



EXAMEN PROFESSIONNEL DE NOTAIRE AU TITRE DE L'ANNEE 2017

EPREUVE DE : DISSERTATION JURIDIQUE

Durée : 4h

Coefficient : 4

SUJET : Le testament par acte public ou testament authentique

PROPOSITION DE CORRIGE

INTRODUCTION

Aux termes de l'article 3 de la loi relative aux donations entre vifs et aux testaments, « Le testament est un acte par lequel le testateur dispose, pour le temps où il n'existera plus, de tout ou partie de ses biens et qu'il peut révoquer ». Le testament par acte public est celui reçu par un notaire ou un greffier-notaire (dans les circonscriptions judiciaires où il n'y a pas de notaire).

Les avantages de ce testament tiennent au fait qu'il peut être fait par une personne ne sachant pas ou ne pouvant pas lire et écrire. Par ailleurs, s'agissant d'un acte authentique, il fait foi jusqu'à inscription de faux ; ce qui le rend difficilement attaquant.

Les inconvénients sont liés au manque de secret et aux frais qu'il comporte.

= 02 points

Pour qu'un acte juridique, contractuel ou unilatéral, soit valablement formé, il est nécessaire que soient réunies quatre conditions qui sont : le consentement, la capacité, un objet et une cause qui justifie l'engagement.

= 01 point

I - LES CONDITIONS DE FORMATION PROPRES AUX TESTAMENTS ET LES REGLES DE FORME DU TESTAMENT PAR ACTE PUBLIC

A. LES CONDITIONS DE FORMATION PROPRES AUX TESTAMENTS

1. Conditions tenant au disposant

Aux termes de l'article 8 susvisé, « Pour faire une donation entre vifs ou un testament, il faut être sain d'esprit et majeur ou mineur émancipé ».

= 02 points

1. Conditions tenant au bénéficiaire ou gratifié

Article 9 : « **Pour être capable de recevoir entre vifs, il suffit d'être conçu au moment de la donation. Pour être capable de recevoir par testament, il suffit d'être conçu à l'époque du décès du testateur** ».

= 02 points

B. LES REGLES DE FORME DU TESTAMENT PAR ACTE PUBLIC

1. L'exigence d'un écrit

L'exigence d'un écrit se déduit logiquement des différentes formes de testaments admis par la loi.

Cette exigence se comprend aisément dans la mesure où le testament est un acte unilatéral. L'écriture oblige le testateur à préciser davantage sa pensée. Elle met également les successions testamentaires à l'abri de l'aléa des témoignages et d'une excessive liberté d'interprétation des testaments par le juge.

= 01 point

L'absence d'écrit fait obstacle à l'existence d'un testament. Toutefois, en cas de perte ou de destruction d'un testament qui a régulièrement existé, il peut être fait exception à la nécessité de production d'un écrit mais sous certaines conditions très restrictives, à savoir : la preuve de l'existence du testament, la perte ou la destruction indépendamment de la volonté du testateur et la preuve, par le légataire, du contenu du testament.

= 01 point

2. L'interdiction des testaments conjonctifs

L'interdiction des testaments conjonctifs résulte de l'article 52 de la loi étudiée qui dispose que « Un testament ne pourra être fait dans le même acte par deux ou plusieurs personnes, soit au profit d'un tiers, soit à titre de disposition réciproque et mutuelle ».

Cette interdiction repose sur le sort du testament après le décès d'un de ses auteurs et sur la possibilité, pour le survivant, de révoquer alors le legs consenti à un tiers. Ainsi, le caractère révocable du testament étant préservé, l'interdiction empêche que la bonne foi d'un des testateurs soit violée, sans qu'il le sache, à la suite de la révocation émanant ultérieurement de l'autre.

= 01 point

II – LES FORMALITES DE REDACTION ET DE VALIDITE DU TESTAMENT PAR ACTE PUBLIC

Les formalités du testament par acte public sont énoncées par l'article 56 de la loi concernée.

