logement et d'après un plan destinés au maître d'ouvrage

Contrat de franchisage

Contrat par lequel un société dénommée "franchiseur" concède un droit d'utilisation de son enseigne, de ses marques et de ses procédés commerciaux à un ensemble d'entités juridiquement indépendantes dénommées "franchisés". Cette concession se fait contre le reversement de royalties et est le plus souvent assortie d'un droit d'entrée initial. Les franchisés s'engagent par ailleurs à respecter un cahier des charges précisant les conditions d'utilisation des symboles de la franchise et éventuellement les procédés de délivrance du service (franchise de service). Au niveau mondial le franchiseur le plus connu est probablement Mc Donald's dont la grande majorité des points de ventes sont la propriété de franchisés juridiquement indépendants.

Contrat de mariage

Le contrat de mariage est l'acte notarié par lequel les futurs époux ou les époux font choix de leur régime matrimonial et fixent le statut de leurs biens pendant le mariage et au jour de la dissolution.

Contrat de promotion immobilière

Le contrat de promotion immobilière au sens de l'article 1831-1 du Code civil, est la personne (promoteur immobilier) qui s'oblige envers le maître d'un ouvrage, à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de

construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives ou financières concourant au même objet.

Contrôle de légalité à l'occasion de certains événements affectant l'existence de sociétés européennes

Article L229-2 du code de commerce - Toute société européenne régulièrement immatriculée au registre du commerce et des sociétés peut transférer son siège dans un autre Etat membre de la Communauté européenne. Elle établit un projet de transfert. Ce projet est déposé au greffe du tribunal dans le ressort duquel la société est immatriculée et fait l'objet d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le transfert de siège est décidé par l'assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues à l'article L. 225-96 et est soumis à la ratification des assemblées spéciales d'actionnaires mentionnées aux articles L. 225-99 et L. 228-35-6.

En cas d'opposition à l'opération, les actionnaires peuvent obtenir le rachat de leurs actions dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le projet de transfert de siège est soumis aux assemblées spéciales des porteurs de certificats d'investissement statuant selon les règles de l'assemblée générale des actionnaires, à moins que la société n'acquière ces titres sur simple demande de leur part et que cette acquisition ait été acceptée par leur assemblée spéciale. L'offre d'acquisition est soumise à publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Tout porteur de certificats d'investissement qui n'a pas cédé ses titres dans le délai fixé par décret en Conseil d'Etat le demeure sous réserve d'un échange de ces certificats d'investissement et de droit de vote contre des actions.

Le projet de transfert est soumis à l'assemblée d'obligataires de la société, à moins que le remboursement des titres sur simple demande de leur part ne soit offert auxdits obligataires. L'offre de remboursement est soumise à publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Tout obligataire qui n'a pas demandé le remboursement dans le délai fixé par décret en Conseil d'Etat conserve sa qualité dans la société aux conditions fixées dans le projet de transfert.

Les créanciers non obligataires de la société transférant son siège et dont la créance est antérieure au transfert du siège peuvent former opposition à celui-ci dans le délai fixé par décret en Conseil d'Etat. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la société transférant son siège en offre et si elles sont jugées suffisantes. A défaut de remboursement des créances ou de constitution des garanties ordonnées, le transfert de siège est inopposable à ces créanciers. L'opposition formée par un créancier n'a pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations de transfert. Les dispositions du présent alinéa ne mettent pas obstacle à l'application des conventions autorisant le créancier à exiger le remboursement immédiat de sa créance en cas de transfert de siège.

Un notaire délivre un certificat attestant de manière concluante l'accomplissement des actes et formalités préalables au transfert.

Convention d'indivision

La convention d'indivision est un contrat permettant de maintenir une indivision entre des indivisaires. La convention d'indivision peut se signer entre les héritiers d'un bien immobilier ou entre des ex-époux (après un divorce). La convention d'indivision est une solution pour mieux réguler le fonctionnement de l'indivision: -La gestion du bien immobilier, la vente éventuelle, le partage des charges et des rôles etc...

La désignation précise des biens indivis est essentielle (maison, immeuble, appartement, locaux commerciaux..).

Convention de rechargement d'une hypothèque

L'hypothèque est dite rechargeable quand elle garantit un premier crédit, immobilier, mais peut également servir ensuite à garantir d'autres crédits, avec d'autres banques, pour financer par exemple des biens de consommation courante, des travaux à domicile ou encore un autre bien immobilier. Le remboursement partiel du prêt initial dégage une nouvelle " surface de garantie " qui permet d'obtenir un nouveau prêt.

Crédit-bail et Cession de bail

Technique de crédit dans laquelle le prêteur offre à l'emprunteur la location d'un bien, assortie d'une promesse unilatérale de vente, qui peut se dénouer par le transfert de la propriété à l'emprunteur.

La cession de bail est un contrat par lequel le titulaire du bail en transmet le bénéfice à un tiers. Le cessionnaire remplace le cédant et devient le nouveau locataire.

