

BTS NOTARIAT

TECHNIQUES NOTARIALES

SESSION 2011

Durée : 5 heures
Coefficient : 6

Matériel autorisé : calculatrice ; Tout autre matériel est interdit.

Document à rendre avec la copie : ANNEXE 4

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet comporte 11 pages, numérotées de 1/11 à 11/11
Les informations manquantes sont à inventer.

BTS NOTARIAT		Session 2011
U5 – Techniques notariales	NTE5TNO	Page 1 sur 11

Vous avez été embauché(e) en tant que collaborateur de notaire de Maître ARNAULD, notaire associé au sein de l'étude notariale SCP Yves ARNAULD, Maude PREJEAN, Nicolas DUBRION, notaires associés. L'étude est située en centre ville d'Orléans (45000), 13 rue Faubourg Bannier. Elle est composée de 18 salariés.

DOSSIER 1

En septembre 2010, Maître ARNAULD reçoit des clients habituels de l'office, dont vous avez les fiches en ANNEXE 1.

Ils souhaitent céder leur fonds de commerce de coiffure dénommé « COUP'COIFF » en raison de leur départ en retraite. Le bien se situe dans un ensemble immobilier, construit en 1984, Résidence « Cœur De Ville », 16 place du Maréchal Joffre à Orléans.

Jean-Claude TEVENEAU et Marie-Louise VERGNON, son épouse, travaillent ensemble. Vous avez connaissance des points suivants :

- le fonds de commerce est immatriculé au RCS d'Orléans sous le numéro 555 666 888 ;
- ils ont signé leur bail commercial le 5 mai 1988, dont la dernière reconduction a eu lieu le 5 mai 2006 ;
- ils ont embauché en CDI 2 personnes : Monsieur REJOUÉ, le 18 décembre 1999 et Madame BERNARD, le 15 février 2001 ;
- le contrat d'exploitation qui les liait à L'Oréal est parvenu à son terme.

Ils ont trouvé un acquéreur, Franck DUPUIS. Vous avez déjà rempli sa fiche client. Celui-ci compte gérer seul ce fonds de commerce.

Le fonds de commerce est évalué à 70.000 € dont 12.000 € de matériel et 2.000 € de marchandises restant en stock (teinture, laque, gel coiffant, shampoing). Cette acquisition sera financée pour les 2/3 à l'aide d'un prêt assorti d'une sûreté sur le bien.

Les parties conviennent que le prix sera payé comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique.

Vous êtes chargé(e) du suivi de ce dossier.

- 1. Quelles pièces peuvent être demandées aux parties afin de préparer l'acte de cession ?**
- 2. Monsieur DUPUIS vous adresse un courrier électronique demandant l'insertion d'une clause de non-concurrence dans le contrat de vente. Vous lui répondez par courrier électronique en lui proposant un modèle de clause et en lui rappelant l'intérêt de celle-ci.**

- 3. Rédigez les clauses suivantes : comparution du cessionnaire, désignation du fonds et prix- paiement du prix.**
- 4. A l'aide de l'ANNEXE 2, calculez les droits applicables à cette cession.**
- 5. Quelles vont être les formalités postérieures à réaliser dans le cadre de cette cession ? Vous en préciserez les délais de réalisation.**
- 6. Rédigez l'annonce qui sera publiée au journal d'annonces légales.**

DOSSIER 2

Par ailleurs, Madame TEVENEAU souhaite vendre un studio en bord de mer dont elle est propriétaire, afin de pouvoir acheter avec son mari un bien en Normandie.

L'acquéreur est Mademoiselle Francesca ZAFFARANO, interprète, de nationalité française, née à Rome le 28 février 1978, habitant 18 rue des Frères Roustan à GOLFE JUAN (06220).

Le compromis de vente a été rédigé par l'agence immobilière IMMO'GESTION. Le prix de vente conclu est d'un montant de 185.000 €. Mademoiselle ZAFFARANO paie la somme demandée sans avoir recours à un prêt, elle a en effet hérité de ses parents dernièrement.

Vous êtes chargé(e) de préparer le contrat de vente. Madame TEVENEAU vous a remis les pièces suivantes : les diagnostics techniques, le titre de propriété (ANNEXE3), le RCP EDD, les 3 derniers PV de l'assemblée générale et les taxes locales.

- 1. Quelles sont les pièces que vous devez demander ?**
- 2. Rédigez la clause d'identification de la partie VENDEUR et des intervenants éventuels à l'acte.**

DOSSIER 3

En avril 2011, la cession du fonds de commerce ayant eu lieu, Monsieur et Madame TEVENEAU viennent consulter Maître ARNAULD afin de procéder au changement de leur régime matrimonial. Ils souhaitent opter pour le régime de la communauté universelle. Ils ont deux enfants, Alexis né de leur union, et Pierrick, enfant adopté de façon plénière, né le 4 avril 1994.

