

SUJET A

Vous recevez la visite de deux fidèles clients, M. Robert Zed, âgé de 77 ans, et son épouse Monique Icks, âgée de 75 ans, lesquels sont mariés depuis 45 ans, sans avoir fait précéder leur union d'un contrat.

M. et Mme Zed ne laissent aucune postérité, leurs seuls héritiers ab intestat seraient éventuellement des cousins éloignés avec lesquels ils n'entretiennent pas de relations particulières.

M. Zed vous rappelle qu'il a recueilli dans les successions de ses père et mère un pavillon à Poitiers, qui constitue leur résidence principale, d'une valeur de 150.000 euros.

L'âge venant, les époux Zed souhaitent se retirer dans les Pyrénées en maison de retraite. Ils ont donc pris la décision de vendre leur propriété poitevine, libre de toute occupation, à M. Igréc, selon les modalités qui suivent :

- comptant à concurrence de 75.000 euros,
- quant aux 75.000 euros de surplus, ils sont convertis en une rente annuelle et viagère de 6.000 euros, créée à son profit et éventuellement à celui de son épouse..

Quant à M. Igréc, il souhaite acquérir ce pavillon dans la perspective de le rénover puis de le louer. A cet effet, il a déposé auprès du Crédit Coopératif une demande de prêt destiné à financer la partie payable comptant du prix de vente ainsi que les travaux futurs.

M. Igréc est bien connu de cet établissement financier car il a déjà réalisé par son intermédiaire plusieurs acquisitions immobilières, dont certaines sont désormais totalement remboursées. La banque exige toutefois, pour cette nouvelle opération, une garantie de premier rang, sans concurrence.

Vous rédigerez une consultation organisée autour des thèmes qui suivent.

- I. Vous exposerez aux époux Zed les principales caractéristiques du régime juridique de la vente en viager en répondant aux questions suivantes :
 - a. Comment est déterminée la rente viagère ?
 - b. Que se passe-t-il en cas de décès prématuré du crédirentier ?
 - c. M. Zed étant seul propriétaire du pavillon, dans quelles conditions son épouse peut-elle bénéficier de la rente ?

- II. Vous accompagnerez les époux Zed dans la détermination des garanties destinées à sécuriser le versement de la rente, tout en préservant la possibilité pour M. Igréc de satisfaire les exigences de sa banque, et en envisageant les autres garanties possibles compte tenu du patrimoine de M. Igréc.

- III. Vous rédigerez enfin :
 - a. La clause portant sur le prix de vente,
 - b. La clause concernant la garantie du vendeur et du prêteur,
 - c. La clause de réversion de la rente, si vous la jugez opportune.

Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 1^{er} juin 2014.