

Examen du DIMN – Session 2015

Droit immobilier

Jeudi 3 septembre 2015 14h – 18h

Les étudiants traiteront l'un des deux sujets au choix.

Sujet A

Monsieur et Madame SMITH, tous deux de nationalité britannique, sont propriétaires d'un appartement d'environ 120 m², situé au premier étage d'une copropriété de 30 lots se trouvant dans le centre ville de La Baule (Loire-Atlantique).

Cet appartement leur a servi de résidence principale pendant 3 ans. Mais, depuis 2010, les époux SMITH se sont de nouveau installés dans leur ville natale, Manchester. C'est toujours avec plaisir qu'ils reviennent en France mais cela leur est de plus en plus difficile pour des raisons de santé. Ils ont donc décidé de mettre l'appartement en vente, moyennant le prix de 460.000 euros.

Les époux SMITH ont trouvé des acquéreurs en la personne de Monsieur et Madame PRETHON qui souhaitent fixer dans l'appartement leur résidence principale. Les époux PRETHON envisagent quelques travaux de remise en état et de réaménagement intérieur, dans le but de réunir le salon et la salle à manger en une seule et grande pièce. Ces travaux nécessiteront d'abattre des cloisons mais ne toucheront pas aux murs porteurs.

Les acquéreurs entendent financer cette acquisition au moyen de fonds provenant d'économies réalisées pendant leur union à concurrence de 60.000 euros. Le surplus, soit 400.000 euros, sera financé au moyen d'un prêt.

Il vous est demandé de :

- I. donner la liste des pièces constitutives du dossier d'usage ;
- II. rédiger, en justifiant vos propositions, les clauses suivantes de l'avant-contrat qui prendra la forme d'un acte synallagmatique notarié : comparution des parties, prix et son financement, clause de séquestre, délai de rétraction des acquéreurs.
- III. calculer le montant des prélèvements dus par les vendeurs sur la plus-value réalisée.

En tant que de besoin, il vous est précisé que :

- les époux SMITH se sont mariés le 13 juillet 1980 à Manchester (Royaume-Uni) sans qu'aucun contrat n'ait été établi et y ont fixé leur première résidence matrimoniale ;
- les époux PRETHON se sont mariés le 20 septembre 2010 à Nantes (Loire-Atlantique) sans contrat de mariage préalable à leur union ;
- les époux SMITH sont propriétaires du bien vendu pour l'avoir acquis de Madame LE GALL le 15 juin 1999, moyennant le prix de 240.000 euros ;

Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 1^{er} juin 2015.

Fin du sujet