

# **URGENT - ALERTE SUJETS**

**BTS NOTARIAT**

**EPREUVE : U5- TECHNIQUES NOTARIALES**

**Page 3/9 : lire Monsieur et madame Gontran se sont mariés sans contrat préalable en 1997.**

# BTS NOTARIAT

## TECHNIQUES NOTARIALES – U5

**SESSION 2014**

**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**

**Document à rendre avec la copie :**

- Annexe 3 ..... pages 8 et 9

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet comporte 9 pages, numérotées de 1/9 à 9/9, incluant 3 annexes.**

<b>BTS NOTARIAT</b>	<b>Session 2014</b>
<b>Techniques notariales – U5</b>	<b>Code : NTE5TNO Page 1/9</b>

<b>ANNEXES</b>
----------------

Annexe 1 - Extraits du fichier clients de l'étude .....page 6  
Annexe 2 – Article 1469 du Code civil ..... page 7  
Annexe 3 – (à rendre avec la copie).....pages 8 et 9

**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.**

**Les informations manquantes sont à inventer.**

**DOSSIER 1 – 60 points**

Monsieur et madame GONTRAN se sont mariés sans contrat préalable en 1995. Le couple a deux enfants de 15 et 11 ans. Ils ont décidé de divorcer par consentement mutuel.

Ils demandent à Maître BOQUET, notaire à PONTCHÂTEAU (44160) 2 rue de la Gare, ([etude.boquet@notaires.fr](mailto:etude.boquet@notaires.fr)) de rédiger le projet de liquidation-partage de leur communauté. Ils ont fixé la date de jouissance divisée au 1<sup>er</sup> février 2014 (date de leur séparation). Le dossier est traité le 6 mars 2014.

Monsieur et madame GONTRAN sont propriétaires d'une maison d'habitation, située à AVESSAC (44460), 5, rue des Jardins, cadastrée section AB 566, pour 1.347 m<sup>2</sup>, acquise en octobre 1997. Elle est évaluée à 175.000 €. Le prêt ayant servi à la financer est aujourd'hui entièrement remboursé. En 2010, les époux ont fait procéder au changement de la toiture à l'identique (trop ancienne, les tuiles laissaient passer l'eau de pluie). Ces travaux, d'un montant de 25.000 €, ont été entièrement financés à l'aide d'une somme d'argent provenant d'un don manuel consenti à Monsieur par les parents de ce dernier (don manuel enregistré le 22 décembre 2009).

Depuis 2000, ils sont également propriétaires d'un appartement de 4 pièces à NANTES (44000) évalué à 150.000 €, situé dans l'ensemble immobilier (cadastré AE 378 sur 1.273 m<sup>2</sup>) dénommé « Les lys » (16, rue des Fleurs à NANTES, lot n°15, représentant 135/100.000<sup>ème</sup> des parties communes). Cet appartement était loué jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2014 ; les loyers ont permis de financer l'acquisition de l'appartement, aujourd'hui payé en totalité. Le surplus des loyers a été versé sur un compte épargne au nom des époux. Madame y est désormais installée avec les enfants.

Madame est également propriétaire d'une terre agricole (lieu dit Le champ de blé, section AO numéro 456, 1,5 hectare) à AVESSAC, reçue après le décès de ses parents en 2006 et 2007 (elle était fille unique). La parcelle est évaluée à 75.000 €. Elle est actuellement louée à Monsieur BOURDIN, exploitant agricole, pour un fermage annuel de 2.250 € (bail signé à l'étude le 20 février 2009).

Le reste du patrimoine des époux se compose de la manière suivante :

- un véhicule RENAULT (2011) évalué à 19.000 € ;
- un véhicule PEUGEOT (2005) évalué à 8.700 € ;
- un compte courant pour un solde créditeur de 12.700 € ;
- un compte épargne alimenté par les revenus de la terre agricole et de l'appartement pour un solde de 23.500 € ;
- un compte épargne au nom de Madame pour un solde de 18.200 € ;
- un compte épargne logement au nom de Monsieur pour un solde de 19.320 €.

