

Sujet 1

Monsieur et Madame SEMINI se sont mariés 15 octobre 2001 sans contrat de mariage à la mairie de Fontainebleau (77). Aucun enfant n'est né de leur union.

Ils sont propriétaires, dans cette même commune, d'un appartement constituant le domicile conjugal ; cet appartement a été acquis avec des fonds communs le 10 janvier 2002. En outre, Monsieur est propriétaire d'une maison individuelle au Touquet (62) pour l'avoir reçue en pleine propriété par donation de son père, veuf, le 6 février 2000. Cette maison a fait l'objet d'un permis de construire le 10 février 1990 et d'une déclaration d'achèvement de travaux le 15 décembre 1991.

Depuis un an, une situation conflictuelle s'est installée entre Monsieur et Madame SEMINI. En effet, cette dernière a appris la relation de son mari avec une collègue de travail. Madame SEMINI a donc décidé d'introduire une requête en divorce judiciaire, par l'intermédiaire de son avocat.

Afin de disposer d'une partie des fonds nécessaires à l'acquisition, au prix de 560 000€, d'un appartement en région parisienne qui constituera son futur domicile, Monsieur souhaite vendre la maison du Touquet. Le surplus sera réglé par un don manuel consenti par son père. Monsieur SEMINI a donc mis en vente la maison du Touquet au prix de 420 000€.

La société civile professionnelle notariale Christophe PHILIPPE et Xavier CADOT a reçu un mandat exclusif pour négocier la vente de la maison. La SCP a fait paraître une annonce immobilière sur le site « Immonot » (l'immobilier des notaires).

Maître PHILIPPE a trouvé des acquéreurs potentiels en les personnes de Monsieur Noël ALMA et Madame Alicia PEREZ, liées, depuis janvier 2015, par un PACS soumis au régime légal. Les partenaires demandent à pouvoir bénéficier d'une promesse unilatérale de vente. Le bien serait financé par des deniers personnels de Monsieur à hauteur de 100 000 euros, le reste par un emprunt commun.

Monsieur SEMINI vous informe que le terrain sur lequel a été construite la maison du Touquet est enclavé mais dispose d'une servitude de passage non formalisée.

Vous analyserez la situation décrite et exposerez les solutions juridiques que vous préconiseriez dans l'intérêt de chaque partie en ce qui concerne :

- 1- La réalisation de la vente par Monsieur SEMINI.
- 2- La négociation du bien par la SCP PHILIPPE.
- 3- Les modalités d'acquisition à conseiller à Monsieur ALMA et Madame PEREZ au regard de leur situation « pacsimoniale » et de leur projet d'emprunt commun.
- 4- L'incidence de la servitude non formalisée.
- 5- L'acquisition par Monsieur SEMINI seul, de l'appartement en région parisienne.