

## **CONDUITE D'UN DOSSIER EN DROIT DES BIENS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER OU DE L'ENTREPRISE-E6**

**SESSION 2024**

---

**Durée : 4 heures  
Coefficient : 5**

---

**Matériel autorisé :**

**L'usage de la calculatrice avec mode examen actif est autorisé.**

**L'usage de la calculatrice sans mémoire, « type collègue » est autorisé.**

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet comporte 13 pages, numérotées de 1/13 à 13/13.**

Vous travaillez en tant que collaborateur ou collaboratrice au siège de l'office notarial NAUTHERS à BÉTHUNE (62400), 2 Place Sadi Carnot – BP 57. ☎ 03.21.07.10.61  
Mail : etude.nauthers@notaires.fr

L'étude est composée comme suit :

- Une notaire, Maître NAUTHERS ;
- Un notaire salarié ;
- Trois collaborateurs rédacteurs d'actes ;
- Une secrétaire/standardiste ;
- Une formaliste ;
- Un comptable-taxateur.

L'office notarial de BÉTHUNE gère les dossiers de clients habituels locaux et de clients résidant partout en France. Vous êtes spécialisé(e) en droit des biens immobiliers, droit de l'entreprise et gestion locative.

**À partir de vos connaissances et de la base documentaire fournie en annexe, vous traiterez les trois dossiers suivants<sup>1</sup>**

## **1. DOSSIER PAUME / XOU (6 points)**

Monsieur Alexandre PAUME, exploitant agricole a décidé de se séparer d'une parcelle de terres agricoles cadastrée section AB numéro 206, lieudit « le Ruisseau », située à ORÈGUE (64120), qu'il a exploité durant de nombreuses années. Monsieur Régis XOU s'est porté acquéreur car il envisage d'y laisser paître des chevaux réformés de courses hippiques. Les parties se sont entendues sur un prix de 23 000 euros et ont signé, entre elles, un compromis de vente qu'elles transmettent à l'office notarial.

Maître NAUTHERS vous confie la gestion du dossier de vente.

- 1.1 Établissez la liste des pièces à demander relatives au bien immobilier en justifiant vos choix.**
- 1.2 Expliquez si une démarche est à accomplir concernant chacune des inscriptions figurant dans l'état hypothécaire hors formalité.**
- 1.3 Déterminez la rémunération due au notaire pour la vente PAUME / XOU.**

L'office reçoit un appel de madame ABDEL qui a été informée de la vente des terres agricoles de son voisin, monsieur PAUME. Elle conteste cette opération. Elle vous dépose un des originaux d'un document écrit et signé avec son voisin, monsieur PAUME, il y a quelques années. Monsieur PAUME estime qu'à ce stade, il n'a commis aucune faute.

- 1.4 Expliquez si la signature du contrat préparatoire avec monsieur XOU était possible, compte tenu du document remis par madame ABDEL.**

---

<sup>1</sup> Les dossiers sont indépendants les uns des autres. Chaque dossier comprend une base documentaire.

## 2. DOSSIER CAVROIS / SIX (7 points)

Monsieur CAVROIS, militaire de carrière, client de l'étude, est propriétaire depuis octobre 2016 d'un appartement au sein d'une résidence « Le Clos de l'Hôtel de Ville » situé à CAMBRAI (59400). Début mars, monsieur CAVROIS vous a contacté pour remettre en location ce logement non meublé, son locataire a donné congé pour le 30 avril 2024.

Le 2 mai 2024, monsieur SIX, artisan plombier, prend contact avec vous pour louer seul ce bien qui lui servira de logement à compter du 10 juin 2024. L'état des lieux et la signature du bail sont fixés ce même jour. Monsieur CAVROIS demande un paiement le premier jour de chaque mois. Les parties se sont entendues sur un montant annuel des loyers de 9 000 euros.

Maître NAUTHERS vous confie l'ouverture et la gestion du dossier CAVROIS / SIX.

