

BTS CJN

Collaborateur juriste notarial

en **FICHES**,
MÉTHODES et
ENTRAÎNEMENTS

TOUTES MATIÈRES

**1^{re} & 2^e
années**

- +** 50 FICHES DE COURS POUR RÉVISER
- +** 80 EXERCICES MÉTHODIQUES
- +** SUJETS D'ANNALES CORRIGÉS

Sabrina **Bargis** (coord.)
Louis **Alran**
Laurence **Laribe-Avizanda**



AVANT-PROPOS

Cet ouvrage est destiné aux étudiants du BTS Collaborateur Juriste Notarial, à ses intervenants mais également à toutes les personnes intéressées d'acquérir des connaissances juridiques à travers le monde notarial (étudiants en licence professionnelle, collaborateurs des offices notariaux, universitaires...).

Il comprend l'étude des matières ci-dessous suivant la refonte du BTS CJN en 2022 (puis modifié par l'arrêté du 8 juillet 2024) :

- U6 Accompagnement du client selon les règles déontologiques.
- U7 Conduite d'un dossier en droit des personnes, de la famille et du patrimoine familial.
- U8 Conduite d'un dossier en droit des biens dans le domaine immobilier ou de l'entreprise.
- U4 Éléments fondamentaux du droit.
- U5 Environnement de l'activité notariale.

Il est organisé de façon à créer un outil pratique par matière. Chaque partie contient tout d'abord une explication de la matière, de ses attendus ainsi qu'une explication de la méthodologie attendue. Puis, des fiches de cours synthétiques reprenant les notions essentielles organisées de manière à retenir et comprendre simplement les principes théoriques.

Ces fiches sont accompagnées d'exercices méthodiques permettant de s'entraîner et de mettre en application les connaissances acquises grâce aux fiches. Une correction respectant la méthodologie souhaitée est proposée pour chaque exercice.

Enfin, des sujets types et des corrections d'annales sont proposés afin de s'entraîner dans des conditions proches de l'examen final.

Ce manuel ne se veut pas exhaustif et n'a pas pour but d'arrêter les étapes de construction et d'analyse d'un dossier en étude notariale. Il permet simplement d'accompagner et préparer les futurs collaborateurs à appréhender le rôle du notaire et les enjeux auxquels il est confronté au quotidien.

Bloc 1

Accompagnement du client selon les règles déontologiques

L'épreuve U6 « Accompagnement du Client selon les règles de déontologie » est une épreuve coefficient 3 soit sous forme de contrôle continu soit sous forme ponctuelle orale.

Cette épreuve est basée sur les activités professionnelles réalisées en stage ou dans le cadre d'une alternance (minimum 5 activités).

L'étudiant doit mettre en œuvre des compétences professionnelles en lien avec la mission de service public du notaire, le respect des règles de déontologie et le suivi du dossier client et l'accompagnement de ce dernier. Il présente à l'appui de ses activités les annexes nécessaires collectées lors de la réalisation de la situation professionnelle.

Les attendus concernent donc la communication professionnelle, la création, l'organisation et le suivi du dossier client avec éventuellement la rédaction de l'acte en tout ou en partie.

Il ne faut pas oublier que cette épreuve est intimement corrélée aux compétences et aux savoirs des unités 7 (Conduite d'un dossier en droit des personnes, de la famille et du patrimoine familial) et 8 (Conduite d'un dossier en droit des biens dans le domaine immobilier ou de l'entreprise) : les savoirs associés à ces trois matières sont donc indissociables dans le cadre de la rédaction et de la présentation du dossier d'activités.

CONSEILS :

L'étudiant devra :

- Pouvoir expliquer de manière chronologique et structurée le déroulé du dossier ou de la partie de dossier qui lui a été confiée,
- Justifier des formalités effectuées pour la création du dossier et postérieurement à la signature de l'acte authentique : la manière dont elles ont été réalisées, leur suivi, leur utilité pour le dossier et leur justification juridique,
- Expliquer comment s'est déroulé l'accompagnement du client (conduite des échanges, instauration d'une relation de confiance),
- Le choix des clauses de l'acte en fonction de la situation traitée et leur justification juridique,
- Utiliser un langage professionnel en prenant soin d'utiliser un vocabulaire juridique approprié et précis.

Remarque : L'épreuve ponctuelle orale se déroule en deux temps : une présentation de la situation professionnelle devant le jury d'une durée de 10 minutes, une phase de questions d'une durée de 20 minutes.

Exemple de fiche d'activité de l'U6 en la forme ponctuelle :

Annexe 4-4

BTS CJN – E6 – Épreuve ponctuelle orale

BTS Collaborateur Juriste Notarial Session x E6 – Fiche descriptive Oral ponctuel		
Nom :	Prénom :	Numéro de candidat :
Accompagnement du client selon les règles déontologiques Fiche descriptive n° X/5 Titre de la situation professionnelle :		
Date et durée de la situation professionnelle :		
Date : _____ Durée : _____		
Type de mise en situation (cocher la ou les cases correspondantes) :		
<input type="checkbox"/> Communication professionnelle : situation d'accueil ou d'accompagnement du client menée par le candidat. <input type="checkbox"/> Création et organisation d'un dossier client mobilisant les logiciels professionnels adaptés. <input type="checkbox"/> Suivi et le traitement d'un dossier client avec contribution du candidat.		
Situation professionnelle : <input type="checkbox"/> vécue ou <input type="checkbox"/> simulée (cocher la case correspondante)		
Si situation professionnelle vécue : – Office (nom et ville) : _____ – Nom du tuteur ou du principal interlocuteur dans l'office : _____		
Compétence (s) mobilisée (s) (cocher la ou les cases correspondantes) :	<input type="checkbox"/> Comprendre le principe de délégation d'une mission de service public. <input type="checkbox"/> Distinguer l'intérêt de l'authentification et de pôles habilités des actes. <input type="checkbox"/> Expliquer les composantes de la taxation des actes. <input type="checkbox"/> Conduire les échanges avec les clients. <input type="checkbox"/> Identifier les besoins du client. <input type="checkbox"/> Instaurer une relation de confiance avec le client. <input type="checkbox"/> Participer à la résolution des conflits. <input type="checkbox"/> Constituer le dossier en adéquation avec la situation du client. <input type="checkbox"/> Actualiser la base de données de l'office. <input type="checkbox"/> Assurer la sécurité des données. <input type="checkbox"/> Mettre en œuvre une veille juridique. <input type="checkbox"/> Collaborer au sein d'un collectif de travail.	
Contexte professionnel (préciser la mission confiée) :		
Objectifs poursuivis (lister les tâches qui ont été accomplies) :		
Règles de déontologie observées (lister les règles déontologiques respectées et les responsabilités professionnelles assumées) :		

Méthodologie, moyens et techniques utilisés (présenter les procédures de travail mises en œuvre) :		
Logiciels et outils digitaux employés (lister les logiciels, applications et sites internet utilisés) :		
Formalités accomplies (présenter les formalités réalisées : préalables et/ou postérieures à la rédaction de l'acte authentique) :		
Difficultés rencontrées et solutions mises en œuvre pour les surmonter :		
<input type="checkbox"/> candidat inscrit en centre de formation (candidat étudiant, apprentis ou de la formation continue).		
Nom et cachet du centre de formation :	Nom et signature du responsable de l'enseignement :	Date :
<input type="checkbox"/> candidat non inscrit en centre de formation (candidat individuel).		

Repérage des règles de taxation des actes

Tous les actes notariés génèrent des frais d'acte parfois dénommés improprement « frais de notaire ».

Les frais d'acte sont composés de plusieurs éléments :

- Des droits d'enregistrement versés par le client au notaire pour le compte de l'état,
- La rémunération du notaire,
- Les débours, frais engagés par le notaire pour le compte du client.

1. LA FISCALITÉ DES ACTES NOTARIÉS SOUMIS À PUBLICITÉ FONCIÈRE

FICHE

1

Les Droits de mutation à titre onéreux : DMTO

1. L'acquisition d'un immeuble ancien

Lors d'une vente, l'acquéreur d'un bien immobilier ancien va verser au notaire le montant des DMTO.

Ils se décomposent en 3 parties :

- La taxe départementale (TD) calculée sur le prix de vente.
- La taxe communale (TC) calculée sur le prix de vente.
- Les frais d'assiette et de recouvrement (FAR) calculés sur le montant de la taxe départementale.

Ces taxes sont variables selon les départements et les communes (consultables sur impots.gouv).

Les DMTO ne sont calculés que sur la valeur de l'immeuble, si la vente comprend des meubles, et à condition que ceux-ci soient décrits et estimés article par article, les meubles ne supportent pas les DMTO.

Exemple : prix de vente d'un appartement à 320 000,00 € dont 5 000,00 € de meubles, les DMTO seront calculés sur 315 000,00 €.

Remarque : l'acquéreur doit également verser la contribution de sécurité immobilière (CSI) sur la valeur des biens immeubles. Elle est de 0,10 %. Minimum de perception de 15 €.

Lorsque la vente a été négociée par un intermédiaire immobilier, l'assiette des droits dépend de la charge de la commission :

Commission agence et assiette des frais d'acte :

	Commission agence à charge vendeur	Commission agence à charge vendeur	Commission agence à charge acquéreur	Commission agence à charge acquéreur
Prix de vente	260 000 € (10 000 € commission charge vendeur)	260 000 € dont 5 000 € de meubles (10 000 € commission charge vendeur)	250 000 € + 10 000 € charge acquéreur	250 000 € dont 5 000 € de meubles + 10 000 € commission charge acquéreur
Assiette DMTO	260 000 €	255 000 €	250 000 €	245 000 €
Assiette Émoluments	260 000 €	260 000 €	250 000 €	250 000 €
Assiette CSI	260 000 €	255 000 €	250 000 €	245 000 €

2. La vente d'un immeuble neuf ou en état futur d'achèvement

Notions :

- Un immeuble est considéré comme neuf lorsqu'il est achevé depuis moins de 5 ans (ou sur un immeuble ancien, des travaux de rénovation de telle ampleur que le bien est considéré comme « remis à neuf »).
- Assujetti à la TVA : il s'agit d'un professionnel qui effectue de manière indépendante et habituelle une activité économique.