Tous les comptes sont ouverts à la Caisse d'Épargne Pays de la Loire. Les époux sont redevables de différents impôts : impôt sur le revenu (3.800 €), impôts fonciers pour la maison (450 €) et pour l'appartement (850 €). Par ailleurs, les époux ont partagé les meubles meublants d'un commun accord.

Madame souhaite garder l'appartement et le véhicule PEUGEOT, et si possible le compte épargne à son nom et celui recevant les loyers. Monsieur souhaite garder la maison et le véhicule RENAULT et le reste des liquidités. Ils prennent en charge chacun pour moitié l'impôt sur le revenu ; quant aux impôts fonciers, chacun assume l'impôt afférant au bien immeuble lui revenant.

Maître BOQUET vous charge du dossier (voir **annexe 1**).

- 1.1. Déterminer le régime matrimonial des époux GONTRAN.
- 1.2. Qualifier la nature juridique des biens et dettes des époux GONTRAN ; répondre sous forme de tableau en justifiant.
- 1.3. Justifier l'existence d'éventuelles récompenses et donner leur montant le cas échéant (**annexe 2**).
- 1.4. Établir le projet de liquidation de la communauté GONTRAN faisant apparaître les droits des époux.
- 1.5. En respectant le partage voulu par les parties, déterminer si une soulte est due par un époux. Calculer son montant, le cas échéant.
- 1.6. Rédiger la clause ATTRIBUTION pour Madame GONTRAN.
- 1.7. Madame GONTRAN a donné son accord par courrier au projet de liquidation qu'elle a reçu. Elle souhaite cependant savoir à partir de quel moment la convention sera applicable et quand elle deviendra la seule propriétaire de l'appartement. Répondre à ses interrogations par courrier électronique.

<b>DOSSIER 2 – 30 points</b>
------------------------------

Madame DUBOIS est maintenant divorcée de monsieur GONTRAN. Le divorce a été prononcé le 5 mai 2014 par le juge.

Madame DUBOIS a décidé de vendre à monsieur BOURDIN, preneur en place, la parcelle de terre d'AVESSAC. Celui-ci exploite sur la commune deux autres parcelles (respectivement de 12 ha et 8 ha), reçues par donation de ses parents, eux-mêmes agriculteurs. Il cultive essentiellement des céréales.

La parcelle n'est pas située en zone urbaine ni dans un espace naturel sensible. Elle fait l'objet d'un bail rural reçu par Maître BOQUET le 20 février 2009 pour une durée de neuf ans. Le prix de vente fixé entre les parties est celui retenu pour le calcul de la liquidation de la communauté. Monsieur BOURDIN finance l'acquisition de l'immeuble à l'aide de deniers personnels, disponibles sur un compte épargne. La vente doit être signée à l'étude le 4 août 2014.

Maître BOQUET vous charge du dossier (voir **annexes 1 et 3**).

- 2.1. Préciser les pièces à demander concernant les parties pour établir le dossier de vente de la parcelle. Justifier.
- 2.2. Renseigner le formulaire en **annexe 3 (à rendre avec la copie)** au regard de cette vente.
- 2.3. Pour préparer la rédaction de l'acte de vente, rédiger les clauses **PRIX-PAIEMENT DU PRIX ; PROPRIÉTÉ-JOUISSANCE**.

<b>DOSSIER 3 – 30 points</b>
------------------------------

Monsieur GONTRAN désire s'installer avec sa nouvelle compagne, Isabelle LETOURNEUR. Il a d'ores et déjà trouvé un acquéreur pour sa maison d'AVESSAC.

Le couple GONTRAN/LETOURNEUR a visité une vieille maison dans un quartier nord de TOURS (37000), mis en vente par les quatre enfants DUMONT à la suite du décès de leurs parents. Ces derniers sont propriétaires chacun à parts égales. Les parties se sont accordées sur un prix de vente de 350.000 €.