- 2.1 Déterminez le type de bail auquel les parties peuvent recourir.
- 2.2 Listez les pièces relatives à monsieur SIX qui sont nécessaires pour constituer le dossier en précisant leur intérêt.
- 2.3 Sélectionnez parmi les clauses « DURÉE » et « LOYER » celles adaptées à la situation et à la volonté de monsieur CAVROIS. Justifiez chacun de vos choix.

Lors d'un échange téléphonique avec monsieur CAVROIS, vous constatez ses inquiétudes et comprenez qu'il souhaite sécuriser au maximum ses revenus locatifs et les voir évoluer tout au long du contrat.

- 2.4 Présentez les dispositifs juridiques recommandés pour répondre aux inquiétudes de monsieur CAVROIS.
- 2.5 Citez les documents qui seront remis à l'une et l'autre des parties à la signature du bail.

Monsieur SIX s'interroge sur les sommes à payer au moment de la signature de ce bail.

- 2.6 Énoncez les sommes à verser à l'occasion de la conclusion de ce bail.

### 3. DOSSIER SCI BRYO / SARL RÉNOVACYCLO (7 points)

Deux amis, Thierry PORTE et Stéphane DIÈSE, sont propriétaires de plusieurs immeubles dans la commune de VALENCIENNES qu'ils mettent en location. Ils ont acquis progressivement ces biens pour en tirer des revenus locatifs et, à terme, que leurs enfants puissent en bénéficier.

Thierry est marié depuis une vingtaine d'années avec Katia, ils n'ont pas établi de contrat de mariage. Stéphane est en concubinage avec Cynthia depuis l'année dernière.

Maître NAUTHERS les a orientés vers la constitution d'une SCI dont les statuts ont été signés hier à l'office, les deux amis étant les seuls associés. L'apport de Thierry PORTE est composé uniquement de biens communs. Les associés ont choisi de dénommer la société « SCI BRYO ».

Maître NAUTHERS vous confie la gestion du dossier SCI BRYO / SARL RÉNOVACYCLO.

**3.1 Justifiez le choix de la forme juridique de la société.**

**3.2 Identifiez les signataires des statuts de la SCI BRYO.**

**3.3 Listez les formalités postérieures à la signature des statuts.**

Un local en rez-de-chaussée dans l'un des immeubles de la SCI BRYO est à louer.

Madame TREK et Monsieur RIGADO ont créé, il y a deux ans, une entreprise de réparation de vélos, la SARL RÉNOVACYCLO. Ils louent actuellement un espace commercial depuis le 1<sup>er</sup> mars 2022. Leur activité s'est très vite développée. Madame TREK désire donc changer d'emplacement pour poursuivre son développement. À l'occasion d'une discussion avec un de ses clients, Stéphane DIÈSE, elle apprend qu'il est propriétaire de locaux au rez-de-chaussée d'un immeuble de centre-ville qui viennent de se libérer. Ils se mettent d'accord pour formaliser un bail.

Stéphane DIÈSE l'a invitée à prendre contact avec l'étude de Maître NAUTHERS qui sera missionnée pour la rédaction du bail authentique. Cette dernière a reçu madame TREK et l'a notamment alertée sur son engagement en cours avec son bailleur actuel. Votre notaire vous demande de prendre en charge le dossier concernant la SCI BRYO et la SARL RÉNOVACYCLO.

**3.4 Expliquez à madame TREK la date à laquelle le bail en cours peut être résilié.**

**3.5 Préparez les clauses relatives à la comparution et à la présence-représentation concernant la SARL RÉNOVACYCLO, à insérer dans le bail commercial.**

## **1. DOSSIER PAUME / XOU**

**ANNEXE 1 – Extrait d'état hypothécaire hors formalité**

**ANNEXE 2 – Extrait du Code de commerce**

**ANNEXE 3 – Arrêt 3<sup>ème</sup> chambre civile, 6 décembre 2018**

**ANNEXE 4 – Document manuscrit remis par madame ABDEL**

## **2. DOSSIER CAVROIS / SIX**

**ANNEXE 5 – Propositions de rédaction de clauses « DURÉE » et « LOYER »**

## **3. DOSSIER SCI BRYO / SARL RÉNOVACYCLO**

**ANNEXE 6 – Extrait d'immatriculation (k-bis)**

**ANNEXE 7 – Extraits des statuts de la SARL RÉNOVACYCLO**

---

<sup>2</sup> Le contexte s'appuie sur une situation fictive élaboré pour les besoins du sujet.

