

BTS NOTARIAT

TECHNIQUES NOTARIALES – U5

SESSION 2017

—
Durée : 5 heures
Coefficient : 6
—

Matériel autorisé :

- toutes les calculatrices de poche y compris les calculatrices programmables alphanumériques ou à écran graphique sous réserve 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 3 pages 11/14

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet comporte 14 pages numérotées de 1/14 à 14/14**

BTS NOTARIAT		Session 2017
Techniques notariales – U5	Code : NTE5TNO	Page : 1/14

Vous effectuez un stage dans l'étude de maître Paul SERIN, notaire à FEURS (42110), route de Roanne (paul.serin@notaires.fr).

Dossier 1 (41 points).

Maître SERIN a régularisé, par acte du 10 février 2017, une promesse unilatérale de vente d'un terrain à bâtir situé à CRETEIL (94000) appartenant à monsieur Jacques LANTIER au profit de la société Immotout.

Monsieur Jacques LANTIER avait, durant son activité professionnelle en région parisienne, acheté ce terrain pour en faire un potager et un jardin d'agrément. Peu de temps après cette acquisition, ce terrain est devenu constructible. Ayant pris sa retraite à FEURS (42110), il décide aujourd'hui de le vendre.

La société Immotout exerce une activité de lotisseur.

Maître SERIN vous remet le dossier déjà ouvert à l'étude et qui contient :

- la promesse de vente ;
- le titre de propriété de monsieur LANTIER ;
- la copie des pièces d'identité de monsieur LANTIER et de monsieur André RASTIGNAC ; gérant de la société Immotout ;
- le document reproduit dans l'annexe 1.

Maître SERIN vous demande de réaliser certaines tâches dans le cadre de la constitution du dossier et de la rédaction de l'acte de vente.

1-1 À partir des données contenues dans la note d'information figurant en annexe 2, présenter l'ensemble des formalités concernant les parties à effectuer, en justifiant de leur utilité.

1-2 Rédiger la clause « IDENTIFICATION DES PARTIES – PRÉSENCE ET REPRÉSENTATION » qui figurera dans l'acte authentique de vente uniquement en ce qui concerne l'acquéreur. Il vous est précisé que monsieur RASTIGNAC sera présent pour le rendez-vous de signature.

1-3 Analyser le document de l'annexe 1. Vous préciserez dans cette analyse :

- le nom du document ;
- sa provenance ;
- sa durée de validité ;
- son utilité pour le dossier de vente.

1-4 En vous appuyant sur l'annexe 1, rédiger les clauses suivantes devant figurer dans l'acte authentique de vente : « DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE », « EFFET RELATIF », « ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ».

Parallèlement à la préparation de cet acte de vente, maître SERIN vous charge de participer au dossier de lotissement que la société Immotout se propose de réaliser sur le terrain.

Cette société a l'intention de diviser le terrain en six lots qui seront vendus en tant que terrains à bâtir en vue de l'édification de maisons individuelles. La configuration du terrain est telle qu'il sera nécessaire de créer sur le terrain une voie d'accès aux lots.

La promesse de vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du lotissement.

Monsieur Rastignac souhaite obtenir des précisions concernant cette autorisation.

1-5 Répondre à ces interrogations par courrier (utiliser l'annexe 3 à rendre avec votre copie) en précisant le délai d'obtention de cette autorisation et les éventuels recours dont elle peut faire l'objet.

Préciser, en outre, les pièces à rassembler dans le cadre de la constitution du dossier afin de vérifier l'obtention de l'autorisation et son caractère définitif.

Dossier 2 (40 points).

Après la signature de sa vente, monsieur LANTIER reprend contact avec maître SERIN. Il souhaiterait organiser sa succession. Célibataire, sans enfant, il a pour seule famille un frère, Lucien LANTIER, deux nièces Sylvie et Jacqueline LANTIER, filles de son second frère prédécédé Raoul LANTIER et un cousin germain, Gaston MARECHAL.

N'ayant plus de contact avec sa famille, il désire que la totalité de son patrimoine revienne à son décès à une amie très proche, madame Martine DUVAL.

Pour répondre à ce souhait, maître SERIN propose à monsieur LANTIER de prendre des dispositions testamentaires et lui conseille de réaliser un testament authentique qui présentera l'avantage d'éviter toute formalité d'envoi en possession lors du règlement de sa succession.

2-1 Maître SERIN vous demande de répondre par courriel aux interrogations de monsieur Jacques LANTIER. Ce dernier se pose les questions ci-dessous.

- **Quels seraient ses héritiers légaux s'il venait à décéder sans avoir pris de dispositions testamentaires ?**
- **Peut-il comme il le souhaite, priver totalement ses héritiers de tous droits dans sa succession ?**
- **Quelle sera la nature de la disposition testamentaire qu'il se propose de faire au profit de madame Martine DUVAL ?**

2-2 Quel est le particularisme de forme du testament authentique et que faudra-t-il prévoir pour l'organisation du rendez-vous de signature ?

