



**LE RÉSEAU DE CRÉATION
ET D'ACCOMPAGNEMENT PÉDAGOGIQUES**

**Ce document a été mis en ligne par le Réseau Canopé
pour la Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel.**

Ce fichier numérique ne peut être reproduit, représenté, adapté ou traduit sans autorisation.

BTS NOTARIAT

TECHNIQUES NOTARIALES - U5

Session 2019

Durée : 5 heures

Coefficient : 6

L'usage de tout modèle de calculatrice, avec ou sans mode examen, 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 2019
Techniques notariales – U5	Code : NTE5TNO	Page : 1/10

BASE DOCUMENTAIRE

Annexe 1 - Fiche Clients.....	page 6
Annexe 2 - Informations sur le projet de division de la parcelle des époux Tillome.....	page 7
Annexe 3 - Articles du Code de l'urbanisme.....	page 8
Annexe 4 - Article du Code du rural et de la pêche maritime	page 9
Annexe 5 - Indice des fermages selon l'arrêté préfectoral du Calvados.....	page 9
Annexe 6 - Article 669 du Code général des impôts.....	page 10
Annexe 7 - Taux des droits applicables aux donations et successions en ligne directe	page 10

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.

Vous êtes le (ou la) collaborateur (rice) de Maître Jean Bondroit, notaire de la SCP « BONDROIT, LOYAL, JURISSE ». L'office est situé à CAEN (14000) 34 bd de la liberté. Maître Jean Bondroit vous confie la gestion de plusieurs dossiers.

Maître Jean Bondroit est le notaire instrumentaire dans ces dossiers.

Dossier 1 (46 points)

Les époux Tillome (annexe 1), habitent au 31 rue de l'aubépine à CAEN. Ils souhaitent mettre en vente une partie de leur terrain (600 m²) (annexe 2). Le couple Javer se porte acquéreur de cette parcelle en vue d'y construire une maison de 90 m², qui sera proposée en location.

Les époux Tillome vous précisent qu'il existe actuellement sur le terrain un garage pour voiture en parpaings qui sera démolie pour la vente. Ils désirent conserver le reliquat du terrain sur lequel est implantée leur maison familiale.

Les époux Tillome ont réfléchi à l'accès à la future parcelle, issue de la division. L'acheminement des réseaux (eau, gaz, électricité et fibre) nécessitera la constitution d'une servitude (1 mètre de large, profondeur de 0,80 mètre et sur toute la longueur du terrain). La viabilisation du terrain sera prise en charge par les vendeurs.

1.1 Les époux Tillome s'interrogent sur les autorisations à obtenir auprès du service d'urbanisme de la mairie de Caen pour envisager l'opération immobilière. Vous répondez par courriel en justifiant les démarches et en vous aidant de l'annexe 3.

1.2 L'avant-contrat ayant été signé, présenter et justifier les formalités préalables à la rédaction de l'acte de vente.

1.3 Présenter et justifier les diagnostics techniques relatifs à la parcelle.

1.4 Rédiger la clause de constitution de servitude correspondant à la situation.

Dossier 2 (29 points)

Madame Simone Tillome est propriétaire de parcelles de terres à destination agricole, recueillies lors de la succession de son père. Ces parcelles (terres labourables et prés) sont situées sur la commune de Les Monts d'Aunay (14770), cadastrée ZB 206 pour une contenance 48 ha 03a 20 ca dans le département du Calvados.

Monsieur Thierry Faucon, exploitant agricole, âgé de 60 ans exploite les terres appartenant à madame Tillome. Il est marié sans contrat avec madame France Faucon née Teillet, sans profession, depuis 1981.

Monsieur Faucon vient d'informer par lettre recommandée avec accusé de réception qu'il résilie son bail au 30 juin 2019 pour cause de départ à la retraite.

La propriétaire madame Tillome a été contactée par un jeune exploitant agricole, monsieur Martial Vergne qui souhaite les lui louer. Monsieur Vergne est marié sans contrat depuis 2018 avec madame Marie Jolivet, professeure des écoles.

Monsieur Vergne souhaite procéder à des travaux de drainage sur certaines parcelles.

(drainage : moyen cultural qui permet de favoriser l'évacuation de l'eau dans la nature).

Madame Tillome et monsieur Vergne sont d'accord sur le montant du fermage (12 000 € par an). Le bail prendra effet le 1^{er} juillet 2019.

