

BTS NOTARIAT

TECHNIQUES NOTARIALES

SESSION 2010

Durée : 5 heures
Coefficient : 6

Matériel autorisé : calculatrice autorisée

Documents à rendre avec la copie : Annexe 4

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.

Les informations manquantes sont à inventer.

BTS NOTARIAT		Session 2010
E5 – Techniques notariales	Code : NTE5TNO	Page 1 / 8

LISTE DES DOSSIERS

- **PREMIER DOSSIER** : En date du 19 janvier 2009 page 3
- **DEUXIÈME DOSSIER** : En date du 26 février 2010 page 4
- **TROISIÈME DOSSIER** : En date du 12 avril 2010 page 5

LISTE DES ANNEXES

- **ANNEXE 1** : "Désignation du bien"..... page 6
- **ANNEXE 2** : "Base de données PERVAL" page 6
- **ANNEXE 3** : "État-civil" page 6
- **ANNEXE 4** : "A rendre avec votre copie" page 7
- **ANNEXE 5** : "Droits fiscaux liés à une vente immobilière"
Source : *Guide de la taxe des actes notariés 2009* page 8

Vous êtes collaborateur de notaire au sein de l'office notarial « Maître Patrice LANTIER et Maître Marie PLANTIN » notaires associés en S.C.P. à LA ROCHELLE (17000).

Pierre et Béatrice ATTALA sont clients de l'étude. Ils se sont mariés sans contrat le 10 avril 1967, à la mairie de LA ROCHELLE, sans modification depuis.

Le jour de leur mariage, ils étaient propriétaires :

- Monsieur : de dix actions « société canal de PANAMA », et d'un étang de loisirs à ANCENIS (44150) ;
- Madame : d'un immeuble à ANGERS (49000).

En 1999, Monsieur a recueilli dans la succession de ses parents (tous deux décédés cette année là) un immeuble sis à DOMPIERRE-SUR-MER (17139), dans lequel les époux se sont installés, et y ont élevé leurs deux enfants. La famille y réside toujours.

De son côté, Madame ATTALA a hérité en 1993 d'un terrain, de 2 000 m², situé à SAINT SYLVAIN D'ANJOU (49480), qui est constructible.

Au cours des années 2009 et 2010, Maître PLANTIN a eu trois contacts avec la famille ATTALA (3 dossiers). Maître PLANTIN vous en confie le traitement.

1 – PREMIER DOSSIER : En date du 19 janvier 2009

En début d'année, l'entente dans le couple ATTALA est mauvaise, et monsieur contacte Maître PLANTIN afin de mettre en vente la maison de DOMPIERRE-SUR-MER dans laquelle la famille réside, ne souhaitant toutefois pas qu'elle en parle à son épouse.

- 1.1 Vous êtes tout d'abord chargé d'évaluer la valeur vénale de ce bien. Vous trouverez en **ANNEXE 1** la désignation du bien. En consultant la base de données PERVAL, vous avez pu sélectionner 5 références de biens comparables (**ANNEXE 2**). Justifiez vos calculs.
- 1.2 Monsieur ATTALA vous questionne pour savoir s'il peut « signer seul ». Répondez à son interrogation.
- 1.3 Il souhaite connaître les diagnostics obligatoires à réaliser pour ce genre de bien. Vous devez en établir la liste, que vous reproduirez dans votre copie, en justifiant votre réponse.
- 1.4 Il se pose la question de savoir s'il sera redevable d'un impôt sur la plus value. Le bien était estimé dans la succession de ses parents à 150.000 €. Ses parents sont tous deux décédés en 1999. Que lui répondez-vous ?

2 – DEUXIÈME DOSSIER : En date du 26 février 2010

Le projet n'est pas allé plus loin car monsieur ATTALA est décédé accidentellement le 1^{er} décembre 2009, laissant sa veuve et ses deux enfants. Les époux n'avaient réalisé aucune donation entre époux et madame ATTALA a déclaré opter pour l'usufruit de la succession.

Elle vous indique que leur fille Sylvie avait reçu en donation de son père le petit terrain de loisirs d'ANCENIS. Celui-ci avait été estimé en 2004, lors de la donation, à 40.000,00 € et vaut au jour du décès 50.000,00 €. Cette donation stipulait qu'elle était réalisée « hors part successorale »¹.

Les biens existants au jour du décès sont donc :

- Dix actions « société canal de PANAMA », estimées au décès à 10.000 €
- Un immeuble à ANGERS, estimé au décès à 200.000 €
- Une maison sise à DOMPIERRE-SUR-MER, dans laquelle les époux se sont installés, estimée au jour du décès à 200.000,00 € (cette évaluation tient compte de la conjoncture actuelle et ne correspond nécessairement pas à l'évaluation que vous avez pu déterminer en janvier 2009).
- un terrain, d'une surface de 2 000 m², situé à SAINT SYLVAIN D'ANJOU, qui est constructible, estimé à 100.000 €.
- Enfin, les époux disposaient de liquidités, à savoir 10.000 € sur le compte de madame ATTALA et 20.000 € sur le compte de monsieur ATTALA.

À la suite du décès de monsieur, vous devez réaliser les travaux préparatoires suivants :

(Les fiches de renseignement d'état civil renvoyées par les clients figurent en **ANNEXE 3**).