Dation en paiement

La dation en paiement est le fait de se libérer d'une dette par une prestation ou un bien différent de celui qui était initialement dû.

C'est également un moyen particulier de paiement des droits de succession ou de donation notamment, par la remise d'ouvrages d'art, livres, objets de collection, etc.

Décharge de cautionnement, d'exécutions testamentaires, de mandat et autres

C'est l'acte par lequel on "décharge". (Droit), acte juridique ou administratif libérant d'une dette ou d'une obligation

Déclaration d'emploi

Est l'utilisation d'une somme provenant d'un placement, de la vente d'un bien ou encore autrement, par une obligation conventionnelle ou imposée par la loi.

Déclaration de remploi

Le mot "remploi" désigne l'opération par laquelle une personne réinvestit, soit les revenus d'une immobilisation, soit les capitaux produits par la vente d'un bien ou par le partage d'une indivision. La loi oblige certaines personnes à procéder au remploi des capitaux qu'elles détiennent pour le compte d'une autre.

Déclaration d'insaisissabilité

C'est l'acte par lequel entrepreneur individuel peut déclarer insaisissables ses droits sur l'immeuble où est fixée sa résidence principale.

L'acte notarié matérialisant cette déclaration ne pourra prendre effet à l'égard des tiers qu'à compter de sa publicité au bureau des hypothèques et uniquement en cas d'exercice d'une activité commerciale, artisanale, libérale ou agricole officialisée par une déclaration d'existence dans un centre de formalités des entreprises géré par ces secteurs d'activité. Ainsi, selon les articles L526-1 et L526-2 du Code de Commerce, l'insaisissabilité sera opposable

aux créanciers de ces entreprises individuelles si leurs droits sont nés après la publication et à l'occasion de l'activité professionnelle du déclarant.

Déclaration de mobilier

La déclaration de mobilier est l'acte qui établit l'existence de meubles meublants, de mobilier et d'objets mobiliers appartenant à une personne se trouvant dans un lieu quelconque afin d'éviter toute confusion avec les biens appartenant à une autre personne qui se trouve dans le même lieu.

Déclaration de succession

La déclaration de succession est un document établi par un notaire ou par un ayant droit, qui mentionne le montant du patrimoine du défunt et qui permet aux services fiscaux de percevoir les droits de succession s'il y a lieu.

Déclaration de créance

Acte par lequel un créancier (délégant) transmet ses droits sur un débiteur (délégué) à un autre créancier (délégataire) en paiement de ce qu'il lui doit. La délégation de créance se distingue de la cession de créance par le fait que le délégant est débiteur du délégataire.

Délivrance de legs

Acte par lequel un créancier (délégant) transmet ses droits sur un débiteur (délégué) à un autre créancier (délégataire) en paiement de ce qu'il lui doit. La délégation de créance se distingue de la cession de créance par le fait que le délégant est débiteur du délégataire.

Devis et marché

Devis et marché, acte par lequel sont réglés la forme, le poids, la mesure, la quantité, la quotité et le prix d'un ouvrage, et les obligations respectives de celui qui fait faire l'ouvrage et de celui qui l'entreprend.

Distribution de deniers par contribution

Répartition, entre les créanciers, des deniers provenant de la saisie d'un débiteur. Distribution par contribution.

Division d'hypothèque

La division d'hypothèque est l'acte par lequel le bénéficiaire d'une hypothèque consent à fractionner son droit de telle sorte que chacune des parties attribuées ne réponde plus hypothécairement que de sa fraction de créance.

Donation entre vifs

La donation entre vifs est l'acte par lequel une personne (donateur) transmet de son vivant, de manière irrévocable et gratuitement, un bien lui appartenant à une autre personne (le donataire), qui l'accepte.

Toutefois, la part des biens que le donateur peut donner, sans que celle-ci soit réduite lors de son décès, dépend de sa situation familiale.

En présence de descendants (d'enfants, de petits-enfants)

Le donateur ne peut disposer que d'une partie de ses biens s'il a un (ou des) descendant(s).

La part des biens (la quotité disponible) dont le donateur peut disposer librement varie suivant le nombre de ses enfants :

- la moitié s'il y a un enfant,

- le tiers s'il y a deux enfants,
- le quart s'il y a trois enfants ou plus.

A noter : l'enfant qui renonce à la succession est compris dans le nombre d'enfants laissés par le défunt (le donateur) s'il est représenté ou s'il est tenu au rapport d'une libéralité .

En l'absence de descendant et de conjoint survivant

En l'absence d'enfant et de conjoint survivant non divorcé, le donateur peut disposer de la totalité de ses biens sous forme de donations.

Droit de retour en faveur des ascendants (parents)

Lorsque les père et mère (ou l'un d'eux) survivent au défunt (leur enfant), et que celui-ci n'a pas d'enfant, ils peuvent exercer un "droit de retour" leur permettant de reprendre les biens qu'ils avaient donnés au défunt, dans la limite de quote-part successorale légale (c'est-à-dire 1/4 par parent).

