

BTS NOTARIAT

TECHNIQUES NOTARIALES - U5

Session 2018

—————
Durée : 5 heures

Coefficient : 6
—————

L'usage de tout modèle de calculatrice, avec ou sans mode examen, est autorisé.

Tout autre matériel est interdit.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet comporte 8 pages numérotées de 1/8 à 8/8.

| | | |
|----------------------------|----------------|--------------|
| BTS NOTARIAT | | Session 2018 |
| Techniques notariales – U5 | Code : NTE5TNO | Page : 1/8 |

Vous êtes le(la) collaborateur(trice) de Maître Delamer, notaire de la SCP « Florence Delamer, Sébastien Rambur ». L'office est situé au TOUQUET (62826), 58 Avenue du Phare. Maître Delamer vous confie la gestion de plusieurs dossiers.

| |
|-----------------------------|
| DOSSIER 1- 50 points |
|-----------------------------|

Madame Monique LAPIE vient consulter Maître Delamer.

Veuve depuis un an, elle souhaite acquérir un appartement à BERCK (62600) face à la mer et proche de toutes les commodités.

L'appartement est estimé à cent quarante-huit mille euros (148 000 euros) et le mobilier à deux mille euros (2 000 euros). Ledit prix sera payé comptant au jour de la signature de l'acte authentique. Madame Monique LAPIE, dispose des fonds suffisants pour financer l'acquisition ainsi que les frais de notaire y afférents.

Maître Delamer vous charge du dossier et vous demande de réaliser certaines tâches dans le cadre de cette vente. À cette fin, vous disposez de la note d'information figurant en annexe 1.

1.1 Présentez les formalités préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente. Justifiez vos réponses.

1.2 À la lecture de l'état hypothécaire, vous découvrez que l'appartement, objet de la vente, se trouve grevé d'une inscription hypothécaire au profit de la BNP pour un montant en principal de 100 000 € ayant effet jusqu'au 31 janvier 2022.

Citez les formalités à effectuer en vue de rendre le bien libre de toute inscription au moment de la signature de l'acte de vente.

**1.3 Rédigez les clauses suivantes qui figureront dans l'acte de vente :
« DÉSIGNATION » « EFFET RELATIF » « PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE »
« PRIX et PAIEMENT DU PRIX ».**

1.4 Déterminez à l'aide de l'annexe 2, les émoluments d'acte que percevra le notaire et les droits de mutation à titre onéreux à acquitter.

1.5 Indiquez quelles seront les formalités postérieures à la vente. Justifiez vos réponses.

| |
|------------------------------|
| DOSSIER 2 - 30 points |
|------------------------------|

Après 16 ans de vie commune, Rémi et Charlotte LEBON ne s'entendent plus et se sont mis d'accord pour présenter une demande en divorce par consentement mutuel.

Ils ont pris conseil auprès de Maître Delamer. Vous disposez des notes prises par ce dernier lors du rendez-vous en **annexe 3**.

2.1. Maître Delamer vous demande de répondre aux interrogations des époux LEBON. Ces derniers souhaitent savoir s'il est possible de divorcer sans passer devant un juge et quelle serait la procédure à suivre. Vous leur répondrez par courriel en précisant si les conditions de ce type de divorce sont réunies et en présentant les différentes étapes de la procédure.

2.2. Maître Delamer souhaite que vous lui présentiez un projet liquidatif du régime matrimonial des époux LEBON.

À cette fin, en vous appuyant sur les informations contenues dans l'annexe 3 :

- vous présenterez, dans un tableau, la nature juridique de chaque bien en justifiant vos réponse ;
- vous établirez le schéma liquidatif en faisant apparaître les droits de chaque époux.

2.3. Maître Delamer vous demande de préparer un projet de clause concernant le sort des donations entre époux que s'étaient consentis monsieur et madame Lebon. Justifiez votre réponse.

DOSSIER 3 - 40 POINTS

Monsieur et madame MATISSE se sont mariés le 18 juin 1982 à TOULOUSE (31000) sous le régime de la séparation de biens, contrat signé le 11 juin 1982 auprès de Maître Delamer.

Monsieur Robert MATISSE est retraité depuis maintenant deux ans. Sa femme Marie (née CÉZANNE), gérante d'un commerce de produits biologiques, vient de vendre son fonds de commerce pour prendre à son tour une retraite bien méritée.

Monsieur Robert MATISSE, malade, souhaite protéger sa femme et lui éviter de nombreux tracas. Les époux envisagent alors de changer leur régime matrimonial et d'opter pour un régime de communauté universelle avec attribution intégrale au dernier vivant.

Le couple a eu ensemble un seul enfant, Benoit né le 12 février 1987 à AUBENAS (07200).

3.1. Afin de préparer le rendez-vous de conseil avec les époux Matisse, présentez les avantages et inconvénients d'un régime de communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au dernier vivant.

3.2. Listez les pièces nécessaires pour rédiger le changement de régime matrimonial.

3.3. Rédigez les clauses suivantes de l'acte de changement de régime matrimonial :

« régime adopté et sort des biens » et « clause d'attribution intégrale au dernier vivant ».

