Ce document a été mis en ligne par l'organisme FormaV®.

Toute reproduction, représentation ou diffusion, même partielle, sans autorisation préalable, est strictement interdite.

Pour en savoir plus sur nos formations disponibles, veuillez visiter :
formav.co/explorer

BTS Collaborateur juriste notarial - Épreuve E8

Session 2026 • Code sujet : **26-BTS-CJN-E8** • Durée : **4 heures** • Coefficient : **5**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. **Analyse juridique de l’opération** (3 questions) — **Page 3**
2. **Sécurisation de la vente et préparation de l’acte** (3 questions) — **Page 5**
3. **Suivi du dossier et information des parties** (3 questions) — **Page 7**
4. **Ce qu’il faut retenir & Questions fréquentes (FAQ)** (Synthèse & Q&A Examen) — **Page 10**

Sujet officiel (PDF) : https://coursbtscjn.fr/assets/annales/bts-cjn/E6.2 - Compte rendu d’activités en milieu professionnel/2026/BTS CJN - E6.2 - Compte rendu d’activités en milieu professionnel - Session 2026 - 1-Sujet.pdf

1. Analyse juridique de l’opération

Le dossier porte sur la vente d’un appartement à Tours, détenu en indivision par un frère et une sœur à la suite d’une succession. Il faut qualifier leurs droits, vérifier l’accord sur la chose et le prix, puis analyser la condition suspensive de financement.

Qualification de la propriété

Question 1.1. Qualifiez le droit détenu par Mme et M. Martin sur l’appartement. Indiquez si chacun peut vendre seul le bien et précisez le consentement requis pour la vente projetée. Justifiez votre réponse à partir des DT 1 et DT 2.

Mme Claire Martin et M. Paul Martin détiennent chacun une moitié indivise de l’appartement et de la cave, reçue par succession et constatée dans l’attestation immobilière publiée le 12 septembre 2022. Aucun partage n’est intervenu. Chacun peut disposer de sa quote-part, mais aucun ne peut vendre seul l’intégralité du bien. La vente projetée exige le consentement des deux indivisaires. Ils ont tous deux signé le compromis avec M. Bernard : leur consentement est donc établi pour cette opération.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Chacun détient une moitié indivise. La vente de l’ensemble requiert le consentement des deux vendeurs, établi par leur signature du compromis.

Accord sur la chose et le prix

Question 1.2. Identifiez les éléments essentiels de la vente déjà convenus entre les parties. Expliquez si, au vu des informations du DT 1 et de la règle rappelée au DT 2, un accord sur la chose et sur le prix est établi.

La chose vendue est désignée comme l’appartement lot 18, bâtiment B, situé 6 rue des Carmes à Tours, avec la cave lot 42. Le prix convenu est de 248 000 €. Le compromis sous seing privé du 10 février 2026 a été signé par les deux vendeurs et par M. Hugo Bernard. Les parties sont donc convenues du bien et du prix. Selon la règle rappelée au DT 2, la vente est parfaite entre elles dès cet accord, sous réserve des conditions et formalités applicables à l’opération.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Accord établi sur la chose, appartement lot 18 avec cave lot 42, et sur le prix de 248 000 €.

Condition suspensive de financement

Question 1.3. Analysez la condition suspensive de financement prévue au compromis. Indiquez les caractéristiques du prêt recherchées, les justificatifs produits par l'acquéreur et la conséquence juridique des refus communiqués dans le délai contractuel.

Le compromis prévoit un prêt de 200 000 €, sur une durée maximale de 20 ans, à un taux nominal annuel maximal de 3,70 %, avec réalisation de la condition au plus tard le 10 avril 2026. Les deux refus datés des 6 et 8 avril concernent des demandes conformes à ces caractéristiques. M. Bernard en a informé l'office le 9 avril, dans le délai contractuel. Sous réserve du contrôle de la clause et des justificatifs, la condition suspensive est défaillie. Ses conséquences financières doivent être déterminées d'après la clause du compromis.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> La condition suspensive est défaillie, sous réserve du contrôle de la clause et des justificatifs. Vérifier au compromis ses conséquences financières.

2. Sécurisation de la vente et préparation de l’acte

Il s’agit de vérifier les formalités relatives au droit de préemption urbain et à la copropriété, puis de calculer les sommes affectées au prix. Le candidat prépare aussi les éléments de rédaction concernant le remboursement du prêt des vendeurs garanti par hypothèque et la radiation de l’inscription.