Donation au conjoint survivant non divorcé

En présence de descendants (d'enfants, de petits enfants)

En présence d'enfants et/ou de petits enfants, issus ou non du mariage, l'époux (donateur) peut disposer en faveur de l'autre conjoint :

- soit de la propriété de ce dont il peut disposer en faveur d'un étranger (c'est-à-dire la quotité disponible en pleine propriété qui dépend du nombre d'enfants : 1/2 en présence d'un enfant, 1/3 en présence de 2 enfants, et 1/4 à partir de 3 enfants),
- soit 1/4 en pleine propriété et les 3/4 en usufruit,
- soit la totalité de ses biens en usufruit.

Les libéralités (donations, legs) reçues du défunt par le conjoint survivant s'imputent sur les droits de celui-ci dans la succession.

Sauf disposition contraire du donateur, le conjoint survivant peut décider de ne recevoir qu'une partie des biens dont il a été disposée en sa faveur. Dans ce cas, il ne s'agit pas d'une libéralité faite aux autres successibles.

En l'absence de descendant et en présence d'un conjoint survivant

En l'absence d'enfant et de petits-enfants, la part des biens dont le donateur peut disposer à son conjoint survivant, non divorcé, est de

Donation partage

La donation-partage est l'acte par lequel une personne donne de son vivant en opérant la distribution et le partage de ses biens. La donation-partage bénéficie d'un régime fiscal avantageux et permet aux parents de régler leur succession de leur vivant. Attention : un enfant unique ne peut bénéficier d'une donation-partage.

Donation- partage conjonctive : les parents font une donation conjointement au profit de leurs enfants

Donation- partage cumulative : la donation est consentie par le parent survivant. La masse des biens donnés comprend alors des biens appartenant au conjoint survivant auxquels sont rajoutés les biens recueillis par les enfants dans la succession de leur parent décédé.

Extension de la donation-partage : Pour une personne qui n'a pas d'enfant, il est désormais possible de faire une donation-partage au profit de ses frères et soeurs, ou de leurs descendants si ceux si sont décédés.

Donation-partage trans-générationnelle : Depuis la loi du 23 juin 2006, il est désormais possible de faire une donation-partage au profit de ses petits enfants à condition que les enfants donnent leur accord et renoncent ainsi à leur réserve héréditaire au profit de leurs propres enfants.

Donation entre époux

L'acte de donation entre époux, ou donation au dernier vivant, permettra au conjoint survivant de recevoir une part plus importante des biens du défunt en pleine propriété et/ou en usufruit

si le défunt laisse des enfants ou descendants, ou, ses père et/ou mère. Pour le cas où le défunt laisserait à son décès des héritiers réservataires.

Définition

Héritier réservataire, descendant, ou à défaut de descendant le conjoint survivant, à qui la loi réserve une part d'héritage qui ne peut, sauf exception prévue par la loi, être diminuée.

(Descendants), le code civil prévoit différentes possibilités de partage (options).

Attention : depuis le 1er janvier 2007, l'article 1094 alinéa 1 du code civil énonce que le conjoint survivant, qui ne souhaite pas disposer de tout ce qui est en sa faveur, peut choisir de ne recueillir qu'une partie des biens. La part qu'il laissera demeurera dans la succession et ne sera pas considérée comme une donation faite aux héritiers.

La donation entre époux peut être faite avant le mariage par contrat (mais elle sera sans effet si le mariage n'a pas lieu) ou pendant le mariage. Le notaire la fait inscrire au Fichier des dernières volontés.

Elle peut être révoquée unilatéralement par son auteur sans que l'autre conjoint en soit averti (acte devant notaire).

Elle ne produit ses effets qu'après le décès de l'un des époux. Le conjoint survivant devra alors choisir son "option".

A noter : le conjoint survivant n'est pas un héritier réservataire, sauf dans le cas prévu à l'article 914-1 du code civil, c'est-à-dire en l'absence de descendant du défunt.

Echange

L'échange et l'acte par lequel les parties se transmettent respectivement une chose autre qu'une somme d'argent

Endossement

Mode normal de transmission au moyen d'une signature apposée au dos du titre, par laquelle le cédant (porteur actuel) donne l'ordre au débiteur (tiré) de payer au cessionnaire (futur porteur) le montant de l'effet.

C'est l'acte établi sur la copie exécutoire d'un acte notarié portant obligation pour prêt, qui a pour effet de transférer la créance du cédant (endosseur) au cessionnaire (endossataire) en conformité de la loi n° 76-519 DU 15 juin 1976

Gage

Le gage est un contrat par lequel une personne remet à son créancier un objet mobilier ou une valeur pour assurer l'exécution de ses engagements, par exemple le remboursement d'un prêt d'argent. Le contrat se forme par la remise de l'objet sur lequel porte le gage.

Inventaire

Ensemble des opérations permettant de définir l'actif et le passif de la succession.

Description détaillée des biens meubles ou immeubles, des titres, etc.

Licitation

L'acte de licitation est l'acte par lequel un ou plusieurs indivisaires cèdent à un ou plusieurs autres indivisaires leur part dans un bien indivis.