Lorsqu'un particulier achète à un professionnel assujetti un bien neuf ou en état futur d'achèvement, le prix de vente est toutes taxes comprises (TTC) et dans l'acte on mentionnera le prix TTC, le prix hors taxes (HT) et le montant de la TVA.

La TVA est en règle générale d'un montant de 20 % mais elle peut être réduite à 5,50 % dans certaines zones géographiques et sous conditions de ressources de l'acquéreur.

Dans cette situation, le vendeur assujetti reverse la TVA à l'état et l'acquéreur paie la Taxe de publicité foncière (TPF) au taux réduit de 0,715 % sur le prix de vente hors taxes du bien.

Les plus-values immobilières et la taxe sur les terrains nus devenus constructibles

I. La plus-value immobilière

1. Principe

Lorsqu'une personne vend un bien bâti ou non bâti, des droits réels immobiliers ou des parts de société immobilière à une valeur supérieure à celle de son entrée dans son patrimoine, elle génère une plus-value qui est soumise à taxation.

On parle de prix de cession = prix de vente,

Et de prix d'acquisition = valeur du bien au jour de son entrée dans le patrimoine du vendeur que ce soit par achat, donation, succession.

Si le prix de cession est inférieur au prix d'acquisition, il s'agit d'une moins-value, bien sûr non taxable.

Si le prix de cession et le prix d'acquisition sont identiques, il n'y a pas de plus-value.

2. Cas d'exonérations

Lorsque la vente d'un bien génère une plus-value, la loi prévoit des cas d'exonération de cette taxe :

- La vente de la résidence principale, à condition que le bien soit effectivement affecté à cet usage au jour de la vente. Si le vendeur a quitté sa résidence principale avant la vente, celle-ci doit s'effectuer dans un délai raisonnable (tolérance 1 an),
- Pour les personnes retraitées ou adultes handicapés si la vente de la résidence principale intervient dans les 2 ans de l'entrée dans la structure d'accueil et à condition de ne pas dépasser un revenu de référence,
- Si le bien est détenu depuis plus de 30 ans,
- Si le bien cédé (ou la quote-part cédée) est une valeur inférieure ou égale à 15 000,00 €,
- Si le bien vendu n'est pas la résidence principale du vendeur et qu'il s'engage à employer le prix de cette vente à l'acquisition de sa résidence principale dans les 2 ans suivant la vente, à condition de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale dans les 4 ans précédant la vente,
- Expropriation,
- Cession au profit de personnes réalisant des logements sociaux.

3. Méthode de calcul

- Le prix de cession est le prix de vente, il peut **être diminué** :
 - Des frais liés aux diagnostics techniques,
 - De la commission d'agence immobilière,
 - Du coût de la mainlevée d'inscription grevant le bien.

On obtient ainsi **le prix de cession corrigé**.

- Le prix d'acquisition **peut être majoré** :
 - Du montant des frais d'acte : Lorsque le bien provient d'une vente on peut utiliser soit le montant réel des frais d'acte réellement payés lors de l'achat soit un forfait

de 7,5 % du prix d'achat si cela est plus bénéfique pour le vendeur. Si le bien a été acquis par succession ou donation, on ne peut tenir compte que des frais réellement acquittés.

- Du coût des travaux de construction, voirie, réseaux, agrandissement, améliorations sous condition de produire les factures. Mais lorsque le bien est détenu depuis plus de 5 ans, on peut appliquer un forfait de 15 % de la valeur d'acquisition.

On obtient **le prix d'acquisition corrigé**.

Prix de cession corrigé – prix d'acquisition corrigé = plus-value brute.

C'est à partir de cette plus-value brute que l'on va déterminer la plus-value imposable.

Elle se décompose en 2 parties :

- Une partie soumise à l'impôt sur le revenu, taxée à 19 %,
- Une partie soumise aux prélèvements sociaux, taxée à 17,20 %.

On applique sur le montant de la plus-value brute un abattement pour la durée de détention :

- Pour la part soumise à l'impôt sur le revenu, l'abattement est de 6 % par année de détention au-delà de la 5^e année et de 4 % pour la 22^e année,
- Pour la part soumise aux prélèvements sociaux, l'abattement va de 1,65 % à 9 % par année de détention. (cf. Cerfa N° 2048-IMM-NOT-SD de la Direction Générale des Finances Publiques).

Remarque : il existe une taxe sur les plus-values immobilières élevées qui s'applique quand la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000,00 €.

Rôle du notaire dans la plus-value :

- Calcul la plus-value imposable et du montant de l'impôt à payer.
- Établissement de la déclaration (imprimé **CERFA 2048**).
- Paiement de l'impôt sur la plus-value immobilière auprès des services de la publicité foncière du lieu du bien : lors des formalités de publicité foncière de la vente, le notaire déposera au SPF l'imprimé Cerfa et le montant de l'impôt correspondant.

II. Taxe sur les terrains nus devenus constructibles

Il y a 2 types de taxes :

- La taxe communale sur les terrains nus (facultative)

Instaurée par certaines communes

Elle concerne la 1^{re} cession à titre onéreux d'un terrain nu devenu constructible par classement du PLU.

Prix de cession - prix d'acquisition × 10 %.

Exonérations :

- terrain constructible depuis plus de 18 ans
 - opération de remembrement
 - prix de cession inférieur à 15 000 €
- liste des communes sur impôts.gouv.fr.

- La taxe nationale sur les terrains nus.

Même principe mais quand le prix de cession est 10 fois supérieur au prix d'acquisition.

Prix de cession (réduit des frais) – prix acquisition (actualisé prix à la consommation)

Remarque : ces taxes se cumulent avec la plus-value immobilière.

Les émoluments d'actes, de formalités et débours – Les honoraires

1. Les émoluments d'acte

Ils relèvent du tarif des notaires codifié dans le Code de Commerce et déterminés en fonction de la nature de l'acte.

Certains actes sont soumis à des émoluments fixes et d'autres à des émoluments proportionnels à la valeur exprimée dans l'acte (ils sont proportionnels et dégressifs).

Exemple : un contrat de PACS est soumis à des émoluments fixes de 84,51 € HT.

Acte de vente : émoluments proportionnels.

Ils sont soumis à la TVA aux taux de 20 %.

Remarque : Écrêtement et remises

- Écrêtement : cela concerne les actes dont le prix est peu élevé. Il convient dans un premier temps de calculer les émoluments d'acte et de formalités selon le barème normal. Si le montant de ces émoluments dépasse 10 % de la valeur du bien, les émoluments seront réduits à 10 % de cette valeur, avec un minimum de 90,00 €. (**Article A444-175** du Code de Commerce) ;
- Les remises : les notaires peuvent pratiquer une remise sur leurs émoluments proportionnels mais elle doit concerner tous les clients pour un même type d'acte. Le montant de la remise est plafonné à 20 % pour les tranches d'assiette supérieure à 200 000 € et à 40 % pour les tranches d'assiette supérieures à 10 000 000 € (**Article A444-174** du code de commerce).

2. Émoluments de formalités

Ils sont également tarifés et soumis à TVA.

- Pour les actes soumis à publicité foncière, on applique un forfait d'émoluments d'actes d'un montant de 339,58 € HT (s'y rajoutent les formalités non comprises dans le forfait).
- Pour les actes non soumis à publicité foncière, il faut chiffrer formalité par formalité. Exemple : demande des documents cadastraux 11,32 € HT.

Les émoluments de formalités figurent également dans le code de commerce.

3. Les débours

Ce sont des frais avancés par l'étude pour le compte du client. Exemple : le coût de l'état hors formalité payé au SPF.

4. Les honoraires

Tous les actes qui ne figurent pas dans le tarif sont soumis à des honoraires. Il s'agit majoritairement des actes relevant du droit des affaires.

Contrairement aux émoluments, ils sont libres. Il faut préalablement obtenir un accord écrit du client pour la facturation.

Ils peuvent être calculés soit par application d'un forfait, soit avec un taux horaire.

Exercice 1. Calcul des droits dans des situations de vente d'immeubles

Cas 1 : Pierre et Jeanne achètent un appartement ancien dans le centre-ville de TOULOUSE (31) moyennant le prix de 350 000,00 €.

Cas 2 : Luc et Alfred achètent un appartement ancien situé à BALMA (31) moyennant le prix de 350 000,00 € dont 5 000,00 € de meubles. Les meubles ont été décrits et estimés par les parties et la liste est annexée à l'acte.

Cas 3 : M. Alfred achète des parcelles de terre à usage de jardin moyennant le prix de 15 000,00 €.

Calculer les droits de mutation à titre onéreux et la CSI pour chaque cas.

ANNEXES :

Taxe départementale (TD) : 4,50 %

Taxe communale (TC) : 1,20 %

Frais d'assiette et de recouvrement (FAR) : 2,37 %

CSI : 0,10 %

Exercice 2. Exercices avec différence commission charge vendeur ou acquéreur

Cas 1 : M. et Mme DUPONT achètent une maison située à LANTA (31) moyennant le prix de 450 000,00 €. La commission d'agence d'un montant de 25 000,00 € est à la charge du vendeur.

Cas 2 : M. et Mme DUPONT achètent une maison située à LANTA (31) moyennant le prix de 450 000,00 €. La commission d'agence d'un montant de 25 000,00 € est à la charge des acquéreurs.

Cas 3 : M. et Mme DUPONT achètent une maison située à LANTA (31) moyennant le prix de 450 000,00 € dont 10 000,00 € de meubles. La commission d'agence d'un montant de 25 000,00 € est à la charge des acquéreurs.

Indiquer l'assiette des droits de mutation à titre onéreux pour chaque cas.

ANNEXES :

Taxe départementale (TD) : 4,50 %

Taxe communale (TC) : 1,20 %

Frais d'assiette et de recouvrement (FAR) : 2,37 %

Exercice 3. Calculer les plus-values immobilières : plusieurs cas

Cas 1 : M. et Mme FERRAND vendent leur maison d'habitation à BALMA qui est leur résidence principale depuis plus de 10 ans moyennant le prix de 450 000,00 €. Ils l'ont acquise en 2014 moyennant le prix de 300 000,00 €.