A. LA REDACTION DU TESTAMENT PAR ACTE PUBLIC

1. La dictée par le testateur

Le testateur énonce verbalement le contenu de ses dispositions testamentaires au notaire. Il peut être muni ou non d'un projet écrit ou d'un brouillon.

= **02 points**

2. L'écriture

Sous la dictée du testateur, le notaire écrit lui-même le testament ou le fait écrire à la main ou mécaniquement (dactylographie ou saisie à l'ordinateur).

N.B : Le notaire n'est pas tenu de reproduire mot à mot les paroles du testateur. Il suffit que la rédaction corresponde exactement à la volonté exprimée oralement par celui-ci.

= **01 point**

3. La lecture au testateur

Le notaire donne lui-même et en entier, lecture de son écrit au testateur pour que celui-ci vérifie sa conformité à sa parole.

N.B : Il doit expressément être fait mention de cette lecture dans l'acte.

= **01 point**

4. La signature du testament

Le testament doit être cosigné par le testateur et par le notaire. Si le testateur déclare qu'il ne sait pas ou qu'il ne peut pas signer, il est fait mention de sa déclaration et de la cause qui l'empêche de signer.

= **02 points**

B. L'AUTHENTIFICATION DU TESTAMENT PAR ACTE PUBLIC

Article 58 = Le testament par acte public doit être authentifié, en présence du notaire et du testateur, par le Président du Tribunal ou le Président de la Section de Tribunal de la résidence du notaire.

= **02 points**

NB : L'authentification est la procédure qui vise à certifier l'identité du testateur et à attester qu'il est bien l'auteur des volontés exprimées dans le testament. Elle prend la forme d'un procès-verbal dressé par le greffier et signé par le Président du tribunal, le notaire et le testateur.

= **01 point**

C. LA SANCTION DE L'INOBSERVATION DES FORMALITES DE REDACTION ET DE VALIDITE DU TESTAMENT PAR ACTE PUBLIC

Article 63 = Les formalités ci-dessus décrites doivent être observées à peine de nullité. Il s'agit d'une nullité absolue.

= **01 point**

CONCLUSION



EXAMEN PROFESSIONNEL DE NOTAIRE AU TITRE DE L'ANNEE 2017

ÉPREUVE DE : ÉTUDE DE CAS

Durée : 4h

Coefficient : 4

SUJET :

Vous êtes président(e) de la chambre des notaires de Côte d'Ivoire. Maître ZOUGLOU, notaire à Abidjan, vous saisit d'un différend qui l'oppose à Maître COUPE-DECALE, également notaire à Abidjan, relativement à la liquidation de la succession de feu MAPOUKA qui lui a été confiée par la veuve et les héritiers. Il vous transmet divers courriers échangés avec son confrère.

Sur votre demande, Maître COUPE-DECALE vous adresse un courrier dans lequel il fustige l'attitude de Maître ZOUGLOU en expliquant qu'il a été nommé par le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau pour procéder à la liquidation et au partage de la succession de feu MAPOUKA, suite à une demande en partage de l'un de ses héritiers. Lui aussi vous transmet une série de courriers.

En vous appuyant sur les documents joints, veuillez faire une étude du cas soumis en observant la démarche suivante : ANALYSE ; DIAGNOSTIC ; OBJECTIF(S) ; PROPOSITIONS.

Documents joints :

- Un extrait du décret n° 2002-356 du 24 juillet 2002 abrogeant le décret n° 69-373 du 12 août 1969 fixant les modalités d'application de la loi n° 69-372 du 12 août 1969 portant statut du Notariat telle que modifiée et complétée par la loi n° 97-513 du 4 septembre 1997 ;
- Divers courriers.

NB : Les candidats sont autorisés à utiliser les codes et recueils

CORRIGE

INTRODUCTION

- Présentation de la chambre des notaires
- Problématique = Comment bien gérer le concours entre notaires ?
- Plan = déjà indiqué par le libellé de l'épreuve.

