Mémoire de stage avis sur le plan et conseils éventuels

Par **adigioia**, le **15/04/2017** à **09:08**

Bonjour à toutes et à tous :)

Tout d'abord, je voulais m'excuser car je ne sais pas si je me trouve dans la bonne section pour parler de mon plan de mémoire de stage. S'il y a quelque chose qui gêne, je le déplacerai.

Pour commencer, je vais me présenter. Je suis une étudiante en deuxième année de D.U.T Carrières Juridiques en alternance à l'I.U.T 2 de GRENOBLE. Dans le cadre de ma formation, je travaille en alternance dans un office notarial, et pour la fin de l'année je dois rendre un mémoire de stage. Ce mémoire est assez particulier, car l'I.U.T n'a pas les mêmes attentes qu'en Master 2 où le mémoire de stage est très théorique. Nos professeurs attendent de nous que nous fassions un mémoire de stage [s]pratique[/s] c'est-à-dire qu'il doit s'appuyer sur un cas pratique ou deux (= 1 ou 2 dossiers au travail) et qu'il doit répondre à la question qui tourne autour de ce cas.
Je ne sais pas si je suis bien claire, mais je continue :)

Pour mon mémoire, j'ai donc choisi un cas bien particulier qui est : **la Protection de l'acquéreur, personnes physiques, dans un avant-contrat d'une vente en lot de copropriété.**
Avec cette problématique :En quoi l'acquéreur est-il protégé lors d'une acquisition immobilière ?
Voici mon plan (non détaillé) :
I – La protection par le contrôle de la capacité et des pouvoirs des parties
A) La capacité des parties
1) Le régime des majeurs
2) Le régime des mineurs
B) Les pouvoirs des parties
1) L'incidence du Régime matrimonial des parties
a) L'incidence du régime matrimonial du chef du Vendeur
b) L'incidence du régime matrimonial du chef de l'acquéreur
2) L'incidence d'une procédure de divorce de l'acquéreur
II- La Protection de l'acquéreur par l'introduction de conditions légales et conventionnelles
A) Les conditions légales
? loi Scrivener.
? La Rétractation SRU : délai 10 jours.
? Loi ALUR (copro).

B) Les conditions conventionnelles
? Les diagnostics techniques (information de l'acquéreur :

Doc spécifiques à la copro : loi carrez.
Doc non spécifiques à la copro : Plomb, amiante, gaz, électricité, termites, dpe, assainissement.
? Les conditions suspensives tenant au projet de l'acquéreur : permis de construire, vente d'un bien par l'acquéreur.

Il en résulte de ce plan que la première partie ne convient pas à ma tutrice de mémoire, mais qu'il semble adapter pour ma tutrice de stage.
Qu'en pensez-vous ? J'avoue que je suis un peu bloquée et que je ne sais pas réellement quoi faire tout en sachant que mon plan doit être validé. J'ai tenté de retravailler dessus en m'appuyant sur un compromis et il en est résulté qu'il est pour moi nécessaire de faire une partie sur la capacité (certes peut-être pas tout un grand un dessus, mais au moins d'en parler dans le grand I A)) : en retirant éventuellement le petit 2) dans le B (I) qui ne s'appuie pas réellement d'un cas, mais en laissant la capacité -en parlant du vendeur car dans mon dossier j'ai un majeur sous tutelle et un mineur non émancipé-. Le contrôle de la capacité selon moi reste nécessaire pour protéger l'acquéreur car après tout, le contrat encours la nullité et ne pourra être amené jusqu'au bout si le vendeur est incapable.
Ensuite, je pense que parler du régime matrimonial de l'acquéreur dans la même partie est également nécessaire car encore une fois il s'applique au cas d'espèce (les acquéreurs sont mariés) mais est-ce que ça les protègent vraiment ?
Pour ensuite conclure et parler du casier judiciaire et du bodacc.
Ensuite, toujours dans cette partie, dans un B parler de la situation hypothécaire et locative de l'immeuble (?)
Je cite ce que j'ai mis :
"1) l'existence d'une garantie hypothécaire sur l'immeuble
Le vendeur est-il bien propriétaire de l'immeuble ? L'Acquéreur pourra-t-il par conséquent devenir le prochain propriétaire ? Qu'elles sont les difficultés pouvant être rencontrés : Les inscriptions hypothécaire, absence de radiation d'une ancienne inscription.
Document important : l'état hors formalité.

