
Examen du DIMN – Session 2017**Droit immobilier****Mercredi 6 septembre 2017****14h – 18h**

Sujet 1

Monsieur Nestor BURMA a pris rendez-vous en votre étude, accompagné de M. et Mme Arsène LUPIN.

Vendeur, d'un appartement, il a trouvé acquéreurs en la personne de M. et Mme LUPIN. Le bien vendu est sis à FONTAINEBLEAU. Le prix de vente a été fixé à 253.000 €.

Le vendeur vous explique qu'époux commun en biens, il a reçu cet appartement en pleine propriété par donation de sa mère. Il est actuellement en instance de divorce et les rapports entre les deux époux sont assez tendus.

Ses acquéreurs, un jeune couple, marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts, sont d'accord sur le prix. Ils vous informent de leur côté, que l'apport personnel sera financé par Madame LUPIN qui apportera la somme de 127.000 €. Il s'agit d'une somme qu'elle a reçu dans la succession de son père. ; le surplus sera financé au moyen d'un prêt.

M. BURMA précise encore que l'appartement est actuellement loué à Melle LAROZIERE mais les époux LUPIN vous indiquent qu'ils souhaitent, à terme, récupérer l'appartement pour l'habiter eux-mêmes.

Il vous est précisé :

- Que dans l'acte notarié de donation en date du 15 janvier 2013, l'appartement a été évalué 230.000 €, que les frais et droits de donation d'un montant de 30.000 € ont été réglés par la donatrice, Madame Jeanne BURMA, laquelle avait acheté l'appartement donné en 2000. M. Nestor BURMA a, par ailleurs, un frère Ernest. Sa mère, Jeanne, est toujours en vie.

- Que Melle LAROZIERE, âgée de 34 ans, loue cet appartement depuis le 1er mars 2014 en vertu d'un bail d'habitation établi sous signatures privées.

- La provision sur frais d'acte d'acquisition est estimée à 18.300 € (hors frais de prêt éventuel),

- Vendeur et acquéreurs souhaiteraient signer l'acte définitif courant décembre 2017.

On vous demande de préparer l'avant-contrat. Avant cela, les acquéreurs se posent les questions suivantes, auxquelles vous voudrez bien leur répondre en apportant toutes explications juridiques :

Quelles seront les conséquences de l'apport de madame LUPIN sur la propriété du bien ?

Les époux sont-ils certains de pouvoir récupérer l'appartement pour l'habiter et sous quel délai ? Ils ont entendu parlé d'un droit de préemption du locataire ? Qu'en est-il ici ?

Le vendeur de son côté s'interroge sur le montant de sa plus-value ainsi que sur le sort du prix de vente de son appartement, étant en instance de divorce. Renseignez-le sur ce point.

Enfin, un voisin de M. Burma, étudiant en Master droit des affaires lui a affirmé que son bien étant issu d'une donation, son frère et sa mère devraient également « vendre »... Il ne comprend pas bien pourquoi. Eclairiez-le sur le rôle de frère et de sa mère vis-à-vis de cette vente.

Après avoir répondu aux différentes questions de vos clients, vous voudrez bien lister les pièces concernant le bien vendu et qui seront nécessaires à la rédaction de l'avant-contrat, enfin vous rédigerez les clauses suivantes de l'acte :

- consentements à la vente,
- propriété jouissance,
- clause d'emploi.