Cas 2 : Jules et Jim ont reçu en 2009 dans la succession de leur père à concurrence de moitié indivise chacun des parcelles de terre agricole. Ces biens ont été estimés à 5 000,00 € dans la déclaration de succession. Ils ont alors payé 1 000,00 € de frais de succession. Ils vendent ces parcelles 30 000,00 €.

Cas 3 : Madeleine et Pierre ont leur résidence principale à TOULOUSE acquise en 2000. Ils ont acquis il y a 10 ans une résidence secondaire moyennant le prix de 200 000,00 € qu'ils revendent aujourd'hui après rénovation 300 000,00 €. Ils ont payé 2 000,00 € au diagnostiqueur.

Cas 4 : Jacques et André ont acquis en 1970 une importante propriété en Dordogne où ils passent leurs vacances. Ils avaient alors payé l'équivalent de 150 000,00 €. Ils ont aujourd'hui un acquéreur qui l'achète moyennant 800 000,00 €.

Cas 5 : Joseph est locataire d'un appartement T3 à TOULOUSE depuis 10 ans. Il avait reçu par succession en 2010 un appartement à la mer alors estimé 100 000,00 €. Il le revend aujourd'hui 200 000,00 € afin d'acquérir sa résidence principale à TOULOUSE.

Cas 6 : Josette a hérité en 2023 d'une maison d'habitation estimée dans la déclaration de succession 225 000,00 €. Elle a alors acquitté 45 000 € de frais de succession. Elle revend aujourd'hui ce bien moyennant le prix de 310 000,00 €. L'acquéreur a pris à sa charge les frais de diagnostics techniques.

Pour chaque cas, déterminez la plus-value brute.

Exercice 4. Vente en VEFA avec TVA immobilière

Les époux CORENTIN achètent à la Société Civile de Construction Vente « Le bel immeuble » un appartement T3 en état futur d'achèvement moyennant le prix de 209 000,00 € TTC.

Calculez le montant de la TVA et la taxe de publicité foncière.

ANNEXE : TPF à taux réduit

Taxe départementale : 0,70 %

Frais d'assiette et de recouvrement : 2,37 %

Exercice 5. Plusieurs Calculs émoluments : vente, donation...

Cas 1 : Les époux CORENTIN achètent à la Société Civile de Construction Vente « Le bel immeuble » un appartement T3 en état futur d'achèvement moyennant le prix de 209 000,00 € TTC. L'immeuble comporte 40 lots à usage d'habitation.

Cas 2 : M. GENEREUX fait donation en nue-propriété à son fils Henri d'un bien immobilier estimé en pleine propriété à 250 000,00 €. L'usufruit de M. GENEREUX est évalué selon son âge à 40 % soit 100 000,00 €.

Cas 3 : Les époux JANVIER achètent une maison d'habitation située à TOULOUSE moyennant le prix de 380 000,00 € dont 5 000,00 € de meubles.

ANNEXES :

Article A444-67 du Code de commerce : Les actes relatifs à une donation entre vifs (numéros 16 à 19 du tableau 5) donnent lieu à la perception d'un émolument proportionnel à la valeur en pleine propriété (y compris en cas de réserve d'usufruit) des biens donnés par chaque donateur :

1° Selon le barème suivant, s'agissant de la donation entre vifs acceptée sans distinction de ligne :

Tranches d'assiette	Taux applicable
De 0 à 6 500 €	4,837 %
De 6 500 € à 17 000 €	1,995 %
De 17 000 € à 60 000 €	1,330 %
Plus de 60 000 €	0,998 %

Article A444-90-1 du Code de commerce :

La vente ou cession de gré à gré (numéro 54 du tableau 5) donne lieu à la perception d'un émolument proportionnel, selon le barème suivant :

Tranches d'assiette	Taux applicable
De 0 à 6 500 €	3,870 %
De 6 500 € à 17 000 €	1,596 %
De 17 000 € à 60 000 €	1,064 %
Plus de 60 000 €	0,799 %

Article A444-95 du Code de commerce :

La première vente en l'état futur d'achèvement ou achevé de locaux d'habitation compris dans un immeuble ou dans un ensemble immobilier autre que HLM ayant fait l'objet d'un même permis de construire (numéro 59 du tableau 5) donne lieu à la perception d'un émolument proportionnel, dont le taux est fonction du nombre d'unités principales d'habitation concernées par le permis de construire, selon le barème suivant :

Tranches d'assiette	Taux applicable					
	Selon que le permis de construire concerne (en nombre d'unités principales d'habitation)					
	Au plus 10 unités	Plus de 10 et moins de 25 unités	25 ou plus de 25 unités, et moins de 100 unités	100 ou plus de 100 unités, et moins de 250 unités	250 ou plus de 250 unités, et moins de 500 unités	500 ou plus de 500 unités
De 0 à 6 500 €	3,870 %	3,096 %	2,580 %	1,935 %	1,548 %	1,290 %
De 6 500 € à 17 000 €	1,596 %	1,277 %	1,064 %	0,798 %	0,639 %	0,532 %
De 17 000 € à 60 000 €	1,064 %	0,851 %	0,709 %	0,532 %	0,426 %	0,355 %
Plus de 60 000 €	0,799 %	0,639 %	0,532 %	0,399 %	0,319 %	0,266 %

Article A444-82 du Code de commerce : extrait

Le contrat de mariage, la contre-lettre, le changement de régime matrimonial (numéro 41 du tableau 5) donnent lieu à la perception :

1° Lorsqu'il n'y a ni apports ni dots ou lorsque la valeur des biens dont la propriété est déclarée est inférieure ou égale à 30 800 €, d'un émolument fixe de 188,68 €;...

Exercice 6. Repérage d’erreurs dans une taxe prévisionnelle

La taxe ci-dessous comporte des erreurs ou des omissions : le comptable de l’étude vous demande de les corriger.



SCP DUPONT-DURAND
5 rue du Code Civil 31000 TOULOUSE

Monsieur et Madame LEO – adresse

Facture de taxe n° 35000
Client : 973333 M. Mme LEO
Notaire : Pierre DUPONT
Libellé : VENTE TIGRE/LEO
Date Acte : 02/10/2025 1111

Descriptif	Base de calcul	Montant unitaire	Montant
VENTE DE GRÉ À GRÉ (bien individuel)	90 000,00	111,63	111,63
188 – RÉQUISITION DE PUBLICATION PUB. FONCIÈRE	1,00	18,87	18,87
194 – FORMALITÉS FORFAITAIRES	1,00	339,58	339,58
1 81-1 – VERIFICAT ^O CASIER JUDICIAIRE	1,00	37,73	37,73
2211 – DIAGNOSTIC EXPOSITION AU PLOMB	1,00	15,09	15,09
221 B – DIAGNOSTIC PRÉSENCE OU ABSENCE AMIANTE	1,00	15,09	15,09
221 J – DIAGNOSTIC PRÉSENCE DE TERMITES	1,00	15,09	15,09
221 F – ÉTATS DES RISQUES NATURELS ET TECHNO ERN	1,00	15,09	15,09
221 E – DIAGNOSTIC PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DPE	1,00	15,09	15,09
221 D – DIAGNOSTIC INSTALLATION INT. D’ÉLECTRICITÉ	1,00	15,09	15,09
221 G – DIAGNOSTIC D’ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	1,00	15,09	15,09
204 – OBTENT ^O DOCUMENTS RELATIFS À URBANISME	1,00	56,60	56,60
195 – TRANSMISSION CSN INFORM. MUTAT ^O IMMOB.	1,00	15,31	15,31
219 – Consultation Base de données BASIAS	1,00	11,32	11,32
219 – Consultation Base de données BASOL	1,00	11,32	11,32
219 – Consultation Base de données ICPE	1,00	11,32	11,32
219 – Consultation Base de données GÉORISQUES	1,00	11,32	11,32
219 – Consultation Base de données BODACC	1,00	11,32	11,32
214 – COPIE ARCHIVAGE NUMÉRISÉ DES ACTES	1,00	0,19	0,19
187 – PURGE SAFER	1,00	37,73	37,73

Descriptif		Base de calcul	Montant unitaire	Montant
Trésors		Émoluments d'acte	111,63	
Déboursé non soumis à TVA		Émoluments de formalités	668,24	
		Honoraires		
		Déboursé soumis à TVA		
		Remise / Renonciation		
		Écrêtement		
		Cotisations		
		Total HT	779,87	
		TVA 10,00 % sur 779,87	77,987	
		TOTAL : (Euros)		
		Acompte	0	
		Net à payer	857,85	

Exercice 1. Calcul des droits dans des situations de vente d'immeubles

Cas 1 :

L'assiette des droits de mutation est 350 000,00 €.

Le montant des FAR se calcule sur le montant de la TD.

TD : $350\,000 \times 4,50\%$ =	15 750,00
TC : $350\,000 \times 1,20\%$ =	4 200,00
FAR : $15\,750 \times 2,37\%$ =	<u>373,27</u>
Total DMTO =	20 323,27 €
CSI : $350\,000 \times 0,10\%$ =	350,00 €

Cas 2 :

Le prix de vente inclus le prix des meubles qui ne sont pas soumis aux DMTO car estimés et décrits article par article.

L'assiette des DMTO est donc de $350\,000 - 5\,000 = 345\,000$ €

TD : $345\,000 \times 4,50\%$ =	15 525,00
TC : $345\,000 \times 1,20\%$ =	4 140,00
FAR : $15\,525 \times 2,37\%$ =	<u>367,94</u>
Total DMTO =	20 032,94 €
CSI : $345\,000 \times 0,10\%$ =	345,00 €

Cas 3 :

L'assiette des droits de mutation est de 15 000 €

TD : $15\,000 \times 4,50\%$ =	675,00
TC : $15\,000 \times 1,20\%$ =	180,00
FAR : $675 \times 2,37\%$ =	<u>15,9975</u>
Total DMTO =	870,9975 €
CSI : $15\,000 \times 0,10\%$ =	15 €

Exercice 2. Exercice avec différence commission charge vendeur ou acquéreur : déterminer l'assiette des droits de mutation

Cas 1 :

La commission d'agence est à la charge du vendeur.

