

BTS NOTARIAT

TECHNIQUES NOTARIALES – U5

SESSION 2012

—
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.

**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 2012
Techniques notariales – U5	Code : NTE5TNO	Page : 1/8

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 DAUMONT, notaire de la SCP « Olivier DAUMONT, Marguerite RICHARD ». L'étude est située à PARIS (75016), 34, Avenue du Maréchal Foch. Maître DAUMONT vous confie la gestion de plusieurs dossiers.

DOSSIER 1

Madame Claire DELOY est brusquement décédée à son domicile (14 rue Paul DOUMER – 93000 BOBIGNY) le 12 janvier 2011. Elle laisse un conjoint survivant, Louis THEUREAU et deux enfants majeurs, Amélie et Augustin, enfants du couple.

Maître DAUMONT vous demande de traiter le dossier de succession de madame THEUREAU, sachant que monsieur Louis THEUREAU a opté pour l'usufruit sur la totalité de la succession.

Vous avez recueilli les informations suivantes :

- Les époux THEUREAU se sont mariés le 2 mai 1981, sans contrat de mariage préalable à leur union.
- Madame THEUREAU, victime d'un accident de la route en 2003, touchait une pension d'invalidité. Compte tenu du lourd handicap dont elle souffrait, elle n'était plus en mesure de travailler.
- Le couple possédait :
 - un compte joint au CRÉDIT MUTUEL d'un solde créditeur de 2.564,00 € au jour du décès ;
 - un véhicule automobile d'une valeur de 12.600,00 €.
- L'assurance maladie doit au jour du décès la somme de 850,00 € au titre de la pension d'invalidité versée à madame THEUREAU.
- Les sommes dues à la clinique du Docteur FRIMAL au titre des frais de dernière maladie s'élèvent à 1.034,00 € et les frais funéraires à 1.500,00 €.
- Après interrogation des services fiscaux, il s'avère que les époux THEUREAU sont redevables de 920,00 € au titre de la taxe foncière.
- Monsieur et madame THEUREAU avaient acquis, en 1984, une maison de ville pour la somme de 40.000,00 €. Cette maison, évaluée aujourd'hui à 235.000,00 €, constitue le domicile du couple.
- Madame THEUREAU possédait un compte à LA BANQUE POPULAIRE ; le solde créditeur s'élève au 12 janvier 2011 à 1.280,00 €.
- L'interrogation du fichier central des dispositions de dernières volontés n'a révélé aucune inscription.

1-1 Rédigez la dévolution successorale de madame Claire THEUREAU. Pour ce faire, vous trouverez des informations complémentaires en annexe 1. Les éléments manquants sont à inventer.

1-2 Précisez quels documents vous devez annexer à l'acte de notoriété. Justifiez.

1-3 Dans le but d'établir la déclaration de succession : justifiez la nature juridique des biens et présentez successivement les éléments de calcul (schéma liquidatif) concernant la liquidation de la communauté, puis ceux de la succession.

DOSSIER 2

Monsieur Bertrand MOREL souhaite vendre son bien immobilier consistant en une maison d'habitation, située à LA SEYNE-SUR-MER (83 500) au prix de 105.000 €.

Monsieur et madame MARTIN envisagent d'acquérir cet immeuble pour y habiter. Le propriétaire et les époux MARTIN souhaitent formaliser leur accord. Ils confient leur dossier à l'étude de Maître DAUMONT. Ce dernier les informe qu'ils devront s'engager au moyen d'une promesse unilatérale de vente.

Les époux MARTIN précisent au notaire qu'ils envisagent, en cas d'acquisition, de surélever et d'agrandir la maison. Par ailleurs, les époux indiquent que si la vente se réalise, ils financeront cette acquisition au moyen de leur épargne et d'un prêt bancaire.

Monsieur MOREL et les époux MARTIN ont convenu d'une indemnité d'immobilisation de 5 %.

Maître DAUMONT vous confie plusieurs tâches dans ce dossier.

- 1- Les acquéreurs souhaitent obtenir des informations sur l'étendue des engagements réciproques des parties dans un tel avant-contrat. Maître DAUMONT vous demande de rédiger un courrier, répondant aux interrogations des époux MARTIN. Rédigez ce courrier à l'aide de l'annexe 2 (à rendre avec la copie).**
- 2- Quelle(s) condition(s) suspensive(s) serait-il pertinent de stipuler dans la promesse ? Justifiez vos réponses.**
- 3- Rédigez la clause relative à l'indemnité d'immobilisation, en prenant soin d'indiquer notamment le sort de cette indemnité selon que la vente se réalise ou non.**
- 4- Quelle formalité sera-t-il nécessaire de réaliser auprès de l'Administration fiscale après la signature de la promesse ?**

Indiquez l'intérêt de cette formalité et le délai pour la réaliser.

DOSSIER 3

Maître DAUMONT vient de recevoir monsieur Charles LATOURE et madame Geneviève TREILLE, son épouse, clients de l'étude depuis de nombreuses années. Ceux-ci ont une fille unique Marie. Monsieur et madame LATOURE ont effectué un don manuel de 20.000 € en 2000 à leur fille Marie.

Ils lui ont également fait donation de la pleine propriété d'un appartement situé à PARIS (75 001) 2, Quai des Brumes, en février 2000, qui lui sert actuellement de résidence principale avec son époux.

Outre divers placements, le patrimoine des époux LATOURE/TREILLE se compose d'une maison sise commune de PARIS (75 005) 13, Rue des Violettes, qui constitue leur résidence principale. Monsieur LATOURE a reçu ce bien dans la succession de son père, Louis, décédé le 14 mai 1995, dont il était fils unique.

