BTS COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL

CONDUITE D'UN DOSSIER EN DROIT DES BIENS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER OU DE L'ENTREPRISE – E8

SESSION 2025

Durée : 4 heures
Coefficient : 5

Matériel autorisé

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

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet comporte 12 pages, numérotées de 1/12 à 12/12.

Vous travaillez en tant que collaborateur ou collaboratrice au sein de l'office notarial d'Inès SORAYA à GEMENOS (13420), boulevard des alliés.
📞 04.42.32.10.17
Mail : ines.soraya@notaires.fr

L'étude se compose comme suit :
- une notaire, Maître SORAYA ;
- un notaire salarié ;
- un collaborateur ;
- une formaliste ;
- un standardiste ;
- une comptable ;
- un stagiaire.

L'office notarial gère principalement les dossiers de clients locaux. Vous êtes spécialisé(e) en droit immobilier et droit de l'entreprise.

À partir de vos connaissances, du contexte, et de la base documentaire fournie en annexe, vous traiterez les trois dossiers suivants que vous a confiés Maître SORAYA. Les dossiers sont indépendants les uns des autres. Chaque dossier comprend une base documentaire.

1. DOSSIER RICHAUD / LATRY (7 points)

À la suite d'une succession dont l'étude s'est chargée, monsieur Ludovic RICHAUD a hérité de sa mère une propriété comportant une maison d'habitation achevée le 3 mai 2017 avec un grand terrain attenant. La parcelle d'une contenance de 22 ares est cadastrée section AS numéro 257, et se situe à proximité du centre-ville de GEMENOS (Bouches du Rhône), petite commune de 7000 habitants. Il souhaiterait diviser sa propriété afin de vendre le bâti en conservant pour son fils le terrain issu de la division. Il a adressé à Maître SORAYA un plan cadastral annoté.

Le docteur Lola LATRY lui a proposé l'achat de cette maison à l'emplacement stratégique au prix convenu de 500 000 euros net vendeur. En effet, son cabinet médical actuel se situe dans un quartier éloigné, elle souhaiterait se rapprocher du centre-ville pour profiter du dynamisme de cette zone.

Monsieur RICHAUD a accepté l'offre du docteur LATRY. Le prix sera payé en totalité au moyen d'un emprunt bancaire.

Monsieur RICHAUD vient vous consulter au sujet de ce projet afin que vous établissiez une convention concrétisant son accord avec madame LATRY.

Il sait qu'il existe deux principaux types de contrats préparatoires. Maître SORAYA propose aux clients la signature d'une promesse unilatérale de vente notariée.

Vous prenez en charge ce dossier.

1.1 Justifiez en quoi le choix d'une promesse unilatérale de vente est adaptée aux besoins de monsieur RICHAUD.

1.2 Expliquez à monsieur RICHAUD les démarches qu'il doit accomplir et les pièces à vous transmettre.

1.3 Présentez la ou les condition(s) suspensive(s) à insérer dans le contrat préparatoire pour protéger les intérêts de madame LATRY.

1.4 Précisez si une formalité doit être réalisée immédiatement après la signature de ce contrat préparatoire.

1.5 Préparez un projet détaillant le montant des droits de mutation à titre onéreux destiné à madame LATRY.

2. DOSSIER COUP'HAIR/L'ATELIER DE MARION (6 points)

Madame Cynthia HONORAT, coiffeuse, exploite le salon de coiffure « COUP'HAIR » situé à MARSEILLE (13003), 99 place Joseph Étienne, dont l'activité est la coiffure mixte et la vente de produits de coiffure. Le fonds de commerce est immatriculé au Registre National des Entreprises de MARSEILLE, sous le numéro 437 821 317. Madame HONORAT est née le 7 avril 1979 à MARSEILLE. Son mail professionnel est le suivant : couphairmarseille@gmail.com. Elle est mariée avec monsieur Sébastien CARABELLO, depuis le 23 septembre 2013, sous le régime de la séparation de biens pure et simple.

