

EXAMEN DU DIMN

JEUDI 2 SEPTEMBRE 2010

9 H 00 à 13 H 00

DROIT IMMOBILIER

SUJET A

M. Pierre, jeune entrepreneur de maçonnerie, souhaite se lancer dans une activité de promotion immobilière. Il est propriétaire d'un terrain à bâtir d'un hectare à Acqua Doria, en Corse du Sud, qu'il a acquis grâce à une ouverture de crédit garantie par un privilège de prêteur de deniers.

Il veut y entreprendre la construction d'un immeuble collectif à usage d'habitation, de quatre étages, et qui comprendra à son achèvement cinq appartements. A cet effet, M. Pierre s'est renseigné auprès de l'adjoint à l'urbanisme de la mairie qui lui a confirmé la régularité de son projet au regard des règles d'urbanisme en vigueur.

Il projette de vendre les appartements sur plans et a déjà trouvé trois acquéreurs qui seraient prêts à « signer » au plus vite, car les constructions récentes sont très rares dans cette commune.

Ne disposant pas de fonds propres, M. Pierre souhaite également que la commercialisation des futurs appartements débute dans les meilleurs délais. Il ressort en effet de ses projections comptables que les ventes des trois premiers appartements lui permettraient de couvrir le coût total de la construction. Les prix de vente des deux appartements lui restant apporteront le bénéfice qu'il entend retirer de cette opération.

La conclusion rapide des premières ventes lui éviterait enfin le recours à des financements extérieurs qu'il juge au demeurant trop onéreux.

M. Pierre souhaite recueillir votre analyse sur l'opération qu'il envisage. Afin de mettre en œuvre votre devoir de conseil au titre de cette consultation, vous indiquerez :

- I. Les types d'engagements qu'il devra contracter avec chacun des acquéreurs.
- II. Les pièces techniques et juridiques à produire par ce dernier.
- III. Les garanties de « bonne fin » du chantier qu'il devra justifier aux acquéreurs.
- IV. Les garanties qui lui incomberont en qualité de constructeur.
- V. Les modalités de versement des divers prix de vente (peut-il à ce titre obtenir des avances sur le prix avant la livraison ?)
- VI. La fiscalité applicable aux actes à intervenir.

Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 30 juin 2010.