

Sujet 2

La société dénommée « Société de promotion immobilière SPM » a été récemment créée par Monsieur Serge BOIVIN et Monsieur Pierre SYLVESTRE.

Le siège de la société SPM, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 310863234, est situé à Marseille (13008), 53 avenue du Prado.

La société SPM souhaite réaliser un programme de construction d'un immeuble collectif à usage d'habitation, pour lequel elle a conclu avec un particulier, Monsieur RENARDEAU Jérôme, une promesse unilatérale de vente d'un terrain à bâtir situé à Cassis (13), 12 Chemin du Diamant. L'ensemble immobilier sera dénommé "RESIDENCE LE MEDITERRANÉE" et sera construit sur ce terrain. Un certificat d'urbanisme positif a été obtenu.

Monsieur BOIVIN, représentant la société, entend rapidement lever l'option d'acheter.

La société SPM souhaite vendre les lots avant achèvement, pour une livraison qu'elle programme au 1^{er} trimestre 2021.

Monsieur BOIVIN consulte Maître ARISTOTE, notaire à Marseille, afin de connaître les démarches à accomplir en vue de la réalisation de ce projet.

À cet effet, Maître Aristote vous sollicite pour répondre à cette demande :

- Vous lui indiquerez comment vérifier que le terrain a bien la qualité de terrain à bâtir et permet d'accueillir le projet de construction envisagé.
- Vous exposerez les règles de droit de la construction susceptibles de s'appliquer aux futures ventes des appartements à édifier, en préalable desquelles il souhaite établir des avant-contrats.
- Vous déterminerez le régime fiscal applicable lors de l'achat du terrain et de la vente des appartements.