Elle exploite ce petit salon, en son nom et pour son compte, depuis le 1er avril 2001 et a su gagner la confiance de tout le quartier grâce à ses compétences. Madame Cynthia HONORAT loue les murs auprès de la société CARA2, société civile immobilière, dont le siège est à GEMENOS en vertu d'un bail commercial reçu par Maitre Romain BERANGIE le 1er décembre 2022, pour une durée de 9 années ayant commencé à courir à compter du jour de la signature.
Aujourd'hui, elle décide de s'installer dans un salon plus grand et est en pleine prospection pour continuer à exercer son activité de coiffure.
Elle a trouvé parmi ses salariées, une personne intéressée par la reprise de son activité : madame Marion BAGNOLI, salariée du salon COUP'HAIR depuis décembre 2023. Malgré quelques hésitations au regard de la notoriété de madame HONORAT, madame Marion BAGNOLI s'est décidée à reprendre le salon et a créé à cet effet une société : la société par actions simplifiée dénommée L'ATELIER DE MARION dont elle assure la présidence.

Le salon de coiffure COUP'HAIR compte une autre salariée : madame Tess GONZALES.

Les parties ont convenu :
- d'un prix total de 80 000 € dont 6 250 € pour les éléments incorporels et 73 480 € de matériel. Concernant le matériel, une liste des différents éléments, avec leur valeur correspondante, sera annexée à l'acte. Cette liste comprend notamment les fauteuils de chauffage, les bacs à shampoing, un ordinateur ;
- de conclure la cession du fonds de commerce sous forme authentique.

2.1 Qualifiez les parties et le(s) intervenant(s) en justifiant leur présence à l'acte de cession de fonds de commerce.

2.2 Exposez les formalités préalables relatives aux parties à réaliser dans ce dossier en précisant leur intérêt.

2.3 Présentez à madame HONORAT les conséquences liées à la présence de salariés dans le traitement du dossier.

2.4 Expliquez comment protéger la future activité de madame BAGNOLI dans l'acte de cession de fonds de commerce.

3. DOSSIER FOUQUE (7 points)

Madame Dominique FOUQUE, cliente de l'office notarial, souhaiterait mettre en vente l'appartement qu'elle a reçu dans la succession de sa mère, situé au 99 boulevard Sakakini à MARSEILLE (13005). Elle y séjourne quelques semaines par an avec son conjoint, mais à présent à la retraite, le couple voudrait acquérir une maison à la campagne dans la région aixoise. La superficie privative de l'appartement entièrement rénové est de 91 m².
Elle charge l'office de la négociation de ce bien et souhaite également confier la mise en vente à l'agence immobilière située au pied de l'immeuble.

3.1 Déterminez la valeur vénale de ce bien en justifiant vos calculs.

3.2 Identifiez le type de mandat conforme à la volonté de madame FOUQUE en précisant les mentions obligatoires.

3.3 Présentez les éléments à corriger ou à compléter dans l'annonce rédigée par le stagiaire de l'office.

Monsieur Stanislas GIRAUD s'est porté acquéreur de l'appartement de madame FOUQUE. Un contrat préparatoire doit être signé.

3.4 Précisez si l'accord du conjoint de madame FOUQUE est nécessaire en justifiant votre réponse.

L'acte authentique de vente a été signé. Quelques semaines plus tard, monsieur GIRAUD adresse un courriel à Maître SORAYA. Il expose avoir découvert que la surface réelle de l'appartement n'est pas fidèle à celle indiquée dans les différents documents qu'on lui a transmis et notamment à celle figurant dans l'acte authentique. La superficie réelle privative est, selon le professionnel qu'il a fait intervenir, de 82 mètres carrés.