En tenant compte de ce particularisme, rédiger le préambule, et les clauses « COMPARUTION » et « PRÉSENCE ».

2-3 Présenter les formalités à réaliser après la signature du testament authentique. Justifier vos réponses.

Dossier 3 (39 points).

Maître SERIN vous charge du dossier d'échange XAVIER/YANIS.

Madame XAVIER souhaite échanger la maison familiale située à FEURS (42110) avec celle des époux YANIS sise à PONCINS (42110).

Maître SERIN vous communique les informations qu'il a recueillies pour chacun des biens.

- La maison située à FEURS est estimée à 220.000 euros. Ce bien est situé dans une zone U pour laquelle la commune de FEURS (42110) dispose d'un droit de préemption.
- La maison appartenant aux époux YANIS, achetée par le couple en 1980, est estimée à 170.000 euros. Monsieur Louis YANIS et son épouse n'entendent pas recourir à un prêt pour financer la différence de valeur entre les deux biens.

Vous disposez également des fiches clients et du descriptif complet de chacun des biens en annexe 4.

3.1 – En vue de préparer le dossier d'usage, Maître SERIN vous charge des formalités préalables concernant les époux XAVIER et leur bien immobilier. Dans un tableau, lister les différentes pièces à détenir, en précisant les lieux et/ou services auprès desquels les obtenir.

3.2 – Madame Élixa XAVIER souhaite savoir si elle peut procéder seule à l'échange de la maison de FEURS. Maître SERIN vous demande de rédiger une note argumentée pour répondre à cette interrogation.

3.3 – Rédiger les clauses suivantes : « ÉCHANGE » « ÉVALUATION DES IMMEUBLES ÉCHANGÉS - SOULTE - PAIEMENT DE LA SOULTE » telles qu'elles figureront dans l'acte d'échange, en vous aidant de l'annexe 4.

BASE DOCUMENTAIRE

- Annexe 1** Document d'information sur le bien.
- Annexe 2** Informations relatives aux parties.
- Annexe 3** Papier à entête – courrier - **À RENDRE AVEC LA COPIE.**
- Annexe 4** Fiches clients et biens.

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 – Document d'information sur le bien.



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
CRETEIL 1

Numéro de dossier Tél@ctes : 2017
Demande de renseignements n° 2017H
déposée le 05/02/2016, par Maître SERIN

Réf. dossier : 031006870GAN -

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Les copies des fiches hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJI : du 01/01/1966 au 01/05/2002
[x] Il n'existe au fichier immobilier que les seules formalités figurant sur la face de fiche ci-jointe.
- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 02/05/2002 au 09/12/2010 date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe que les 2 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint.
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 10/12/2010 au 05/02/2017 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A CRETEIL 1, le 08/02/2017

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Jean-Paul

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Cet état est dématérialisé et transmis par Tél@ctes.

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Demande de renseignements n° 2017H

BTS NOTARIAT	Session 2017
Techniques notariales – U5	Page : 6/14
Code : NTE5TNO	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1966 AU 09/12/2011

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 29/06/2007	Référence d'enlissement : 2007V/2351	Date de l'acte : 27/06/2007
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM T P CRETEIL / CRETEIL			

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 09/07/2007	Référence d'enlissement : 2007V/2412	Date de l'acte : 04/07/2007
Nature de l'acte : BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 29/06/2007 Vol 2007V			
N° 2351			
Rédacteur : ADM T P CRETEIL / CRETEIL			
Domicile élu : TRESORERIE PRINCIPALE CRETEIL			

Disposition n° 1 de la formalité 2007V/2412 : HYPOTHEQUE LEGALE du 27/06/2007

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	TRESOR PUBLIC		
Débiteurs			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	LANTIER	16 OCTOBRE 1944	
Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Volume
		CRETEIL	AB 36
			Lot

Montant Principal : 6 368,00 EUR
Date extrême d'effet : 27/06/2017

Complément : Inscription prise en vertu de rôles d'impôts directs émis et rendus exécutoires par le DSF du Val-de-Marne, le dernier mis en recouvrement le 31/08/2006. Bordereau rectificatif en ce qui concerne le paragraphe EFFET RELATIF.

BTS NOTARIAT	Session 2017
Techniques notariales – U5	Page : 8/14
Code : NTE5TNO	



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
CRETEIL 1

Numéro de dossier Télé@ctes : 201603446
Demande de renseignements n° 2017H
déposée le 01/05/2017, par Maitre SERIN
Demande de renseignement initiale complétée n° 2017H
Réf. dossier : 031006870GAN -

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document qui contient les éléments suivants:

- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 10/12/2016 au 06/04/2017 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier.
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 07/04/2017 au 01/05/2017 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A CRETEIL 1, le 02/05/2017

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Jean-Paul

Cet état est dématérialisé et transmis par Télé@ctes.

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.



