

# BTS NOTARIAT

## TECHNIQUES NOTARIALES – U5

SESSION 2013

Durée : 5 heures

Coefficient : 6

**Matériel autorisé :**

- Toutes les calculatrices de poche y compris les calculatrices programmables, alphanumériques ou à écran graphique à condition que leur fonctionnement soit autonome et qu'il ne soit pas fait usage d'imprimante (Circulaire N° 99-186, 16/11/1999)

**Tout autre matériel est interdit.**

**Documents à rendre avec la copie :**

- Annexe 2 sur laquelle il est interdit de noter son nom personnel .....page 8
- Annexe 5 sur laquelle il est interdit de noter son nom personnel .....page 10

**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 incluant 7 annexes.**

BTS NOTARIAT	Session 2013
Techniques notariales – U5	Code : NTE5TNO
	Page : 1/11

<b>DOSSIERS ET ANNEXES</b>
----------------------------

Dossier 1 .....	pages 3 et 4	4
Dossier 2 .....	pages 4 et 5	5
Dossier 3 (À RENDRE AVEC VOTRE COPIE) .....	page 5	5
Dossier 4 .....	pages 5 et 6	6
Annexe 1 .....	page 7	7
Annexe 2 .....	page 8	8
Annexe 3 .....	page 9	9
Annexe 4 .....	page 9	9
Annexe 5 (À RENDRE AVEC VOTRE COPIE) .....	page 10	10
Annexe 6 .....	page 11	11
Annexe 7 .....	page 11	11

## Les informations manquantes sont à inventer.

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

Vous êtes le (la) collaborateur (trice) de Maître DELAROCHE, notaire de la SCP « Sandrine DELAROCHE, Alexandre DELAUNOY ». L'étude est située à LILLE (59000), 48, Boulevard Carnot. Maître DELAROCHE vous confie la gestion de plusieurs dossiers concernant de fidèles clients de l'étude : Monsieur Victor FARGAS, ingénieur des procédés dans une multinationale pharmaceutique française et Madame Eugénie QUINCY, sans profession, riche héritière d'un industriel du Cambrésis, ainsi que Monsieur DENOIX, professeur des écoles et son épouse.

L'ensemble des documents seront signés par Maître DELAROCHE.

### DOSSIER 1 – 35 points

Après dix ans de vie commune, Monsieur FARGAS et Madame QUINCY veulent régulariser leur situation et se marier. Ils vous exposent les éléments suivants :

- ils n'ont pas d'enfant, leurs parents sont décédés et leurs familles respectives se composent de :
  - pour Monsieur FARGAS, d'une sœur : Martine FARGAS-WALTER, haut fonctionnaire à New-York, mariée, un enfant ;
  - pour Madame QUINCY, un frère, André, explorateur, disparu en mission au Groenland.
- leur patrimoine respectif comporte :
  - Pour M. FARGAS :
    - un immeuble de rapport construit en 1935 sis à Lille (59000), rue Neuve, n° 32, cadastré section LR, n° 189, pour 89 ca, d'une valeur de 292.000,00 € acquis le 10 mars 2005 par acte reçu par Maître DELAROCHE comportant en rez-de-chaussée un local de 73 m<sup>2</sup> loué 1.150,00 € par mois à un commerce de prêt à porter « Nouvelle Vague » exploité par Madame FERAND et à l'étage un appartement de type F3 de 63 m<sup>2</sup> actuellement libre ;
    - un portefeuille de titres d'une valeur de 1.500.000,00 € ;
    - un compte en banque dont le solde est créditeur de 42.000,00 € ;
    - divers meubles évalués à 30.000,00 € ;
    - des dettes constituées par des emprunts bancaires d'un montant de 64.000,00 €.
  - pour Madame QUINCY :
    - un hôtel particulier sis à Lille (59000), rue de la Grande Chaussée, n° 22, cadastré section LN, n° 140, pour 6 a 17 ca, de 272 m<sup>2</sup> habitables comportant 8 pièces principales d'une valeur de 940.000,00 € reçu par succession. Il constitue la résidence principale de Monsieur FARGAS et de Madame QUINCY ;
    - un appartement au Touquet Paris Plage (62520), situé au n° 14 du Boulevard du Docteur Jules Pouget cadastré section AC, n° 1, d'une superficie de 110 m<sup>2</sup> habitable, d'une valeur de 400.000,00 €.  
Madame QUINCY précise qu'elle a reçu ce bien par donation de ses parents. L'acte a été authentifié par Maître LANGLET, notaire au Touquet, le 25 janvier 1988 ;
    - un compte bancaire présentant un solde créditeur de 40.000,00 € ;
    - divers meubles, évalués à 420.000,00 €.
- Ils désirent que le conjoint survivant hérite de la propriété du tout.