L'acquisition sera financée de la façon suivante :

- à hauteur de 175.000 €, à l'aide de deniers personnels de monsieur provenant de la vente de sa maison d'AVESSAC qui lui a été attribuée lors du partage ;
- pour le reste à l'aide d'un prêt ordinaire de 200.000 € contracté par les concubins auprès du Crédit Mutuel. Le solde du prêt est destiné à financer des travaux de réfection de la maison. Les frais d'acte seront acquittés par les concubins au moyen de leurs fonds personnels.

La banque demande des garanties sous la forme d'un privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle pour le financement des travaux.

La signature de l'acte de vente contenant prêt est prévue le 5 septembre 2014 auprès de l'étude de Maître JEAN, notaire à TOURS (8, rue Nationale). Le dossier vous est confié (voir **annexe 1**).

- 3.1. Indiquer la situation juridique des vendeurs. Rédiger la clause qui doit figurer dans l'acte de vente pour établir leurs droits respectifs sur l'immeuble.
- 3.2. Rédiger les clauses suivantes : **PROMESSE D'EMPLOI, ORIGINE DES DENIERS**. Justifier la nécessité de ces deux clauses.
- 3.3. Déterminer, en tenant compte de la volonté des parties, les quotités acquises par chacun des concubins.
- 3.4. Préciser la formalité postérieure nécessaire pour rendre les garanties opposables aux tiers. Indiquer les documents à fournir pour effectuer cette formalité et les délais à respecter.

**Annexe 1 - Extraits du fichier clients de l'étude.**

Monsieur Thomas, Jean GONTRAN (LYON 2<sup>ème</sup> arrondissement, le 15 janvier 1968)  
Responsable de clientèle  
marié sans contrat à la mairie de AVESSAC (44380) le 5 juillet 1997 avec Jeanne  
DUBOIS  
[thomas.GONTRAN@gmail.com](mailto:thomas.GONTRAN@gmail.com)

Madame Jeanne, Sylvie DUBOIS (NANTES, le 6 avril 1971)  
Secrétaire,  
mariée sans contrat à la mairie de AVESSAC (44380) le 5 juillet 1997 avec Thomas  
GONTRAN  
[j.dubois@hotmail.fr](mailto:j.dubois@hotmail.fr)

Monsieur Jean-Claude, Edmond BOURDIN (NANTES le 7 janvier 1962)  
Exploitant agricole (numéro MSA 72019 845623)  
8 rue des Lilas à AVESSAC  
Époux de Madame JANNETEAU Christiane sous le régime de la séparation de biens  
(Maître BARRIET, prédécesseur de Maître BOQUET, le 2 mars 1984),  
mariés à PORNIC (44380) le 23 mars 1984.

Madame Isabelle LETOURNEUR (TOURS le 10 juin 1960), 8, rue des Hirondelles à  
TOURS (37000)  
Enseignante  
Divorcée de Luc FERRON le 25 janvier 2005

Monsieur DUMONT Jacques (à TOURS, le 17 juin 1937), 15 rue des Alouettes, à  
TOURS  
Célibataire non pacsé

Monsieur DUMONT Jean (à TOURS, le 17 juin 1937), 15 rue des Alouettes, à  
TOURS  
Célibataire non pacsé

Monsieur DUMONT Paul (à TOURS, le 9 octobre 1938), 109 bd de la Libération, à  
TOURS  
Célibataire non pacsé

Madame DUMONT Agnès (à TOURS, le 10 décembre 1939), 9, impasse des frères  
Lumière, à TOURS  
Célibataire non pacsée

<b>Annexe 2 – Article 1469 du Code civil</b>
--

*La récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.*

*Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.*

*Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien.*

**Annexe 3 (À rendre avec la copie)****INFORMATION SUR L'ALIENATION D'UN FONDS AGRICOLE OU D'UN TERRAIN A VOCATION AGRICOLE****NOTIFICATION VALANT OFFRE DE VENTE  
OU DECLARATION D'OPERATION EXEMPTEE DE DROIT DE PREEMPTION****- formule simplifiée -***(Articles L 143-1 et R 143-1 et ss du Code rural)*Nature de l'acte : Vente  Échange  Apport en Société  Autres .....Étude de Maître : ..... Notaire à : ..... Département : .....  
où domicile est élu

## • « VENDEUR (S) »

Nom (ou dénomination sociale) : ..... Nom (ou dénomination sociale) : .....  
Prénom : ..... Prénom : .....  
Profession : ..... Profession : .....  
Date de naissance : ...../...../..... Date de naissance : ...../...../.....  
Domicile (ou siège social) .....  
N° immatriculation RCS .....