02 points

I – ANALYSE

Deux notaires, l'un requis par des parties et l'autre nommé par décision du TPI d'Abidjan-Plateau ne parviennent pas à s'accorder pour travailler en bonne collaboration dans le cadre d'un concours.

Tous les deux semblent méconnaître les règles du concours entre notaires.

Cette situation est récurrente et la chambre des notaires est régulièrement saisie de ce genre de différend.

En effet, les notaires parviennent difficilement à collaborer franchement et confraternellement et cela semble être dû à des préoccupations liées, d'une part au partage des émoluments et, d'autre part, à la préséance dans la rédaction et dans la conservation des actes.

= 03 points

II – DIAGNOSTIC

Les documents qui sont à disposition, notamment le décret n° 2002-356 du 24 juillet 2002 abrogeant le décret n° 69-373 du 12 août 1969 fixant les modalités d'application de la loi n° 69-372 du 12 août 1969 portant statut du Notariat telle que modifiée et complétée par la loi n° 97-513 du 4 septembre 1997 fixe, en ses articles 26 et suivants, les règles qui gouvernent le concours.

Toutefois, ces dispositions légales apparaissent insuffisamment précises si ce n'est simplement qu'elles sont mal comprises par la plupart des notaires.

= 03 points

III – OBJECTIFS

Il s'agit principalement de :

- Clarifier les règles du concours entre notaires ;
- Parvenir à une bonne collaboration entre notaires agissant en concours.

= 03 points

IV – PROPOSITIONS

- Modifier et/ou compléter les dispositions du décret ;
- Provoquer la prise d'une circulaire interprétative de la part du Ministre en charge de la justice ;
- Organiser, par la chambre des notaires, des sessions de formations à l'endroit des notaires.

= 08 points

CONCLUSION

= 01 point

SOLUTION

Les questions que suggère le projet de M. Kassy Kouadio permettent d'approfondir les conséquences civiles et fiscales d'une donation au sein d'une « famille recomposée »

(I) le thème nous invite également à proposer une formule d'acte (II), ainsi qu'à préciser la liste des pièces préalables et des formalités postérieures à la signature (III).

I. QUESTIONS SOULEVEES PAR LE PROJET DE DONATION

A. M. KASSY KOUADIO PEUT-IL DONNER UN BIEN COMMUN ? (½ point)

1. Caractère commun de la maison d'Angré. M. Kassy Kouadio s'est remarié à Bouaké en 1991 avec Mme Guéï Thérèse, **sans indication du régime matrimonial préalable**. Les époux sont donc soumis au régime légal de communauté réduite aux acquêts (**art. 69 NV Loi sur le mariage**). Par la suite M. Kassy Kouadio a fait l'acquisition de la maison d'Angré en 1993, au cours de la communauté. En l'absence de précision, nous supposons que cette acquisition a été réalisée, d'une part, sans l'intervention de Mme Kassy Guéï et, d'autre part, sans que l'acte contienne une déclaration de remploi **ou d'emploi de deniers** propres à acquisition, le bien est réputé acquêt de communauté (**art. 76 et 77 NV**).

2. Donation de la maison d'Angré par M. Kassy Kouadio – M. Kassy Kouadio souhaite donner à son fils aîné la nue-propriété de la maison d'Angré. Toutefois, **l'article 81 NV** dispose que le mari **ne peut sans le concours de son épouse disposer entre vifs, à titre gratuit, des biens de la communauté**.

Pour se faire, la donation du bien sera effectuée par M. Kassy Kouadio en qualité de *seul donateur*, avec l'accord nécessaire de son épouse.