<b>BTS NOTARIAT</b>		<b>Session 2013</b>
<b>Techniques notariales – U5</b>	<b>Code : NTE5TNO</b>	<b>Page : 3/11</b>

Sur les conseils de Maître DELAROCHE, les futurs époux ont décidé d'adopter le régime de la communauté universelle et d'y apporter l'ensemble de leurs biens. Leur mariage sera célébré à la mairie de Lille (59000) le 10 juin 2013.

- 1) En vous appuyant sur les renseignements recueillis auprès des futurs époux par Maître DELAROCHE (annexe 1), énumérez et justifiez les vérifications d'usage auxquelles vous devez procéder avant de rédiger le contrat de mariage.
- 2) Rédigez le préambule du contrat de mariage, et les clauses concernant :
  - le régime adopté ;
  - la clause permettant au conjoint survivant d'hériter de la propriété du tout.
- 3) Énoncez les formalités postérieures à la signature de l'acte authentique pour permettre la clôture du dossier.
- 4) Rédigez le document à remettre à l'officier de l'état civil et rappelez sa particularité.

## DOSSIER 2 – 30 points

L'étude assure la gestion de l'immeuble de rapport du n°32 de la rue Neuve situé à Lille (59000). Dans le cadre de cette gestion, Maître DELAROCHE vous confie plusieurs travaux.

Le contrat de location du local commercial comporte la clause d'indexation reproduite ci-après :

**« Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (voir annexe 3), et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution. À cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes. Il est précisé, à cet égard, que le montant initial mensuel du loyer de 1.150,00 € a été déterminé en prenant pour base l'indice du 1er trimestre de l'année 2012, qui s'est élevé à 1617. L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du « Bailleur » dès la publication de l'indice. »**

Vous avez par ailleurs trouvé un locataire, Monsieur et Madame DOUE, pour l'appartement T3 de l'immeuble de rapport. C'est un appartement en parfait état avec cuisine ouverte sur le séjour, chauffage électrique, deux chambres avec placards. Le montant du loyer mensuel s'élèvera à 620 €. Vous préparez le contrat de location qui sera signé le 01/06/2013.

- 1) Rédigez le courrier (annexe 2 à rendre avec la copie) à adresser à la gérante du magasin, Madame Dominique FERAND, lui signifiant la révision de son loyer à compter du 01/06/2013.

- 2) Indiquez les informations nécessaires à donner au locataire et devant figurer dans le corps de l'acte ou être annexées à ce contrat.
- 3) Rédigez les clauses suivantes du contrat de location de l'appartement T3 : la désignation du bien loué, la durée du bail, le loyer et le dépôt de garantie.
- 4) La remise d'une copie exécutoire de ce contrat aux époux FARGAS / QUINCY est-elle nécessaire ? Justifiez votre réponse.

### DOSSIER 3 – 17 points

Les époux FARGAS / QUINCY décident de vendre l'appartement du Touquet Paris Plage (62520) pour acquérir un appartement situé à Dinard (35800, Ille et Vilaine) proche de Saint-Malo car Monsieur FARGAS est un skipper amateur, fou de voile.

Les époux FARGAS / QUINCY s'interrogent sur les éventuelles plus-values à acquitter lors de cette opération sachant que le prix de revente doit financer partiellement une nouvelle acquisition.