## • « ACQUEREUR (S) »

Nom (ou dénomination sociale) : ..... Nom (ou dénomination sociale) : .....  
Prénom : ..... Prénom : .....  
Profession : ..... Profession : .....  
Date de naissance : ...../...../..... Date de naissance : ...../...../.....  
Domicile (ou siège social) .....  
N° immatriculation RCS .....

## • LOCALISATION ET DESIGNATION DU FONDS

Dépt	Commune	Sect.	N°	Lieu-dit	SURFACES			Nature cadastrale	Nature déclarée par vendeur	Zone urbanisme
					Ha	A	Ca			

Ou annexer une désignation détaillée sur le modèle ci-dessus

## • SUPERFICIE CADASTRALE DU FONDS

.....ha .....a .....ca

Présence de bâtiments d'habitation :  OUI  NONPrésence de bâtiments d'exploitation :  OUI  NON

## • PRIX PRINCIPAL OU VALEUR ESTIMATIVE (hors charges)

en lettres

en chiffres

Si TVA, le préciser .....

MODALITES DE PAIEMENT

 Comptant à la signature de l'acte à terme

• CHARGES (TVA comprise)

 Frais de négociation : ..... Commission d'agence : .....  Autres (géomètre, ...) : .....

• DATE ET CONDITIONS D'ENTREE EN JOUISSANCE : .....

SITUATION LOCATIVE : Préciser notamment : Bail en cours :  Ecrit  Verbal  Partiel

Nom et domicile du fermier : .....

Montant du fermage

Date du début .../.../..... et durée du bail ..... résiliation ou promesse de résiliation à compter du .../.../.....

• AUTRE OCCUPATION (préciser la nature) : .....

• DROITS A PAIEMENT UNIQUE (DPU) :

 OUI (joindre justificatif) NON

Pour l'utilisation de cet imprimé, voir vade-mecum.

**Annexe 3 – Suite...(À rendre avec la copie)**

• **DROIT DE PREEMPTION PRIMANT CELUI DE LA SAFER :**

Preneur en place                       Coindivisaires                       Personnes morales de droit public  
Nom, Qualité et domicile du bénéficiaire : .....

A t-il renoncé à son droit de préemption :                       OUI                       NON  
Si non, information complémentaire sera fournie

**EXEMPTIONS AU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER**

- |   |  |
|---|--|
| ... Parcelles d'une superficie inférieure au minimum défini par le décret attributif                      | ... Fermier ou métayer évincé, agriculteur à titre principal exproprié       |
| ... Rente viagère servie en totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels | ... Construction, aménagement industriel, extraction de substances minérales |
| ... Cohéritiers, parents, alliés jusqu'au 4 <sup>ème</sup> degré inclus, ou indivisaires                  | ... Surfaces boisées   |
| ... Salariés agricoles, aides familiaux, associés d'exploitation  | ... Plans de cession (redressement judiciaire)                               |
| ... Preneur en place  | ... Personnes morales de droit public  |
| ... Co-indivisaires   | ... Jardins familiaux  |
| ... Échange réalisé en conformité de l'article L 124-1 C.rural  |  |

Justificatifs obligatoirement joints : .....

Engagement de l'acquéreur joint si prévu par le texte : .....

**CONDITIONS PARTICULIÈRES ET RÉSERVES FAITES PAR LES VENDEURS : (Cf. formule développée)**

Description des immeubles bâtis, commentaires particuliers (existence et durée des baux de chasse, contrats forestiers, etc...), conditions financières

Pour notification de projet d'aliénation soumis au droit de préemption

Pour déclaration d'opération non soumise au droit de préemption

A .....le .....

Signature et cachet du notaire

Réponse SAFER

**À adresser en double exemplaire à la SAFER**