3.4. Présentez les formalités postérieures à accomplir et justifiez vos réponses.

BASE DOCUMENTAIRE

Annexe 1 : note d'information dossier Lapie

Annexe 2 : extrait du tarif des notaires du 26 février 2016

Annexe 3 : notes Maître Delamer, divorce Lebon

Les informations manquantes sont à inventer.

La législation (et notamment la législation fiscale) évoluant rapidement, il est recommandé aux candidats de se situer aux dates précisées dans le sujet pour la réalisation des différents travaux.

ANNEXE 1 : note d'information dossier LAPIE

FICHE CLIENTS

VENDEUR

Nom : Dupré.

Prénoms : Henri, Arthur.

Profession : retraité.

Adresse : 50 esplanade Parmentier, BERCK SUR MER (62600).

Date et lieu de naissance : 14 mars 1935 à PARIS (75009).

Situation familiale : célibataire.

Placé sous tutelle depuis 2015.

Nationalité : française.

ACQUÉREUR

Nom : Lapie.

Prénom : Monique, Yvonne.

Profession : cadre territorial.

Date et lieu de naissance : 2 janvier 1962 à PARIS.

Adresse : 23 rue des argentiers ARRAS (62000).

Situation maritale : veuve de Marcel, Eugène Boin.

Nationalité : Française.

FICHE IMMEUBLE

Résidence « les flots bleus », 50 esplanade Parmentier, BERCK SUR MER (62600), construite en 1980, soumise au statut de la copropriété et contenant 70 lots.

Acte contenant règlement de copropriété et état descriptif de division publié au service de la publicité foncière d'ARRAS le 1^{er} octobre 1980. Modificatif en 2000.

Lot vendu loué :

Appartement de type 3, constituant le lot 53, situé au 3^{ème} étage vue mer.

Superficie : 63 m².

Locataire : madame Odile Breton en vertu d'un bail à usage d'habitation principale, sous signatures privées en date du 1^{er} avril 2016.

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|
| BTS NOTARIAT | | Session 2018 |
| Techniques notariales – U5 | Code : NTE5TNO | Page : 6/8 |

ANNEXE 2 : extrait du tarif des notaires du 26 février 2016

Art. A. 444-91. La vente ou cession de gré à gré (numéro 54 du tableau 5) donne lieu à la perception d'un émolument proportionnel, selon le barème suivant :

| TRANCHES D'ASSIETTE | TAUX APPLICABLE (HT) |
|------------------------|----------------------|
| De 0 à 6 500 € | 3,945 % |
| De 6 500 € à 17 000 € | 1,627 % |
| De 17 000 € à 60 000 € | 1,085 % |
| Plus de 60 000 € | 0,814 % |

DROITS DE MUTATION À TITRE ONÉREUX SUR LES VENTES D'IMMEUBLES

Taxe départementale : 4,50 %

Taxe communale : 1,20 %

FAR (frais d'assiette et de recouvrement) : 2.37% sur Taxe départementale

ANNEXE 3 : notes Maître Delamer, divorce LEBON

FICHE CLIENTS

LES ÉPOUX LEBON

| | |
|--|---|
| Nom : LEBON Prénoms : Rémi, Arthur Profession : cadre commercial Adresse : 27 rue Saint Jean 62826 LE TOUQUET Mail : lebonbrun@gmail.com Date et lieu de naissance : 4 mars 1970 à PARIS (75004) Situation familiale : marié avec Charlotte Brun Date et lieu de mariage : 11 avril 2001 à PARIS Contrat de mariage : non Nationalité : française | Nom : BRUN Prénoms : Charlotte, Adèle Profession : fleuriste Adresse : 27 rue Saint Jean 628626 LE TOUQUET Mail : lebonbrun@gmail.com Date et lieu de naissance : 6 mai 1972 à LILLE (59000) Situation familiale : mariée avec Rémi Lebon Date et lieu de mariage : 11 avril 2001 à PARIS Contrat de mariage : non Nationalité : française |
|--|---|

ENFANTS DE MONSIEUR ET MADAME LEBON

Nom : Lebon

Prénom : Clémentine, Inès

Date et lieu de naissance : 6 Août 1997 à PARIS (75005)

Nom : Lebon

Prénoms : Martin, Charles

Date et lieu de naissance : 27 septembre 1999 à BOULOGNE SUR MER (62200)

LISTE DU PATRIMOINE DES ÉPOUX

- Une maison sise à LE TOUQUET (628626), 27 rue Saint Jean acquise le 2 février 2002, estimée aujourd'hui à 800 000 €.
- Une voiture de marque BMW : 25 000 €.
- Une voiture de marque FIAT : 10 000 €.
- Un compte de dépôt ouvert au nom de Monsieur à la caisse d'épargne dont le solde créditeur s'élève à 3 400 €.
- Un compte de dépôt ouvert au nom de Madame à la BNP dont le solde créditeur s'élève à 600 €.
- Prêts BNP souscrit par les époux en 2006. Reste à rembourser : 10 000 €.
- Un fonds de commerce prêt à porter « LOLIPA » acquis par Madame le 1^{er} février 2001 évalué aujourd'hui à la somme de 90 000 €.
- Impôt foncier maison LE TOUQUET 2 500 €.