

Organisme de formation juridique et de  
Management /Provence-Alpes-Côte d'Azur  
N ° 930 605 963 06 Siret 484 571 864 00038  
9 Rue du chevalier Martin Le sainte Luce B  
06800 Cagnes -Sur-Mer  
31 Rue de Paris 06000 NICE  
Mail berickenseignement.nice@yahoo.fr

## **BTS COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL 2025**

### **ENVIRONNEMENT DE L'ACTIVITE NOTARIALE**

**Epreuve E 32**

**Bloc de compétences 8**

### **FASCICULE N 10**

**Problématique n° 5: Tous les offices notariaux ont-ils la même structure organisationnelle ?**

### **L'efficacité des actes du Notaire et Responsabilité**

**Compétence visée**

**Le notaire et la prestation de Conseil en matière d'indivision**

### **Atelier du 04 /03/ 2025**

Durée 1 h 30

Compétences visées.

Compétences générales :

- *analyser un dossier documentaire composé de ressources variées (données quantitatives, textes, décisions de justice, etc.) ;*
- *structurer une réponse à une problématique donnée ;*
- *concevoir une réflexion argumentée*

## Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 5 octobre 2016, 15-25.937, Inédit

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 5 mai 2015), que le 1er juin 2007, M. X... et Mme Y... ont acheté un immeuble en indivision à proportion de 32 % pour M. X... et de 68 % pour Mme Y..., le bien étant financé, pour partie, par des fonds personnels à Mme Y... et, pour le surplus, au moyen d'un emprunt souscrit au nom des deux concubins à hauteur de 50 % chacun ; que le bien a été revendu à une valeur inférieure à son prix d'acquisition le 30 août 2010 ; qu'un jugement a ordonné le partage de l'indivision et désigné un notaire pour y procéder ; que, contestant le projet établi par ce dernier, Mme Y... a saisi un juge aux affaires familiales ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de renvoyer les parties devant le notaire pour procéder à la liquidation de l'indivision sur les bases suivantes : l'actif net de l'indivision s'élève à la somme de 85 039,42 euros, les droits de Mme Y... s'élèvent à 68 % de l'actif net, les droits de M. X... s'élèvent à 32 % de l'actif net, Mme Y... détient une créance sur l'indivision de 1 512,36 euros, de dire que le solde du prix de vente sera réparti entre chacune des parties selon les droits ci-dessus rappelés, et de rejeter ses demandes ;

Attendu, d'abord, que la cour d'appel, qui a justement retenu que l'emprunt immobilier constituait un passif de l'indivision, a énoncé à bon droit, et hors toute dénaturation, qu'il convenait de soustraire le reliquat d'emprunt du prix de vente du bien indivis pour établir l'actif net indivis et de partager le solde au prorata choisi par les indivisaires ;

Et attendu, ensuite, que, contrairement aux énonciations du moyen, la cour d'appel n'a pas refusé d'appliquer la convention d'indivision mais a retenu que l'appauvrissement relatif de Mme Y... trouvait sa cause dans cette convention et dans le choix des concubins de se placer en indivision selon une proportion de 68/32 et non de 50/50, ce dont il résultait qu'il ne pouvait ouvrir droit à indemnité ;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Travail attendu : Fiche d'arrêt

1-Faits

2-Procédure

3-Thèses en présence

4-Problème de droit

5-Décision de la Cour de cassation.

## Question de Synthèse

1-En quoi la problématique de cet arrêt peut-elle aider l'office notarial à améliorer son positionnement sur le marché ?

2- Dans le cadre de l'obligation de conseil et la responsabilité du notaire sur l'efficacité de ses actes ; en quoi cet arrêt peut-il être utile dans l'hypothèse où vous êtes en recherche d'une alternance ou d'un emploi ?

Sur le moyen unique :

Attendu que, par acte notarié du 11 octobre 2004, M. X... et Mme Y..., qui vivaient en concubinage, ont acheté en indivision, à concurrence de la moitié indivise chacun, un pavillon pour le prix de 450 000 euros; qu'à la suite du départ de Mme Y..., M. X... a engagé une action en partage du bien indivis ; Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt attaqué (Versailles, 23 octobre 2008) d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a ordonné la liquidation et le partage de l'indivision et décidé que le partage se ferait par moitié ;

Attendu qu'après avoir relevé qu'il ressortait des énonciations de l'acte authentique d'acquisition que M. X... et Mme Y... avaient voulu fixer à égalité leurs droits et obligations dans l'indivision créée, la cour d'appel, devant laquelle M. X... prétendait que la participation financière de Mme Y... était inférieure à la moitié, en a à bon droit déduit que celui-ci ne pouvait revenir sur l'intention libérale dont il avait alors fait preuve à l'égard de sa compagne lors de l'acquisition, pour décider que le partage se ferait par moitié, sous réserve du compte d'administration à établir à compter du 14 mars 2006 jusqu'au partage ; que les griefs ne sont pas fondés ;

Sur le moyen unique, pris en ses troisième et quatrième branches, ci-après annexé :

Attendu que ces griefs ne sont pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... et le condamne à payer à Mme Y... la somme de 2 500 euros ;

Travail attendu : Fiche d'arrêt

1-Faits

2-Procédure

3-Thèses en présence

4-Problème de droit

5-Décision de la Cour de cassation.

### Question de Synthèse

1-En quoi la problématique de cet arrêt peut-elle aider l'office notarial à améliorer son positionnement sur le marché ?

2- Dans le cadre de l'obligation de conseil et la responsabilité du notaire sur l'efficacité de ses actes ; en quoi cet arrêt peut-il être utile dans l'hypothèse ou vous êtes en recherche d'une alternance ou d'un emploi ?