3. Sort de l'usufruit. – si la nue-propriété de la maison d'Angré fait l'objet de la donation envisagée, l'usufruit demeure dans le patrimoine initial qui, en l'espèce, est celui de la communauté Mme Kassy-Guéï. Le consentement de Mme Kassy ne saurait, en effet, avoir pour objet le transfert de propriété du bien au profit de son conjoint. Les deux époux conserveront donc conjointement la qualité d'usufruitier sur le bien, et la réversion de l'usufruit au survivant, que souhaite M. Kassy Kouadio, doit être mutuellement stipulée, à hauteur de la part de chaque usufruitier.

B. QUEL AVANTAGE M. KASSY KOUADIO SOUHAITE-T-IL CONFERER A SON FILS ? (½ point)

1. Projet de M. Kassy Kouadio : donation ordinaire. – L'exposé du sujet précise que M. Kassy Kouadio « envisage dès à présent cette donation afin d'éviter tout conflit entre son fils Kassy Mathieu et ses deux enfants du second mariage, lors du règlement de sa succession ».

La donation envisagée entre donc dans le cadre d'un projet d'organisation de la transmission du patrimoine du donateur. On aurait pu suggérer à M. Kassy Kouadio de consentir une donation-partage à ses enfants, une telle donation étant possible. Toutefois, ce dernier ne souhaite pas allotir dès maintenant ses enfants mineurs. C'est pourquoi, seule une donation ordinaire est envisageable.

Le thème précise par ailleurs que le patrimoine de M. Kassy Kouadio comprend d'autres biens immobiliers et mobiliers qui, lors du règlement de sa succession, pourront être attribués à ses enfants du second mariage.

2. Incidences de la donation envisagée du vivant de M. Kassy Kouadio. – La donation envisagée est susceptible de soulever des difficultés bien avant le décès de M. Kassy Kouadio. Postérieurement à la donation, ce dernier (usufruitier de la moitié), son épouse (usufruitière de la moitié) et son fils Kassy Mathieu (nu-propriétaire) pourraient en effet songer à vendre la maison d'Angré.

Dans le cas, l'acquéreur n'entend pas courir le risque d'une action en réduction qui pourrait être engagée ultérieurement par les cohéritiers, en l'espèce Kassy Stéphane et Kassy Stéphanie, pour atteinte à leur réserve ; afin que cette action ne puisse être exercée contre des tiers détenteurs de l'immeuble, le consentement des réservataires serait alors requis (art.924-4, civ).

Or si ces démarches surviennent pendant la minorité de Kassy Stéphane et Kassy Stéphanie (cette dernière n'est âgée que de dix ans), s'impose l'obligation de l'autorisation du juge des tutelles (**Art 40 loi sur la minorité**)

Et si le bien donné représente une fraction importante du patrimoine du donateur, l'autorisation serait certainement refusée par le juge, soucieux des intérêts des mineurs. Ces explications doivent être données à M. Kassy Kouadio.

3. Dans quelles proportions M. Kassy Kouadio souhaite-t-il avantager Kassy Mathieu ? –Il apparaît que ce dernier ne souhaite pas favoriser Kassy Mathieu par rapport à Kassy Stéphane et Kassy Stéphanie. Il souhaite seulement faire à son fils aîné une avance sur sa part successorale, sans rompre l'égalité entre ses héritiers lors de son décès.

La donation hors part successorale est donc exclue car, imputable uniquement sur le disponible, elle a pour conséquence d'avantager l'héritier réservataire gratifié.

On conseillera donc à M. Kassy Kouadio de consentir à son fils une donation en avancement de part successorale. Une telle donation s'impute à l'ouverture de la succession du donateur, principalement sur la part de réserve du gratifié et subsidiairement sur la quotité disponible, l'excédent éventuel étant sujet à réduction (art. 15 al 1).

L'égalité des héritiers est assurée, dans ce cas, par le mécanisme du rapport.

Concernant le montant du rapport, les parties doivent être informées que le donataire de la nue-propriété doit, en principe, rapporter la valeur de la pleine propriété du bien donné, puisqu'il devient pleinement propriétaire au décès du donateur. Toutefois, au cas présent, il est probable que Mme Kassy, compte tenu de son âge, survivra à son mari et jouira ainsi de l'usufruit stipulé réversible à son profit dans la donation ; il est alors admis que le rapport n'est dû que de la valeur de la nue-propriété à l'époque du partage.

