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

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL

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

SESSION 2026

Durée : 4 heures

SPÉCIALITÉ / UNITÉ	COEFF
COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL	5

Moyens de calculs et matériel autorisés :

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

Aucun document ou matériel autorisé en dehors de ceux fournis avec le sujet.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.

Ce sujet comporte 8 pages numérotées de 1/8 à 8/8.

Les documents réponses en fin de sujet sont à rendre avec la copie.

DOSSIER SUJET

MISE EN SITUATION PROFESSIONNELLE ET CAHIER DES CHARGES : OFFICE NOTARIAL DES TILLEULS, 14 RUE NATIONALE, TOURS (INDRE-ET-LOIRE)

Vous êtes collaborateur juriste au sein de l'office notarial des Tilleuls. Maître Delaunay vous confie la préparation de la vente d'un appartement situé à Tours, appartenant à deux indivisaires. Vous devez analyser les éléments du dossier, vérifier les conditions de réalisation de la vente et préparer les actes et formalités nécessaires à sa sécurisation.

Les pièces communiquées pour le traitement du dossier sont reproduites dans le dossier technique. Les règles de droit utiles à la résolution des questions sont rappelées dans les documents techniques. Les montants indiqués sont exprimés en euros. Les frais d'acte et frais annexes ne sont pas à calculer, sauf indication contraire.

Vous répondrez de manière structurée en utilisant le vocabulaire professionnel approprié. Toute proposition de rédaction devra être adaptée aux faits et aux pièces du dossier.

PARTIE 1 : Analyse juridique de l'opération (6 points)

Qualification de la propriété et vérification des conditions de validité de la vente

À l'aide des documents DT 1 et DT 2, analysez la situation juridique des vendeurs et les conditions dans lesquelles la vente peut être reçue.

1.1 (2 points) 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 du DT 1 et du DT 2.

1.2 (2 points) 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.

1.3 (2 points) 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.

PARTIE 2 : Sécurisation de la vente et préparation de l'acte (7 points)

Vérification des formalités préalables, contrôle du financement et rédaction d'une clause

À l'aide des documents DT 1 à DT 3, préparez les contrôles et éléments de rédaction nécessaires à la poursuite du dossier.

2.1 (2 points) 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.

2.2 (2 points) 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 à cette date après versement des fonds prêtés. L'apport personnel total annoncé par l'acquéreur inclut le dépôt déjà versé. Présentez les opérations avec la formule $\text{solde du prix} = \text{prix de vente} - \text{dépôt de garantie}$.

2.3 (3 points) 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. Votre rédaction devra préciser 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.

PARTIE 3 : Suivi du dossier et information des parties (7 points)

Organisation des formalités, contrôle des pièces et communication professionnelle

À l'aide des documents DT 1 à DT 3, établissez les suites à donner au dossier avant et après la signature de l'acte authentique.

3.1 (2 points) 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.

3.2 (2 points) 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.

3.3 (3 points) 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. Chaque ligne doit être renseignée à partir des seuls éléments du dossier.

DOSSIER TECHNIQUE ET RESSOURCES

Documents ressources nécessaires à la résolution du sujet

DT 1 : ÉLÉMENTS DU DOSSIER DE VENTE ET SITUATION DES PARTIES

Bien vendu : appartement lot 18, bâtiment B, situé 6 rue des Carmes à Tours, avec une cave constituant le lot 42. Le bien est soumis au statut de la copropriété.

Vendeurs : Mme Claire Martin et M. Paul Martin, frère et sœur. Ils ont recueilli le bien par succession de leur mère, suivant attestation immobilière publiée au service de la publicité foncière le 12 septembre 2022. L'attestation les désigne chacun pour une moitié indivise. Aucun partage ni mandat de vente n'est mentionné au dossier.

Acquéreur : M. Hugo Bernard. Le compromis sous seing privé a été signé par les deux vendeurs et l'acquéreur le 10 février 2026. Le prix convenu est de 248 000 €. Le dépôt de garantie de 12 400 € a été versé à l'office séquestre et s'impute sur le prix.

Financement prévu au compromis : prêt principal de 200 000 €, sur une durée maximale de 20 ans, au taux nominal annuel maximal de 3,70 %. La condition suspensive devait être réalisée au plus tard le 10 avril 2026. L'acquéreur a remis deux refus de prêt datés des 6 et 8 avril 2026. Les demandes portaient sur un prêt de 200 000 €, sur 20 ans, à un taux nominal annuel inférieur ou égal à 3,70 %. L'acquéreur a informé l'office le 9 avril 2026.