- 1) Précisez si les deux époux seront tenus d'intervenir à l'acte de vente de l'appartement du Touquet Paris Plage. Justifiez votre réponse.
- 2) Expliquez pourquoi la revente de leur appartement du Touquet n'est pas exonérée de la plus-value immobilière.
- 3) Calculez la plus-value immobilière que devront payer les époux FARGAS / QUINCY à l'aide de l'annexe 4 et de l'annexe 5 (à rendre avec votre copie) sachant que :
  - Le prix de revente envisagé est de 400.000,00 € et que le jour de la donation le 25/01/1988 l'appartement a été estimé à 150.000,00 € ;
  - Les époux FARGAS / QUINCY vont payer 550 € de frais de diagnostics obligatoires.
  - Madame QUINCY a réalisé les travaux suivants :
    - réfection du système électrique l'année de la donation pour un montant de 8.600,00 € ;
    - changement des fenêtres en 1998 pour un montant de 17.800,00 € ;
    - réfection complète de la salle de bain en 2000 pour un montant de 10.200,00 € ;
    - rénovation par un architecte d'intérieur en 2002 pour un montant de 36.000,00 €.
  - Les frais notariés liés à la donation s'étaient élevés à 2.600,00 €.

### DOSSIER 4 - 35 points

Maître DELAROCHE vous donne en charge la préparation d'un contrat de réservation pour une résidence située à LILLE (59000), rue d'Abbeville, comprenant plusieurs lots.

<b>BTS NOTARIAT</b>		<b>Session 2013</b>
Techniques notariales – U5	Code : NTE5TNO	Page : 5/11

Maître DELAROCHE a rencontré au mois de mars 2012, Monsieur DENOIX et Madame LAVERGNE désireux de réserver le lot B02 de l'ensemble immobilier.

Sous le régime juridique d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), Monsieur DENOIX et Madame LAVERGNE doivent signer un contrat de réservation concernant cet appartement avec la Société dénommée « **SCCV DES POMMIERS** », Société Civile de Construction Vente au capital de 100 000 € dont le siège social est à LILLE (59000), 2 boulevard de Belfort, identifiée au SIREN sous le numéro 402 122 476 RCS et immatriculée à LILLE. Cette acquisition sera réalisée moyennant le prix de 200 000 €.

**Avant la signature du contrat de réservation, Maître DELAROCHE vous demande de préciser certains points et vous confie les tâches suivantes :**

Pour répondre à la demande de Maître DELAROCHE, vous consulterez les documents fournis en **annexes 6 et 7**.

- 1) **Rédigez les paragraphes relatifs à l'identification des parties, au prix et au paiement du prix en appliquant les règles légales en la matière. Le contrat de réservation doit être signé le 12 juin 2013.**
- 2) **Maître DELAROCHE souhaite que vous lui indiquiez les documents devant être obligatoirement annexés à l'acte définitif.**
- 3) **Quelques jours plus tard, Monsieur DENOIX vous demande de lui préciser les points suivants (vous lui répondez par courriel) :**
  - **il ne comprend pas la signification de l'expression « garanties extrinsèques ».**
  - **quel montant peut-il être amené à régler au titre du dépôt de garantie ?**

<b>ANNEXE 1</b>
-----------------

**Renseignements d'état civil :**

- Monsieur Victor Adrien FARGAS, né le 15 avril 1955 à Lumbres (62380, Pas-de-Calais), est veuf de Madame Martine BRANDOIS décédée le 28 juin 1998 à Maubeuge (59600, Nord), non remarié et non pacsé depuis ;
- Madame Eugénie Laurence QUINCY, née le 23 juin 1954 à Cambrai (59400, Nord), célibataire, non pacsée.

**ANNEXE 2 – À RENDRE AVEC VOTRE COPIE**



**Sandrine DELAROCHE**  
**Notaire associée**

SCP DELAROCHE-DELAUNOY  
48, Boulevard Carnot  
59800 LILLE  
Téléphone : 03/20/36/42/12  
Télécopie : 03/20/36/42/70  
E-mail : delaroche-delaunoy@notaires.fr  
Site : www.delaroche-delaunoy.fr

---

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL  
Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté  
Parking Clientèle. Étude Fermée le Lundi

<b>BTS NOTARIAT</b>		<b>Session 2013</b>
<b>Techniques notariales – U5</b>	<b>Code : NTE5TNO</b>	<b>Page : 8/11</b>

### ANNEXE 3

#### Indice INSEE du coût de la construction (ICC) :

(Source : [www.insee.fr](http://www.insee.fr))

Années	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
2009	1503	1498	1502	1507
2010	1508	1517	1520	1533
2011	1554	1593	1624	1638
2012	1617	1645	1676	1690
2013	1704			

*(Données fictives)*

### ANNEXE 4

#### Taux de l'abattement applicable à la plus-value de cession depuis le 01/02/2012 :

(Source : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr))

Le taux de l'abattement applicable à la plus-value de cession par année de détention est fixé à 2 % au-delà de la 5<sup>ème</sup>, 4 % au-delà de la 17<sup>ème</sup> et 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup>.