BTS NOTARIAT	Session 2017
Techniques notariales – U5	Code : NTE5TNO
	Page : 9/14

ANNEXE 2- INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES.**Vendeur.**

Nom et prénoms	Date et lieu de naissance	Profession	Nationalité	Adresse	Situation conjugale
Jacques Henri Lantier	Rome - Italie le 16 octobre 1944	retraité	française	3, rue des saules 42110 Feurs	Célibataire pas de pacte civil de solidarité

Téléphone : 06.77.88.99.00

Mail : jlantier@gmail.com

Acquéreur.

Dénomination	Forme	Capital social	RCS	Siège social
Immotout	Sarl	25.000 euros	Créteil n°534 289 138	26, chemin de la croix verte 94 000 Créteil

Monsieur Rastignac a été nommé gérant de la société par délibération des associés réunis en assemblée générale le 30 mars 2013. En application de l'article 8 des statuts une assemblée des associés a été tenue le 15 janvier 2017 autorisant le gérant à réaliser le projet de lotissement sur le terrain à acquérir de monsieur Lantier et à signer tous actes nécessaires à ce sujet.

Téléphone : 01.77.55.32.46.

Mail : andré.rastignac@immotout.com



Maître Paul SERIN
Notaire
Route de Roanne
42110 FEURS
Téléphone : 04 77 27 00 00
Télécopie : 04 77 27 00 01
e-mail ; paul.serin@notaires.fr

ANNEXE 4 – FICHES CLIENTS ET BIENS.**FICHES CLIENTS ÉPOUX XAVIER.**

	Madame	Monsieur
NOM	PENA	XAVIER
PRÉNOM	Elisa Marie-Paule	Pierre
DATE DE NAISSANCE	03/12/1959	10/05/1956
LIEU DE NAISSANCE	PAU - 64000	PONTACQ - 64530
MARIAGE	Mairie de PONTACQ - 64530	
SITUATION MATRIMONIALE	Mariage le 22/05/1979	
CONTRAT DE MARIAGE	NON	
HISTORIQUE MARITAL	NÉANT	NÉANT
PROFESSION	Secrétaire de mairie	Ingénieur
ADRESSE	12 rue des écoles – FEURS (42110)	
COURRIER ELECTRONIQUE	xaviere@free.fr	xavierp@free.fr
NATIONALITÉ	Française	Française

BIEN IMMOBILIER – XAVIER.

Maison du XIX ° siècle de 180 m² composée de :

- Salon, salle à manger, cuisine, 3 chambres, 1 salle de bain et 2 WC, chauffage au gaz. Garage et jardin de 500 m². Maison raccordée au tout-à-l'égout.

Adresse : 12 rue des écoles – FEURS (42110). La commune est soumise depuis le 16/08/2001 à un arrêté termites et il a été constaté, par arrêté, la présence de mères sur la commune.

HISTORIQUE DE L'ACQUISITION PAR MADAME PENA.

VENDEUR	Madame Christine JANNOT – Célibataire, retraitée – Née le 9/12/1907 à TOULOUSE – 31000. Adresse : 12 rue des écoles – FEURS (42110).
ACQUEREUR	Madame Elisa PENA
Date d'acquisition	28/03/1977
Notaire	Maitre Yvon MARGOLE – 5 grande rue - FEURS (42110).
Références service de publicité foncière (SPF)	Volume : 1977p numéro : 123
Adresse SPF	Bureau 1 – ROANNE (42300).
Date de publication	28/04 /1977
Prix	200.000 francs – Paiement comptant

- Inscription sur le bien : non

FICHES CLIENTS ÉPOUX YANIS.

	Madame	Monsieur
NOM	BOUTO	YANIS
PRÉNOM	Miranda	Louis
DATE DE NAISSANCE	09/10/1950	11/04/1954
LIEU DE NAISSANCE	PARIS - 75002	LILLE - 59000
MARIAGE	Mairie de NAY (64800)	
SITUATION MATRIMONIALE	Mariage le 14/02/1978	
CONTRAT DE MARIAGE	NON	
HISTORIQUE MARITAL	NÉANT	NÉANT
PROFESSION	Infirmière	Plombier
ADRESSE	6, rue des tanneries PONCINS (42110).	
COURRIER ELECTRONIQUE	Imyanis@orange.fr	Imyanis@orange.fr
NATIONALITÉ	Française	Française

BIEN IMMOBILIER – YANIS.

Maison construite en 1980 de 160 m² composée de :

- salon - salle à manger, cuisine, 2 chambres, un bureau 1 salle de bain et WC, le tout électrique ne disposant d'aucun raccordement au gaz, jardin de 1000m². Maison raccordée au tout-à-l'égout.

Adresse : 6, rue des tanneries - PONCINS (42110). La commune est soumise depuis 1999 à un arrêté termites et il a été constaté, par arrêté, la présence de mères sur la commune.

BTS NOTARIAT		Session 2017
Techniques notariales – U5	Code : NTE5TNO	Page : 14/14