Maître Jean Bondroit vous demande de traiter le dossier. À cette fin, vous répondrez aux questions suivantes :

2.1 Madame Tillome et monsieur Vergne s'interrogent :

- sur la nature et la durée de contrat qu'ils s'apprêtent à conclure ;
- sur la présence de leur conjoint respectif à la signature dudit acte.

Répondre à ces interrogations sous la forme d'une note à l'attention de Maître Bondroit.

2.2 Présenter et justifier les formalités préalables à la rédaction du bail.

2.3 Le projet de drainage est-il soumis à une autorisation de la part du bailleur ? Justifier en vous aidant de l'annexe 4.

2.4 Rédiger les clauses «DURÉE», «FERMAGE» et «INDEXATION» en vous aidant de l'annexe 5.

Dossier 3 (45 points)

Quelques mois plus tard, madame Simone Tillome (**annexe 1**) vient vous voir.

Elle est propriétaire d'une maison à NOIRMOUTIER (85330) d'une valeur de 360 000€, recueillie lors de la succession de sa mère, qu'elle souhaite donner à l'un de ses deux enfants, Elisabeth. Actuellement cette maison est louée pour un loyer mensuel de 500 €.

Cependant, madame Simone Tillome souhaite :

- continuer à disposer des loyers du bien qui sera donné à sa fille ;
- que le survivant des époux Tillome soit assuré de percevoir les loyers en totalité ;
- qu'Elisabeth ne puisse pas vendre ce bien, ni le mettre en garantie du paiement d'une dette ;
- que le bien ne puisse être mis en communauté si Elisabeth vient à se marier ;
- que le bien reste dans la famille.

Elisabeth, célibataire, sans enfant habite près de chez ses parents à CAEN. Elle leur rend visite quotidiennement.

3.1 Selon quelle modalité, madame Tillome peut-elle avantager sa fille ? Justifier votre réponse.

3.2 Rédiger les clauses à insérer dans l'acte de donation qui correspondent aux souhaits de madame Tillome.

3.3 Calculer les droits de mutation à payer pour cette donation en vous aidant des annexes 6 et 7.

3.4 Madame Tillome aimerait payer les droits de mutation à la place de sa fille. Que lui répondez-vous ? Justifier votre réponse.

Annexe 1 -Fiche Clients

EPOUX Tillome :

Henri Tillome est né le 20 septembre 1955 à LYON (69000), retraité.

Simone Tillome née Courage est née le 12 juillet 1954 à NANTES (44000), retraitée.

Ils se sont mariés le 9 juillet 1980 à CAEN (14000) et ont opté pour le régime de la séparation de biens.

HS.tillome@orange.fr

PARTENAIRES JAVER/POIRET :

Louis Javer est né le 30 juin 1970 à PARIS (75014), professeur.

Léonie Poiret est née le 14 mai 1972 à PARIS (75015), professeure.

Ils se sont pacsés le 30 avril 2010 sous le régime de l'indivision.

