

# BTS NOTARIAT

## TECHNIQUES NOTARIALES – U5

SESSION 2015

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 6 ..... page 11/13
- Annexe 7 ..... pages 12 et 13/13

Dès que le sujet vous est remis assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet comporte 13 pages, numérotées de 1/13 à 13/13.

BTS NOTARIAT	SESSION 2015
Techniques notariales – U5	Code : NTE5TNO Page 1/13

## ANNEXES

**Annexe 1 :**

Notes fiches clients et fiches immeubles - dossier 1 ..... page 6

**Annexe 2 :**

Origine de propriété - Maison de Vichy ..... pages 7/8

**Annexe 3 :**

Tarif des demandes de renseignements hypothécaires ..... page 8

**Annexe 4 :**

Extrait des fichiers de l'étude - dossier 2 ..... page 9

**Annexe 5 :**

Extraits du fichier clients - dossier 3 ..... page 10

**Annexe 6 :**

γ Courrier dossier 1 (à rendre avec la copie) ..... page 11

**Annexe 7 :**

δ Imprimé de demande de renseignements hypothécaires ..... pages 12/13  
N°3233-SD (à rendre avec la copie)

Vous travaillez chez Maître QUENTIN, notaire associé au sein de la S.C.P. « Xavier QUENTIN et Catherine QUENTIN-MERMOZ » dont le siège est à VICHY (03200), 10 avenue Voltaire. Il vous associe au traitement de plusieurs dossiers de l'office.

**DOSSIER 1 - 44 points**

Monsieur Henri DURAND est actuellement marié avec Madame Marie FARREL. De cette union est né Benoît. Madame Marie FARREL était mariée en premières noces avec Monsieur Paul MONTAGNON, décédé un an après la naissance de leur fille Marie-Laure.

Monsieur DURAND a accueilli Marie-Laure et a participé à son éducation. Tout au long de ses études, il l'a accompagnée, la considérant comme sa propre fille. L'entente entre Marie-Laure et son frère Benoît est excellente.

L'âge avançant, Monsieur Henri DURAND souhaite transférer son patrimoine immobilier aux deux enfants sous la forme d'une donation-partage. À cet effet il consulte Maître QUENTIN.

Ce dernier a recueilli les informations nécessaires à la réalisation du dossier (annexe 1).

La maison de VICHY serait attribuée à Benoît et l'appartement situé à CLERMONT-FERRAND serait attribué à Marie-Laure.

Cependant, Monsieur Henri DURAND souhaite conserver la jouissance de ces biens et la transmettre à son épouse à son décès.

Ce projet a l'agrément de Marie-Laure et Benoît.

Maître QUENTIN lui explique que ce projet n'est possible qu'au profit des héritiers présomptifs du donateur.

1.1. Maître QUENTIN vous demande de rédiger un courrier (annexe 6 à rendre avec la copie) qui explique à Monsieur Henri DURAND la procédure à mener afin que Marie-Laure puisse devenir son héritière présomptive. Vous préciserez le déroulement de la procédure.

Une fois la procédure visée à la question 1.1 menée à son terme, la donation partage souhaitée peut être rédigée.

Il vous charge d'effectuer les formalités nécessaires à la réalisation de cet acte.

- 1.2. Présenter les formalités préalables à la réalisation du dossier. Montrer l'intérêt de chacune d'entre elles.
- 1.3. Compléter l'imprimé de l'annexe 7 (à remettre avec la copie). Vous limiterez votre demande à l'immeuble situé à Vichy.  
À cet effet vous disposez de l'origine de propriété de ce bien (annexe 2) et du tarif des demandes de renseignements hypothécaires (annexe 3).
- 1.4. Préciser les informations attendues de l'état-réponse et leur intérêt.
- Monsieur Benoît DURAND vient d'adresser un courriel à l'étude. Contrairement à ce qui était prévu, il est retenu pour une longue période à Madagascar et ne pourra pas être présent lors de la signature de l'acte. Sa représentation doit par conséquent être envisagée.
- 1.5. Préciser par quel acte cette représentation sera possible et quelles seront les conditions de forme requises. Justifier votre réponse.
- 1.6. Indiquer si l'intervention de Madame DURAND née FARREL sera nécessaire lors de la signature de l'acte de donation-partage. Justifier votre réponse.
- 1.7. Rédiger la clause permettant à Monsieur Henri DURAND de conserver la jouissance des biens donnés et partagés et de la transmettre à son épouse à son décès.

