

EXAMEN DU DIMN

VENDREDI 2 SEPTEMBRE 2011

14 h 00 à 18 H 00

DROIT IMMOBILIER

SUJET A

Vous recevez les époux DECONFITURE, jeune couple actuellement confronté à des difficultés financières.

Ils vous exposent qu'ils ont acquis suivant acte reçu par Me DUPONT, notaire à Montbéliard (Doubs), le 7 avril 2006, pour le compte de la communauté de biens existant entre eux, une maison à usage d'habitation sise à Montbéliard, 25 rue des Vignes, et son jardin attenant, le tout pour une contenance cadastrale de vingt ares. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 200.000 euros intégralement financé par un emprunt garanti par un privilège de prêteur de deniers au profit de la Banque Comtoise.

Les époux connaissent malheureusement des difficultés financières et n'ont pu faire face à plusieurs échéances mensuelles successives de remboursement de ce prêt. L'arriéré dû actuellement s'élève à 30.000 euros, en principal, intérêts et accessoires.

La Banque comtoise a fait commandement de payer aux époux DECONFITURE, ses débiteurs, qui n'ont pu s'exécuter. Ce commandement valant saisie de l'immeuble a été publié au bureau des hypothèques de Montbéliard. L'état hypothécaire requis ne révèle pas d'autre inscription que celle de la Banque Comtoise, créancière poursuivante.

Dans la perspective de trouver une solution amiable, le jeune couple s'est résigné à détacher une partie du jardin (dix ares environ) devenue constructible suite à une modification récente du plan local d'urbanisme de la Ville de Montbéliard (secteur à usage d'habitation).

Pour éviter que la procédure de saisie suive son cours et aboutisse à l'adjudication, Monsieur et Madame DECONFITURE ont ainsi cherché puis trouvé un acquéreur au prix de 100.000 euros net vendeur, en la personne de Monsieur PROSPER. Ce dernier envisage de réaliser un investissement locatif.

La Banque Comtoise a confirmé son accord pour que la vente intervienne amiablement, pour autant que le disponible sur le prix de vente permette de rembourser tant les arriérés du prêt (30.000 euros) qu'une partie du capital emprunté (au moins 32.000 euros), afin de réduire l'endettement du couple.

Il vous est par ailleurs précisé ce qui suit :

- la Ville de Montbéliard est titulaire d'un droit de préemption sur la totalité des zones couvertes par son plan local d'urbanisme,
- la vente du terrain à bâtir n'est pas soumise au droit de préemption de la SAFER,

- le détachement du terrain ne nécessite la mise en place d'aucune servitude conventionnelle,
- la maison conservée par les vendeurs a été construite au cours des années 1960.

Vous indiquerez :

- I. Les incidences du commandement valant saisie sur le déroulement de la vente amiable.
- II. Les règles applicables à la division de la propriété des vendeurs.
- III. La fiscalité applicable à l'acte à intervenir, tant au regard du vendeur que de l'acquéreur.

Il vous est précisé à ce titre que :

- pour le calcul de la plus-value éventuelle, la valeur du terrain vendu, considéré au jour de l'acquisition comme un jardin, était de 15.000 euros. Les frais engendrés par la division du terrain, supportés par le vendeur, s'élèvent à 1.000 euros ;
- la commune de Montbéliard a institué la taxe sur les terrains devenus constructibles à compter du 1^{er} janvier 2010 ;
- la taxe forfaitaire nationale sur la cession de terrains nus devenus constructibles (CGI, art. 1605) et la taxe forfaitaire sur le produit de la valorisation des terrains nus (CGI, art.1531) n'ont pas vocation à s'appliquer en l'espèce.

Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 1^{er} juin 2011.