LjaverLpoiret@orange.fr

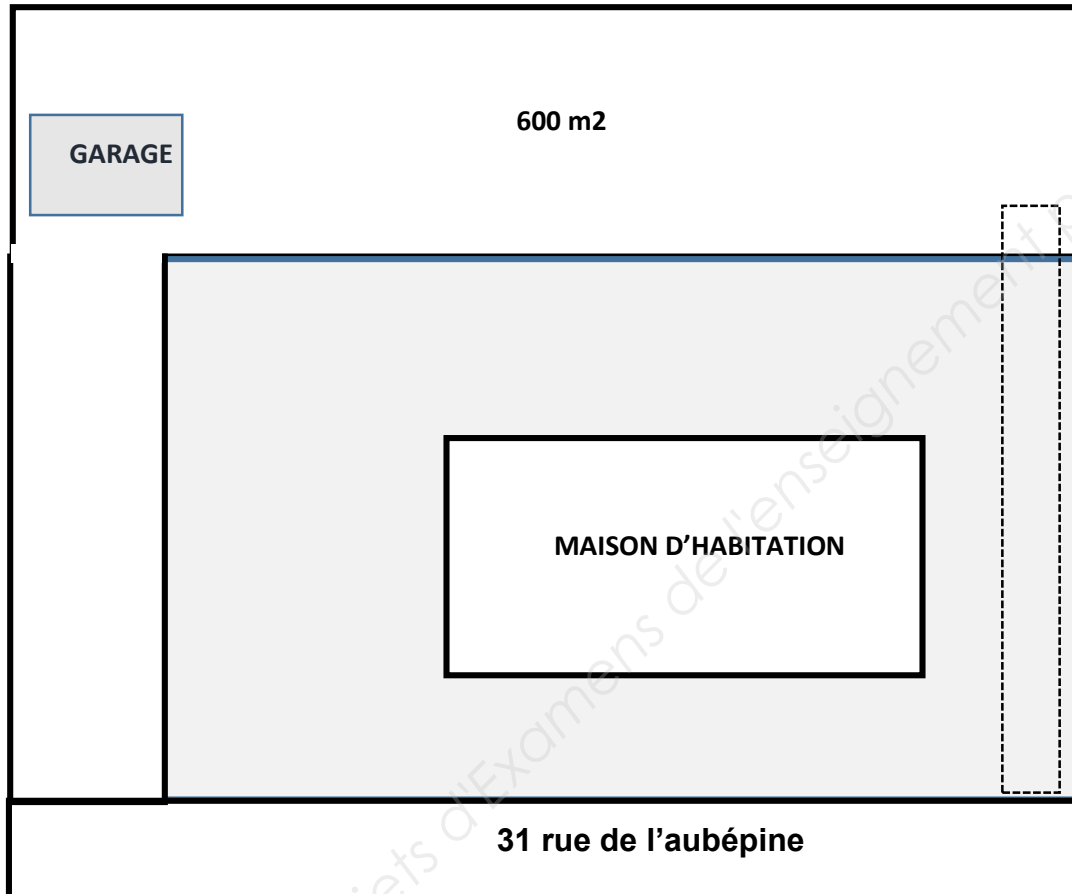
Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Annexe 2 - Informations sur le projet de division de la parcelle des époux Tillome

La parcelle est actuellement cadastrée AB 311 pour une contenance de 00 ha 16 a 00 ca.

Elle se diviserait en deux parcelles :

- AB 3121 contenance de 6a 00 ca ;
- AB 3122 contenance de 10a 00ca.



Légende :

 : projet de canalisations

Annexe 3 - Articles du Code de l'urbanisme

Art L442-1 du Code de l'urbanisme

Modifié par Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Article R421-19 du Code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

- ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs...

Annexe 4 - Article du Code du rural et de la pêche maritime

Article L411-29 du Code rural et de la pêche maritime

Créé par Décret n°83-212 du 16 mars 1983 - art. 1 (V) JORF 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982

Modifié par Loi n°84-741 du 1 août 1984 - art. 15 JORF 2 août 1984

Nonobstant les dispositions de l'article 1766 du code civil mentionnées à l'article L. 411-27, le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en oeuvre de moyens culturels non prévus au bail. À défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal paritaire, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut s'exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

Sauf clause ou convention contraire, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions prévues à la section IX du présent chapitre.

Annexe 5 - Indice des fermages selon l'arrêté préfectoral du Calvados

Année	Indice des fermages
2018	103,05
2017	106,28
2016	109,59

Annexe 6 -Article 669 du Code général des impôts

[...]

AGE DE L'USUFRUITIER	USUFRUIT	NUE PROPRIETE
Moins de 21 ans révolus	90 %	10 %
Moins de 31 ans révolus	80 %	20 %
Moins de 41 ans révolus	70 %	30 %
Moins de 51 ans révolus	60 %	40 %
Moins de 61 ans révolus	50 %	50 %
Moins de 71 ans révolus	40 %	60 %
Moins de 81 ans révolus	30 %	70 %
Moins de 91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

Annexe 7 -Taux des droits applicables aux donations et successions en ligne directe

Abattement légal	Fraction de part nette taxable	Taux applicable	A retrancher
100 000 €	N'excédant pas 8 072 €	5 %	0 €
	Comprise entre 8 072 et 12 109 €	10 %	404 €
	Comprise entre 12 109 et 15 932 €	15 %	1 009 €
	Comprise entre 15 932 et 552 324 €	20 %	1 806€
	Comprise entre 552 324 et 902 838 €	30 %	57 038€
	Comprise entre 902 838 et 1 805 677 €	40 %	147 322€
	Supérieure à 1 805 677 €	45 %	237 606€