**ANNEXE 5 – À RENDRE AVEC VOTRE COPIE**

Extrait de l'Imprimé fiscal de calcul des plus-values Immobilières N°2048-IMM-SD (07-2012)  
(Source : www.impots.gouv.fr)

<b>DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE</b>		
10. Prix de cession ou Indemnité d'expropriation	= €	
11. charges et indemnités supportées par l'acquéreur	+ €	
12. frais et taxes supportés par le vendeur	- €	
<b>13 Prix de cession corrigé (ligne10+ligne11-ligne12) =</b>		= €
20. Prix d'acquisition ou valeur vénale	= €	
21 charges et indemnités (montant réel)	+ €	
22. frais d'acquisition à titre gratuit (montant réel)	+ €	
23. dépenses de construction, reconstruction ou amélioration (montant réel ou fixe à 15 % du prix d'acquisition si immeuble bâti détenu depuis plus de 5 ans)	+ €	
24. frais de voirie, réseaux et distribution	+ €	
<b>25. Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (ligne20+ligne21+ligne22+ligne23+ligne24) =</b>		€
<b>30. Plus-value brute (ligne 13-ligne 25)</b>		= €
<b>DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE</b>		
40. abattement pour durée de détention		
41. nombre d'années de détention au-delà de la 5 <sup>ème</sup> année		
42. taux de la réduction (voir annexe 5)	%	
43. montant de la réduction		- €
44. plus-value imposable (ligne30-ligne43)		= €
<b>50. Plus-value nette Imposable globale (ligne 44) =</b>		= €
<b>LIQUIDATION DES DROITS</b>		
<b>64. Montant de l'impôt du (ligne50 × 19%)</b>		= €
Les prélèvements sociaux ci-dessous sont dus uniquement par les résidents de France		
70. montant de la CSG (ligne50 × 8,2%)		= €
71. montant de la CRDS (ligne50 × 0,5%)		= €
72. montant du prélèvement social (ligne50 × 5,4%)		= €
73. montant de la contribution additionnelle « solidarité autonomie » au prélèvement social (ligne50 × 0,3%)		= €
74. montant de la contribution additionnelle « financement du RSA » au prélèvement social (ligne50 × 1,1%)		= €
<b>TOTAL À PAYER (somme des lignes 64, 70, 71, 72, 73 et 74)</b>		= €

**ANNEXE 6**

**Questionnaire d'état civil**

**Monsieur**

**À compléter obligatoirement**

Nom : DENOIX  
Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) : Gérard, Marc  
Date de naissance : 12 mai 1966  
Lieu de naissance : Paris  
Domicile actuel : 25 rue du Port 59000 LILLE  
Profession : Professeur des écoles  
Nationalité : Française

**Madame**

**À compléter obligatoirement**

Nom : LAVERGNE  
Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) : Andréa, Marcelle  
Date de naissance : 24 août 1966  
Lieu de naissance : LILLE  
Domicile actuel : 25 rue du Port 59000 LILLE  
Profession : Aide soignante  
Nationalité : Française

Monsieur DENOIX et Madame LAVERGNE se sont mariés le 17 juillet 1994, sans contrat de mariage.

**ANNEXE 7**

**RAISON SOCIALE : SCCV DES POMMIERS**

**Capital : 100 000 €**

**Adresse : LILLE (59000), 2 Boulevard de Belfort**

**Tél. : 03 20 22 06 00**

**Fax : 03 20 22 06 01**

**Immatriculation au RCS LILLE le 30 décembre 1990**

**SIREN : 402 122 476**

**Site Internet : [www.SCCV.com](http://www.SCCV.com)**

**Représentant : Monsieur DEBARRE Jean**

**Fonction : Directeur général**

**Service: Direction commerciale**

**ACTIVITÉ PRINCIPALE : Promotion immobilière**