

BTS NOTARIAT

TECHNIQUES NOTARIALES - U5

Session 2023

Durée : 5 heures

Coefficient : 6

**L'usage de la calculatrice avec mode examen actif est autorisé.
L'usage de la calculatrice sans mémoire, « type collègue », est autorisé.**

Tout autre matériel est interdit.

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet
Le sujet comporte 10 pages numérotées de 1/10 à 10/10**

BTS NOTARIAT		Session 2023
Techniques notariales – U5	Code : 23NTE5TNO	Page : 1/10

BASE DOCUMENTAIRE

Annexe 1 – Fiches clients.

Annexe 2 – Informations relatives aux biens échangés.

Annexe 3 – Droits de mutation à titre gratuit.

Vous êtes collaborateur ou collaboratrice de Maître Lise MILANT (lise.milant@notaires.fr), notaire de la SCP « Lise et Stéphane MILANT » notaires associés. L'office est situé à BOURG EN BRESSE (01000), 78 Avenue Jules FERRY. Maître MILANT vous confie la gestion de plusieurs dossiers.

DOSSIER 1 – 55 points

Monsieur Olivier NINET et Madame Sylvia DUMONT, son épouse, souhaitent divorcer. Ils sont d'accord à la fois sur le principe du divorce et sur toutes ses conséquences et ont donc opté pour un divorce par consentement mutuel sans intervention du juge.

Ils se sont mariés à la mairie de Bourg en Bresse (01000), le 12 mai 2000, sous le régime de la communauté légale aménagée aux termes d'un contrat reçu par Maître MILANT le 8 mai 2000 prévoyant une clause de préciput qui stipule que le survivant des époux pourra prélever sur la communauté, et avant tout partage, les droits par lesquels seront assurés le logement de la famille et les meubles meublants qui garniront les habitations des époux. Ils ont deux enfants : Lilian (21 ans) et Laura (19 ans).

En 2006, monsieur NINET a reçu, dans la succession de son père, un appartement sis à CHAMROUSSE (38410). Le bien est évalué aujourd'hui à 240 000 €. En 2010, monsieur NINET a fait rénover l'appartement pour un montant de 30 000 €. Les travaux ont été payés au moyen des économies réalisées par le couple depuis son mariage. Sans ces travaux, le bien serait évalué à 200 000 €.

En 2017, madame NINET a reçu un studio sis à LYON (69002) évalué à 140 000 € par donation de ses parents. Elle a aussitôt vendu ce bien et a acquis, pour la même somme un appartement à NARBONNE (11100). Il a été procédé à une déclaration de remploi dans l'acte d'acquisition. Ce bien, qui est loué, est aujourd'hui évalué à 150 000 €.

En décembre 2018, les époux NINET ont acquis une maison à usage d'habitation à BOURG EN BRESSE (01000) moyennant le prix de 210 000 €. Cet immeuble constitue le logement de la famille. Il est évalué à 250 000 €. Pour financer cette acquisition, les époux ont souscrit un emprunt sur quinze ans. Il reste dû à ce jour 120 000 €.

Les époux NINET possèdent également divers comptes bancaires au crédit mutuel :

- un compte courant ouvert au nom de madame présentant un solde créditeur de 1 000 €,
- un compte courant ouvert au nom de monsieur présentant un solde créditeur de 500 €,
- un compte sur livret ouvert au nom de monsieur présentant un solde créditeur de 32 000 €,
- un compte épargne ouvert en 2017, au nom de madame, sur lequel sont versés les loyers de l'appartement de NARBONNE et présentant un solde créditeur de 24 000 €.

Enfin, les époux sont propriétaires de deux véhicules :

- Peugeot : immatriculé au nom de madame, évalué à 15 000 €
- Renault : immatriculé au nom de monsieur, évalué à 30 000 €

1. Précisez si l'avantage matrimonial inclus dans le contrat de mariage des époux NINET sera ou non révoqué au moment du divorce. Justifiez votre réponse.