L'assiette des droits de mutation est donc le prix de vente commission incluse soit 450 000,00 €.

À titre informatif les DMTO s'élèvent à 26 129,925 €.

Cas 2 :

La commission d'agence de 25 000 € est à la charge de l'acquéreur, l'assiette des DMTO est donc $450\,000 - 25\,000 = 425\,000,00$ €.

À titre informatif les DMTO s'élèvent à 24 678,262 €.

Cas 3 :

La commission d'agence de 25 000 € est à la charge de l'acquéreur et il y a également des meubles estimés 10 000 €.

L'assiette des droits de mutation est donc : $450\,000 - 25\,000 - 10\,000 = 415\,000,00\text{€}$.

À titre informatif les DMTO s'élèvent à 24 097,597 €.

Exercice 3. Calculer les plus-values immobilières : plusieurs cas. Déterminer la plus-value brute

Cas 1 :

Bien que M. et Mme FERRAND aient réalisé une plus-value de 150 000 €, ils sont exonérés car le bien vendu constitue leur résidence principale.

Cas 2 :

Jules et Jim sont propriétaires indivis à concurrence de moitié chacun du bien vendu. Le prix de vente est de 30 000 € leur revenant à chacun pour moitié soit 15 000,00 €. Le prix de cession ne dépassant pas 15 000 € ils sont exonérés de plus-values.

Cas 3 :

Madeleine et Pierre vendent leur résidence secondaire et sont propriétaires de leur résidence principale. Ils réalisent une plus-value qui est taxable.

Prix de cession : 300 000,00 €

Le prix de cession peut être corrigé en déduisant les frais de diagnostics techniques qu'ils ont acquittés soit 2 000,00 €.

Prix de cession corrigé : $300\,000 - 2\,000 = 298\,000,00\text{€}$

Prix d'acquisition : 200 000,00 €

Le prix de cession peut être corrigé :

- En ajoutant les frais d'acte. Ici on peut appliquer le forfait de frais d'acte de 7,50 % soit : $200\,000 \times 7,50\% = 15\,000,00\text{€}$
- En ajoutant le montant des travaux car ils détiennent le bien depuis plus de 5 ans. En l'absence de factures on peut appliquer le forfait de 15 % soit $200\,000 \times 15\% = 30\,000,00\text{€}$

Prix d'acquisition corrigé : $200\,000 + 15\,000 + 30\,000 = 245\,000,00\text{€}$

Plus-value brute = Prix de cession corrigé – prix d'acquisition corrigé

= $298\,000,00\text{€} - 245\,000,00\text{€} = 53\,000,00\text{€}$

On pourra sur cette plus-value brute appliquer un abattement pour années de détention car Madeleine et Pierre possèdent le bien depuis plus de 5 ans.

Cas 4 :

Jacques et André réalisent une importante plus-value sur la vente de leur propriété en Dordogne mais ils sont propriétaires du bien depuis plus de 30 ans et sont donc exonérés.

Cas 5 :

Jacques vend une résidence secondaire en réalisant une plus-value. Il n'est pas propriétaire de sa résidence principale et le but de cette vente est d'acquérir sa résidence principale. S'il remploie le prix de vente de l'appartement à la mer dans les 2 ans de l'acte pour acquérir sa résidence principale, il est exonéré de plus-value.

Cas 6 :

Josette réalise une plus-value en vendant le bien dont elle a hérité.

Prix de cession : 310 000,00 €

Le prix de cession ne peut pas être corrigé en déduisant les frais de diagnostics techniques car c'est l'acquéreur qui a payé ces frais.

Prix de cession : 310 000,00 €

Prix d'acquisition : 225 000,00 €

Le prix d'acquisition peut être corrigé :

- En ajoutant les frais d'acte. Ici on ne peut pas appliquer le forfait de frais d'acte de 7,50 % car il s'agit d'un bien reçu par succession, il faut donc appliquer le montant des frais réellement acquittés soit 45 000,00 €.
- Josette détenant le bien depuis moins de 5 ans, on ne peut pas appliquer le forfait travaux.

Prix d'acquisition corrigé : $225\,000 + 45\,000 = 270\,000,00\text{ €}$

Plus-value brute = Prix de cession corrigé – prix d'acquisition corrigé

= $310\,000,00\text{ €} - 270\,000,00\text{ €} = 40\,000,00\text{ €}$

Josette détenant le bien depuis moins de 5 ans, on ne pourra pas appliquer un abattement pour années de détention.

Exercice 4. Vente en VEFA avec TVA immobilière

Les époux CORENTIN paient un prix d'un montant de 209 000,00 € TTC.

Il faut donc ventiler ce prix afin d'obtenir le prix hors taxes et le montant de la TVA.

Pour obtenir le prix hors taxes, il faut diviser le prix TTC par 1,20 :

$209\,000 / 1,20 = 174\,166,66\text{ €} = \text{prix hors taxes}$

TVA = prix TTC – prix HT :

$209\,000 - 174\,166,67 = 34\,833,34 = \text{TVA}$

Le vendeur étant un assujetti habituel va reverser la TVA soit 34 833,00 €.

L'acquéreur va payer la TPF à taux réduit sur le prix hors taxes soit 174 166,66 €.

TPF :

TD : $174\,166,66 \times 0,70\% = 1\,219,166$

FAR : $1\,219,166 \times 2,37\% = 28,89$

Total TPF = 1 248,06 €

Exercice 5. Plusieurs Calculs émoluments : vente, donation...

Cas 1 :

Il s'agit d'une acquisition en VEFA dans un immeuble de moins de 50 lots. L'assiette des émoluments est de 209 000,00 €.

On applique l'**Article A444-95 du Code de commerce** en choisissant la 3^e colonne « **25 ou plus de 25 unités, et moins de 100 unités** ». Il convient d'appliquer ce barème proportionnel par tranches :

- De 0 à 6 500 € : 2,580 %
Soit $6\,500 \times 2,580\% = 167,70$
- De 6 500 € à 17 000 € : 1,064 %
Soit $17\,000 - 6\,500 = 10\,500 \times 1,064\% = 111,72$

- De 17 000 € à 60 000 € : 0,709 %
Soit $60\,000 - 17\,000 = 43\,000 \times 0,709\% = 304,87$
- Plus de 60 000 € : 0,532 %
Soit $209\,000 - 60\,000 = 149\,000 \times 0,532\% = 792,68$

Total émoluments hors taxes : 1 376,97 €

TVA : $1\,376,97 \times 20\% = 275,394$ €

Total émoluments TTC = 1 652,36 €

Cas 2 :

Il s'agit d'une donation en nue-propriété. Les droits de mutation à titre gratuit sont calculés sur la valeur donnée c'est-à-dire 150 000,00 €. En revanche les émoluments sont calculés sur la valeur en pleine propriété du bien soit 250 000,00 €.

Il convient d'appliquer le barème de l'**Article A444-67 du Code de commerce** par tranches.

- De 0 à 6 500 € : 4,837 %
Soit $6\,500 \times 4,837\% = 314,405$
- De 6 500 € à 17 000 € : 1,995 %
Soit $17\,000 - 6\,500 = 10\,500 \times 1,995\% = 209,475$
- De 17 000 € à 60 000 € : 1,330 %
Soit $60\,000 - 17\,000 = 43\,000 \times 1,330\% = 573,19$
- Plus de 60 000 € : 0,998 %
Soit $250\,000 - 60\,000 = 190\,000 \times 0,998\% = 1\,896,20$

Total émoluments HT = 2 993,27 €

TVA : $2\,993,27 \times 20\% = 598,654$ €

Total émoluments TTC = 3 591,924 €

Cas 3 :

Les émoluments sont calculés sur le prix de vente y compris les meubles soit 380 000,00 €.

On applique l'**Article A444-90-1 du Code de commerce**.

- De 0 à 6 500 € : 3,870 %
Soit $6\,500 \times 3,870\% = 251,55$
- De 6 500 € à 17 000 € : 1,596 %
Soit $17\,000 - 6\,500 = 10\,500 \times 1,596\% = 167,58$
- De 17 000 € à 60 000 € : 1,064 %
Soit $60\,000 - 17\,000 = 43\,000 \times 1,064\% = 457,52$
- Plus de 60 000 € : 0,799 %
Soit $380\,000 - 60\,000 = 320\,000 \times 0,799\% = 2\,556,80$

Total émoluments HT = 3 433,45

TVA : $3\,433,45 \times 20\% = 686,69$

Total émoluments TTC = 4 120,14 €

Exercice 6. Repérage d'erreurs dans une taxe prévisionnelle

- La 1^{re} ligne concerne le calcul des émoluments hors taxes : il y a une erreur sur le montant. Si on se réfère à l'Article A444-90-1 du Code de commerce, le montant des émoluments est de 1 116,35 €. Il faut reporter ce montant en bas du tableau dans la ligne « Émoluments d'acte ».
- Le total HT est erroné, il se monte à $1\,116,35 + 668,24 = 1\,784,59$ €.
- Le taux de TVA est erroné : la TVA sur les émoluments est à 20 % et elle se calcule sur le montant HT soit n : $1\,784,59 \text{ €} \times 20 \% = 356,92$ €.
- La ligne « Net à payer » s'élève donc à **2 141,51 €**.

THÈME

2

La gestion des dossiers et communication

Tableau sur les formalités préalables de base concernant les personnes et les biens

Les tableaux ci-dessous sont non exhaustifs et les formalités sont à adapter en fonction de chaque dossier à la situation des personnes et des biens.

Ces divers éléments permettent à la fois d'assurer la sécurité juridique de l'acte et de procéder à la rédaction des comparutions ainsi que de la désignation des biens.