ANNEXE 1 – Extrait d'état hypothécaire hors formalité

FICHE N°1		Commune		DREQUE		NOM : PAUME		né à Masparraute, le		3 juin 1952	
Autres fiches A créés au nom de l'intéressé											
N° C <sup>ne</sup>		N° C <sup>ne</sup>		N° C <sup>ne</sup>							
N° C <sup>ne</sup>		N° C <sup>ne</sup>		N° C <sup>ne</sup>							
N° C <sup>ne</sup>		N° C <sup>ne</sup>		N° C <sup>ne</sup>							
III – FORMALITES CONCERNANT LES IMMEUBLES RURAUX											
(Pour les formalités concernant les immeubles urbains, voir les fiches de chacun des immeubles dont les adresses figurent au tableau I)											
A – MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES						B- CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES					
Immeubles		Dates, numéros et nature des formalités		Observations		Immeubles		Dates, numéros et nature des formalités		Observations	
1, 2, 3		3 février 2000 – Vol 6332 n°6– Acquisition (Piron notaire à Biarritz. 25 janvier 2000) Par PAUME de FOYJITO Pierre 29.11.43 et HORIUCHI Gilberte 24.6.35, son épouse. Prix : 700 000 francs				1, 2, 3		3 février 2000 - Vol 6333 n°8 PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS. (Piron notaire à Biarritz. 25 janvier 2000), au profit de la Banque TARDU domicilié élu en l'étude. Principal : 500 000 francs Accessoires : 50 000 francs Intérêts : 13,25 %. Exigibilité : 12/02/2019 Effet jusqu'au 12/02/2021			
								2		5 mars 2003 - Vol 2345 n°12 HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE. (Piron notaire à Biarritz. 28 février 2003), au profit de la Banque TARDU, domicilié élu en l'étude. Principal : 300 000 francs Accessoires : 30 000 francs Intérêts : 14,25 %. Exigibilité : 12/02/2028 Effet jusqu'au 12/02 /2030	
I – IMMEUBLES RURAUX											
N° d'ordre		Section		N° du plan		N° d'ordre		Section		N° du plan	
1		AB		205		5				9	
2		AB		206		6				10	
3		AB		207		7				11	
4						8				12	

## ANNEXE 2 – Extrait du Code de commerce

Art. A444-91 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 %

## ANNEXE 3 – Arrêt 3<sup>ème</sup> chambre civile, 6 décembre 2018

Cass. 3e civ., 6 déc. 2018, no 17-23321

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 25 avril 2017), que Mme X est bénéficiaire d'un pacte de préférence consenti par M. Y le 28 octobre 1999, pour une durée de 10 ans, et portant sur deux lots dans un immeuble en copropriété ; que, M. Y ayant vendu ces lots à M. Z. par acte notarié du 16 novembre 2009, précédé d'une promesse unilatérale de vente par acte notarié du 2 septembre 2009, Mme X, estimant que la vente était intervenue en violation du pacte de préférence, les a assignés, ainsi que les notaires et l'agence immobilière Archipel immobilier, en annulation de la vente, substitution dans les droits de l'acquéreur, expulsion de celui-ci et paiement de dommages et intérêts ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le deuxième moyen :