4. Peut-il contraindre Kassy Mathieu à rapporter la donation, en cas de renonciation à sa succession ? – Au décès de M. Kassy Kouadio, la donation envisagée doit être prise en compte dans les calculs de contrôle de l'intégrité de la réserve. Elle entre donc dans la masse de calcul de la quotité disponible et de la réserve, où elle est réunie fictivement, comme toutes les libéralités consenties par le défunt. Elle est ensuite imputée principalement sur la part de réserve du gratifié et subsidiairement sur la quotité disponible.

Toutefois, si Kassy Mathieu renonce à la succession de son père, **il devient tiers à la succession de telle sorte que la donation faite en avancement de part successorale est** traitée comme une donation faite hors part successorale. Le projet de répartition du patrimoine envisagé par M. Kassy Kouadio risque alors d'être compromis, la donation consentie à Kassy Mathieu s'imputant alors uniquement sur le disponible (**art 15 al 2**).

Conscient de cette possibilité M. Kassy Kouadio voudrait prendre les mesures nécessaires pour éviter les conséquences d'une éventuelle renonciation. A cet effet, le disposant peut, au moyen d'une clause insérée dans l'acte de donation, contraindre l'héritier renonçant à rapporter les biens qui lui ont été donnés en avancement de part successorale. Conformément au souhait de M. Kassy Kouadio, on insérera une telle clause dans l'acte de donation envisagé (v. infra II).

5. Conséquences de la clause contraignant au rapport sur la liquidation de la succession. – L'héritier réservataire renonçant contraint au rapport en vertu d'une clause insérée dans l'acte de donation est traité comme un héritier acceptant pour la réunion fictive, l'imputation et, le cas échéant, la réduction de la libéralité qui lui a été consentie.

Ainsi, Kassy Mathieu renonce à la succession de son père, il est pris en compte pour la détermination du taux de la réserve et de la quotité disponible. En outre, la donation qui lui a été consentie est traitée comme une donation en avancement de part successorale pour l'imputation et le cas échéant la réduction. Il faut donc l'imputer principalement sur sa part de réserve et subsidiairement sur la quotité disponible. En cas d'excédent, elle est assujettie à réduction.

Par ailleurs, lors des opérations de partage, il y a lieu de procéder à une double liquidation. Tout d'abord, la succession doit être fictivement liquidée comme si l'héritier n'avait pas renoncé. On détermine alors ses droits théoriques dans la masse à partager. Puis on compare les droits théoriques à la valeur des biens donnés ou légués le jour du partage ;

-Si la donation qui lui a été consentie n'excède pas les droits qu'il aurait dû avoir dans le partage s'il n'avait pas renoncé, alors il ne doit rien ;

-en revanche, en cas d'excédent, il doit indemniser les héritiers acceptant à concurrence de cet excédent.

C. M. KASSY KOUADIO SOUHAIT-T-IL REPRENDRE LA MAISON POUR L'HABITER ? (½ point)

1. Situation locative – Indexation du loyer. – La maison d'Angré est « actuellement » louée à M. et Mme Loukou aux termes d'un bail de trois ans conclu le 1^{er} octobre 2001, renouvelé depuis. Or si le thème nous fournit plusieurs indications sur la situation locative, les intentions de M. Kassy Kouadio sur l'occupation des lieux restent inconnues : veut-il donner les biens loués, ou mettre fin au bail ?

2. Donations des biens loués. – Comme le laisse supposer le thème, nous considérons que M. Kassy Kouadio entend se dessaisir de la nue-propriété sans modifier la situation locative, puisse que celle-ci procure à la communauté des revenus réguliers.