Formalités préalables

Question 2.1. Présentez l’état des formalités préalables relatives au droit de préemption urbain et à la copropriété. Pour chacune, indiquez la pièce ou l’information disponible, son effet sur le dossier et, le cas échéant, le point qui demeure à contrôler avant la signature.

Formalité	Pièce disponible et effet	À contrôler avant signature
Droit de préemption urbain	Renonciation de la mairie reçue le 25 mars 2026, visant le lot vendu et le prix de 248 000 €.	Vérifier la concordance du bien et du prix avec l’acte.
Copropriété	Règlement, état descriptif de division, fiche synthétique, procès-verbaux des trois dernières années et charges courantes reçus.	Obtenir l’état daté actualisé et la confirmation du syndic sur les sommes dues. Contrôler l’actualité et la notification des documents requis.

La renonciation permet de poursuivre la vente, sous réserve de concordance avec l’acte. Pour la copropriété, les pièces reçues ne suffisent pas à finaliser le dossier : l’état daté et la situation des charges des vendeurs restent à établir par le syndic avant la signature. Il faut également vérifier la notification régulière des documents requis.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Renonciation à préempter reçue, à vérifier avec l’acte. État daté et situation des charges encore à obtenir.

Calcul des sommes affectées au prix

Question 2.2. Calculez le solde du prix restant à verser le jour de la signature après déduction du dépôt de garantie. Déterminez ensuite le montant de l’apport personnel qui reste à mobiliser après versement des fonds prêtés, sachant que l’apport total annoncé inclut le dépôt déjà versé. Présentez les opérations avec la formule demandée et complétez le DR 1.

Le dépôt de garantie de 12 400 € s’impute sur le prix de 248 000 € : solde du prix = prix de vente − dépôt de garantie = 248 000 − 12 400 = 235 600 €. L’apport total de 48 000 € comprend le dépôt déjà versé : l’apport restant à mobiliser est 48 000 − 12 400 = 35 600 €. Contrôle : le prêt annoncé et l’apport restant couvrent le solde, car 200 000 + 35 600 = 235 600 €. Calculs hors frais et débours.

DR 1 complété

Détermination des sommes affectées au paiement du prix

Opération	Calcul	Montant
Solde du prix après imputation du dépôt de garantie	248000-12400	235600 €
Apport personnel restant à mobiliser le jour de la signature	48000-12400	35600 €
Contrôle de cohérence entre le solde du prix, le prêt et l'apport restant	200000+35600	235600 €

À compléter par le candidat.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Solde du prix : 235 600 €. Apport personnel restant à mobiliser : 35 600 €.

Remboursement du prêt et radiation de l'hypothèque

Question 2.3. Rédigez une proposition de clause ou de paragraphe de préparation d'acte concernant le remboursement du prêt garanti par hypothèque et la radiation de l'inscription. Précisez les vérifications à effectuer sur le décompte du créancier, le prélèvement des sommes nécessaires sur le prix et la réalisation de la formalité de radiation. Appuyez-vous sur les données du DT 1 et du DT 3.

> Le relevé bancaire du 20 mars 2026 fait état d'un capital restant dû de 83 600 € au 30 avril 2026, sous réserve d'actualisation. Avant la signature, le notaire sollicitera le décompte définitif à la date du règlement et vérifiera le capital, les intérêts et les frais éventuels de mainlevée. Le montant actualisé sera prélevé sur le prix et versé au créancier pour rembourser le prêt garanti par l'inscription. Après paiement, la quittance et les éléments transmis par la banque permettront d'accomplir auprès du service de la publicité foncière la formalité nécessaire à la radiation.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Remboursement du créancier sur le prix selon le décompte définitif, puis radiation de l'inscription après paiement et obtention de la quittance.

3. Suivi du dossier et information des parties

La préparation de la vente nécessite d'ordonner les vérifications et formalités restant à accomplir avant la signature, puis les opérations à suivre après l'acte authentique. Le candidat doit également informer l'acquéreur de sa situation financière et compléter le tableau de suivi des pièces.

Vérifications et formalités avant signature

Question 3.1. Établissez, dans l'ordre chronologique, les principales vérifications et formalités restant à accomplir avant la signature. Pour chaque étape, indiquez son objectif et la pièce ou l'interlocuteur concerné.