Les époux envisagent de donner ce bien à Marie, mais souhaitent pouvoir y habiter jusqu'au décès du dernier d'entre eux. Ils désirent également pouvoir percevoir les revenus de ce bien si leur état de santé les contraignait ultérieurement à déménager.

Ce bien est actuellement évalué à la somme de 400.000 euros en pleine propriété.

Maître DAUMONT vous remet l'état civil des clients (annexe 3), et vous indique que la signature de l'acte authentique aura lieu le 15 juin 2011.

1- Afin de répondre à la volonté des parties :

1.1 Indiquez la nature juridique du bien objet de la donation. Justifiez votre réponse et précisez quelles en sont les conséquences pour la rédaction de la clause comparution de l'acte de donation.

1.2 Précisez les différentes modalités de la donation et justifiez votre réponse.

1.3 Précisez les principales clauses susceptibles d'être insérées dans l'acte destinées à traduire la volonté du donateur et expliquez-en les conséquences ?

2- Énoncez les formalités préalables à la préparation de la rédaction de l'acte de donation en tenant compte des spécificités du dossier et justifiez vos réponses.

3- Quelques jours avant le rendez-vous, monsieur LATOURE vous téléphone pour savoir si son épouse devra être présente. Vous motiverez votre réponse.

4- À l'aide de l'annexe 4, calculez les droits de mutation à titre gratuit exigibles en faisant apparaître vos calculs.

5- À l'aide du tableau en annexe 5, calculez les émoluments dus au notaire dans ce dossier.

6- Rédigez les clauses suivantes : comparution du « donateur », et la clause « évaluation » du bien.

7- Énoncez les formalités postérieures à la signature de l'acte authentique, dans l'ordre chronologique, pour permettre la clôture du dossier. Vous préciserez notamment les délais et pièces à déposer.

BTS NOTARIAT		Session 2012
Techniques notariales – U5	Code : NTE5TNO	Page : 4/8

ANNEXE 1 - RENSEIGNEMENTS D'ÉTAT CIVIL

Amélie THEUREAU, née le 6 mai 1982 à LYON (69003) est célibataire.

Augustin THEUREAU, né le 18 avril 1984 à LYON (69003) est marié (sous le régime de la séparation des biens pure et simple) à Jessica CLAUDIN.

Madame Claire THEUREAU est née le 6 février 1958 à DIJON (21000), Côte d'Or.

Monsieur Louis THEUREAU est né le 12 mars 1955 à LYON (69003). Il est chef de rayon dans une grande surface spécialisée dans la vente de matériel de bricolage, jardinage et équipement de la maison.

ANNEXE 2 - À RENDRE AVEC VOTRE COPIE



SCP DAUMONT-RICHARD
34, avenue Maréchal Foch
B.P. 17 75016 PARIS
Téléphone : 01.10.36.42.28
Télécopie : 01.10.36.42.30
E-mail : daumont-richard@notaires.fr
Site : www.notaires-paris.fr

ANNEXE 3

Éléments d'état civil :

- Monsieur Charles Arthur LATOURE est né le 21 janvier 1954 à PARIS (75016).
- Madame Geneviève Augustine TREILLE est née le 21 septembre 1956 à TOULOUSE (31000). Ils sont domiciliés à PARIS (75 005) 13, Rue des Violettes. Ils se sont mariés à PARIS le 21 décembre 1975, sans contrat.
- Madame Marie Lucille LATOURE est née à PARIS (75005) le 21 décembre 1976. Elle est mariée avec Paul LIERDER qu'elle a épousé le 29 juillet 1999, sans avoir signé de contrat de mariage.

ANNEXE 4

Données fiscales en vigueur au jour de l'acte de donation

Tableau de l'usufruit

Article 669 du code général des impôts

ÂGE de l'usufruitier	VALEUR de l'usufruit	VALEUR de la nue-propriété
Moins de :		
21 ans révolus	90 %	10 %
31 ans révolus	80 %	20 %
41 ans révolus	70 %	30 %
51 ans révolus	60 %	40 %
61 ans révolus	50 %	50 %
71 ans révolus	40 %	60 %
81 ans révolus	30 %	70 %
91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

Abattement fiscal :

Abattement en ligne directe applicable : 159.325 euros

Barème des droits de mutation à titre gratuit en ligne directe :

Calcul progressif par tranche

Assiette de taxation comprise entre :	Taux de taxation
Inférieure à 8.072 euros	5 %
De 8.072 euros à 12.109 euros	10 %
De 12.109 euros à 15.932 euros	15 %
De 15.932 euros à 552.324 euros	20 %
De 552.324 euros à 902.838 euros	30 %
De 902.838 euros à 1.805.677 euros	35 %
Supérieure à 1.805.677 euros	40 %

Réductions de droits en fonction de l'âge du donateur :

- Pour les donations consenties en pleine propriété et les donations d'usufruit :

- 50 % si le donateur est âgé de moins de 70 ans ;
- 30 % si le donateur est âgé de 70 à 80 ans.

- Pour les donations consenties en nue-propriété :

- 35 % si le donateur est âgé de moins de 70 ans ;
- 10 % si le donateur est âgé de 70 à 80 ans.

ANNEXE 5

Émoluments

Sur la valeur en pleine propriété (y compris en cas de réserve d'usufruit) des biens donnés par chaque donateur.

(Source : Guide de la taxe des actes notariés)

<u>EURO</u>		<u>H.T.</u>		<u>T.T.C.</u>	
Au-delà	Jusqu'à	%	ajouter	%	ajouter
de 0	6 500 €	5,00	€	5,98	€
6 500	17 000	2,0625	190,938	2,46675	228,361
17 000	60 000	1,375	307,813	1,64445	338,144
Au-delà		1,03125	514,063	1,23338	614,819