Liquidation de reprise

La liquidation de reprise est l'acte par lequel lors de la dissolution d'une communauté ou d'une société d'acquêts, à la suite d'un divorce, d'un décès, d'une séparation de corps ou bien d'un changement de régime matrimonial. Il est procédé à la détermination des biens pour chacun des époux qui ne sont pas rentrés de leur propre chef dans la communauté. Cela signifie la récupération de leurs biens propres (argent ou actif).

Il est déterminé également la liquidation des récompenses dues par la communauté à chacun des époux ou que chacun d'eux doit à la communauté

Lotissement de biens indivis

Le lotissement de biens indivis consiste en la formation de biens dépendants d'une indivision quelque soit son origine.

Mandat posthume

Le "mandat à effet posthume" dont on trouve les développements sous les articles 812 et suivants du Code civil. Ce mandat permet à une personne, même s'il existe un mineur ou un majeur protégé parmi les héritiers, de désigner une ou plusieurs autres personnes, physiques ou morales, ayant pour mandat d'administrer ou de gérer, pendant un délai de deux ans renouvelable, sous réserve des pouvoirs confiés à l'exécuteur testamentaire, tout ou partie de la succession pour le compte et dans l'intérêt d'un ou de plusieurs héritiers identifiés. Le mandataire peut être un héritier ou le notaire chargé du règlement de la succession. Le mandat en question, est régi par les articles 1984 à 2010 du Code civil. Le texte permet aussi, en cas d'inertie, de la carence ou de la faute d'un ou de plusieurs héritiers dans cette administration, de leur mésentente, d'une opposition d'intérêts entre eux ou de la complexité de la situation successorale, de demander au juge de désigner un mandataire dit "mandataire successoral".

Mandat de protection futur

Contrat qui permet à une personne d'organiser à l'avance sa protection ainsi que celle de ses biens et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées, pour le jour où son état de santé ne lui permettra plus de le faire elle-même.

Mainlevée de saisie

Acte mettant fin à l'empêchement qui résulte d'une saisie, d'une opposition, etc.

Mainlevée d'inscription hypothécaire

La mainlevée est un acte juridique par lequel le Créancier (souvent la banque) atteste que le Débiteur a achevé de rembourser son prêt. Auparavant, cette mainlevée était automatique deux ans après le terme normal du prêt.

Depuis la Réforme des Sûretés (ordonnance n° 2006-346 du 23/03/2006 publiée au JO du 24/03/2006), la durée extrême d'effet de l'inscription (Hypothèque ou PPD) est désormais rapportée à 1 an après le terme du prêt (art. 2434 du code civil).

Nantissement

Le nantissement est défini depuis l'ordonnance du 23 mars 2006 comme un contrat par lequel un débiteur remet un bien incorporel à son créancier pour garantir sa dette. Le nantissement désignait auparavant des sûretés assez différentes.

Négociation

La négociation est la recherche d'un accord, centrée sur des intérêts matériels ou des enjeux quantifiables entre deux ou plusieurs interlocuteurs (on ne négocie pas avec soi-même, on délibère), dans un temps limité.

Notoriété

Document par lequel un officier public recueille des témoignages en vue de d'établir une circonstance ou un fait matériel qu'un grand nombre de personnes ont pu constater, dont ils ont pu avoir connaissance ou qui leur ont semblé avérés. C'est la preuve "par la commune renommée". L'acte de notoriété est ainsi utilisé en matière de filiation.

Notoriété après décès

L'acte de notoriété doit viser l'acte de décès de la personne dont la succession est ouverte et faire mention des pièces justificatives qui ont pu être produites, tels les actes de l'état civil et, éventuellement, les documents qui concernent l'existence de libéralités à cause de mort pouvant avoir une incidence sur la dévolution successorale. Il contient l'affirmation, signée de ou des ayants droit auteurs de la demande, qu'ils ont vocation, seuls ou avec d'autres qu'ils désignent, à recueillir tout ou partie de la succession du défunt. Toute personne dont les dires paraîtraient utiles peut être appelée à l'acte. L'affirmation contenue dans l'acte de notoriété n'emporte pas, par elle-même, acceptation de la succession.

Notoriété acquisitive

Est l'acte qui constate l'usucapion ou prescription acquisitive, qui est le fait d'acquérir juridiquement un droit réel, après l'écoulement d'un certain délai durant lequel on a exercé de fait ce droit.

Elle s'acquiert lorsque la possession a atteint 30, ou 10 ans selon les cas. De jure, les conditions nécessaires à la prescription trentenaire sont :

- l'occupant du bien immobilier doit prouver que pendant toute la période il s'est occupé du bien par l'exercice d'actes matériels (le corpus), et qu'il avait l'intention de se comporter en tant que propriétaire (l'animus domini). C'est la possession (pouvoir de fait sur la chose).
- la possession doit être utile, exempte de vices (publique, non équivoque, paisible et continue), et à titre de propriétaire.¹

Alors seulement, après une période de trente années pendant laquelle le propriétaire légal ne s'est pas manifesté (bien que les actes du propriétaire de fait aient été apparents, non clandestins, non équivoques, etc.), l'occupant peut devant le tribunal de grande instance déclarer l'usucapion et ainsi devenir propriétaire du bien. Mais le TGI ne peut prendre sa décision qu'en collégialité.