Apport personnel : l'acquéreur déclare disposer de 48 000 € d'apport personnel au total. Cette somme comprend le dépôt de garantie déjà versé. Le prêt annoncé est de 200 000 €. Ces ressources sont affectées au paiement du prix, hors frais et débours.

Inscription hypothécaire : le titre de propriété mentionne une inscription garantissant un prêt souscrit par les vendeurs. Le relevé fourni par la banque créancière, daté du 20 mars 2026, indique un capital restant dû de 83 600 € au 30 avril 2026, sous réserve d'actualisation à la date du règlement. La banque précise qu'elle délivrera une quittance après paiement et transmettra les éléments nécessaires à la radiation. Le montant définitif et les frais éventuels de mainlevée restent à confirmer.

Synthèse des données financières du dossier

Élément	Montant ou donnée	Observation
Prix de vente	248 000 €	Prix convenu au compromis
Dépôt de garantie	12 400 €	Déjà versé, imputable sur le prix
Prêt annoncé	200 000 €	Sous réserve de la condition suspensive
Apport personnel total	48 000 €	Inclut le dépôt de garantie
Capital restant dû au créancier	83 600 €	Montant provisoire, à actualiser

Données communiquées dans les pièces du dossier, hors frais et débours.

DT 2 : RÈGLES JURIDIQUES UTILES AU TRAITEMENT DU DOSSIER

Vente : pour les besoins du dossier, la vente est parfaite entre les parties dès qu'elles sont convenues de la chose et du prix, sous réserve des conditions et formalités applicables à l'opération. L'acte authentique permet notamment d'assurer la publicité foncière et l'opposabilité du transfert aux tiers.

Indivision : chaque indivisaire détient une quote-part indivise du bien. La vente de l'immeuble indivis requiert le consentement de tous les indivisaires, sauf procédure ou situation particulière prévue par la loi. La seule détention d'une quote-part ne permet pas à un indivisaire de vendre seul l'intégralité du bien.

Condition suspensive de prêt : lorsque l'acquéreur justifie, dans le délai prévu, de demandes de prêt conformes aux caractéristiques contractuelles et de refus correspondants, la condition suspensive de financement est défaillie. La clause du compromis et les justificatifs doivent être contrôlés avant toute conclusion sur les conséquences financières de cette défaillance.

Copropriété : avant la vente d'un lot, le notaire vérifie les informations et documents requis relatifs à la copropriété, notamment ceux portant sur le lot, les charges, les procès-verbaux d'assemblée générale disponibles, le règlement de copropriété et l'état daté. Le point de départ des délais d'information de l'acquéreur dépend de la notification régulière des documents requis par les textes applicables.

Inscription hypothécaire : le notaire vérifie l'état hypothécaire et sollicite du créancier un décompte actualisé. Les fonds nécessaires au remboursement sont prélevés sur le prix dans les conditions convenues avec le créancier. La radiation de l'inscription suppose l'accomplissement de la formalité appropriée auprès du service de la publicité foncière.

Ces règles sont rappelées pour le traitement des faits soumis dans le présent sujet. En cas de contradiction entre une pièce et une information synthétique, la pièce du dossier doit être signalée et vérifiée avant la signature.

Grille de contrôle juridique

Point de contrôle	Règle ou vérification	Conséquence attendue
Propriété indivise	Identifier tous les indivisaires et leurs quotes-parts	Vérifier le consentement de tous les vendeurs
Accord de vente	Contrôler la désignation du bien et le prix convenu	Vérifier la cohérence du compromis et du projet d'acte
Condition de prêt	Comparer les demandes et refus aux caractéristiques du compromis	Qualifier la réalisation ou la défaillance de la condition
Copropriété	Contrôler les pièces requises et leur notification	Compléter le dossier avant la signature
Hypothèque	Obtenir un décompte actualisé et organiser le remboursement	Prévoir la radiation de l'inscription

Repères de traitement à appliquer aux faits du dossier.

