

# BTS NOTARIAT

## DROIT GÉNÉRAL ET DROIT NOTARIAL – U4

Session 2023

---

Durée : 4 heures  
Coefficient : 4

---

Matériel autorisé : aucun

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet comporte 4 pages numérotées de 1/4 à 4/4.

BTS NOTARIAT		Session 2023
Droit général et droit notarial – U4	Code : 23NTE4DRO	Page : 1/4

**A/ CAS PRATIQUE (16 points)**

Paul LAGARDE, veuf, est décédé le 15 avril 2023. Il était propriétaire d'une maison individuelle située à HARDELOT et dans laquelle il habitait depuis 40 ans. Il était également propriétaire de deux appartements situés à ARRAS, dans un immeuble à usage exclusif d'habitation en copropriété.

Il a pour lui succéder trois enfants, Sybille 44 ans, Léonard 52 ans, tous les deux issus de son union avec sa première épouse dont il a divorcé il y a 30 ans, et Angèle, née de son union avec sa deuxième épouse décédée il y a deux ans.

Angèle, infirmière libérale, a toujours habité chez ses parents et a participé à l'entretien de la maison d'HARDELOT depuis qu'elle travaille. Elle aimerait continuer à y habiter.

Sybille est avocate et souhaiterait installer son cabinet dans un des deux appartements d'ARRAS situé au rez-de-chaussée de l'immeuble en copropriété.

Léonard voudrait récupérer l'autre appartement d'ARRAS situé au second étage, actuellement occupé par un jeune couple de 30 ans. Le bail d'une durée de trois ans a pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2020. Il envisage d'y installer son fils revenu de ses études à l'étranger et qui a trouvé un travail dans la région.

À partir de vos connaissances, et en respectant la méthodologie de résolution du cas pratique, vous répondrez aux questions ci-dessous :

- 1. Qualifiez le régime juridique auquel sont soumis les biens issus de la succession de Paul.**
- 2. Déterminez les héritiers présomptifs de Paul et précisez leurs droits dans la succession.**

Les enfants se sont entendus sur la répartition future des biens de Paul.

- 3. Précisez à quelles conditions Sybille pourrait installer son cabinet d'avocats dans l'appartement du rez-de-chaussée.**
- 4. Indiquez si la reprise de l'appartement de l'étage par Léonard est possible.**

## **B/ ANALYSE D'UNE DÉCISION DE JUSTICE (12 points)**

À partir de l'annexe et de vos connaissances, répondre aux questions suivantes :

- 1. Analysez l'arrêt en respectant la méthodologie.**
- 2. Précisez les différences entre la vente en VEFA et la vente d'immeuble existant.**
- 3. Précisez la façon dont le droit protège l'acquéreur contre le risque de non-achèvement des travaux.**

<b>DEUXIÈME PARTIE – DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ (12 points)</b>
--

Dans le cadre d'un développement structuré, vous traiterez le sujet ci-dessous :

**« Anticipation de la succession et protection de la famille. »**

## **Annexe : Arrêt de la Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 21 mars 2019**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 décembre 2017), que, par acte sous seing privé, intitulé "contrat de réservation", suivi d'un acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, la société civile de construction vente Amandine (la société Amandine), a vendu à Mme Y..., préalablement démarchée par la société Jade conseil, un appartement et un emplacement de stationnement dans un immeuble en copropriété, destinés à la location et bénéficiant d'un dispositif de défiscalisation ; que Mme Y... a souscrit un emprunt auprès de la société BNP Paribas ; que, se plaignant de l'irrégularité de l'opération et d'une rentabilité de l'investissement inférieure à celle promise, Mme Y... a assigné les sociétés Amandine, Jade conseil et BNP Paribas en annulation de l'ensemble des contrats souscrits et en paiement de dommages-intérêts pour non-respect des dispositions du code de la consommation relatives au démarchage et au prêt, dol et manquements au devoir d'information et de conseil ;

Sur le premier moyen, [...] :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation des contrats de vente et de prêt alors, selon le moyen :

1°/ que, lorsqu'un démarcheur financier, dans le cadre d'une opération d'investissement immobilier défiscalisant "de Robien", concourt activement à la signature du contrat de réservation, à l'obtention du prêt et à l'organisation d'une procuration confiant au notaire chargé de l'opération immobilière le soin de signer l'acte authentique de vente et de prêt pour le compte de l'investisseur, la nullité du contrat de réservation entraîne celle des autres contrats, qui lui sont indissociables ; qu'il n'était pas contesté que, comme l'avait relevé le tribunal, la société Jade conseil, seule interlocutrice de Mme Y..., avait organisé intégralement l'opération d'achat, en obtenant le prêt et en faisant signer à Mme Y... une procuration confiant à l'étude de Me R..., notaire chargé de la vente des lots de la résidence, le soin de signer l'acte authentique de vente et de prêt ; qu'en considérant, pour rejeter la demande d'annulation du contrat de vente et du contrat de prêt, que les nullités que pouvait encourir le contrat de réservation n'avaient pas d'effet sur l'acte authentique de vente du 20 mai 2008, la cour d'appel a violé l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que la confirmation d'un acte nul exige à la fois la connaissance du vice l'affectant et l'intention de le réparer ; qu'en considérant, pour rejeter la demande en annulation, que la signature, par Mme Y..., de l'acte authentique de vente valait renonciation à se prévaloir des irrégularités formelles invoquées à l'encontre du contrat de réservation, sans constater que Mme Y... avait connaissance du vice affectant ce contrat et l'intention de le réparer, la cour d'appel a violé l'article 1338 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause ; [...]

Mais attendu que, le contrat de réservation étant facultatif, sa nullité est sans incidence sur la validité de l'acte de vente ; que la cour d'appel a relevé que Mme Y... avait signé l'acte authentique de vente le 20 mai 2008 ; qu'il en résulte que la demande d'annulation des actes de vente et de prêt devait être rejetée ; que, par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, la décision se trouve légalement justifiée ; [...]

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi [...]