Option (déclaration d')

Donation entre époux : La déclaration d'option est l'acte destiné à déterminer le choix du conjoint.

Par les héritiers pour le maintien des formes et modalités de règlement de la prestation compensatoire qui incombait à l'époux débiteur. Les héritiers peuvent décider ensemble de continuer à payer la prestation due par l'auteur prédécédé suivant les modalités fixées par décision judiciaire.

Ordre amiable

Procédure amiable ou judiciaire, tendant à régler la répartition du prix de vente d'un ou de plusieurs immeubles d'un débiteur entre ses créanciers privilégiés et hypothécaires, d'après le

rang de leurs privilèges et hypothèques (d'apr. CAP. 1936). Ordre amiable, consensuel (ou conventionnel), ordre judiciaire; distribution par voie d'ordre.

Pacte civil de solidarité

Le pacte civil de solidarité (PACS) est un contrat entre deux personnes majeures, de sexe différent ou de même sexe, pour organiser leur vie commune. Il a été promulgué par la loi du 15 novembre 1999. Il établit des droits et des obligations entre les deux contractants, en terme de soutien matériel, de logement, de patrimoine, d'impôts et de droits sociaux. Par contre, il est sans effet sur les règles de filiation et de l'autorité parentale si l'un des contractants est déjà parent. Le PACS peut être dissous par la volonté de l'un ou des deux contractants, qui adresse une déclaration au tribunal d'instance. Il est automatiquement rompu par le mariage ou par le décès de l'un ou des deux contractants.

Partage

Le partage est l'acte juridique qui a pour but de faire disparaître une indivision. L'indivision est une situation incommode. L'article 815 du Code civil prévoit que nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision. La Loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités a ajouté : "à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention". L'art. 820 du Code civil résultant de la Loi nouvelle dispose qu'à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut reprendre l'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai. Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement.

L'article 835 résultant de la Loi nouvelle dispose que si tous les indivisaires sont présents et capable, le partage peut intervenir dans la forme et selon les modalités choisies par les parties. Mais si le partage porte sur des biens soumis à la publicité foncière, l'acte de partage est passé par acte notarié. Le partage judiciaire n'a lieu qu'à défaut d'accord entre les indivisaires.

Pass foncier

Le PASS-FONCIER est un dispositif d'accession populaire à la propriété mis en place par l'Etat et les partenaires sociaux du 1% Logement pour acheter un logement neuf : une maison ou un appartement. Il permet de bénéficier de différentes aides publiques très importantes pouvant dépasser 60 000 € pour un même ménage. Le 1% Logement accompagne le ménage à toutes les étapes du projet. Il apporte également une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie.

Prêt

Le "prêt" est le contrat par lequel une personne remet à une autre, à titre précaire, un objet, du matériel, ou des matériaux, des marchandises, ou une somme d'argent, à charge de restitution au terme qu'elles conviennent. L'emprunteur est un détenteur.

Le Code civil prévoit trois sortes de prêt : le prêt à usage qui avant la Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 se dénommait aussi "commodat", le prêt de consommation et le prêt à intérêt. Dans le premier cas l'emprunteur doit restituer au prêteur la chose même qu'il lui a été confiée et ce, sans pouvoir en disposer, tandis que dans le second cas, l'emprunteur ne doit qu'une chose de même espèce, de même quantité et de même qualité. Ces deux contrats sont en principe à titre gratuits.

Le prêt à intérêt porte sur des sommes d'argent. Il fait l'objet d'une réglementation minutieuse quant à la stipulation d'intérêts qui doit faire l'objet d'un écrit. Cette réglementation porte à la fois, sur la rédaction de l'acte de prêt, sur le calcul des intérêts et sur leur capitalisation.

Procuration

Pouvoir que quelqu'un donne à un autre d'agir en son nom, comme il pourrait faire lui-même

Prorogation de délai

C'est l'acte par lequel un créancier accorde à son débiteur un nouveau délai pour se libérer de sa dette.

"Proroger" c'est maintenir une situation après la date à laquelle elle devait cesser ou devait disparaître. Ainsi on proroge un délai ou une autorisation qui vient à échéance. On proroge un contrat à exécutions successives pour lequel les parties avaient primitivement décidé qu'il cesserait d'avoir effet à une date donnée.

Quittance

La "quittance" est l'écrit par lequel un créancier déclare qu'il a perçu de son débiteur une somme d'argent en paiement de tout ou partie de la dette dont il était redevable. Elle consacre la libération du débiteur à due concurrence des sommes qu'il a versées au créancier. Au plan matériel, la quittance peut résulter d'une mention figurant sur le titre même qui établit l'existence et le montant de la dette : par exemple un notaire indiquera dans un acte de vente qu'une partie du prix aura été versée, dès avant la signature ou, selon le cas, au moment de la signature de l'acte. On dira dans ce cas qu'une partie des sommes dues par l'acheteur a été "quittancée à l'acte". La quittance peut aussi résulter d'un écrit séparé qu'on nomme un "reçu".