1. Contrôler la condition de prêt : comparer les deux refus et les demandes aux caractéristiques du compromis, vérifier leur transmission avant le 10 avril, puis examiner la clause.
2. Vérifier que la renonciation de la mairie vise le lot vendu et le prix de 248 000 €.
3. Demander au syndic l'état daté actualisé et la confirmation des sommes dues ; contrôler les pièces de copropriété reçues.
4. Vérifier la validité des diagnostics à la date de signature.
5. Demander au créancier le décompte définitif, les frais éventuels de radiation et un état hypothécaire actualisé.
6. Arrêter les comptes des parties, puis recevoir l'acte authentique.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Avant l'acte : vérifier la condition de prêt, le DPU, la copropriété, les diagnostics et l'hypothèque, puis arrêter les comptes.

Information de l'acquéreur

Question 3.2. Rédigez un courriel professionnel de quatre à six lignes à l'attention de l'acquéreur. Il devra l'informer de la situation de sa condition suspensive de financement, du montant du prix restant à régler à la signature et de la nécessité de justifier la disponibilité de l'apport restant.

Objet : Préparation de la vente
Monsieur,
Les refus des 6 et 8 avril correspondent aux caractéristiques prévues et ont été transmis dans le délai : sous réserve du contrôle de la clause et des justificatifs, la condition de financement paraît défaillie.
Le solde du prix après imputation du dépôt est de 235 600 €. Si la vente est poursuivie, votre apport restant à mobiliser à la signature est de 35 600 €, hors frais.
Merci de justifier la disponibilité de cet apport ; nous vérifierons les pièces et la clause avant de confirmer les suites du dossier.
Cordialement, l'office notarial

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Solde du prix : 235 600 €. Apport restant à justifier si la vente est poursuivie : 35 600 €, hors frais.

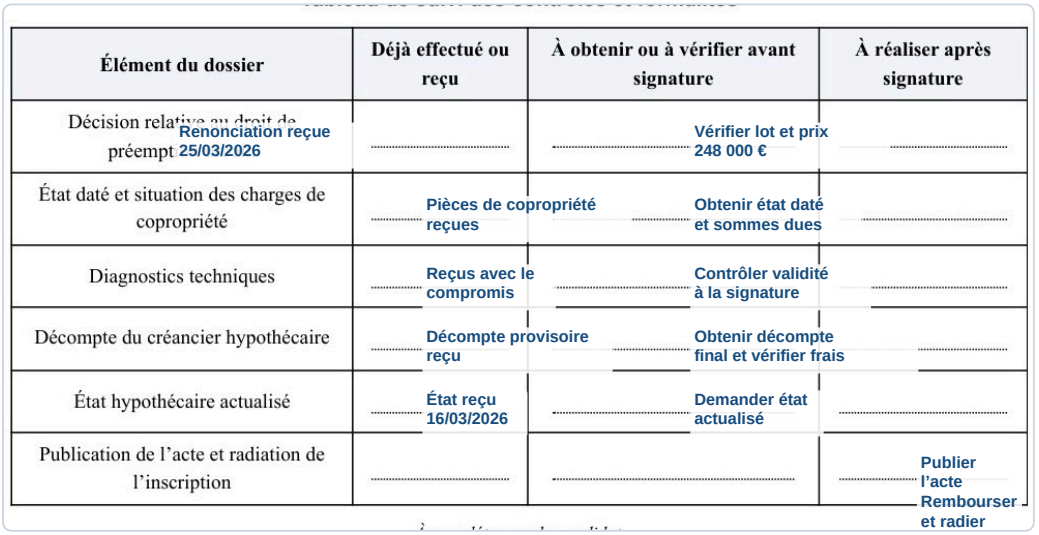
Tableau de suivi des contrôles et formalités

Question 3.3. Complétez le document réponse DR 2 en distinguant les contrôles déjà effectués, les pièces qui restent à obtenir ou à vérifier et les formalités postérieures à la signature. Renseignez chaque ligne à partir des seuls éléments du dossier.

Le tableau distingue les pièces reçues, les contrôles et demandes restant à effectuer avant l'acte, puis les formalités postérieures.