Maître ARNAULD a conseillé ses clients tout en leur exposant les avantages et les inconvénients d'un régime de communauté universelle. Monsieur et Madame TEVENEAU confirment leur choix. Maître ARNAULD vous confie le dossier.

- 1. Pour remplir les conditions de fond à ce changement, quelles pièces devez-vous demander ? Justifiez.**
- 2. Le changement de régime matrimonial a été signé par les clients le 12 avril 2011. Quelles formalités postérieures devez-vous effectuer ? Justifiez.**
- 3. Rédigez, à l'aide de l'ANNEXE 3, le courrier adressé à Alexis. ANNEXE 4 À RENDRE AVEC VOTRE COPIE.**

ANNEXE 1 – FICHES CLIENTS

CLIENT N° 605112

Nom(s) : TEVENEAU

Prénom : Jean-Claude, Pierre, Henri

Né le : 07 août 1944

à : Lens (62000)

Adresse : 18 rue de Paris – 45000 ORLÉANS

Adresse électronique : jteveneau@gmail.com

Situation maritale :

Célibataire

Marié(e)

Le : 09/09/1967

Lieu : Orléans

Contrat : non

Pacsé(e)

Le :

Lieu :

Divorcé(e)

Jugement du :

Lieu :

Profession : Coiffeur

CLIENT N° 605113

Nom(s) : VERGNON

Prénom : Marie-Louise, Adèle

Né le : 14 mai 1943

à : Orléans (45000)

Adresse : 18 rue de Paris – 45000 ORLÉANS

Adresse électronique : mlteveneau@orange.fr

Situation maritale :

Célibataire

Marié(e)

Le : 09/09/1967

Lieu : Orléans

Contrat : non

Pacsé(e)

Le :

Lieu :

Divorcé(e)

Jugement du :

Lieu :

Profession : Coiffeuse

CLIENT N° 605113

Nom(s) : TEVENEAU

Prénom : Alexis, Jean, Paul

Né le : 12 décembre 1968

à : Orléans (45000)

Adresse : 50 avenue du Général Leclerc – 45430 CHECY

Adresse électronique : alex45@orange.fr

Situation maritale :

Célibataire

Marié(e)

Le :

Lieu :

Contrat

Pacsé(e)

Le : 4 mai 2001

Lieu : ORLÉANS

Divorcé(e)

Jugement du :

Lieu :

Profession : Ingénieur

BTS NOTARIAT		Session 2011
U5 – Techniques notariales	NTE5TNO	Page 5 sur 11

ANNEXE 1 SUITE – FICHES CLIENTS

CLIENT N° 605156

Nom(s) : DUPUIS

Prénom : Franck

Né le : 22 juin 1968

à : Bourges (18000)

Adresse : 5 rue Henri Coulaud – 45000 ORLÉANS

Adresse électronique : franck.dupuis@yahoo.fr

Situation maritale :

Célibataire

Marié(e)

Le : 26/08/2003

Lieu : Orléans

Contrat : oui – séparation de biens - Notaire : Maître Pascal GHITON, notaire à Orléans

Pacsé(e)

Le :

Lieu :

Divorcé(e) de Mme Évelyne POUSSIN Jugement du : 25/11/1998 Lieu : Orléans

Profession : Coiffeur

CLIENT N° 605157

Nom(s) : BERLAND

Prénom : Véronique, Julie, Pierrette

Né le : 6 octobre 1970

à : Orléans (45000)

Adresse : 5 rue Henri Coulaud – 45000 ORLÉANS

Adresse électronique : veronique.dupuis@yahoo.fr

Situation maritale :

Célibataire

Marié(e)

Le : 26/08/2003

Lieu : Orléans

Contrat : oui – séparation de biens - Notaire : Maître Pascal GHITON, notaire à Orléans

Pacsé(e)

Le :

Lieu :

Divorcé(e)

Jugement du :

Lieu :

Profession : Fleuriste

ANNEXE 2

TARIF

Les mutations à titre onéreux de fonds de commerce, de clientèle et les conventions assimilées sont soumises à un droit d'enregistrement perçu au profit de l'État et aux taxes additionnelles départementale et communale selon le barème suivant.