Réalisation de crédit ou de prêt conditionnel

Acte constatant la réalisation d'un crédit après que la somme est été effectivement prêtée. Cet acte en énonce l'accomplissement des formalités.

Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété est un acte écrit conventionnel obligatoire qui s'impose aux copropriétaires et aux locataires de l'immeuble. Il définit les droits et obligations des copropriétaires ainsi que les règles de fonctionnement de la copropriété. Le notaire en remet un exemplaire au nouveau copropriétaire, lors de la signature de l'acte de vente. Le bailleur doit remettre à son locataire une copie du règlement, notamment la partie concernant les règles de jouissance de l'immeuble.

Le règlement de copropriété comprend :

l'état descriptif de division, qui permet d'identifier les lots (par numéro) suivi des informations relatives à chacun d'eux, les parties communes et privatives et les conditions de leur jouissance, les charges communes et la répartition entre copropriétaires, l'annexe contenant les modalités de calculs des millièmes de charges.

Droits et obligations des copropriétaires

Les parties privatives constituant le lot de chacun des copropriétaires sont réservées à un usage exclusif. Néanmoins, chaque copropriétaire doit veiller à ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Par conséquent, les modifications d'un lot privatif qui affectent la copropriété sont interdites, et notamment : adosser une terrasse sur un mur commun, s'approprier une partie du palier qui dessert son appartement, modifier la

distribution intérieure de son lot si ces travaux portent atteinte à la solidité de l'immeuble et affectent les parties communes extérieures et intérieures.

Les parties communes sont, de manière générale, affectées à l'usage de tous. Toutefois, chaque copropriétaire doit veiller à ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, et notamment :

Ne pas garer abusivement sa voiture dans la cour, ne pas encombrer les passages ou les couloirs communs. Il n'est pas non plus possible de changer la destination de l'immeuble fixée par le règlement de copropriété car elle correspond à l'ensemble des caractéristiques de l'immeuble (conditions d'occupation, situation). Le règlement peut interdire l'exercice de toute activité professionnelle, commerciale, artisanale ou industrielle dans son lot, ou dans son immeuble.

Droit de jouissance

Certaines parties communes peuvent faire l'objet d'un droit privatif au profit d'un ou plusieurs copropriétaires (terrasse, jardin). Un droit de jouissance privatif n'équivaut pas à un droit de propriété, il comporte des limites qu'il convient de ne pas dépasser. Il n'est pas possible, par exemple, d'édifier une construction sur une terrasse sans l'accord de l'assemblée générale.

Règlement d'indemnité en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique

C'est l'acte par lequel la collectivité publique expropriante et les propriétaires concernés par la procédure traitent à l'amiable soit avant, soit après la déclaration d'utilité publique. Dans ce cas, il s'agit d'une vente pure et simple puisque l'ordonnance d'expropriation n'a pas vu le jour.

Réméré (Vente à)

Une vente à réméré est une vente avec faculté, mais non obligation, de rachat par le vendeur. La vente à réméré est un instrument de crédit car elle permet au propriétaire d'un bien de se procurer les fonds dont il a besoin par la vente de ce bien, tout en conservant l'espoir d'en recouvrer un jour la propriété, s'il revient à meilleure fortune, en restituant à l'acheteur le prix et ses accessoires.

Renonciation à l'action en retranchement

La loi du 23 juin 2006 permet à l'enfant du premier lit de renoncer par anticipation à demander la réduction de l'avantage matrimonial excessif avant le décès de l'époux survivant mais avant le décès du conjoint survivant (avant le décès de son propre parent si on veut sécuriser l'opération). Cette renonciation peut aussi intervenir au décès du parent mais elle aura alors un caractère aléatoire ! La renonciation doit être établie par un acte authentique spécifique, par 2 notaires. Le 2ème notaire ne sera pas celui de la famille, mais désigné par le Président de la chambre des Notaires pour éviter toute pression. L'enfant mineur, ou le mineur émancipé ne peuvent pas renoncer par anticipation.

D'une manière générale, pour toute renonciation à l'action en retranchement, il faut un bénéficiaire désigné.

Le renonçant est engagé à partir du jour où sa renonciation a été acceptée par celui dont il a vocation à hériter (par ex ; son père).

L'enfant du premier lit qui renonce à l'action en retranchement, bénéficie de plein droit d'un privilège sur les meubles (art.2374 du Code Civil) et il peut demander un inventaire des meubles et un état des immeubles. (art 1527 du Code Civil).

Renonciation anticipée à l'action en réduction ou en revendication

La renonciation anticipée à l'action en réduction est un engagement unilatéral aux termes duquel un héritier réservataire présomptif déclare renoncer au profit d'une ou plusieurs personnes à exercer son droit à réduction dans une succession non ouverte. Rappelons que la loi française réserve obligatoirement une part de l'héritage aux héritiers réservataires, dès lors que le montant des libéralités dépasse la quotité disponible et empiète sur la réserve héréditaire. Cette renonciation à l'action en réduction est l'une des innovations majeures de la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions.