3. Donation des biens libres de toute location. – il n'est pas exclu, à l'inverse, que M. Kassy Kouadio, âgé de 65 ans, songe à reprendre les biens afin d'y établir la résidence principale du couple à l'aube de sa retraite. La question doit lui être posée au regard du droit de reprise pour habiter tel qu'il résulte de la loi : le bail, en effet, a été conclu pour trois ans le 1^{er} octobre 2001 et renouvelé depuis. Si M. Kassy Kouadio veut reprendre, à cette date, la maison d'Angré pour y habiter, il doit donner congé à M. et Mme Loukou (25), en indiquant le motif et le bénéficiaire de la reprise, dans les formes légales, au moins trois mois à l'avance. M. Kassy Kouadio doit enfin être informé que l'habitation doit être effective.

II. PROJET D'ACTE DE DONATION

L'an....,

Le...., à....,

Me...., notaire à....., soussigné,

A reçu le présent acte contenant :

DONATION (3 point)

Par :

Monsieur Kassy Kouadio, cadre administratif, époux en second noces de Madame Guéï Thérèse

De nationalité ivoirienne,

Divorcé en premières noces de Mme Diomandé Maférima, aux termes d'un jugement devenu définitif rendu par le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau le 6 novembre 1987 ;

Marié sous le régime de la communauté de biens, à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie du Plateau le 18 janvier 1991 ;

Ledit régime non modifié depuis

Ci-après dénommée « le donateur »

D'une part

Au profit de :

Monsieur Kassy Mathieu, ingénieur, époux de Mme Coulibaly Fatou(28), demeurant à Yopougon,

Né à Yopougon, le 30 octobre 1979,

De nationalité ivoirienne,

Marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de Yopougon le 13 avril 2002 ; ledit régime non modifié.

Sons fils, issu de la première union avec Mme Diomandé Maférima.

Ci-après dénommé « le donataire »

D'autre part

LESQUELS ONT REQUIS, le Notaire soussigné de constater en la forme authentique les conventions ci-après arrêtées directement entre eux sans le concours ni la participation dudit Notaire qui n'en est ici que le simple rédacteur.

CE QUI A LIEU DE LA MANIERE SUIVANTE.

DONATION ENTRE VIFS

10 points

Par les présentes, « le donateur » fait donation entre vifs, en avancement de part successorale, au « donataire », qui l'accepte, de la nue-propiété du « bien donné » désigné ci-dessus.

Il est expressément précisé que M. Kassy Kouadio entend consentir la présente donation à titre personnel, en prenant à sa charge exclusive toutes les conséquences de cet acte.

Désignation

La présente donation porte sur la nue-propiété du bien suivant :

Une maison d'habitation sise à Angré comprenant :

Au rez de chaussée : Entrée, salon, salle à manger et cuisine.

A l'étage : deux chambres, salle de bains et w.c.

Garage et jardin

Le tout cadastré section ZE n° 24, lieudit : Rue saphir, n°5 pour une contenance de 6 ares 75 centiares.

Ci-après désigné « le bien donné »

Intervention du conjoint

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Mme Guéï Thérèse, sans profession, épouse du donateur, demeurant à Bouaké.

Née à Jacquville, le 23 mars 1961

De nationalité ivoirienne,

Laquelle, après avoir pris connaissance du présent acte, a déclaré y donner son consentement.

Evaluation

L'immeuble donné est évalué à cent soixante-dix-sept millions cent huit mille six cent quarante-cinq francs (177.108.645 f cfa) en pleine propriété, ce qui, compte tenu de l'âge du donateur (65 ans) et de son épouse (49 ans), équivaut à une valeur de la nue-propiété respectivement de 6/10es et 4/10es soit huit cent quatre-vingt-cinq mille cinq cent quarante-trois francs (885.543 f cfa)

Rapport et imputation de la donation

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport à faire par le donataire à raison de la présente donation,.

Rapport en cas de renonciation

Dans l'éventualité où le donataire renoncerait à la succession du donateur, le donateur exige expressément que le donataire rapporte à sa succession les biens présentement donnés.