3.5 Expliquez à madame FOUQUE la conséquence éventuelle de ce constat.

BASE DOCUMENTAIRE

1. DOSSIER RICHAUD / LATRY

ANNEXE 1 – Extrait du plan cadastral de la commune de Gémenos (13420) annoté par monsieur Richaud

ANNEXE 2 – Extraits du Code général des impôts

2. DOSSIER COUP'HAIR / L'ATELIER DE MARION

ANNEXE 3 - Clause extraite du bail commercial

ANNEXE 4 – Extrait du Code de commerce

3. DOSSIER FOUQUE

ANNEXE 5 – Fiche remplie par la cliente

ANNEXE 6 – Extrait de la fiche immeuble

ANNEXE 7 – Extrait du fichier PERVAL

ANNEXE 8 – Annonce rédigée par le stagiaire

ANNEXE 1 – Extrait du plan cadastral de la commune de Gémenos (13420) annoté par monsieur Richaud

N° 257
Parcelle de M. RICHAUD : projet de vente à M^me^ LATRY

ANNEXE 2 – Extraits d'articles du Code général des impôts (CGI)

Article 256

I. - Sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée les livraisons de biens et les prestations de services effectuées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel.

II. - 1° Est considéré comme livraison d'un bien, le transfert du pouvoir de disposer d'un bien corporel comme un propriétaire.

Article 1594 D

Sauf dispositions particulières, le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement prévu à l'article 683 est fixé à 3,80 %.

Il peut être modifié par les conseils départementaux sans que ces modifications puissent avoir pour effet de le réduire à moins de 1,20 % ou de le relever au-delà de 4,50 % [taux de 4,50 % appliqué à l'ensemble des départements sauf Mayotte, le Morbihan, l'Indre].

Article 1594 F quinquies

Sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux de 0,70 %.

À l'exception de celles qui sont visées au I du A de l'article 1594-0 G, les mutations à titre onéreux de terrains à bâtir et d'immeubles neufs mentionnés au 2° du 2 du I de l'article 257 lorsqu'elles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, sauf application des modalités prévues à l'article 268.

Article 1584

Est perçue, (...) une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière exigibles sur les mutations à titre onéreux :

1° d'immeubles et de droits immobiliers situés sur leur territoire. La taxe additionnelle n'est pas perçue lorsque la mutation est soumise au droit proportionnel de 0,70 % ; cette taxe, dont la perception est confiée au service des impôts, est fixée à 1,20 %.

Article 1647

L'État perçoit au titre de frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs un prélèvement de :

a. 2,37 % en sus du montant de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement perçus au profit des départements en application de l'article 1594 A.

b. 2,14 % en sus du montant de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement perçus au profit des départements au taux de 0,70 % [...].

ANNEXE 3 - Clause extraite du bail commercial

CESSION - SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

ANNEXE 4 – Extrait du Code de commerce

Article L.141-23 du Code de commerce
Dans les entreprises qui n'ont pas l'obligation de mettre en place un comité d'entreprise en application de l'article L. 2322-1 du code du travail, lorsque le propriétaire d'un fonds de commerce veut le vendre, les salariés en sont informés, et ce au plus tard deux mois avant la vente, afin de permettre à un ou plusieurs salariés de l'entreprise de présenter une offre pour l'acquisition du fonds.

Lorsque le propriétaire du fonds n'en est pas l'exploitant, cette information est notifiée à l'exploitant du fonds et le délai court à compter de la date de cette notification. L'exploitant du fonds porte sans délai à la connaissance des salariés cette notification, en les informant qu'ils peuvent lui présenter une offre d'achat.

L'exploitant notifie sans délai au propriétaire toute offre d'achat présentée par un salarié.

Lorsque le fonds est exploité par son propriétaire, celui-ci notifie sa volonté de vendre directement aux salariés en les informant qu'ils peuvent lui présenter une offre d'achat, et le délai court à compter de la date de cette notification.

La vente peut intervenir avant l'expiration du délai de deux mois dès lors que chaque salarié a fait connaître sa décision de ne pas présenter d'offre.
Lorsqu'une action en responsabilité est engagée, la juridiction saisie peut, à la demande du ministère public, prononcer une amende civile dont le montant ne peut excéder 2 % du montant de la vente.

ANNEXE 5 – Fiche remplie par la cliente

Nom de famille	GRAZIANI
Nom d'usage	FOUQUE
Prénoms	Stella Maria
Adresse	2 rue du Four, MARSEILLE, 3ème arrondissement
Né(e) le	25 septembre 1953
Marié(e) le	28 décembre 1978 avec monsieur FOUQUE Alexis
Régime matrimonial	Contrat de séparation de biens reçu par Maître DURAND, prédécesseur de Maître SORAYA, le 20 décembre 1978
Profession	Pharmacienne retraitée

ANNEXE 6 – Extrait de la fiche immeuble

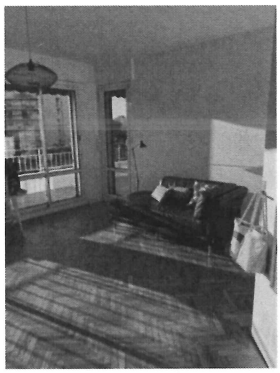
Type de bien	Appartement de 4 pièces, 2e étage
Usage	Habitation exclusive
Adresse	99 boulevard Sakakini, MARSEILLE 5e arrondissement
Copropriété	Oui – « Le Beaugency » - lot numéro 12
Renseignements sur copropriété	Pas de procédure en cours Nombre de lots : 226 Charges prévisionnelles annuelles : 2 820 euros
Superficie du bien	91 m² loi Carrez
Nombre de pièces	Salle à manger, salon, cuisine équipée, deux chambres, une salle de bains et un wc. Balcon. Exposition sud. Ascenseur. 9 étages dans l'immeuble.
DPE	Consommation énergie primaire : 225 kWh/m²/an. Consommation finale énergie : non communiqué. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 860 € et 1200 € par an. DPE D. Émission de gaz à effet de serre D. Prix moyen des énergies indexés sur l'année 2024 (abonnement compris).

ANNEXE 7 – Extrait du fichier PERVAL

N°	Date de mutation	Adresse	Ville	Surface habitable en m²	Type de bien	Prix vendeur
1	26/04/2024	99 Bd Sakakini	Marseille	60 m²	Appartement	228 000 €
2	07/03/2024	102 rue Grande	Marseille	123 m²	Terrain	113 000 €
3	03/02/2024	5 rue du Moulin	Cassis	95 m²	Appartement	145 000 €
4	25/05/2023	99 Bd Sakakini	Marseille	85 m²	Appartement	178 500 €
5	06/04/2023	99 Bd Sakakini	Marseille	86 m²	Appartement	258 000 €
6	12/10/2022	99 Bd Sakakini	Marseille	95 m²	Maison	240 000 €
7	31/08/2022	115 av. des artistes	Aix-en-Provence	82 m²	Maison	195 000 €
8	15/07/2021	99 Bd Sakakini	Marseille	110 m²	Appartement	255 970 €

ANNEXE 8 – Annonce rédigée par le stagiaire

VEND magnifique appartement, 99 boulevard Sakakini,
Proche hôpital – prix du bien à débattre.



Un appartement traversant, en étage élevé, de 90 m² environ, très lumineux, comprenant une cuisine, un salon, une salle à manger, deux chambres, une salle de bains, un WC indépendant, de nombreux rangements et un balcon. Ascenseur.
Proche de toutes commodités (métro, bus, facultés, lycée, hôpital etc.).

Frais d'agence à la charge de l'acquéreur.

Date de réalisation du diagnostic énergétique : 01/04/2025.
Taxe foncière : 1100 € par an.

Étude notariale de Maître SORAYA
Boulevard des alliés
13420 GEMENOS
Téléphone : 04-42-32-10-17