Fraction de la valeur taxable	Tarif applicable			
	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe communale	Cumul
N'excédant pas 23.000 €	0	0	0	0
Comprise entre 23.000 € et 107.000 €	2 %	0,60 %	0,40 %	3 %
Comprise entre 107.000 € et 200.000 €	0,60 %	1,40 %	1 %	3 %
Supérieure à 200.000 €	2,60 %	1,40 %	1 %	5 %

L'ensemble des droits portant sur une mutation de fonds de commerce ou une convention assimilée ne peut être inférieure à 25 € (minimum de perception prévu à l'article 674 du CGI).

ANNEXE 3 – EXTRAIT DE L'ACTE DE DONATION

L'AN MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT,

Le DIX NEUF JANVIER,

A ORLÉANS (Loiret), 45000

Maître Yves ARNAULD Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « SCP Yves ARNAULD, Maude PREJEAN, Nicolas DUBRION, notaires associés »,

titulaire d'un Office Notarial à ORLEANS (Loiret), 13 rue Faubourg Banner

A reçu le présent acte de DONATION

ONT COMPARU

DONATEUR

Monsieur Bernard Jules Alexandre VERGNON, Retraité, et Madame Adèle Jeannine Pauline LEPAPE, Retraîtée, son épouse, demeurant ensemble à ORLEANS, 125 route d'Olivet,

Nés savoir :

Monsieur VERGNON à PARIS (75009) le 18 août 1919,

Madame LEPAPE à ORLEANS (45000) le 9 avril 1921,

Mariés, Monsieur et Madame en premières noces sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS 6EME ARRONDISSEMENT, le 14 août 1942.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ci-après dénommés le **DONATEUR** ou les **DONATEURS**

DONATAIRE

Madame Marie-Louise Adèle VERGNON, Coiffeuse, épouse de Monsieur Jean-Claude Pierre Henri TEVENEAU, demeurant à ORLEANS (45000) 18 rue de Paris.

Née à ORLEANS (45000) le 14 mai 1943,

Mariée en premières noces sous le régime de la communauté de bien réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie d'ORLÉANS, le 9 septembre 1967.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Ci-après dénommée le "**DONATAIRE**",

FILLE du "**DONATEUR**" et présomptive héritière

BTS NOTARIAT		Session 2011
U5 – Techniques notariales	NTE5TNO	Page 8 sur 11

DONATION

Le DONATEUR fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au DONATAIRE, qui acception expressément de :

La PLEINE PROPRIETE du bien ci-après désigné :

BIENS DONNÉS

DÉSIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à JUAN LES PINS (06160) 65 avenue Philippe ROCHAT :

Cadastré :

Préfixe	Sectio n	N°	Lieudit	Surface
	AB	133	65 avenue Philippe ROCHAT	00 85 a 48 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro 18 :

Un APPARTEMENT à usage d'habitation, situé au 1^{er} étage, construit en 1980, d'une surface « loi Carrez » de 57 m², comprenant 3 pièces principales, comprenant 1 séjour, 2 chambres, 1 cuisine, 1 salle d'eau, 1 WC, un balcon.

Avec les cent vingt-cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

État descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUPONT, Notaire à NICE (06000), le 14 avril 1979 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NICE, le 25 avril 1978 volume 123 numéro 12.

ÉVALUATION

La valeur en toute propriété est de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (145 000 €) [...]

RÉSERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** fait réserve expresse à son profit du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés ou sur ceux qui en seront la représentation, conformément aux articles 951 et 952 du Code civil, pour le cas où le **DONATAIRE** viendrait à décéder sans postérité avant lui, et, pour le cas encore, où les enfants ou descendants du **DONATAIRE** viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le **DONATEUR**.

BTS NOTARIAT		Session 2011
U5 – Techniques notariales	NTE5TNO	Page 9 sur 11

INTERDICTION D'ALIÉNER

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mutations du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable dudit **DONATEUR**.

Dans l'hypothèse d'un accord exprès du **DONATEUR** et tous les héritiers réservataires présomptifs à une aliénation, le Notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'article 924-4 du Code civil desquelles il résulte qu'aucune action en réduction ou en revendication ne peut alors être exercée contre le tiers détenteur

INTERDICTION D'HYPOTHÉQUER

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mises en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable dudit **DONATEUR**.

Examen ou concours : _____ Série* : _____

Spécialité/Option : _____

Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

(Préciser, s'il y a lieu, le sujet choisi)

Numérotez chaque page (dans le cadre en bas de la page) et placez les feuilles intercalaires dans le bon sens.

ANNEXE 4 – À RENDRE AVEC LA COPIE



SCP Yves ARNAULD, Maude PREJEAN, Nicolas DUBRION
Notaires associés
13 rue Faubourg Banner – 45000 ORLÉANS

Maître ARNAULD
Notaire associé