DT 3 : FORMALITÉS PRÉALABLES, COPROPRIÉTÉ ET CALENDRIER DE L'OPÉRATION

Droit de préemption urbain : une déclaration d'intention d'aliéner a été adressée à la mairie le 18 février 2026. L'accusé de réception figure au dossier. La mairie a notifié une décision de renonciation à préempter le 25 mars 2026. La décision vise le lot vendu et le prix de 248 000 €.

Documents de copropriété reçus : règlement de copropriété et état descriptif de division, fiche synthétique, procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et montant des charges courantes communiqué par le syndic. Le dossier ne contient pas encore l'état daté actualisé ni la confirmation du syndic relative aux sommes éventuellement dues par les vendeurs.

Diagnostics : le dossier contient les diagnostics techniques remis avec le compromis. La date de validité de chacun doit être contrôlée à la date de signature. Aucune anomalie de désignation du lot n'a été relevée entre le titre de propriété et le règlement de copropriété.

État hypothécaire : l'état obtenu le 16 mars 2026 confirme l'inscription signalée dans le titre et ne révèle aucune autre inscription. Un état actualisé devra être demandé avant la signature.

Étapes de traitement à prévoir : obtenir les pièces de copropriété encore manquantes et contrôler leur actualité ; demander le décompte définitif du créancier hypothécaire ; vérifier la validité des diagnostics ; arrêter le compte vendeur et le compte acquéreur ; recevoir l'acte authentique ; publier l'acte au service de la publicité foncière ; assurer le suivi du remboursement du créancier et de la radiation de l'inscription.

Règle de calcul demandée : le dépôt de garantie est imputé sur le prix. Pour le présent dossier, les frais d'acte, débours, frais de remboursement et frais de radiation ne sont pas inclus dans les calculs de prix demandés.

État des formalités et pièces du dossier

Formalité ou pièce	Situation au dossier	Suite à donner
Déclaration d'intention d'aliéner	Renonciation reçue le 25 mars 2026	Vérifier la concordance avec le bien et le prix de l'acte
Documents de copropriété	Plusieurs documents reçus	Obtenir l'état daté et la confirmation des sommes dues
Diagnostics techniques	Dossier remis avec le compromis	Contrôler leur validité à la date de signature
État hypothécaire	État du 16 mars 2026 reçu	Demander un état actualisé avant la signature
Remboursement du prêt vendeur	Décompte provisoire disponible	Obtenir le décompte définitif et régler le créancier
Publicité foncière	Acte authentique non signé	Publier l'acte après sa réception

Situation arrêtée au 30 mars 2026, selon les pièces communiquées.

NE RIEN ÉCRIRE DANS CETTE PARTIE

DR 1 : Document réponse à rendre avec la copie : question 2.2 **À RENDRE AVEC LA COPIE**

Complétez le tableau ci-dessous. Indiquez le calcul effectué et le montant obtenu pour chaque ligne. Les calculs portent uniquement sur le prix, hors frais et débours.

Détermination des sommes affectées au paiement du prix

Opération	Calcul	Montant
Solde du prix après imputation du dépôt de garantie	.....	.....
Apport personnel restant à mobiliser le jour de la signature	.....	.....
Contrôle de cohérence entre le solde du prix, le prêt et l'apport restant	.....	.....

À compléter par le candidat.

Cadre réservé aux justifications, calculs complémentaires ou schémas du candidat :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

NE RIEN ÉCRIRE DANS CETTE PARTIE

DR 2 : Document réponse à rendre avec la copie : question 3.3 **À RENDRE AVEC LA COPIE**

Classez les éléments du dossier dans la colonne appropriée. Pour chaque ligne, indiquez l'action à réaliser ou la vérification à effectuer. N'ajoutez pas de formalité qui ne serait pas justifiée par les pièces ou les règles fournies.

Tableau de suivi des contrôles et formalités

Élément du dossier	Déjà effectué ou reçu	À obtenir ou à vérifier avant signature	À réaliser après signature
Décision relative au droit de préemption urbain	.....	.....	.....
État daté et situation des charges de copropriété	.....	.....	.....
Diagnostics techniques	.....	.....	.....
Décompte du créancier hypothécaire	.....	.....	.....
État hypothécaire actualisé	.....	.....	.....
Publication de l'acte et radiation de l'inscription	.....	.....	.....

À compléter par le candidat.

Cadre réservé aux justifications, calculs complémentaires ou schémas du candidat :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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.