1^{re} partie : Les formalités préalables

Formalités concernant les personnes physiques et morales

Formalité	Justification	Comment ? Où ?
CNI, ou passeport ou titre séjour	Éviter usurpation identité	Client
Acte de naissance	Vérification mentions marginales et répertoire civil	COMEDec ou courrier mairie ou service central de l'état civil pour personne de nationalité française née à l'étranger Si mention RC : courrier tribunal judiciaire du lieu de naissance
Acte de mariage	Situation matrimoniale (contrat de mariage, changement de régime, divorce)	COMEDec ou courrier mairie
Acte de décès	Date, lieu décès, domicile défunt, mention de l'acte de notoriété	COMEDec ou courrier mairie
Contrat de mariage	Régime adopté, avantages matrimoniaux	Client ou notaire rédacteur
Contrat de pacs	<i>Idem</i> sauf avantages	<i>idem</i>
Jugement de divorce et convention	Conditions du partage	Client ou notaire rédacteur
BODACC	Surendettement, procédures collectives	Site BODACC
Extrait casier judiciaire acquéreur	Condamnation peine marchand de sommeil	ADNOV
Statuts de la société	Objet social, représentant	Client ou notaire rédacteur
Pouvoirs du représentant de la société	Justification	Client ou notaire rédacteur
Extrait Kbis	Immatriculation	Grefe tribunal commerce
Certificat de non-faillite	Absence procédures	<i>idem</i>

Formalités de base concernant les immeubles (cf. Bloc III)

Formalité	Justification	Comment ? Où ?
Titre de propriété	Identification des personnes, du bien, origine de propriété, clauses spécifiques	Client, notaire rédacteur ou SPF
État hors formalité (validité 2 mois)	Inscriptions, charges, chaîne des propriétaires	SPF compétent
Extrait cadastral modèle 1	Références cadastrales et contenance	Cadaastre
Plan cadastral	Situation du bien	Cadaastre
Certificat d'urbanisme	Zonage, droits de préemption, servitudes d'utilité publique, taxes	Mairie
Purge des droits de préemption	Selon la nature du bien, de l'acte ou des personnes	Selon nature du droit
Diagnostic plomb	Immeuble bâti avant 1 ^{er} janvier 1948 (PC)	Diagnosticteur
Diagnostic amiante	Immeuble bâti avant 1 ^{er} juillet 1987	Id.
État parasitaire (termites)	Tous immeubles zone arrêté préfectoral	Id.
État installation intérieure de gaz	Immeuble habitation installation de plus de 15 ans	Id.
État risques et pollution	Tous immeubles	Id.
DPE	Tous immeubles avec installation chauffage	Id.
Plan d'exposition au bruit	Zone de bruit	Id.
Mérules	Information Zone par arrêté préfectoral	Id.

2^e partie : La communication écrite

La communication écrite se fait par le biais du courrier papier ou bien du courriel (mail).

Le courrier

Il doit respecter des normes dites AFNOR (Association Française de Normalisation).

Il est rédigé sur le papier en-tête de l'étude qui est intégré dans le logiciel de rédaction d'acte.

Coordonnées de l'étude

Adresse postale du destinataire

Références du courrier

Date et lieu d'émission

Objet du courrier

Civilité

Corps du courrier commençant par une phrase d'accroche

Fin du courrier : formule de politesse reprenant la civilité

Signature soit du notaire soit pour ordre

Le courriel

Bien que moins formel que le courrier, il doit tout de même respecter certaines normes.

DE :	etude36@notaires.fr
À :	pierrepauljacques@gmail.com
Objet :	Rendez-vous de signature
	Civilité, Développement Formule de politesse Signature

La distinction et la finalité des clauses « effet relatif » et « origine de propriété »

Les actes portant sur des immeubles doivent faire l'objet d'une publication au service de la publicité foncière compétent.

1. L'effet relatif

L'article 34-1 du décret 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière indique que l'acte à publier doit comporter dans la 1^{re} partie normalisée « les références de publication du titre constituant l'origine de propriété immédiate : c'est l'effet relatif.

Il s'agit donc d'une obligation relevant des règles de la publicité foncière et cela peut entraîner un rejet de la formalité.

C'est un paragraphe très court contenant : nature de l'acte, date de l'acte, nom et résidence du notaire, indication du SPF et références de publication sous forme : volume, numéro.

On va trouver les références de publication à la fois sur la copie authentique et sur l'état hors formalités.

Il s'agit d'indiquer comment le disposant (vendeur, donateur, échangiste...) est devenu propriétaire du bien et de justifier que son titre a bien été publié.

Exemple : Acquisition suivant acte reçu par Me PEUPLU, notaire à TOULOUSE, le 30 novembre 2024, publié au Service de la Publicité Foncière de TOULOUSE 3, le 28 mars 2025, volume 2025P, n° 365.

2. L'origine de propriété

Elle ne relève pas d'une obligation issue de la publicité foncière mais de la responsabilité du notaire qui doit vérifier la chaîne des propriétaires successifs afin de protéger le client d'une éventuelle éviction. Le délai de prescription le plus long étant de 30 ans, l'origine doit être au moins trentenaire.

Il va donc falloir vérifier chaque transmission du bien et que rien n'entrave celle-ci.

Cette vérification permet également de vérifier le prix dans le cadre de la lésion du vendeur d'immeuble : article 1674 du code civil. Celle-ci pourrait entraîner la nullité de la vente.

Exemples :

- Un vendeur avait reçu le bien en nue-propriété : il n'a pu le vendre qu'avec l'accord de l'usufruitier ou bien après le décès de celui-ci. Il faut justifier de la présence de l'usufruitier à l'acte ou bien de son décès.
- Un vendeur a vendu un bien grevé d'une inscription hypothécaire. Il va alors falloir vérifier que la mainlevée a été faite.

L'origine se rédige de manière différente selon que l'on se trouve en présence d'un acte translatif de propriété ou d'un acte déclaratif de propriété.

L'acte translatif de propriété transfère un bien ou un droit réel d'une personne à une autre : vente, échange...

L'acte déclaratif de propriété constate l'existence d'un droit : attestation immobilière après décès, partage...

Donc si l'acte trentenaire est un acte déclaratif de propriété, il faudra remonter dans l'origine de propriété jusqu'à l'acte translatif antérieur.

Exemple d'origine de propriété :

ORIGINE IMMÉDIATE

Le bien présentement vendu appartient à Monsieur Michel FRANC et Mme Caroline ROUGE, son épouse, vendeurs aux présentes, pour en avoir fait l'acquisition de M. Henri MARTEAU, célibataire, retraité, demeurant à FOIX (09) 2 chemin du Château, aux termes d'un acte reçu par Me PEUPLU, notaire susnommé, le 4 septembre 2000, moyennant le prix de TROIS CENT MILLE EUROS payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de FOIX le 28 décembre 2010, volume 2010P, N° 899.

ORIGINE ANTÉRIEURE

Du chef de M. Henri MARTEAU :

Le bien appartenait à M. Henri MARTEAU, susnommé, savoir :

- Le terrain pour en avoir fait l'acquisition de Mme Marie-Claude VINCENT, agent municipal, née à FOIX le 26 août 1953, épouse de M. Gérard ENCLUME aux termes d'un acte reçu par Me LEX, notaire à FOIX, le 24 juin 2000, moyennant le prix de SOIXANTE MILLE EUROS payé comptant et quittancé à l'acte,
- Et la construction pour l'avoir fait édifier en vertu d'un permis de construire délivré par la mairie de FOIX le 30 septembre 2001 sous le n° PC NB 22222. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été déposée le 25 juin 2002.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de FOIX le 26 septembre 2000 volume 2000 P n° 657.

Du chef de Mme VINCENT :

Le terrain appartenait en propre à Mme Marie-Claude VINCENT, susnommée, pour en avoir fait l'acquisition avant son mariage de M. Jean-François CLOU, agriculteur, célibataire, demeurant à FOIX, lieudit « Les champs » aux termes d'un acte reçu par Me LEX susnommé, le 12 Décembre 1994, moyennant le prix de CINQUANTE MILLE FRANCS payé comptant et quittance à l'acte.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de FOIX le 26 mars 1994 volume 1994 P n° 657.

Remarque : l'origine est ici inversement chronologique, de l'acte le plus récent au plus ancien.

Exemple d'origine de propriété 2 :

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien objet de la présente vente, appartient aux conjoints GRILLEPAIN, vendeurs aux présentes, par suite des faits et actes suivants :

1. Acquisition par les époux GRILLEPAIN

Le bien dépendait de la communauté ayant existé entre M. Jean GRILLEPAIN et Mme Juliette TARTINE, pour l'avoir acquis de M. Marc Antoine BEURRE, né à DOUAI, le 14 juin 1932, et de Mme Lucette Jeanne CONFITURE, son épouse, née à DOUAI, le 19 février 1935, aux termes d'un acte reçu par Me Denis WATERLOO, notaire à DOUAI le 20 décembre 1990, moyennant le prix de 680 000,00 francs payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DOUAI le 9 janvier 1991, volume 1991P n° 320.

2. Décès de Mme Juliette TARTINE épouse GRILLEPAIN

Mme Juliette TARTINE, retraitée, demeurant à DOUAI, 16 route nationale, épouse de M. Jean GRILLEPAIN, née à NANCY le 27 décembre 1938, mariée sous l'ancien régime de la communauté de biens et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de NANCY le 13 juillet 1962, et non modifié,

Est décédée à DOUAI le 15 juillet 2002.

Laissant pour recueillir sa succession :

- M. Jean GRILLEPAIN, son époux susnommé,
- Mme Pierrette GRILLEPAIN, sa fille susnommée,
- Et M. Jules GRILLEPAIN, son fils susnommé.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Me Jean BRUGES, notaire à DOUAI, le 28 novembre 2001.

L'attestation immobilière après décès a été établie par Me BRUGES, notaire susnommé, le 15 décembre 2001 et publié au service de la publicité foncière de DOUAI le 6 janvier 2002 volume 2002P, n° 28.

Remarque : l'origine est ici chronologique.

Exercice 7. Les formalités préalables concernant les personnes et les biens : plusieurs exemples

CAS 1 : Les époux PINPIN vendent leur résidence principale située à Grenade (31). Mme PINPIN a reçu ce bien par donation en nue-propriété de sa mère en 2010 et cette dernière est décédée en 2020.

L'acquéreur M. Raphaël PINPOM est divorcé non remarié.

Indiquez toutes les formalités et renseignements concernant les personnes à recueillir pour ce dossier.

CAS 2 : Juliette FRANC a trouvé la maison de ses rêves située dans un village de la banlieue toulousaine. C'est une maison de village datant des années 30 et qui a été rénovée il y a deux ans.

