

## **EXAMEN DIMN**

**Mercredi 3 septembre 2014**

**14h à 18 h**

**Droit immobilier**

**Les étudiants traiteront au choix l'un des deux sujets ci-après**

**SUJET A**

Vous recevez la visite de deux fidèles clients, M. Robert Zed, âgé de 77 ans, et son épouse Monique Icks, âgée de 75 ans, lesquels sont mariés depuis 45 ans, sans avoir fait précéder leur union d'un contrat.

M. et Mme Zed ne laissent aucune postérité, leurs seuls héritiers ab intestat seraient éventuellement des cousins éloignés avec lesquels ils n'entretiennent pas de relations particulières.

M. Zed vous rappelle qu'il a recueilli dans les successions de ses père et mère un pavillon à Poitiers, qui constitue leur résidence principale, d'une valeur de 150.000 euros.

L'âge venant, les époux Zed souhaitent se retirer dans les Pyrénées en maison de retraite. Ils ont donc pris la décision de vendre leur propriété poitevine, libre de toute occupation, à M. Igréc, selon les modalités qui suivent :

- comptant à concurrence de 75.000 euros,
- quant aux 75.000 euros de surplus, ils sont convertis en une rente annuelle et viagère de 6.000 euros, créée à son profit et éventuellement à celui de son épouse..

Quant à M. Igréc, il souhaite acquérir ce pavillon dans la perspective de le rénover puis de le louer. A cet effet, il a déposé auprès du Crédit Coopératif une demande de prêt destiné à financer la partie payable comptant du prix de vente ainsi que les travaux futurs.

M. Igréc est bien connu de cet établissement financier car il a déjà réalisé par son intermédiaire plusieurs acquisitions immobilières, dont certaines sont désormais totalement remboursées. La banque exige toutefois, pour cette nouvelle opération, une garantie de premier rang, sans concurrence.

Vous rédigerez une consultation organisée autour des thèmes qui suivent.

- I.** Vous exposerez aux époux Zed les principales caractéristiques du régime juridique de la vente en viager en répondant aux questions suivantes :
  - a. Comment est déterminée la rente viagère ?
  - b. Que se passe-t-il en cas de décès prématuré du crédirentier ?
  - c. M. Zed étant seul propriétaire du pavillon, dans quelles conditions son épouse peut-elle bénéficier de la rente ?
  
- II.** Vous accompagnerez les époux Zed dans la détermination des garanties destinées à sécuriser le versement de la rente, tout en préservant la possibilité pour M. Igréc de satisfaire les exigences de sa banque, et en envisageant les autres garanties possibles compte tenu du patrimoine de M. Igréc.
  
- III.** Vous rédigerez enfin :
  - a. La clause portant sur le prix de vente,
  - b. La clause concernant la garantie du vendeur et du prêteur,
  - c. La clause de réversion de la rente, si vous la jugez opportune.

***Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2014.***

**SUJET B**

Monsieur Joseph PARDOIT, âgé de 54 ans, est marié avec Madame Claire MALON sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébré à la mairie de Meyzieu (Rhône) le 26 juin 1986.

Il est propriétaire d'un vaste bâtiment à usage d'entrepôt, situé sur la commune de Genas (Rhône), actuellement inoccupé, édifié sur un terrain d'une contenance d'un hectare environ. Ce bien est situé en zone U du plan local d'urbanisme et se trouve dans le périmètre d'un plan d'aménagement.

Cette propriété a été attribuée à Monsieur PARDOIT aux termes des opérations de liquidation et de partage de la succession de son père décédé le 15 février 1997, suivant acte reçu par Maître Jean BART, notaire à Lyon, le 7 avril 1998. Elle avait alors été évaluée à 1.639.875 francs, soit la contrevaletur de 250.000 euros. La quote-part des droits de succession et des frais et droits acquittés à l'occasion de ce partage, afférente à l'immeuble attribué à Monsieur PARDOIT, est de 2.500 euros.

Une agence immobilière a présenté à Monsieur PARDOIT un industriel qui souhaiterait l'acheter pour y installer son entreprise. Un accord a été trouvé et une promesse synallagmatique de vente régularisée aux termes d'un acte notarié reçu par Maître BART le 21 juillet 2014, moyennant le prix de 900.000 euros et une commission de 50.000 euros à la charge de l'acquéreur.

Une déclaration d'intention d'aliéner a été déposée le 24 juillet 2014. La mairie vient de faire connaître sa décision de préempter mais à un prix inférieur : 800.000 euros commission d'agence comprise.

**Monsieur PARDOIT, à qui vous venez de faire part de cette décision, est un peu désemparé. Il aimerait que vous le rassuriez et vous demande quelles sont les solutions qui s'offrent à lui et, s'il accepte la proposition de la mairie, quel sera le déroulement des opérations.**

**En supposant que Monsieur PARDOIT accepte la proposition de la mairie et que la vente doit être régularisée en octobre 2014, vous rédigez, après avoir fourni toutes les explications que vous jugerez nécessaires, les clauses de l'acte de vente relatives à la comparution de la mairie de Genas, au paiement du prix ainsi que les déclarations fiscales concernant tant le vendeur que l'acquéreur.**