#### DOSSIER 2 - (36 points)

Madame Louise LEPERS a pris rendez-vous avec Maître QUENTIN. Elle vit en concubinage avec Monsieur Olivier DUMONT et a eu trois enfants avec Monsieur Fernand RACH, son mari prédécédé. Elle a une fortune personnelle qu'elle détient tant de sa famille que de son magasin de vêtements « LA LOU ». Monsieur DUMONT, quant à lui, veut créer un commerce de restauration rapide et de plats à emporter. Il souhaite que Madame LEPERS devienne son associée. Maître QUENTIN les oriente vers la création d'une SARL.

Maître QUENTIN vous charge de suivre le dossier de création et de rédaction des statuts de la société.

2.1. En vous appuyant sur l'annexe 4, rédiger les clauses suivantes :

- objet social ;
- apports ;
- capital social.

2.2. Présenter les différentes formalités à réaliser après la signature des statuts.

2.3. Rédiger l'avis de constitution destiné à l'information des tiers dans les formes requises.

DOSSIER 3 - 40 points
-----------------------

Monsieur Nicolas MELIA et Madame Karine DUMESNIL vivent ensemble depuis 4 ans. Ils habitent à VICHY (03200) dans un appartement que Monsieur MELIA loue depuis avril 2013. Ils ont chacun un enfant de leur relation précédente. Ils ont pour projet de déménager sous peu en faisant l'acquisition d'un bien immobilier. Ils ont décidé de conclure un pacte civil de solidarité sous forme authentique et pour cela ont contacté Maître QUENTIN. Ils précisent qu'ils ne souhaitent pas être soumis au régime légal.

En vous aidant de l'annexe 5 :

- γ 3.1. Énoncer les vérifications préalables à effectuer en les justifiant.
- γ 3.2. Rédiger l'identification des parties ainsi que la clause relative au régime choisi et à la propriété des biens.
- ✓ 3.3. Préciser les formalités postérieures à la signature de l'acte.
- γ 3.4. Les futurs partenaires vous demandent si chacun d'eux peut rompre seul le PACS conclu. Ils souhaitent également se protéger en cas de décès du partenaire. Vous leur répondez par un courriel commun.

**Annexe 1 : Notes fiches clients et fiches immeubles - dossier 1**

Monsieur Henri (Jacques, Yves) DURAND est né à VICHY le 12 mai 1946. Ancien médecin thermal, à ce jour retraité, il a épousé à la mairie de VICHY (03200) le 1<sup>er</sup> juin 1976, Madame Marie (Jeanne, Albertine) FARREL (née à PARIS 15<sup>ème</sup> le 12 mars 1948). La célébration n'a pas été précédée d'un contrat de mariage.

De cette union est issu un fils Benoît (né à VICHY le 20 mai 1978), actuellement ingénieur agronome, célibataire, sans enfant, domicilié à MADAGASCAR.

De son côté, Madame DURAND née FARREL avait été mariée en premières noces avec Monsieur Paul MONTAGNON (mariage en date du 20 septembre 1972). Ce dernier est décédé accidentellement le 10 novembre 1974.

De cette première union est née une fille prénommée Marie-Laure (née à VERSAILLES le 10 octobre 1973). À ce jour, Marie-Laure MONTAGNON est mariée et domiciliée à CLERMONT-FERRAND (63000) où elle exerce la profession de médecin généraliste.

Après le décès des parents de Monsieur DURAND, les époux DURAND/FARREL se sont installés à VICHY, 40 rue de l'Horloge dans une maison individuelle recueillie dans la succession de ces derniers (Ce bien correspond aux références AV 162 et AV 163). Elle est estimée 180.000 euros.

Outre ce bien constituant le logement du couple, Monsieur DURAND est propriétaire d'un appartement situé à CLERMONT-FERRAND (63000) 44 avenue Blatin, acquis le 2 mai 1975. Ce bien est actuellement loué à usage d'habitation. Son estimation est de 180.000 euros.

## Annexe 2 : Origine de propriété - Maison de Vichy

Originellement cet immeuble dépendait de la communauté de biens meubles et acquêts existant entre Monsieur Aristide DURAND et Madame Marie MORAND par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite pour le compte de ladite communauté de :

- Monsieur Henri, Philibert MARTIN, né à PARIS (16<sup>ème</sup>) le 31/03/1912, rentier et de Madame Juliette, Rolande CHAMBON, née à PARIS (14<sup>ème</sup>), le 25/09/1920, sans profession, demeurant à PARIS (6<sup>ème</sup>) rue de Rennes, numéro 19 bis.