Il est ici rappelé que la renonciation du donataire n'est pas remise en cause par l'obligation de rapporter ci-dessus stipulée, bien que le renonçant soit traité comme un héritier acceptant pour la réunion fictive, l'imputation et, le cas échéant, la réduction de la libéralité qui lui a été consentie.

Origine de propriété

L'immeuble dépend de la communauté de biens existant entre M. et Mme Kassy, par suite de l'acquisition que M. Kassy en a faite pendant leur mariage, de M. Akaffou Armand, demeurant à Cocody.

Aux termes d'un acte reçu par Me Kourouma, Notaire à Abidjan, le 29 mai 1993, Moyennant un prix payé comptant quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de Cocody le

Origine antérieure

L'immeuble appartenait, à titre personnel, à M. Akaffou Armand pour l'avoir recueilli dans la succession de sa mère, Mme Augustina Cujas, veuve de M. Florent Akaffou, décédée à Abidjan le 7 mai 1964, et dont il était l'unique héritier, ainsi que ces faits sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Me Bengaly, notaire à Abidjan le 6 juin 1964.

L'attestation immobilière après décès a été dressée par ledit notaire le 10 juillet 1964 et publiée au Bureau des hypothèques de Cocody le...

Il n'est pas fait ici plus ample relation de l'origine de propriété du bien donné à la requête du donataire qui déclare se référer en tant que de besoin aux actes dont l'analyse précède.

Charges diverses grevant sur le bien donné

Sûretés réelles

Le donateur déclare que le bien donné est libre de toutes charges, privilèges ou hypothèques.

Location-Occupation

Le donateur déclare que le bien donné est loué à M. et Mme Loukou, suivant un bail sous seing privé en date du 1^{er} octobre 2001, pour une durée de 3 ans, renouvelée depuis, moyennant un loyer mensuel de 852.745 f cfa

Le donateur déclare avoir parfaite connaissance de toutes les conditions de ce bail.

Propriété jouissance – Réserve d'usufruit

Le donataire sera propriétaire du bien donné à compter de ce jour, mais il n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant du donateur et de son épouse.

Ces derniers se consentent réciproquement donation de cet usufruit, ce qui est accepté par chacun d'entre eux, afin qu'au décès du prémourant cet usufruit soit entièrement réversible au profit du survivant pendant sa vie.

Charges et conditions

La présente donation est faite sous les charges et conditions suivantes :

Etats et vices

Le donataire prendra le bien donné dans son état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer de recours contre le donateur ou sa succession pour quelque cause que ce soit, et notamment sans garantie de la nature du sol, du sous-sol, de l'état des constructions, et sans garantie pour les vices ou défauts de toute nature apparents ou cachés.

Servitudes

Le donataire profitera des servitudes actives et supportera celles passives, de toute nature, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de droit privé ou de droit public, sans recours contre le donateur.

En particulier, le donataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme et de toutes limitations administratives au droit de propriété susceptible d'intéresser actuellement ou ultérieurement le bien donné

Impôts

Compte tenu de la réserve d'usufruit stipulée sous le titre «Propriété-Jouissance », il est convenu que le donateur continuera à payer les impôts, charges et contributions.

De toute nature concernant le bien donné, ainsi que les taxes ou redevances des contrats ou abonnements en eau, électricité et autres fournitures, les réparations d'entretien, et même les grosses réparations.

Assurance contre l'incendie

Les parties établiront un avenant à la police d'assurance garantissant actuellement les risques d'incendie le bien dont la propriété est présentement démembrée en usufruit et nue-propriété.

Par convention, le paiement des primes sera à la charge de l'usufruitier.

Droit de retour

Le donateur fait réserve expresse du droit de retour à son profit sur le bien donné pour le cas où le donataire viendrait à décéder avant lui sans enfant ni descendant et pour le cas encore où ceux qu'il aurait laissés viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité.

Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer

En raison de la réserve d'usufruit et de la faculté d'exercice du droit de retour ci-dessus stipulés, le donateur interdit formellement au donateur d'aliéner et d'hypothéquer le bien donné durant la vie du donateur, et ce sous peine de révocation de la présente donation.

Faculté de révocation de la donation

A défaut par le donataire d'exécuter les charges et conditions de la présente donation, ou en cas d'ingratitude, la présente donation pourra être révoquée, conformément à la loi.

Déclarations fiscales

Les parties déclarent :

- Vouloir bénéficier pour le présent acte de donation des abattements et réductions prévus par la loi ;*
- Que le bien donné est d'une valeur vénale de cent soixante-dix-sept millions cent huit mille six cent quarante-cinq (177.108.645) francs cfa en pleine propriété et huit cent quatre-vingt-cinq mille cinq cent quarante-trois (885.543) francs cfa en nue-propriété ;*
- Que le donateur n'a consenti antérieurement à ce jour aucune donation entre vifs au donataire à quelque titre et sous quelque forme que ce soit ;*
- Le donateur déclare avoir trois enfant vivants, savoir le donataire, Kassy Stéphane, né à Treichville le 13 avril 2004, et Kassy stéphanie, née à Treichville, le 26 novembre 2007.*
- Le donataire déclare qu'il n'a pas d'enfant.*

Enregistrement

Le présent acte sera enregistré à la Recette des impôts compétentes dans le délai d'un mois de ce jour, et sera publié au....service de la publicité foncière de

Frais

Le donataire (ou : le donateur) paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et leurs suites.

Remise de titres

Il n'est remis aucun ancien titre de propriété au donataire qui demeure subrogé dans tous les droits du donateur pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes intéressant le bien donné il pourrait avoir besoin, et ce par tous dépositaires.

Etat et capacité des parties

Le donateur et le donataire déclarent que leur état civil est bien celui indiqué en tête des présentes. Ils déclarent qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, judiciaire ou contractuel à la libre conclusion du présent contrat, par suite notamment de mise sous tutelle, curatelle, sauvegarde de justice, redressement ou liquidation judiciaire, cessation de paiement, règlement judiciaire, liquidation de biens, faillite personnelle, confiscation totale ou partielle de leurs biens ou de toute autre raison.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en l'office de Me....., notaire soussigné.

Lois fiscales

Le donataire reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions suivantes:

- **En cas de constitution de droits réels sur le bien donné, notamment une hypothèque, l'intervention du donateur pourra être exigée par le prêteur ;**
- **En cas d'aliénation du bien donné, l'intervention du donateur et de tous ses héritiers réservataires pourra être exigée pour garantir l'acquéreur contre l'action en réduction.**

Dont acte, rédigé sur.... Pages.

Fait et passé à

Les jour, mois et an susdits

Et après que lecture leur en ait été donnée, les comparants ont signé le présent acte avec le notaire.

III. FORMALITES.

A. PIECES A REUNIR PREALABLEMENT A LA DONATION (1 point)

1. Doivent être réunies préalablement à la signature de la donation les pièces suivantes :

- Le titre de propriété ;
- Un exemplaire de bail ;
- Les actes de naissance et de mariage des parties ;
- L'état hypothécaire ou état foncier ;
- L'extrait cadastral ou extrait topographique;
- Une note de renseignements d'urbanisme.

B. FORMALITES POSTERIEURES (1 point)

2. Le notaire rédacteur doit effectuer les formalités suivantes postérieurement à la signature de la donation :

- inscription au répertoire de l'office notarial ;
- enregistrement de l'acte dans le délai d'un mois, accompagné du paiement des droits, s'il y a lieu ;
- notification et non signification des noms, adresses et qualités des parties au locataire;
- publication de l'acte au service de la publicité foncière, accompagnée du versement de la taxe de publicité foncière,
- demande de renseignements hypothécaires sur formalité (état foncier).