2) La garantie de jouissance : une garantie contre la situation locative de l'immeuble. // garantie d'éviction.
L'immeuble est-il loué ? Si oui, exit-t-il un bail? Un congé a-t-il était délivré ? (droit de préemption du locataire)
mettre en parallèle l'obligation de garde du vendeur sans s'étendre dessus.

3) la garantie contre les vices cachés
l'état du bien doit être conservé de la signature du compromis au jour de l'acte authentique de vente.
"

Selon vous est-ce que ça peut marcher ? Ou alors est-ce trop compliqué ? J'ai également pensé hier à déplacer éventuellement la partie diagnostic et loi alur pour les mettre dans la première partie (mais encore une fois, j'ignore le titre que je pourrais faire avec et si je peux coupler la capacité avec ces infos dans la même partie) tout en laissant dans la deuxième ce qu'il y a plus haut et en rajoutant éventuellement dans le grand II A) le droit de préemption (celui de la mairie) et dans le B) le droit de préemption du locataire (qui est bien présent dans mon cas d'espèce).

J'ai terminé :) J'aimerai si possible à présent recueillir un maximum d'avis. Qu'en pensez-vous ? Auriez-vous des conseils ? Qu'auriez-vous fait à ma place (tout du moins, pour vous quelles

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

sont les dispositions qui protègent l'acquéreur dans un compromis ?)

Encore merci pour votre aide :)

Bonne journée à vous. [smile25]

Par **Visiteur**, le **15/04/2017** à **12:15**

Bonjour,

C'est un peu compliqué de vous conseiller quand on ne sait pas exactement ce que l'on attend de vous dans ce "mémoire de stage".

Si votre tutrice universitaire n'est pas d'accord, elle vous a sans doute dit pourquoi j'imagine ? Si ce n'est pas le cas, commencez peut-être par lui demander.

Ensuite, je trouve personnellement que pour quelque chose qui résulte d'un stage, il n'y a pas grand chose de pratique dedans. Ce n'est pas un mémoire de recherche de master que vous rendez, mais un simple travail à la suite d'un stage.

Je pense qu'il faut insister plus sur les actes juridiques sur lesquels vous avez travaillé pour construire une réflexion.

Par **adigioia**, le **15/04/2017** à **20:38**

Bonsoir,

Tout d'abord, je vous remercie de votre réponse aussi rapide :)
En ce qui concerne vos questions, tout ce dont elle m'a expliqué est que la première partie (de mon premier plan) n'avait pas lieu d'être car pour elle, ce plan/cette première partie ne répondait pas à la problématique du thème que j'ai choisi.

Ce qu'elle entend pour la pratique, c'est plus le cas sur lequel j'ai choisi de travailler. Entre autre, une vente immobilière en me focalisant sur le compromis de vente (que je rédige souvent).
Justement, j'ai pour support ce compromis de vente, tout du moins j'en ai deux (un avec un majeur sous tutelle et l'autre avec un mineur et sans oublier le couple d'acquéreur marié)

Au final, certes mon mémoire doit être pratique mais il doit tout de même contenir certaines bases théoriques. Et pour l'heure, je n'ai pas assez de recul, je dois certainement oublier des choses....

Voilà pourquoi j'essaye d'obtenir un peu d'aide.

Encore merci :) à ceux qui le pourront :)

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

(De mon coter, je bosse toujours dessus)

Bonne soirée à vous

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés