

BTS NOTARIAT

TECHNIQUES NOTARIALES

Session 2016

Durée 5 Heures

Coefficient:6

ÉPREUVE CORRIGÉE CORRIGÉ PARTIEL DE L'ÉPREUVE DOSSIER N°1

DOSSIER 1 - 45 POINTS

1) Qualification juridique des biens et liquidation chiffrée du régime matrimonial des époux

A / Qualification juridique des biens

Mariés sans contrat le 5 juillet 1976, le mariage de Murielle et François ZEUS est dissout par le décès de François ZEUS le 25 février dernier. **Cette dissolution soulève le problème de qualification juridique des biens acquis par ces derniers, au moment de la liquidation civile de la succession, en présence de conjoint survivant. Ces derniers ; sont-ils des biens communs ou des biens propres ?**

a) Le régime juridique des biens reçus par Madame ZEUS en donation de ses parents

Par acte notarié du 22 mars 1996 établi par Maître POSEIDON, Madame ZEUS recevait en donation de ses parents, la nue-propriété de l'appartement situé à BIARRITZ (64 200) au 1^{er} étage et l'autre au rez de chaussée du même immeuble.

En principe, « **La communauté ... s'établit à défaut de contrat ou par la simple déclaration qu'on se marie sous le régime de la communauté** » énonce l'article 1400 du code civil.

Les personnes mariées sans contrat préalable sont soumises au régime de la communauté légale réduite aux acquêts depuis le 1^{er} février 1966, (Date d'entrée en vigueur de la loi du 13 juillet 1965).

« **Restent propres les biens dont les époux avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage, ou qu'ils acquièrent, pendant le mariage, par succession, donation ou legs** », poursuit l'article 1405 du code civil.

En l'espèce Mireille ZEUS est mariée sans contrat préalable. Les biens reçus par cette dernière en donation de ses parents sont en conséquences des **biens propres**.

b) Les biens reçus par François ZEUS en succession et Nicolas en donation

Au décès des parents de François ZEUS en 1997, ce dernier fils unique, recevait en succession, la maison de campagne située à BOULZAC (24750) et deux parcelles de terre. Il faisait donation en avance successorale à son fils Nicolas par acte du 25 février 1998 établi par Maître REAL la maison de campagne et louait les terres agricoles.

En principe les biens reçus en donation par un époux marié sans contrat, sont des biens propres; énonce par l'article 1405 du code civil.

La donation est un contrat par lequel un ascendant réalise le partage anticipé de ses biens à ses descendants, auxquels il transfère la propriété de ses biens, précise l'article 1075 du code civil.

« **La valeur en pleine propriété des biens aliénés, ... à l'un des successibles en ligne directe, est imputée sur la quotité disponible...**» énonce l'article 918 du Code civil.

« **La donation faite en avancement de part successorale à un héritier réservataire qui accepte la succession s'impute sur sa part de réserve et, subsidiairement, sur la quotité disponible, s'il n'en a pas été autrement convenu dans l'acte de donation. L'excédent est sujet à réduction** » ajoute l'article 919-1 du code civil .

En l'espèce, la maison de campagne a fait l'objet de donation en avance successorale à Nicolas et les terres agricoles données en bail.

En conséquence :

- **seules les terres agricoles sont des biens propres à Monsieur ZEUS**
- **la maison de campagne, objet de donation est une pleine propriété de Nicolas, mais qui réintégrera l'actif successoral pour sa réévaluation au moment du partage.**

2) Les biens communs des époux

Mariés sans contrat, les époux ZEUS ont fait acquisition d'un bien immobilier situé à EVRY au prix de 300 000 euros, évalué actuellement à 480 000 euros, mais aussi de biens mobiliers qui soulève un problème de qualification.

a) Le bien immobilier d'EVRY

En principe, « Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent », énonce l'article 517 du code civil.

Sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, les biens possédés par les époux forment deux masses : les biens propres et les biens communs, énonce l'article 1405 du code civil depuis le 1^{er} février 1966 (Loi du 13 juillet 1965).

En l'espèce, les époux ZEUS mariés sans contrat, ont acquis la maison d'EVRY pendant le mariage. Cette dernière est en conséquence un bien immobilier, un bien commun.

b) Les comptes bancaires

La qualification des comptes bancaires des Époux ZEUS soulève le problème d'identification du propriétaire des fonds approvisionnant un compte bancaire ouvert au nom d'un seul conjoint marié sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts.

En principe, l'article 1402 du code civil pose la règle de la présomption de communauté qui n'est écartée que par la production de la preuve contraire. Les sommes figurant sur le compte d'un époux marié sous le régime de la communauté légale sont présumées communes, même si le compte est ouvert à son seul nom, précise la jurisprudence (CA de Paris du 12.9.07, n° 05/24810)

En l'espèce le patrimoine des époux présente :

- Un compte joint contenant une somme de 76 000 € dont la provenance n'est pas signalée. Sous réserve d'information établissant que les 76 000 € résulteraient d'une donation ou d'un legs..., ce compte est un bien commun
- Les divers comptes épargne au nom de Madame ZEUS contenant 23 400,00 € , à provenance non signalée dans le dossier. En absence d'information établissant que cette somme résulterait d'une donation ou d'un legs..., ces comptes sont des biens communs
- Les divers comptes épargne au nom de Monsieur ZEUS contenant 24 400,00 € , à provenance non signalée dans le dossier. En absence d'information établissant que les 24 000,00 résulteraient d'une donation ou d'un legs..., ces comptes sont des biens communs

c) Les véhicules des Époux ZEUS

Le véhicule de François ZEUS d'une valeur de 25 000 € et celui de Murielle ZEUS ayant la valeur de 10 000 €, sont acquis pendant le mariage. En absence d'information précisant qu'ils résulteraient de legs ou donation, ils sont des biens communs par application des articles 1402 et 1405 du Code civil.

d) Les meubles de la maison d'EVRY

Les meubles de la maison d'EVRY ont une valeur de 10 000 €. Cependant le dossier ne donne aucune information sur l'origine des fonds ayant permis leur acquisition. Ils ont par présomption de communauté, la qualification juridique de biens communs.

B / Liquidation chiffrée

La liquidation chiffrée traduit l'importance de vérification du respect des droits des héritiers réservataires et ceux du conjoint survivant au moment de la liquidation successorale.

1- Liquidation préalable du régime matrimonial entre le défunt et le conjoint survivant

1 - 1) CALCUL DE L'ACTIF BRUT SUCCESSORAL

Désignation des biens (Actif brut de la communauté)	Montant en €
Compte joint	7600
Comptes Mireille ZEUS	23 400
Comptes François ZEUS	24 000
TOTAL 1 Comptes bancaires des époux	55 000

Véhicules TOTAL 2 25 000 + 10 000 Véhicules des époux	35 000 €
---	----------

Meubles maison d'EVRY	10 000
Maisons de Mme ZEUS BIARRITZ (Biens propres) 250 000 + 200 000	450 000
F . ZEUS Parcelles de terrain	40 000
Maison d' EVRY acquise par le couple	480 000
TOTAL 3 Biens immobiliers des époux et donation à Nicolas	1070 000

Actif net de la communauté (T 1+ T 2 + T 3) 55 000 + 35 000 + 1070 000	1 160 000 €
---	--------------------

1- 2) Actif net successoral = Actif brut + libéralité - Leg non rapportable

Quotité disponible = Actif net successoral + Donation (Libéralité)

Terrain du défunt	40 000
Voiture	25 000
Maison donnée en donation (- 15 000 emprunt, bien rapportable)	90 000
comptes bancaires (Total des comptes des époux/2 (55 000/2)	27 500
Maison d'Evry acquise par le couple 480 000/2	240 000
Meubles Maison d'Evry acquise par le couple 10 000 / 2	5000
TOTAL ACTIF BRUT SUCCESSORAL	427000

Balance = Actif brut - Passif successoral (Dettes et legs non rapportables) oo	
ACTIF NET SUCCESSORAL	427000

Le conjoint survivant a droit au 1/4 de la pleine propriété selon l'article 758 du code civil. Mais en l'espèce M ZEUS a opté pour l'usufruit en présence d'enfants. La question d'atteinte à la réserve de propriété ne se pose pas. Les héritiers nus propriétaires auront la pleine propriété au décès de Mme ZEUS. La réserve globale est 3/4.

1-3) Identification des héritiers de M. ZEUS et précision de la quote - part revenant à chacun d'eux

Héritiers	Situation héritiers
Nicolas	Né le 18 /04/ 1978, marié, trois enfants
Ines	Née le 17 /10/ 1981, célibataire sans enfant
Antoine Sébastien	21 juin 1983 à EVRY (91) Pacsé à Madame Rachel MARS
Madame ZEUS	Conjoints

1-4) Les actes et ou documents qui devront être rédigés dans le cadre du règlement de succession

Après production d'acte de décès et autres pièces attestant l'identité des ayants droits, le notaire procède à l'instruction du dossier de succession et rédige les actes nécessaires à son règlement, notamment :

- **l'acte de notoriété** qui indique l'identité des héritiers et détermine leurs droits dans la succession, permet de procéder aux formalités de débloqué des comptes bancaires personnels du défunt.
- **la détermination de la masse à partager et la préparation des lots**
- **l'attestation immobilière** qui permet d'identifier les nouveaux propriétaires du bien immobilier transmis et qui est obligatoire pour le vendre ou de le donner ultérieurement ;
- **la déclaration fiscale de succession** : Elle doit impérativement être dressée dans les 6 mois et se traduit par l'établissement et publication au Service de publicité foncière d'une attestation immobilière pour les immeubles, rédaction de la déclaration de succession avec le cas échéant, paiement des droits de succession à la recette des impôts dans les six mois du décès, demande éventuelle de paiement différé ou fractionné des droits.
- **le partage** qui permet d'attribuer à chacun des héritiers la part lui revenant dans la succession du défunt.

La formalité postérieure concerne

L'attestation immobilière est soumise à la formalité fusionnée: elle doit être **enregistrée et publiée** au service de la publicité foncière du lieu de localisation de l'immeuble dans un délai de 1 mois, à compter de la signature de l'acte, mais doit être publiée dans les 4 mois à compter de la date où le notaire a été mandaté par les héritiers pour établir l'acte (Article 33-A du décret du 4 janvier 1995) . Cette formalité donne lieu à un paiement de **droit fixe de 125 euros**. Le partage fait aussi l'objet de cette formalité fusionnée

1- 4 Clause de comparution du conjoint survivant

Maître Xavier REAL

Notaire

22 Avenue du Code civil 91 ERVY

Tel 01 22 22 22 22

Fax : 01 22 22 22 21

COMPARUTION DU CONJOINT SURVIVANT

Madame **ATHENA**

Prénoms : **Mireille, Jeanne**

Profession : sans emploi

Adresse : 5 rue des lilas 91 000 EVRY

Date et lieu de naissance : 6 mars 1952 à PARIS 15^{eme}

Date et lieu de mariage : 5 juillet 1979 à PARIS 15^{eme}

Situation familiale : mariée avec François ZEUS

né le 22/12/ 1950 à PARIS

Contrat de mariage : Non

Nationalité : **française**

ENFANTS DE MONSIEUR ET MADAME ZEUS

1- Nom : ZEUS

Prénoms : Nicolas Jérôme

Date et lieu de naissance : 18 avril 1979 1981 à EVRY (91)

Situation familiale : Marié avec Madame Daphnée ARTHEMIS le 22 juillet 2005 à EVRY (91) sans contrat de mariage

2- Nom : ZEUS

Prénoms : Ines Cassandra

Date et lieu de naissance : 17 octobre 1981 à EVRY (91)

Situation familiale : célibataire sans enfant

3- Nom : ZEUS

Prénoms : Antoine Sébastien

Date et lieu de naissance : 21 juin 1983 à EVRY (91)

Situation familiale : Pacsé à Madame Rachel MARS

Date et lieu du Pacs : 5 septembre 2009 au tribunal d'instance d'ERVY (91)

Convention : Séparation de biens

CLAUSE : Suite au décès du Monsieur François ZEUS survenu le ... demande à Maître Xavier REAL Notaire de prendre en charge la succession de ce dernier.

1- 5) **Établissement de la liquidation civile chiffrée de la succession et montant revenant à chaque héritier**

Actif net successoral = Actif brut + libéralité - Leg non rapportable

Quotité disponible = Actif net successoral + Donation

Désignation des biens de la succession	Montant en €
Terrain du défunt	40 000
Voiture du défunt	25 000
Maison donnée en donation (- 15 000 emprunt, bien rapportable)	90 000
comptes bancaires (Total des comptes des époux/2 (55 000/2)	27 500
Maison d'Evry acquise par le couple 480 000/2	240 000
Meubles maison d'Evry acquise par le couple 10 000 / 2	5000
TOTAL ACTIF BRUT SUCCESSORAL	427000

Balance = Actif brut - Passif successoral (Dettes et legs non rapportables) oo	
ACTIF NET SUCCESSORAL	427 000

Masse de calcul de quotité disponible..... 427 000 €

Récompense ... Emprunt- 15 000 €

Les héritiers doivent 15 000 euros à Nicolas (Valeur au jour de réalisation de la dépense ou de l'emprunt) 427 000 - 15 000 = 412 000 €

Quotité disponible héritiers 3 enfants

Réserve héréditaire globale $\frac{3}{4}$ (412 000 €) = 309 000 €

Quotité disponible de chaque enfant s'élève à 103 000 € ($\frac{1}{4}$ de 412 000 €)

Donation en avance successorale Nicolas 90 000 € rapportables

103 000 - 90 000 = 13 000 € Nicolas avait obtenu une donation en avance successorale de 90 000 € (Montant inférieur à la part de chacun des héritiers). Cette donation ne porte pas atteinte à la réserve héréditaire. Les indivisaires doivent à ce dernier 13 000 € (reste de la succession + 15 000€ prêt réalisé par ce dernier et qui a intégré la succession), soit 28 000 €

Calcul du droit théorique de $\frac{1}{4}$ de pleine propriété du conjoint survivant

Le conjoint survivant a droit au $\frac{1}{4}$ de la pleine propriété selon l'article 758 du code civil.

Ce droit est de 103 000 € ($\frac{1}{4}$ de 412 000 €).

Mais en l'espèce M ZEUS a opté pour l'usufruit en présence de ses enfants. La question d'atteinte à la réserve de propriété ne se pose pas. Ces héritiers nus propriétaires auront la pleine propriété au décès de leur mère. Pour le conjoint âgé de moins de 61 ans, l'usufruit représentent 50% de la valeur du bien et 50% des meubles, énonce l'article 669 du code des impôts.

50% X (240 000 + 5000) = 122 500 €. Ce montant s'impute sur ses droits successoraux

122 500 - 103 000 = 19500

Héritiers	Situation héritiers	Donation	Montant en €
Nicolas	Né le 18 /04/ 1978,	90 000	28 000 (13 000 + 15000)
Antoine Sébastien	Antoine Sébastien	oo	103 000
Ines	Née le 17 /10/ 1981	oo	103 000
Madame ZEUS	Veuve	Usufruit	122 500

DOSSIER 2 - 40 POINTS

2-1) Clauses de « quotité acquise »

Les clauses de quotité d'acquisition traduisent l'importance de détermination de la part de chacune des personnes qui achètent un bien en indivision

Maître Xavier REAL

Notaire

Avenue du Code civil 91 ERVY

Tel 01 22 22 22 22 / Fax: 01 22 22 22 21

22

Clauses de « Quotité acquise »

David APOLON, 31 ans, demeurant à Bordeau, Rue..... vivant en couple sans pacs, ni mariage avec **Madame Jeanne HERMES 29 ans** depuis XXXXX, décident ce qui suit:

Article 1: Objet

Le couple décide l'acquisition de l'appartement T3 situé à BIARRITZ en indivision

Coût de l'acquisition : 250 000 €

Apport 50 000 €

Emprunt..... 150 000 €. Durée 20 ans

Article 2 : Apport

Monsieur APOLLON réalisera un apport de 50 000 € provenant d'une donation de ses parents, Le reste sera financé par un emprunt conjoint

Article 3 : Participation des indivisaires et quotité d'acquisition

Monsieur APOLLON participe à l'achat à hauteur de 50 %. Il emprunte 75 000 € en complément de son apport de 50 000 € et dont il s'engage à rembourser les échéances au taux qui sera fixé par la Banque dans la limite de son emprunt.

- Madame Jeanne HERMES participe à l'achat à hauteur de 50 % et souscrit un emprunt à hauteur de 125 000 € et s'engage à rembourser ce montant au taux légal qui sera fixé par la Banque dans la limite de son emprunt.

Article 4 : Comptes séparés des indivisaires

Pour faciliter la preuve de la quotité d'acquisition et du remboursement du prêt Monsieur APOLLON remboursera le prêt sur son compte personnel n° XXX0101444

Madame Jeanne HERMES remboursera le prêt sur son compte personnel n° ZZZ 2002333

Article 5 : Retraitement des droits de chacun par rapport au remboursement du prêt

Un retraitement des droits de chacun par rapport aux situations imprévues susceptibles d'intervenir dans le remboursement du prêt par chaque indivisaire (non paiement par un indivisaire, frais supplémentaires...) pourra intervenir par avenant.

Article 6 : Les frais de l'acte

Ils sont à la charge du couple

Fait à Nice le 02/01/2017

signature

2-2 Clause d'obtention du prêt

Maître Xavier REAL

Notaire

22 Avenue du Code civil 91 ERVY

Tel 01 22 22 22 22 / Fax : 01 22 22 22 21

Clauses d'obtention du prêt

Article 1 :

Monsieur APOLLON emprunte 75 000 € en complément de son apport de 50 000 € et dont il s'engage à rembourser les échéances au taux qui sera fixé par la Banque dans la limite de son emprunt.

Article 2 : Madame Jeanne HERMES participe à l'achat à hauteur de 50 % et souscrit un emprunt à hauteur de 125 000 € et s'engage à rembourser ce montant au taux légal qui sera fixé par la Banque dans la limite de son emprunt.