Les époux ont choisi chacun un avocat. Monsieur NINET ne comprend pas pourquoi le notaire doit maintenant intervenir pour présenter un projet de liquidation du régime matrimonial. Il s'interroge sur les prochaines étapes de la procédure de divorce. Il aimerait en outre savoir à quel moment il sera effectivement divorcé car il souhaite se remarier au plus vite avec sa nouvelle compagne.

2. Répondez aux questions de monsieur Olivier NINET (olivier.ninet@orange.fr) par courriel.

3. Maître MILANT vous charge de préparer le projet de liquidation du régime matrimonial.

- Dans un tableau, qualifiez chacun des biens et des dettes des époux. Justifiez vos réponses.
- Expliquez si une récompense est due. Calculez-la si nécessaire.

4. Liquidez le régime matrimonial et calculez les droits de chacun des époux.

DOSSIER 2 – 40 points

Madame MOREL et les époux BURLOUX se sont présentés à l'étude.
Ils vont procéder entre eux à un échange de biens immeubles.

Madame MOREL est propriétaire d'une résidence secondaire, un appartement situé à FLUMET (73590), station village du Val d'Arly. Elle souhaite acquérir un bien dans le sud de la France. La commune de NARBONNE (11000) répond parfaitement à ses attentes. En effet, cette ville moyenne, chargée d'histoire, lui offrira la proximité des plages et la possibilité de s'adonner à son sport favori, le parachutisme, qu'elle pourra pratiquer à l'aérodrome de NARBONNE.

Les époux BURLOUX quant à eux, sont propriétaires d'une maison sise à NARBONNE (11000) et ils étaient à la recherche d'un pied à terre à la montagne.

Maître MILANT vous communique les informations qu'il a recueillies pour les parties (annexe 1) et chacun des biens (annexe 2).

1. Vous êtes en charge des formalités préalables concernant la maison de NARBONNE.

Présentez, dans un tableau, les différents diagnostics immobiliers que vous devez obtenir pour instruire le dossier. Pour chaque diagnostic, justifiez votre réponse et indiquez sa durée de validité.

2. Rédigez les clauses suivantes : « COMPARUTION DES PARTIES », « ÉCHANGE » sans intégrer l'effet relatif, « ÉVALUATION DES IMMEUBLES ÉCHANGÉS » telles qu'elles figureront dans l'acte d'échange.

3. Listez les formalités postérieures à réaliser pour l'appartement sis à FLUMET.

DOSSIER 3 – 25 points

Hubert CANNEAU, 72 ans retraité et sans enfant est un client de l'étude. Il est très proche de ses deux nièces Ludivine et Nina respectivement âgées de 37 et 30 ans.

Il y a 17 ans, Hubert CANNEAU a donné 7 000 € à Ludivine. Il y a 5 ans, il fait la même chose pour Nina. Chacune de ces deux donations a été régulièrement enregistrée auprès de l'administration fiscale.

Aujourd'hui, monsieur CANNEAU souhaite donner à chacune de ses nièces la somme de 35 000 €. Il est toujours soucieux de respecter les formalités fiscales et vous sollicite à ce sujet.

- 1. Indiquez sous quelles formes la donation peut être réalisée. Justifiez votre réponse.**
- 2. À l'aide de l'annexe 3, calculez les droits de donation éventuellement dus par Ludivine et par Nina. Justifiez les calculs.**

Annexe 1- Fiches clients

Nom : MOREL
Prénoms : Sandrine Françoise
Profession : Dentiste
Adresse : 54 rue Lalande – 01000 BOURG EN BRESSE
Date et lieu de naissance : 14 avril 1972 à LYON (39007)
Situation familiale : Divorcée de monsieur Maurice RAVOL– Jugement du tribunal de Lyon (69000) du 12 janvier 2016
Nationalité : française

Nom : BURLOUX
Prénoms : Nicolas
Profession : professeur des écoles
Adresse : 321 rue des peupliers - 01960 PERONNAS
Date et lieu de naissance : 10 février 1980 à PARIS (75003)
Situation familiale : Marié avec madame Emilie NODET
Date et lieu de mariage : 21 mars 2008 à LILLE (59000)
Contrat de mariage : non
Nationalité : française