Sans vous préoccuper du dossier diagnostics techniques, indiquez les formalités à recueillir concernant le bien.

Exercice 8. Rédiger un courrier à partir d'une situation contextualisée

Les époux GEORGES, domiciliés à Toulouse (31500) 4 avenue du Parc, ont confié à l'étude le dossier d'acquisition de leur nouvelle résidence principale, une maison à BALMA. Les vendeurs vont bientôt quitter la France pour rejoindre leur nouveau poste en Espagne et seront donc représentés. Me COURONNE vous demande d'informer par courrier les acquéreurs et vous donne les renseignements suivants :

- La signature aura lieu le 25 octobre prochain.
- Le montant des frais d'acte s'élève à 21 200,00 €.

Vous devez les informer par courrier en leur donnant tous renseignements utiles.

Exercice 9. La désignation d'une maison individuelle

Mme Adeline LEFRANC vend sa maison située à TOULOUSE (31).

Me COURONNE vous charge de rédiger le paragraphe « DÉSIGNATION » de l'acte et vous a donné les renseignements suivants :

- L'extrait cadastral modèle 1.
- Description maison : entrée, séjour/cuisine, 3 chambres, salle de bains, WC, garage.




Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC N° de dossier : 00001
Tél. : 0809 400 190 (appel non surtaxé) du lundi au vendredi
de 8 h 00 à 18 h 00
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr
Extrait cadastral modèle 1
conforme à la documentation cadastrale à la date du : 31/08/2025 validité six mois à partir de cette date.
Extrait confectionné par : Office des Trois Couronnes
SF2202630417

DÉSIGNATION DES PROPRIÉTÉS										
031		Commune : 555							TOULOUSE	
Département :										
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
843 BD	0222			21B CHE DU CHAT	0 ha 01 a 80 ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Exercice 10. Rédiger des effets relatifs à partir de données diverses

À partir des éléments fournis, rédiger dans chaque cas le paragraphe « Effet relatif » de l'acte.
Si des données vous semblent manquantes, il vous appartient de les inventer.

CAS 1 : Extrait d'une origine de propriété

Le bien ci-dessus désigné appartient en propre et en toute propriété à Monsieur Jean Paul SUIVANT vendeur, pour l'avoir acquis de :

Monsieur Gabriel Joseph Emmanuel AVANT retraité et Madame Paulette Amandine APRES, retraitée, son épouse, demeurant à SAINT-SARDOS (Tarn-et-Garonne), Lieudit « Les bois », Aux termes d'un acte reçu par Maître LEX, Notaire soussigné, le 17 septembre 1988.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 72 000 francs payé comptant et quittancé en l'acte.

CAS 2 : Extrait d'une origine de propriété

L'immeuble ci-dessus appartient au vendeur pour l'avoir reçu en échange d'un bien lui appartenant en propre, de Mme Charlène Émilie QUALITE, informaticienne, demeurant à TOULOUSE (31), rue du Bel Endroit,

Née à GIMONT (Gers) le 24 juin 1999,

L'échange a eu lieu sans soulte de part et d'autre.

Suivant acte reçu par Me Carole ALFRED, notaire à GIMONT, le 24 avril 2011, publié au service de la publicité foncière d'AUCH le 29 avril 2010 Volume 2010 P.

CAS 3 : Extrait d'un état hors formalités

N° ordre : 1	Date de dépôt : 20/09/2012	Référence d'enlissement :	Date de l'acte :
	Nature de l'acte : VENTE	4704P01 2012P5141	31/08/2012
	Rédacteur : NOT JUSTE/		
	CASTELNAUDARY		

Disposition n° 1 de la formalité 4704P01 2012P5141 :

Disposant, Donateur						
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
2		LABAY		15/10/1963		
Bénéficiaire, Donataire						
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1		BETTS		20/03/1947		
Immeubles						
Bénéficiaires		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
			CASTELNAUDARY	AW 806 à 807		

Prix/évaluation : 76 225,00 EUR

Exercice 11. Rédiger une origine de propriété d'un bien issu d'une acquisition

Maître PEUPLU a reçu Madame DESSERT qui vend une maison d'habitation constituant sa résidence principale située dans le centre du village de VIN (Aude). Cette maison est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec courette.

Maître PEUPLU vous transmet divers éléments que vous trouverez en annexe afin de préparer **la rédaction de l'origine de propriété devant figurer dans l'acte de vente.**

Si certains éléments vous font défaut, **il vous est demandé de les inventer.**

ANNEXE 1 : renseignements fournis par Maître PEUPLU à l'issue du rendez-vous**VENDEUR :**

- Madame Madeleine Brioché DESSERT est mariée sans contrat.
- Adresse de Madame DESSERT épouse Jean-Pierre SANCHEZ 13 rue du Premier mai à VIN (Aude).
- Sans profession. Mariage à LAVAUZ (Tarn) 16 janvier 1969.

Elle a acheté le bien vendu avant son mariage. Acte à l'étude du 2 Mai 1968. Vendeurs : époux BRIOCHE, Prix d'acquisition réactualisé en euros : 50 000,00€.

Exercice 7. Les formalités préalables concernant les personnes et les biens : plusieurs exemples

CAS 1 :

Le cas précise qu'il ne faut indiquer que les pièces concernant les personnes. Le bien appartient en propre à Mme Pinpin car reçu par donation, cependant il constitue le logement de la famille et donc est protégé par l'article 215-al 3 du *Code Civil* : M. PINPIN doit donc intervenir à l'acte pour donner son consentement à cette vente, raison pour laquelle nous devons les demander les formalités le concernant.

- Pièces d'identité des époux PINPIN et de M. PINPOM : vérifier l'usurpation d'identité.
- Actes de naissance de M. et Mme PINPIN et de M. PINPOM : vérifier l'état des personnes et leur capacité au moyen des mentions marginales et RC.
- Acte de mariage des époux PINPIN afin de vérifier leur régime matrimonial et ses éventuelles modifications.
- Acte de décès de la mère de Mme PINPIN afin de vérifier que l'usufruit s'est éteint.
- Pour M. PINPOM la mention du divorce apparaîtra en mention marginale.
- BODACC pour toutes les parties : surendettement.
- Casier judiciaire de M. PINPOM : éventuelle condamnation à une peine de « marchand de sommeil ».

CAS 2 :

Ici les formalités concernent le bien sans se préoccuper du dossier diagnostics techniques.

- Titre de propriété du vendeur : il permet d'obtenir la désignation du bien, de consulter les précédents propriétaires afin de pouvoir demander un état hors formalité, de vérifier d'éventuelles conditions spécifiques qui pourrait impacter la vente (pacte de préférence, engagement de louer...).
- État hors formalités du chef du vendeur et des précédents propriétaires sur le bien vendu : charges grevant le bien et inscriptions en cours.
- Extrait cadastral modèle 1 : références cadastrales.
- Plan du bien : situation et éventuelle enclave.

Exercice 8. Rédiger un courrier à partir d'une situation contextualisée



Office Notarial des Trois Couronnes¹
45 Boulevard de la République
31250 TOULOUSE CEDEX

Téléphone : 05.05.05.05.00
Courriel : officetroiscouronnes@notaires.fr
Réf. : XX/YZ²
Objet : Vente DUPONT/GEORGES³

Monsieur et Madame GEORGES⁴
4 avenue du parc
31500 TOULOUSE

Toulouse, le 2 octobre 2025⁵

Madame, Monsieur⁶,

Je me permets de revenir vers vous concernant votre acquisition de la maison située à BALMA⁷. M. et Mme DUPONT ne seront pas présents le jour de la signature de l'acte⁸ authentique, ce qui ne pose aucun problème car ils ont déjà fait établir et signé une procuration sous signature privée au profit d'un collaborateur de l'étude qui les représentera.

Je vous confirme donc la date de signature de l'acte de vente que nous avons évoquée : elle aura lieu le 25 octobre prochain en mon étude à 14 heures.

Le montant des frais d'acte s'élève à 21 200,00 €. Au moins 48 h avant la signature, il faudra que vous ayez procédé au virement correspondant au montant de ces frais ainsi qu'au prix de vente. Vous trouverez ci-joint à cet effet le décompte établi par la comptabilité.

Je vous prie de bien vouloir me confirmer que le rendez-vous ci-dessus vous convient toujours.

Me tenant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations⁹.

Me COURONNE

PJ : 1

1. Émetteur.
2. Il faut indiquer les références du dossier à l'étude.
3. Objet du courrier.
4. Destinataire.
5. Date et lieu d'émission.
6. Civilité sans le nom de famille.
7. Phrase d'accroche.
8. Corps du courrier avec contenu.
9. Formule de politesse reprenant les civilités.

Exercice 9. La désignation d'une maison individuelle

DÉSIGNATION

Sur la commune de TOULOUSE (Haute-Garonne), 21 bis chemin du Chat,

Une maison d'habitation comprenant entrée, séjour et cuisine, 3 chambres, une salle de bains, WC séparés et un garage attenant,

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Adresse	Contenance
843	BD	222	21B chemin du Chat	0 ha 01 a 80 ca
			Total	0 ha 01 a 80 ca

Tel que ledit bien existe avec tous droits y attachés, sans exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Exercice 10. Rédiger des effets relatifs à partir de données diverses

CAS 1 : Extrait d'une origine de propriété

Acquisition suivant acte reçu par Me LEX, notaire à TOULOUSE, le 17 septembre 1988, publié au service de la publicité foncière de Toulouse, le 22 décembre 1988, volume 1988P, numéro 1520.

CAS 2 : Extrait d'une origine de propriété

Échange suivant acte reçu par Me Carole ALFRED, notaire à GIMONT, le 24 avril 2011, publié au service de la publicité foncière d'AUCH, le 29 avril 2010, volume 2010P n° 185.

CAS 3 : Extrait d'un état hors formalités

Acquisition suivant acte reçu par Me Jena JUSTE, notaire à CASTELNAUDARY, le 31 août 2018, publié au service de la publicité foncière de CASTELNAUDARY, le 20 septembre 2012, volume 2012P, n° 5141.