Élément	Déjà effectué ou reçu	À obtenir ou vérifier avant signature	Après signature
Décision DPU	Renonciation reçue le 25 mars 2026	Vérifier la concordance du lot et du prix de 248 000 €	
État daté et charges	Règlement, état descriptif, fiche synthétique, procès-verbaux et charges courantes reçus	Obtenir l'état daté actualisé et la confirmation des sommes dues	
Diagnostics	Remis avec le compromis	Contrôler leur validité à la date de signature	
Décompte hypothécaire	Décompte provisoire reçu	Obtenir le décompte définitif actualisé et vérifier les frais éventuels	
État hypothécaire	État du 16 mars 2026 reçu	Demander un état actualisé	
Publication et radiation			Publier l'acte ; suivre le remboursement du créancier et la radiation de l'inscription

DR 2 complété : suivi des contrôles et formalités



✓ RÉPONSE À RETENIR

Avant signature : compléter les contrôles et pièces manquantes. Après signature : publier l’acte, rembourser le créancier et faire radier l’inscription.

Ce qu'il faut retenir de ce sujet (Session 2026)

Bilan de l'épreuve : L'épreuve E8 du BTS Collaborateur juriste notarial, session 2026, code 26-BTS-CJN-E8, dure quatre heures et a un coefficient 5. Elle porte sur la vente d'un appartement en copropriété à Tours, détenu en indivision et grevé d'une inscription hypothécaire. Elle évalue l'analyse juridique, le contrôle du financement, le calcul des sommes dues, la préparation de l'acte et le suivi des formalités.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- La vente de l'immeuble indivis requiert le consentement de tous les indivisaires, sauf procédure ou situation particulière prévue par la loi.
- Pour les besoins du dossier, la vente est parfaite dès l'accord sur la chose et le prix, sous réserve des conditions et formalités applicables.
- Comparez les demandes et les refus de prêt aux caractéristiques prévues au compromis avant de conclure à la défaillance de la condition suspensive.
- Solde du prix = prix de vente - dépôt de garantie ; l'apport restant correspond au solde diminué du prêt affecté au prix.

Points de vigilance & attentes du jury

- Vérifiez l'identité des indivisaires, leurs quotes-parts et le consentement de tous les vendeurs à la vente de l'immeuble.
- Contrôlez la concordance entre le bien et le prix du compromis, la décision de renonciation à préempter et le projet d'acte.
- Distinguez les pièces de copropriété déjà reçues de l'état daté et de la confirmation des sommes dues qui restent à obtenir.
- Avant la signature, actualisez les diagnostics, l'état hypothécaire et le décompte du créancier, puis arrêtez les comptes.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment calculer le solde du prix et l'apport restant à mobiliser ?

Déduisez le dépôt de garantie du prix : 248 000 € moins 12 400 € égale 235 600 € à régler. Après déduction du prêt de 200 000 €, l'apport restant à mobiliser à la signature est de 35 600 €.

Q : Quand la condition suspensive de financement peut-elle être considérée comme défaillie ?

Vérifiez que les demandes de prêt correspondent au montant, à la durée et au taux prévus au compromis, que les refus sont produits et que les démarches respectent le délai contractuel. Contrôlez aussi la clause avant de conclure sur les conséquences financières.

Q : Quelles sont les principales étapes à organiser avant et après la signature ?

Avant la signature, obtenez les pièces de copropriété manquantes, actualisez l'état hypothécaire et le décompte du créancier, vérifiez les diagnostics et arrêtez les comptes. Après l'acte, publiez-le et suivez le remboursement du créancier ainsi que la radiation.

Q : Quels critères de qualité faut-il respecter dans les réponses ?

Justifiez les conclusions à partir des faits du dossier et des règles fournies. Présentez clairement les calculs, distinguez les pièces reçues de celles restant à obtenir et n'ajoutez pas de formalité qui ne soit pas justifiée par le sujet.

Sujet officiel associé (PDF) : https://coursbtscjn.fr/assets/annales/bts-cjn/E6.2 - Compte rendu d'activités en milieu professionnel/2026/BTS CJN - E6.2 - Compte rendu d'activités en milieu professionnel - Session 2026 - 1-Sujet.pdf
Ressources BTS Collaborateur Juriste Notarial : Toutes les annales & corrigés • Fiches de révision complètes • Simulateur de notes d'examen

Copyright © 2027 FormaV®. Tous droits réservés.

FormaV® est une marque déposée auprès de l'INPI sous le numéro 5227897.

Ce document a été élaboré par FormaV® avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV®, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV® se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.