Résiliation

Suppression pour l'avenir d'un contrat successif, en raison de l'inexécution par l'une des parties de ses obligations

Résolution

La "résolution" consiste dans l'annulation des effets obligatoires d'un engagement en raison principalement de l'inexécution fautive par l'une des parties, des obligations mises à sa charge par la Loi ou par le contrat. La résolution a un effet rétroactif, Il en découle que les parties sont remises dans l'état où elles se trouvaient à la date de la conclusion du contrat. De ce fait elles doivent se restituer les prestations que chacune d'elles a reçues de l'autre. Celle des parties au préjudice de laquelle le contrat a été résolu doit à l'autre des dommages-intérêts compensatoires.

La résolution peut résulter soit d'un accord des parties, soit d'une clause résolutoire expresse, soit d'une décision judiciaire. La clause résolutoire s'applique même lors que le prix a été converti en rente viagère, de sorte qu'en s'abstenant de payer un terme de cette rente à son échéance, l'acheteur est défaillant dans son obligation de payer le prix au moment où il est exigible. Qu'ayant constaté que les acheteurs ne justifiaient pas du paiement des arrérages impayés dans le délai qui leur avait été imparti, la cour d'appel en avait déduit, à bon droit, que la clause résolutoire pour défaut de paiement du prix devait recevoir application. (Cass. ass. plén., 4 avr. 2008, n° 07-14. 523).

Révocation de donation entre époux, de testament, de mandat, ou de substitution

Acte de révoquer, de supprimer - Suppression d'un acte unilatéral

Testament authentique ou mystique ou codicille en la même forme

Le testament authentique

Il est rédigé par le notaire, sous la dictée et les instructions précises du testateur, en présence d'un second notaire ou de deux témoins. Une fois rédigé, le notaire le lit, puis toutes les parties signent. Ce testament a la force probante de tous les actes authentiques. Il s'impose lorsque le testateur ne sait pas écrire ou lorsqu'il en est empêché par la maladie, par exemple.

Le testament mystique

C'est une forme complexe peu utilisée. Deux formalités sont imposées: d'une part, le testateur écrit son Testament ou le fait écrire par un tiers, d'autre part, le Testament est clos, scellé et cacheté, puis remis au notaire en présence de deux témoins. Le notaire dresse, sur l'enveloppe ou au dos du Testament scellé, un acte de cette remise.

Testament olographe

Testament écrit daté et signé de la main du testateur

Le codicille

Acte postérieur à un testament, qui a pour objet d'y ajouter ou d'y changer quelque chose

Transaction

Mode de résolution des conflits à l'amiable, qui parfois évite un procès. C'est un accord négocié (contrat) entre des personnes, pour mettre fin à leur conflit, en faisant des concessions réciproques

Transfert de propriété ou de jouissance entre collectivités territoriales et/ou établissements publics

Ce sont les opérations qui entraînent une mutation de propriété ou de jouissance entre domaines publics, collectivités territoriales et les établissements publics

La constitution de la République française reconnaît les collectivités publiques suivantes : Région, Département, Commune, Collectivité à statut particulier, Collectivité d'outre-mer.

. L'établissement public se définit selon la personnalité juridique, la gestion d'activités d'intérêt général, le rattachement à une collectivité territoriale et selon la soumission au principe de spécialité.

A. La personnalité juridique

Il est juridiquement autonome (il dispose de droits et d'obligations comme prendre des actes, avoir un patrimoine et un budget propre par exemple).

B. La gestion d'activité d'intérêt général

Il doit fournir des prestations d'intérêt collectif et doit exercer une activité de service public (administratif ou industriel et commercial).

C. Le rattachement à une collectivité territoriale

Ils sont créés soit par l'Etat, soit par une collectivité locale et durant toute leur vie ils sont soumis à la tutelle de la collectivité locale de création. La tutelle est administrative (nomination des membres au sein du conseil d'administration) et financière (le budget des établissements publics administratifs sont souvent alimentés totalement par leurs collectivités locales).

D. La soumission au principe de spécialité

Leurs compétences sont limitativement énumérées.

Ex : hôpitaux et universités.

Ce principe est fixé par la loi et opposable à la clause générale de compétences applicables aux collectivités locales qui leur permet d'intervenir dans de très nombreux domaines de la vie locale.

II. Les limites du procédé

Malgré l'existence de ses critères, la définition reste délicate.

A. En ce qui concerne les règles de création

Selon l'article 34 de la constitution, c'est la loi qui crée de nouvelles catégories d'établissements publics. Il s'agit d'établissements publics soumis à une même spécialité et à une même collectivité de rattachement. Malgré ces deux critères, il est souvent difficile de différencier les catégories d'établissements publics et donc de délimiter avec précision le champ d'intervention de la loi et du règlement.