Nom : NODET
Prénoms : Emilie Josiane
Profession : Employée de commerce
Adresse : 321 rue des peupliers – 01960 PERONNAS
Date et lieu de naissance : 5 janvier 1981 à LILLE (59000)
Situation familiale : mariée avec monsieur Nicolas BURLOUX
Date et lieu de mariage : 21 mars 2008 à LILLE (59000)
Contrat de mariage : non
Nationalité : française

Annexe 2 – Informations relatives aux biens échangés

APPARTEMENT

Copropriété « les marmottes » - 25 rue des gentianes – FLUMET (73590)

Évaluation du bien : 220 000 €

Références cadastrales : AB n° 32 - contenance : 800 m²

Année de construction : 1987

T3 de 50 m² (lot 8) au 2^{ème} étage droite comprenant : cuisine ouverte, 2 chambres, salle de bains, wc séparé, terrasse.

Quote-part de parties communes : 120 /10 000

Diagnostic de performance énergétique : D

Chauffage électrique.

Règlement de copropriété et état descriptif de division reçus le 18 février 1987 par Maître PAULIN, notaire à CHAMBERY (73000), 13 rue de la poste.

Publication au service de la publicité foncière de CHAMBERY (73000) le 15 mars 1987
Volume 1987P Numéro 102

Syndic : Cabinet GIROUD SARL – 81 rue Michaud – CHAMBERY (73000)

Madame MOREL est à jour du paiement de ses charges.

MAISON

21 rue du genévrier – NARBONNE (11000)

Évaluation du bien : 220 000 €

Références cadastrales : AY n° 43 - contenance : 650 m²

Année de construction : 1948

Maison de plain pied, 75 m², comprenant : entrée, cuisine, salon, 2 chambres, salle de bains et WC séparé, cour et garage attenant.

Diagnostic de performance énergétique : E

Chauffage au gaz.

Infestation termites : arrêté préfectoral du 23 janvier 2001

Bien raccordé au réseau collectif de traitement des eaux.

Annexe 3 – Droits de mutation à titre gratuit

- Article 790 G du Code général des impôts (extrait)

I.- Les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, d'un neveu ou d'une nièce ou par représentation, d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce **sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 31 865 € tous les quinze ans.**

Cette exonération est subordonnée au respect des conditions suivantes :

1°le donateur est âgé de moins de quatre-vingts ans au jour de la transmission ;

2°le donataire est âgé de dix-huit ans révolus ou a fait l'objet d'une mesure d'émancipation au jour de la transmission.

Le plafond de 31 865 € est applicable aux donations consenties par un même donateur à un même donataire.

II.- Cette exonération se cumule avec les abattements prévus aux I, II et V de l'article 779 et aux articles 790B et 790D.

- Tableau synthétique des abattements (779 du Code général des impôts)

Lien de parenté	En matière de donation	En matière de succession
Entre époux et partenaires de PACS	80 724 €	Exonération
Ligne directe (parent-enfant)	100 000 €	100 000 €
Entre grands-parents et petits-enfants	31 865 €	
Entre arrière-grands-parents et arrière-petits-enfants	5 310 €	
Entre frères et sœurs	15 932 €	15 932 €
Entre tante, oncle et neveu, nièce	7 967 €	7 967 €
Héritier ne bénéficiant d'aucun autre abattement	aucun	1 594 €

- Article 777 du Code général des impôts (extraits)

Tarif des droits applicables en ligne directe :

FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TARIF APPLICABLE (%)
N'excédant pas 8 072 €	5
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15
Comprise entre 15 932 € et 552 324 €	20
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40
Au-delà de 1 805 677 €	45

Tarif des droits applicables en ligne collatérale et entre non-parents :

FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TARIF APPLICABLE (%)
Entre frères et sœurs vivants ou représentés :	
- n'excédant pas 24 430 €	35
- supérieure à 24 430 €	45
Entre parents jusqu'au 4 ^e degré inclusivement	55
Entre parents au-delà du 4 ^e degré et entre personnes non-parentes	60