Vu l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de Mme X, l'arrêt retient que la lettre du pacte de préférence ne permet pas de conclure qu'en cas d'intention de vendre, l'obligation de laisser la préférence à la bénéficiaire grève le pré-contrat, que seule la date de l'échange des consentements est à prendre en considération et que, l'acte signé entre M. Y et M. Z. le 2 septembre 2009 étant une promesse unilatérale de vente, la vente ne pouvait prendre effet qu'à la levée de l'option, intervenue postérieurement à la date d'échéance du pacte ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le pacte de préférence implique l'obligation, pour le promettant, de donner préférence au bénéficiaire lorsqu'il décide de vendre le bien, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 625 du Code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur le deuxième moyen entraîne, par voie de conséquence, l'annulation de l'arrêt en ses dispositions relatives à l'indemnisation du préjudice de Mme X ;

Par ces motifs :

Casse et annule, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 25 avril 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Fort-de-France ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Fort-de-France, autrement composée ; [...]

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

Monsieur Alexandre PAUME, né le 3 juin 1952, demeurant à OREGUE (64120), 5 rue de la Prairie,

Et

Madame Naila ABDEL, née le 23 avril 1970, demeurant à OREGUE (64120), 7 impasse de la Prune,

Monsieur PAUME s'engage pour le cas où il déciderait de vendre la parcelle ci-dessous désignée, à la proposer prioritairement à Madame Naila ABDEL qui accepte cet engagement.

**Désignation**

Parcelle cadastrée AB 206 située Lieudit "Le Ruisseau" située à OREGUE (64120) à :

**Conditions et mise en œuvre**

Cet engagement a une durée de validité de 20 ans à compter de ce jour.

Ce droit conféré à Madame ABDEL est incessible et intransmissible.

Au cas où Monsieur PAUME s'engage à vendre l'immeuble ci-dessus désigné, il devra notifier par acte extrajudiciaire à Madame ABDEL les conditions, le prix et les modalités de paiement auxquels il entend vendre l'immeuble.

Madame ABDEL disposera alors d'un délai de trente jours pour faire connaître, par acte extrajudiciaire à Monsieur PAUME, si elle entend faire usage de son droit.

Fait en deux exemplaires

Le 5 avril 2015

Signatures :

*PAUME*

*ABDEL*



**ANNEXE 5 – Propositions de rédaction de clauses « DURÉE » et « LOYER »**

<b>A</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>DURÉE</u></b></p> <p>Le contrat est conclu pour une durée initiale de trois années à compter du 10 juin 2024, qui prendra fin le 10 juin 2027.</p>
<b>B</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>DURÉE</u></b></p> <p>Le contrat est conclu pour une durée initiale de deux années à compter du 10 juin 2024, qui prendra fin le 10 juin 2030.</p>
<b>C</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>DURÉE</u></b></p> <p>Le contrat est conclu pour une durée initiale de trois années à compter du 10 juin 2024, qui prendra fin le 09 juin 2027.</p>
<b>D</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>DURÉE</u></b></p> <p>Le contrat est conclu pour une durée initiale de deux années à compter du 10 juin 2024, qui prendra fin le 9 juin 2027.</p>
<b>E</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>LOYER</u></b></p> <p>Le logement n'est pas situé dans une zone soumise à l'encadrement des loyers, le loyer a été fixé librement par les parties à la somme annuelle de NEUF MILLE EUROS (9 000,00 €).</p>
<b>F</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>LOYER</u></b></p> <p>Ledit loyer sera payé mensuellement et d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois par terme de NEUF CENTS EUROS (900,00 €).</p>
<b>G</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>LOYER</u></b></p> <p>La location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750,00 €).</p>
<b>H</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>LOYER</u></b></p> <p>La location est consentie et acceptée moyennant un loyer payable mensuellement et d'avance, le 1<sup>er</sup> de chaque mois, par termes de SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750,00 €).</p>
<b>I</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>LOYER</u></b></p> <p>La location est consentie et acceptée moyennant un loyer payable mensuellement et d'avance, le 1<sup>er</sup> de chaque mois, par termes de NEUF CENTS EUROS (900,00 €).</p>

Greffes du Tribunal de Commerce du ARRAS (62000)  
Place des États d'Artois – ARRAS