Aux termes d'un acte reçu par Maître SCRIBE, notaire à PARIS (6<sup>ème</sup>), le 20/06/1983 et dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de CUSSET (Allier) le 22/07/1983, volume 582 numéro 20.

### Décès de monsieur Aristide DURAND :

Monsieur Aristide, Innocent DURAND né à VICHY le 24/12/1918, en son vivant retraité, époux de Madame Marie, Louise, Raymonde MORAND avec laquelle il était domicilié à VICHY (03), 40 rue de l'Horloge est décédé en son domicile le 02/01/1986.

Laissant pour lui succéder :

a/ Madame Marie MORAND, son épouse survivante (née à VERSAILLES le 10/02/1921)

- Comme commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de VICHY le 01/04/1943.
- et usufruitière légale en vertu de l'ancien article 767 du code civil de l'ensemble des biens composant la succession du défunt.

b/ Et pour seul et unique héritier, Monsieur Henri, Jacques, Yves DURAND, son fils unique issu de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ses qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître JOB, notaire à VICHY le 10/03/1986.

La transmission des immeubles dépendant tant de la communauté que de la succession a été constatée par un acte établi par Maître JOB le 30/06/1986 dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de CUSSET (Allier) le 28/08/1986, volume 892 numéro 44.

### Décès de Madame DURAND née Marie MORAND :

Madame DURAND née Marie MORAND sus nommée en son vivant sans profession, est décédée en son domicile à VICHY le 20/09/1998 laissant pour seul et unique héritier Monsieur Henri DURAND, sus nommé, son fils ainsi que ses qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître JOB, le 10/12/1998.

La transmission des immeubles dépendant de la succession a été constatée par un acte établi par Maître JOB le 18/02/1999 dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de CUSSET (Allier) le 30/04/1999, volume 520 numéro 52.

<b>Annexe 3 : Tarif des demandes de renseignements hypothécaires</b>
--

La contribution de sécurité immobilière due à raison de la demande de renseignements est payable d'avance, lors de son dépôt au service de la publicité foncière.

Le coût est déterminé en fonction des éléments indiqués dans la demande, conformément au barème en vigueur ci-dessous :

12 € dans la limite de 3 personnes et de 5 immeubles ;

+ 5 € par personne supplémentaire au-delà de la troisième personne ;

+ 2 € par immeuble supplémentaire au-delà du cinquième immeuble ;

frais d'envoi postal : 2 €.

Identité des parties :

Madame Louise Marie Monique LEPERS  
Née à PARIS le 1<sup>er</sup> avril 1955  
Commerçante

Monsieur Olivier Yann DUMONT  
Né à Nantes le 19 novembre 1965  
Cuisinier

Domicile des concubins :  
3 rue de la Liberté, 03300 CUSSET

Constitution SARL :

Nom du restaurant : FOOTCROC

Apports :

Madame LEPERS : 8 000 euros  
Monsieur DUMONT : 4 000 euros

Valeur des parts sociales : 100 euros

Le fonds de commerce est exploité dans un local appartenant à Madame LEPERS dans un ensemble immobilier sis à CUSSET, 17 rue du stade, composé de deux pièces principales et d'une remise. L'ensemble du local est aux normes (sanitaires, électriques ...).

Durée de la société : 99 ans

Monsieur DUMONT sera le gérant de la société

Exercice comptable : année civile

DOSSIER 3

Annexe 5 : Extraits du fichier clients - dossier 3

Nom : MELIA Prénom : Nicolas, Jean, Eric

Né le : 25/01/1960 à : Orléans (45000)

Adresse : 15 place de la République – 03200 VICHY

Adresse électronique : nicoka@laposte.net

Profession : fonctionnaire territorial

Célibataire

Marié(e) Le à

Avec : contrat

Pacsé(e) Le à

Avec :

Divorcé(e) Le 10/01/2008 à Tours

De : Aline Laure LETANG

Veuf (ve) Le à

De :

Nom : DUMESNIL Prénom : Karine, Pauline

Né le : 08/12/1971 à : Chartres (28000)

Adresse : 15 place de la République – 03200 VICHY

Adresse électronique : nicoka@laposte.net

Profession : sans emploi

Célibataire

Marié(e) Le à

Avec : contrat

Pacsé(e) Le à

Avec :

Divorcé(e) Le à

De :

Veuf (ve) Le 13/06/2009 à Tours

De : Alain GAUTHIER