B. En ce qui concerne la distinction avec d'autres organismes

Il est difficile de distinguer les établissements publics des exploitants publics (France Télécom, La Poste) qui sont des sociétés anonymes à capitaux publics majoritairement.

Translation d'hypothèque

Acte contenant inscription d'une hypothèque sur un bien déterminé suivi de la radiation d'une hypothèque sur un autre bien (transfert d'hypothèque). La radiation de l'hypothèque est faite sous la condition suspensive que l'inscription de la nouvelle hypothèque soit prise au rang convenu dans l'acte.

Transports de droits litigieux

C'est l'acte par lequel une personne cède à une autre personne une chose ou un droit litigieux

Transport de droits successifs

Le transport de droits successifs est la cession que l'on fait de ses droits dans une succession ouverte à laquelle on est appelé. Tout héritier, soit légitime ou naturel, soit institué contractuellement, soit testamentaire, peut céder ses droits successifs, sans distinction, pourvu qu'il soit capable d'ailleurs de succéder et d'aliéner. On peut céder ses droits successifs à toute personne capable d'acquérir. On peut vendre l'hérédité en tout ou en partie. La cession de droits successifs peut être faite dans la même forme que le transport de tous autres droits. Elle doit être, pour saisir le cessionnaire, signifiée à chacun du débiteur de la succession, mais non pas aux co-héritiers.

Vente

Contrat par lequel une personne, le vendeur, transfère, ou s'engage à transférer un bien à une autre personne, l'acheteur, qui a l'obligation d'en verser le prix.

Vente d'immeuble à construire :

Contrat par lequel le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un certain délai. Il est susceptible de deux modalités : Dans "la vente à terme", le prix est payé lors de la livraison. Le transfert de propriété s'effectue au moment où l'état d'achèvement de l'immeuble est constaté par acte authentique et rétroagit au jour du contrat. Dans "la vente en l'état de futur achèvement", le prix est payé au fur et à mesure des travaux. La propriété du sol est immédiatement transférée à l'acquéreur, celle des constructions à venir au fur et à mesure de leur construction.

Vente par adjudication

La vente par adjudication est une vente judiciaire se faisant devant le tribunal de grande instance ou une vente volontaire où un officier public (juge ou notaire ou huissier de justice) attribue le bien au plus offrant. L'enchérisseur le plus offrant est appelé l'adjudicataire de la vente. On parle alors de vente aux enchères publiques. La vente par adjudication peut être

réalisée pour un bien immobilier ou un bien mobilier : maison, voiture, meubles, bijoux, tableaux de peinture...

Vente de fonds de commerce

Il n'existe pas de définition légale du fonds de commerce. Il s'agit en fait de l'ensemble des éléments qui concourent à la réalisation de l'exploitation du commerçant, en d'autres termes qui lui permettent de réaliser son activité. Il s'agit d'une part d'éléments corporels (agencements, matériel, outillage) et d'autre part d'éléments incorporels (clientèle, achalandage, enseigne, nom commercial et droit au bail). Précision : certains éléments sont, sauf convention contraire, exclue de la vente du fonds. Il en est ainsi des créances et des dettes, des marchandises qui feront l'objet d'une évaluation séparée et des contrats en cours, ceux-ci n'étant transmis que si l'acquéreur du fonds et le tiers cocontractant l'acceptent. La vente des fonds de commerce fait l'objet de précautions particulières pour que soient sauvegardés les intérêts des créanciers du vendeur. La vente doit faire l'objet de mesures de publicité pour permettre à ces derniers de faire opposition au paiement du prix entre les mains du vendeur tant qu'il ne leur sera pas distribué. La publicité de la vente du fonds de commerce constitue une condition d'opposabilité aux tiers, non de la vente, mais du paiement du prix de vente (Com. - 24 mai 2005 BICC n°625 du 15 septembre 2005). La remise du prix au vendeur n'est pas opposable aux créanciers si ce paiement a été fait avant l'expiration du délai accordé à ces créanciers pour faire opposition par l'article 3, alinéa 4, de la loi du 17 mars 1909, devenu l'article L. 141-14 du Code de commerce (Com. - 24 mai 2005. BICC n°625 du 15 septembre 2005), mais si les délais ont été respectés, et sauf stipulation expresse de l'acte de cession, la vente du fonds de commerce ne transfère pas à l'acquéreur l'obligation aux dettes contractées par le vendeur avant la vente (3ème CIV. - 7 décembre 2005. BICC n°636 du 15 mars 2006), en revanche et, toujours, sauf clause expresse contraire incluse dans l'acte, la cession emporte transfert à l'acquéreur de la créance d'indemnité d'éviction qui était due au cédant et du droit au dans les lieux que celui-ci tire de l'article L. 145-28 du Code de commerce. (3ème CIV. - 6 avril 2005 BICC n°623 du 15 juillet 2005).

Warrant agricole

C'est une sûreté mobilière conventionnelle qui permet à un agriculteur d'emprunter en attendant la vente de sa récolte. La garantie peut être constituée des biens les plus divers de l'exploitation, tels les récoltes, les animaux, le matériel agricole.