Exercice 11. Rédiger une origine de propriété d'un bien issu d'une acquisition

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien ci-dessus désigné appartient à Mme Madeleine DESSERT, vendeur aux présentes, épouse commune en biens de M. Jean-Pierre SANCHEZ pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Me PEUPLU, notaire soussigné, le 2 mai 1968, de M. Jean BRIOCHE, retraité et Mme Berthe OGRANPIE, son épouse, mariés sous le régime de la communauté de meubles et acquis à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de VIN (11) le 12 juin 1965, demeurant à VIN, rue du Village, moyennant le prix de 50 000,00 € payé comptant et quittance à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de CARCASSONNE le 6 octobre 1968 volume 1968 P n° 222.

L'état hypothécaire sur formalités n'a révélé aucune inscription.

Bloc 2

**Conduite
d'un dossier
en droit
des personnes,
de la famille
et du patrimoine
familial**

L'épreuve U7 « Conduite d'un dossier en droit des personnes, de la famille et du patrimoine familial » est une épreuve écrite d'une durée de 4 heures coefficient 5.

Elle se présente sous la forme d'un dossier unique présentant une situation professionnelle concernant une famille, situation pouvant évoluer dans le temps. Le dossier est accompagné d'une base documentaire comprenant une série d'annexes numérotées : articles de divers codes, jurisprudence, extraits de fichiers clients, notes prises lors du rendez-vous avec le notaire, article de doctrine, acte de naissance, extrait d'acte notarié etc. ... Il vous appartient de déterminer quelles annexes utiliser pour chaque question.

Une série de questions est posée. Ces questions peuvent être de différents ordres :

- Répondre aux interrogations des clients,
- Rédiger un courrier ou un courriel,
- Effectuer un exercice calculatoire (exemple : calcul de droits de mutation),
- Rédiger une clause d'un acte,
- Justifier de l'intérêt ou de la pertinence d'un acte ou d'une clause d'un acte,
- Indiquer les formalités à accomplir.

Ces exemples sont non exhaustifs.

Il est attendu, pour la réponse à ces questions, que vous soyez capables :

- D'analyser et qualifier juridiquement la situation,
- D'exploiter la base documentaire qui vous est fournie (sans recopier tout ou partie des annexes mais en s'appuyant sur leur contenu pour justifier vos réponses),
- De conduire un raisonnement juridique logique et cohérent,
- D'utiliser avec précision un vocabulaire juridique adapté.

CONSEILS

1. La lecture du sujet

Il est indispensable de lire une première fois et en entier le sujet et ses annexes :

- Cela permet de s'imprégner du contexte général et de repérer les éléments fondamentaux.
- Cela évite de répondre par anticipation à une question qui est posée plus loin.

Il faut effectuer une deuxième lecture qui permettra de déterminer quelles annexes se rapportent à quelle question pour pouvoir les utiliser à bon escient et de ne pas oublier de questions.

2. Le brouillon

Il ne faut pas rédiger intégralement vos réponses sur le brouillon. Il doit vous servir à noter les idées directrices de vos réponses, les éléments que vous allez utiliser, qu'il s'agisse de vos connaissances personnelles et/ou du contenu des annexes. La rédaction intégrale se fait directement sur la copie.

3. La copie

Il faut au maximum soigner la présentation :

- Faire un effort en ce qui concerne l'écriture de manière à ce que ce soit le plus lisible possible.
- « Aérer » votre copie : sauter une ligne entre vos paragraphes, souligner vos titres...
- Si une de vos réponses vous semble incomplète et que vous souhaitez y revenir plus tard, laissez de la place et passez à la page suivante ou prenez une nouvelle copie.

Il est judicieux de garder quelques minutes avant la restitution de votre copie afin de pouvoir la relire et corriger certaines fautes ou bien parfaire la présentation.

THÈME

1

La filiation

NOTIONS	COMPÉTENCES
Modes d'établissement et de contestation de la filiation. Conséquences juridiques de l'existence d'un lien de filiation. Rôle et compétences des différents acteurs juridiques (service de l'état civil, greffe, avocat, notaire, magistrats, etc.).	Rédiger des projets d'actes notariés spécifiques en matière de filiation. Analyser les conséquences patrimoniales après établissement de la filiation.

Les différents modes d'établissement de la filiation

La filiation est le lien qui unit une personne à ses parents.

Elle peut être établie de plusieurs façons :

- Par l'effet de la loi.
- Par la reconnaissance volontaire.
- Par la possession d'état.
- Dans le cadre d'une procréation médicalement assistée (PMA) par une reconnaissance conjointe.
- Par un jugement.

I. Modes d'établissement non contentieux

1. Par la loi

La désignation de la mère dans l'acte de naissance permet d'établir la filiation maternelle. En raison de l'obligation de fidélité des couples mariés, le mari de la mère est présumé être le père : Art. 312 C. civ. : « L'enfant conçu ou né pendant le mariage a pour père le mari ».

2. Reconnaissance volontaire

Elle peut avoir lieu avant la naissance, à la naissance ou après sans limite de durée.

Elle est obligatoirement faite par acte authentique : soit devant l'officier d'état civil soit par acte notarié.

Aucune preuve biologique n'est exigée.

3. La possession d'état

Elle permet d'établir une filiation quand celle-ci ne peut résulter ni de la loi ni de la reconnaissance volontaire.

La possession d'état doit être continue, paisible, publique, non équivoque. C'est un ensemble de faits permettant de constater que l'enfant et son père présumé ont eu une vie « familiale », que le père a contribué à l'éducation de l'enfant, que dans la famille, l'en-tourage et la société ils sont considérés comme parent/enfant.

II. Modes d'établissement contentieux de la filiation

Il peut s'agir d'établir la filiation maternelle ou paternelle.

1. Recherche de maternité

Il faut rapporter la preuve de l'accouchement. Action ouverte à l'enfant pendant la minorité et 10 ans après sa majorité.

2. Recherche de paternité : enfant né hors mariage

Il faut apporter la preuve de la paternité. La preuve biologique est de droit.

3. Action en contestation de possession d'état

Pas de preuve biologique nécessaire mais preuve d'une réalité sociale.

III. La contestation en justice d'un lien de filiation déjà établi

Pour la maternité : preuve que la mère n'a pas accouché.

Pour la paternité : preuve biologique.

Pour la possession d'état : preuve qu'elle n'existe pas.

IV. La filiation par adoption ou procréation médicalement assistée (PMA)

A. L'adoption

C'est une filiation juridique résultant toujours d'une décision de justice.

L'adoption simple s'ajoute à la filiation d'origine, elle peut concerner un majeur ou un mineur.

L'adoption plénière « efface » la filiation d'origine et crée une nouvelle filiation avec la famille adoptive (concerne les enfants de moins de 15 ans sauf exception).

1. Conditions de l'adoption

- Pour l'adoptant seul : être âgé de plus de 26 ans sauf en cas d'adoption de l'enfant du conjoint, du partenaire, du concubin. Consentement du conjoint ou du partenaire nécessaire.
- Pour un couple d'adoptant : être mariés, pacsés ou concubins (vie commune au moins un an).
- Différence d'âge de 15 ans sauf adoption de l'enfant du conjoint.
- Quand la filiation est établie à l'égard des deux parents, ils doivent tous les deux consentir à l'adoption.
- Pour l'adopté : s'il a plus de 13 ans, il doit consentir à son adoption ainsi qu'au changement de nom.
- Dans certains cas, nécessité d'une demande d'agrément au Conseil départemental (pupille de l'état, enfant étranger).

2. Conséquences de l'adoption

- L'adoption confère l'autorité parentale à l'adoptant.
- Obligation alimentaire réciproque entre adoptant et adopté.
- Double vocation successorale dans le cadre de l'adoption simple : l'adopté est héritier réservataire de l'adoptant.
- Concernant les droits de succession, l'adopté ne bénéficie pas des abattements et taux applicables à « l'enfant par le sang » sauf si c'est l'enfant du conjoint, s'il est mineur au décès de l'adoptant ou si « soit dans leur minorité et pendant cinq ans au moins, soit dans leur minorité et leur majorité et pendant dix ans au moins, aura reçu de l'adoptant des secours et des soins non interrompus au titre d'une prise en charge continue et principale ; « article 786 du Code Général des Impôts.

B. La PMA

Elle concerne :

- Un couple hétérosexuel recourant à une PMA endogène (gamètes issus du couple).
- Un couple hétérosexuel recourant à une PMA exogène (avec don de gamètes anonyme et gratuit).
- Une femme non mariée.
- Un couple de femmes.

Pour les couples de sexe différent et la femme seule, la filiation sera établie par l'effet de la loi ou reconnaissance.

Pour les couples de femmes, par la reconnaissance conjointe (voir ci-après).

V. Le rôle du notaire

A. Dans l'adoption

1. Les formalités préalables

- Pièce d'identité de l'adopté et de l'adoptant.
- Livret de famille de l'adopté et de l'adoptant.
- Acte de naissance de l'adopté et de l'adoptant, du conjoint de l'adoptant.
- Copie de la convention de PACS, du contrat de mariage, du jugement de divorce selon les cas.
- Si un des parents est décédé copie de l'acte de décès.
- Copie du jugement de retrait de l'autorité parentale.

2. Rédaction de l'acte contenant consentement à adoption

Informations sur les conséquences de l'adoption et sur la possibilité de rétracter le consentement pendant 2 mois à compter de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception.

3. Formalités postérieures à l'étude

Taxation de l'acte.

Répertoire officiel.

À l'issue du délai de rétractation, établissement d'une attestation de non-rétractation.

4. Requête en adoption

Elle est déposée au Tribunal judiciaire du domicile de l'adoptant.

Le tribunal va vérifier que cette adoption ne met pas en péril la vie familiale et est conforme aux intérêts de l'adopté.

Lorsque le jugement d'adoption est rendu, il sera porté en marge de l'acte de naissance de l'adopté simple. En cas d'adoption plénière, le jugement efface la filiation d'origine qui est remplacée par le jugement d'adoption.

B. Dans la PMA

Chaque fois qu'il y a une PMA exogène, il faut un acte de consentement à PMA qui concerne le consentement au don.

