

SUJET B

Monsieur Joseph PARDOIT, âgé de 54 ans, est marié avec Madame Claire MALON sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébré à la mairie de Meyzieu (Rhône) le 26 juin 1986.

Il est propriétaire d'un vaste bâtiment à usage d'entrepôt, situé sur la commune de Genas (Rhône), actuellement inoccupé, édifié sur un terrain d'une contenance d'un hectare environ. Ce bien est situé en zone U du plan local d'urbanisme et se trouve dans le périmètre d'un plan d'aménagement.

Cette propriété a été attribuée à Monsieur PARDOIT aux termes des opérations de liquidation et de partage de la succession de son père décédé le 15 février 1997, suivant acte reçu par Maître Jean BART, notaire à Lyon, le 7 avril 1998. Elle avait alors été évaluée à 1.639.875 francs, soit la contrevaletur de 250.000 euros. La quote-part des droits de succession et des frais et droits acquittés à l'occasion de ce partage, afférente à l'immeuble attribué à Monsieur PARDOIT, est de 2.500 euros.

Une agence immobilière a présenté à Monsieur PARDOIT un industriel qui souhaiterait l'acheter pour y installer son entreprise. Un accord a été trouvé et une promesse synallagmatique de vente régularisée aux termes d'un acte notarié reçu par Maître BART le 21 juillet 2014, moyennant le prix de 900.000 euros et une commission de 50.000 euros à la charge de l'acquéreur.

Une déclaration d'intention d'aliéner a été déposée le 24 juillet 2014. La mairie vient de faire connaître sa décision de préempter mais à un prix inférieur : 800.000 euros commission d'agence comprise.

Monsieur PARDOIT, à qui vous venez de faire part de cette décision, est un peu désespéré. Il aimerait que vous le rassuriez et vous demande quelles sont les solutions qui s'offrent à lui et, s'il accepte la proposition de la mairie, quel sera le déroulement des opérations.

En supposant que Monsieur PARDOIT accepte la proposition de la mairie et que la vente doit être régularisée en octobre 2014, vous rédigerez, après avoir fourni toutes les explications que vous jugerez nécessaires, les clauses de l'acte de vente relatives à la comparution de la mairie de Genas, au paiement du prix ainsi que les déclarations fiscales concernant tant le vendeur que l'acquéreur.