## EXTRAIT DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

N° identifiant : RCS 433 291 090

Immatriculation en date du 13/02/2022

Désignation sociale : SARL RÉNOVACYCLO  
Forme juridique : SARL  
Capital : 5 000 euros  
Adresse du siège : 8 rue Courlancy 62000 ARRAS  
Durée de la société : 99 ans  
Dépôt de l'acte au greffe : 27 septembre 2021

Journal d'annonces légales : Le calaisien n° 234

Gérant (e) : Madame Sara TREK, 6 route des Lumières, ARRAS (62000)

Origine de l'activité : Création  
Activité : Réparation et vente de cycles et activités accessoires  
Date de début d'exploitation : 01 mars 2022  
Mode d'exploitation : exploitation directe  
Code APE-NAF : XXXXB (information fournie par l'INSEE)  
SIRET : 433 291 090 00030

Pour extrait certifié conforme délivré sur 1 page

À Arras, le 10/05/2024 à 14 h 03

Le Greffier :



## **Statuts SARL**

Les soussignés :

Sara TREK demeurant à Arras (62000), 6 route des Lumières, née le 24 juin 1994 à VERSAILLES (78000),

Et

Simon RIGADO demeurant à Arras (62000), 14 rue des Chênes, née le 13 janvier 1993

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société à responsabilité limitée devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

### **Article 1 - Forme**

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société à responsabilité limitée qui sera régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les présents statuts.

### **Article 2 - Objet**

La Société a pour objet la réparation et la vente de cycles et toutes activités accessoires

### **Article 3 - Dénomination sociale**

La Société a pour dénomination sociale SARL RÉNOVACYCLO et pour sigle **RÉNOVACYCLO**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société à responsabilité limitée » ou des initiales « SARL » et de l'énonciation du capital social.

### **Article 4 - Siège social**

Le siège social de la Société est fixé : 8 rue COURLANCY 62000 ARRAS.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la Gérance, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale extraordinaire et en tout endroit par décision extraordinaire des associés.

### **Article 5 - Durée**

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

### **Article 6 - Apports**

Les soussignés font apport et versent à la Société, à savoir :

- Sara TREK demeurant à Arras (62000), 6 route des Lumières, née le 24 juin 1994 à VERSAILLES (78000), une somme de 3 000€.
- Simon RIGADO demeurant à Arras (62000), 14 rue des Chênes, né le 13 janvier 1993 à SAINT DENIS (93000), une somme de 2 000€.

### **Article 7 - Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de 5 000 euros. Il est divisé en 50 parts sociales égales d'une valeur nominale de 100 euros chacune, intégralement libérées, souscrites en totalité par les associés et attribuées à chacun d'eux en proportion de leurs apports respectifs, de la manière suivante :

- à Sara TREK à concurrence de 30 parts sociales numérotées de 1 à 30 ;
- à Simon RIGADO à concurrence de 20 parts sociales numérotées de 31 à 50 ;

Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social : 50 parts.

Les soussignés déclarent que toutes les parts, représentant le capital social de la Société leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus, correspondant à leurs apports respectifs et sont toutes libérées dans les proportions indiquées ci-dessus.

### **Article 8 - Droits des associés**

Chaque part sociale donne droit à son propriétaire à une fraction des bénéfices et de l'actif social de la Société proportionnellement au nombre de parts sociales qu'il détient. Elle donne également le droit de participer aux décisions collectives. Toute part donne droit à une voix en assemblée générale.

Les associés ne sont tenus à l'égard des tiers qu'à concurrence du montant de leur apport.

### **Article 13 - Gérance**

La Société est administrée par un gérant, personne physique, associé ou non, nommé par les associés pour une durée déterminée d'une année.

Le gérant est nommé par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Est nommé premier Gérant de la Société pour une durée déterminée, madame Sara TREK qui déclare accepter les fonctions qui lui sont confiées.

Les Gérants sont révoqués par décision ordinaire de la collectivité des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, la décision est prise sur seconde consultation à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

#### **Article 14 - Pouvoirs de la Gérance**

Dans les rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés.

La Société est engagée même par les actes de la Gérance qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.