Lorsque la PMA concerne un couple de femme, il faut également un acte de reconnaissance conjointe anticipée afin que la filiation de l'enfant puisse être établie à l'égard des deux femmes.

1. Les formalités préalables

- Pièces d'identité du couple.
- Actes de naissances.
- Acte de mariage et contrat de mariage si nécessaire ou contrat de PACS.
- Certificat concubinage.
- Attestation de vie commune.

2. Les actes à rédiger

- L'acte de consentement à PMA

Les futurs parents acceptent de recourir à la PMA.

Il contient les informations suivantes : conséquences sur la filiation, impossibilité d'établir un lien de filiation avec le tiers donneur, interdiction de contestation de la filiation.

- La reconnaissance conjointe anticipée pour deux femmes

Il informe que la filiation est établie à l'égard de la femme qui accouche par l'effet de la loi, et à l'égard de l'autre par la reconnaissance anticipée.

3. Les formalités postérieures

- Acte de consentement à PMA
 - Répertoire officiel.
 - Émoluments fixes.
 - Exonération de droit d'enregistrement.
 - Copie authentique.
- Acte de reconnaissance conjointe anticipé
 - Répertoire officiel.
 - Émoluments fixes.
 - Droits sur état.
 - Copie authentique : elle devra être remise à l'officier d'état civil qui la mentionnera dans l'acte de naissance.

Exercice 12. Constitution d'un dossier d'adoption et formalités

Vous êtes collaborateur de Maître Jean PEUPLU, notaire associé de la SCP PEUPLU-PASMIEU, notaire à TOULOUSE (31000) 50 Avenue du Code Civil. (peuplu-pasmieu@notaires.fr).

L'étude a reçu la visite de M. Jean-Paul GARNIER, informaticien, demeurant à SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE (31) 48 allée des Hibiscus (jpgarnier@gmail.com).

M. Jean Paul GARNIER vous expose que ses parents M. Paul GARNIER et Mme Adèle PASSU ont divorcé le 20 juillet 2010. Sa mère, Mme Adèle PASSU s'est remariée sans contrat avec M. Louis CORENTIN le 30 juin 2020. M. CORENTIN a tissé au fil du temps de profonds liens affectifs avec Jean-Paul et lui a proposé de l'adopter.

Me PEUPLU vous a confié le dossier.

- 1. M. GARNIER se demande si cette adoption est possible et si oui, quelle forme elle devra prendre. Il s'interroge sur le fait de savoir si son père biologique doit intervenir dans cette opération. Il se demande également si cette adoption va impacter son nom de famille car il tient à conserver son nom de naissance. Vous lui répondez au moyen d'un mail en justifiant vos réponses.**
- 2. Afin de tester vos connaissances Me PEUPLU vous demande :**
 - Quels sont le ou les actes à rédiger,
 - De rédiger le paragraphe « Comparution » de M. Jean-Paul GARNIER dans l'acte.
- 3. Vous indiquerez sous forme de liste les formalités à accomplir après signature.**

BASE DOCUMENTAIRE
ANNEXE 1 : Acte de naissance de Jean-Paul GARNIER

TOULOUSE (31000)	Vérification Acte de Naissance
------------------	--------------------------------

Réponse

Date de traitement	2025.07.15T16 : 48 : 01+01 : 00
Référence réponse	Tou210000111000111000
Numéro d'acte	003548 (année : 1972)
ÉTAT CIVIL	

Titulaire

Nom	GARNIER
Prénoms	Jean-Paul, Jean-Laurent
Sexe	Masculin
Date de naissance	24/12/1973
Ville de naissance	TOULOUSE
Pays/Dépt	FRANCE – 31

Parent

Nom	GARNIER
Prénoms	Paul, Pierre, Jacques
Sexe	Masculin
Date de naissance	26/05/1948
Ville de naissance	Toulouse
Pays/Dépt	FRANCE – 31

Parent

Nom	PASSU
Prénoms	Adèle, Marcelle
Sexe	Féminin
Date de naissance	23/01/1948
Ville de naissance	LIMOGES
Pays/Dépt	France-87

Mentions

101	13/10/2005	Mariage	Marié à Aucamville (Haute-Garonne) le 4 septembre 2005 avec Anna Nina Béatrice GARCIA.
-----	------------	---------	--

Fin des données

ANNEXE 2 : article 363 du Code civil – extrait

L'adoption simple confère le nom de l'adoptant à l'adopté en l'ajoutant au nom de ce dernier. Toutefois, si l'adopté est âgé de plus de treize ans, il doit consentir à cette adjonction.

ANNEXE 3 : article 349 du Code civil

L'adopté âgé de plus de treize ans consent personnellement à son adoption. Ce consentement est donné selon les formes prévues au deuxième alinéa de l'article 348-3. Il peut être rétracté à tout moment jusqu'au prononcé de l'adoption.

Exercice 13. Établissement de la filiation

Me PEUPLU a reçu la semaine dernière en rendez-vous Madame Émilie ROUX et vous confie le dossier. Mme ROUX a expliqué à Me PEUPLU que son père, M. Pierre MARTIN, avec lequel elle n'a aucun lien de filiation légalement établi, est décédé il y a 2 mois et qu'elle souhaiterait venir à la succession de son père. Elle vous a fourni son acte de naissance sur lequel figure seulement le nom de sa mère. Bien qu'il n'existe pas légalement de lien de filiation, son père la recevait régulièrement à son domicile notamment pour les fêtes de famille ainsi qu'à de nombreuses autres occasions. Il contribuait également à son entretien. Elle vous informe également que son père vivait en concubinage avec Mme Monique LANGLOIS avec laquelle elle entretient des relations affectives. Jean VIGUIER et Antoine LAPEYRE, des amis proches de son père détiennent de nombreuses photographies de réunions familiales et amicales auxquelles Émilie a participé avec son père, ses amis et Mme LANGLOIS. Mme LANGLOIS a de son côté conservé des bulletins scolaires d'Émilie ainsi que des carnets de correspondance du lycée signé par M. MARTIN.

- 1. Indiquez en justifiant s'il est possible d'établir la filiation d'Émilie ROUX à l'égard de M. MARTIN.**
- 2. Si cet établissement de filiation est possible, vous indiquerez le ou les actes à rédiger et indiquerez les formalités et documents à réunir à cet effet.**

BASE DOCUMENTAIRE

Annexe 1 : Renseignements concernant Mme ROUX

Émilie Charlotte Juliette ROUX, née à TOULOUSE le 15 juillet 1980.

Pâtissière

Domicile : TOULOUSE, 3 rue des Lois

emilie.roux@gmail.com

Divorcée d'Henri GRAND (Tribunal de Toulouse janvier 2020)

Remarque : l'acte de naissance d'Émilie mentionne quelle est la fille de Jeanne DUPONT.

Annexe 2 : Renseignements concernant les amis de son père

- Jean VIGUIER, retraité, domicilié à MONTAUBAN (82) 25, rue de la République, Veuf de Jeanne MOREAU.
- Antoine LAPEYRE, artiste peintre, demeurant à BEAUMONT-DE-LOMAGNE (82), célibataire.

Annexe 3 : Article 311-1 du Code civil

La possession d'état s'établit par une réunion suffisante de faits qui révèlent le lien de filiation et de parenté entre une personne et la famille à laquelle elle est dite appartenir.

Les principaux de ces faits sont :

- 1° Que cette personne a été traitée par celui ou ceux dont on la dit issue comme leur enfant et qu'elle-même les a traités comme son ou ses parents ;
- 2° Que ceux-ci ont, en cette qualité, pourvu à son éducation, à son entretien ou à son installation ;
- 3° Que cette personne est reconnue comme leur enfant, dans la société et par la famille ;
- 4° Qu'elle est considérée comme telle par l'autorité publique ;
- 5° Qu'elle porte le nom de celui ou ceux dont on la dit issue.

Corrigé exercice 12

- 1. M. GARNIER se demande si cette adoption est possible et si oui, quelle forme elle devra prendre. Il s'interroge sur le fait de savoir si son père biologique doit intervenir dans cette opération. Il se demande également si cette adoption va impacter son nom de famille car il tient à conserver son nom de naissance. Vous lui répondez au moyen d'un mail en justifiant vos réponses.**

De : peuplu-pasmieu@notaires.fr

À : jpgarnier@gmail.com

Objet : Possibilités d'adoption

Monsieur,

Je fais suite à votre rendez-vous de la semaine dernière à l'étude et je reviens vers vous afin de vous apporter quelques éclaircissements sur l'adoption envisagée par M. CORENTIN.

Vous êtes majeur, de ce fait la seule forme possible d'adoption est l'adoption simple, l'adoption plénière étant réservée aux mineurs de moins de 15 ans.

L'adoption simple crée un lien de filiation juridique avec votre adoptant sans pour autant rompre les liens existants avec votre famille d'origine. Votre père n'aura pas à intervenir dans cette adoption en raison de votre majorité.

Concernant le nom, le code civil prévoit que l'adoption simple permet d'ajouter le nom de l'adoptant au nom de l'adopté. Cependant, lorsque l'adopté a plus de 13 ans, il doit consentir à cet ajout. Dans votre situation, nous préciserons dans l'acte que vous ne consentez pas à cette adjonction.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires ainsi que pour constituer le dossier lorsque vous aurez pris votre décision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

PO/Me PEUPLU

2. Afin de tester vos connaissances Me PEUPLU vous demande :

- **Quels sont le ou les actes à rédiger,**
- **De rédiger le paragraphe « Comparution » de M. Jean-Paul GARNIER dans l'acte.**

Il faut rédiger un acte de consentement à adoption dans lequel comparaîtront M. Garnier adopté et M. Corentin, adoptant.

Le consentement pourra être rétracté jusqu'au jugement.

Il faudra ensuite déposer une requête en adoption au Tribunal judiciaire du domicile de l'adoptant.

Monsieur Jean-Paul Jean-Laurent GARNIER, informaticien, demeurant à SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE (Haute-Garonne), 48 allée des Hibiscus,

Né à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 24 décembre 1973

Époux de Mme Anna Nina Béatrice GARCIA avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie d'AUCAMVILLE (31) le 13 octobre 2005, non modifié

De nationalité française,