- 2.1 Qualifiez les biens (biens propres à l'un des époux ou biens communs). Justifiez votre réponse.
- 2.2 Faites le calcul de la quotité disponible et indiquez sommairement pourquoi cette étape est utile et nécessaire pour le traitement du dossier.
- 2.3 Rédigez l'intégralité de la dévolution successorale de monsieur ATTALA, avec notamment la comparution de chacun et détermination de la quotité théorique (sous forme de fraction) des parties. Les événements manquants et nécessaires sont à inventer.
- 2.4 Présentez la liste des actes à établir et à faire signer aux parties. Expliquez le rôle de chacun d'eux. Vous préciserez aussi si un inventaire des biens meubles est requis ; votre réponse sera justifiée.

¹ avant 2006, on parlait de donation "par préciput et hors part".

3 – TROISIÈME DOSSIER : En date du 12 avril 2010

Madame ATTALA est revenue vous voir. Elle souhaite vendre le terrain de SAINT SYLVAIN D'ANJOU comme terrain à bâtir. Il longe une route, et peut être facilement divisé en deux lots égaux, chaque terrain ayant son accès.

Elle s'interroge sur les 3 points suivants :

- Peut-elle vendre seule ?
- Paiera-t-elle un impôt sur la plus value ?
- Existe-t-il un impôt particulier pour les ventes de terrain constructible ? Quelle démarche faut-il entreprendre pour savoir si le terrain situé à SAINT SYLVAIN D'ANJOU est imposable à ce titre ?

3.1. Répondez à ces trois points, en justifiant vos réponses, sous forme d'un courrier adressé à Madame ATTALA. Vous utiliserez le papier à en-tête de l'étude fourni en ANNEXE 4 que vous n'oublierez pas de rendre avec votre copie.

3.2. En vue de la préparation de l'acte, vous indiquerez les pièces à fournir et les formalités à réaliser lors de la vente de ce terrain à bâtir, et particulièrement en cas d'une telle division. Vous présenterez votre réponse sous forme de liste énumérative.

3.3. L'extrait d'acte de naissance de l'acquéreur fait apparaître une mention en marge : « RC n° 200983 ». Quelle démarche devez-vous donc accomplir, et auprès de qui ?

3.4. L'un des acquéreurs est un particulier, qui achète la première parcelle de 1.000 m² pour un prix de 50.000,00 €, afin d'y construire sa maison. A l'aide de l'ANNEXE 5, calculez :

- les émoluments d'acte à payer ;
- les droits à acquitter, à présenter sous forme d'un tableau tel qu'il figure dans la partie normalisée d'un acte de vente.

ANNEXE 1 : Désignation du bien

À VENDRE MAISON SISE EN PLEIN CENTRE DE DOMPIERRE-SUR-TERRE, avec 250 m² de jardin, construite en 1925, comprenant quatre chambres, un bureau, salle de bain, WC, buanderie. Chauffage gaz de ville.

Surface habitable de 98 m².

Prix : à déterminer par l'étude.

ANNEXE 2 : base de données PERVAL

DATE MUTATION	ADRESSE	SURFACE TERRAIN	SURFACE HABITABLE	PRIX VENDEUR
30/08/2008	Rue du Rhin	390 m ²	48 m ²	122 500,00 €
26/08/2008	Rue du Peux	408 m ²	77 m ²	196 500,00 €
18/05/2008	Rue de l'Omon	350 m ²	89 m ²	227 000,00 €
06/04/2009	Rue du Chiron	374 m ²	140 m ²	357 000,00 €
01/05/2009	Rue des Tamaris	390 m ²	112 m ²	285 000,00 €

ANNEXE 3 : État-civil

NOM	ATTALA
PRÉNOMS	Sylvie, Marie, Pierrette
ADRESSE	Chez ma mère
DATE DE NAISSANCE	05/06/1985
LIEU DE NAISSANCE	LA ROCHELLE
PROFESSION	Étudiante
STATUT MATRIMONIAL	Célibataire
NOM	ATTALA
PRÉNOMS	Jean-Pierre, François
ADRESSE	Chez ma mère
DATE DE NAISSANCE	05/06/1985
LIEU DE NAISSANCE	LA ROCHELLE
PROFESSION	Étudiant
STATUT MATRIMONIAL	Célibataire
NOM	PREHAUCHAT
PRÉNOMS	Béatrice
ADRESSE	5 rue de la Chabotterie à DOMPIERRE SUR MER
DATE DE NAISSANCE	16/06/1944
LIEU DE NAISSANCE	LA ROCHELLE
PROFESSION	Retraitée
STATUT MATRIMONIAL	Veuve en premières noces.

Examen ou concours : _____ Série* : _____

Spécialité/Option : _____

Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____
(Préciser, suivi 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 VOTRE COPIE



SCPLANTIER - PLANTIN
 18, Avenue Jean Paul Sartre
 B.P. 15 – 17000 LA ROCHELLE
 Téléphone : 05 45 55 00 38
 Télécopie : 05 45 55 01 38
 E-mail : lantier-plantin@notaire.fr
 Site : www.notaires-larochelle.fr

Réception sur Rendez-vous
 Étude fermée le samedi

Marie PLANTIN
 NOTAIRE

ANNEXE 5 : Droits fiscaux liés à une vente immobilière

Taxe départementale : 3,60 %

Taxe communale : 1,20 %

Taxe d'État : 0,20 %

FAR : 2,50 %

Émoluments d'acte pour une vente immobilière S1 Coefficient 1, soit :

€		H.T.		T.T.C.	
De	Jusqu'à	%	Ajouter	%	Ajouter
De 0	6 500 €	4,00	€	4,784	€
6 500	17 000 €	1,65	152,750	1,9734	182,689
17 000	30 000 €	1,1	246,250	1,3156	294,515
Au-delà		0,825	328,750	0,9867	393,185

Source : Guide de la taxe des actes notariés 2009