

Examen du DIMN – Session 2015

Droit immobilier

Jeudi 3 septembre 2015 14h – 18h

Deux sujets au choix

Sujet B

Vous recevez Madame Bernadette Choux et Monsieur Jean Beaubati dans la perspective d'une consultation.

Madame Choux, cliente habituelle de votre office, est propriétaire de nombreux terrains nus en plaine de Beauce qu'elle tient de ses parents qui exerçaient autrefois la profession d'agriculteurs et dont elle était l'unique enfant.

Elle vous a contacté après avoir été approchée par un entrepreneur de la région, Monsieur Beaubati, spécialisé dans des activités immobilières de lotisseur et de promoteur, que vous rencontrez pour la première fois.

Ce dernier a fait part à Mme Choux de son intérêt quant à l'acquisition de l'un de ses terrains, situé sur la commune de Boncharly et actuellement inoccupé, en vue de la réalisation d'une opération de lotissement, comportant la division de l'actuel tènement de Mme Choux en vue d'y créer six lots de terrains à bâtir, avec création de voies et d'espaces communs.

Vous disposez déjà d'informations relatives à ce terrain puisqu'il dépendait de la communauté de biens existant entre les parents Choux dont vous avez réglé les successions en 2011 et 2013. Vous savez notamment que ce terrain :

- est devenu constructible suite à une modification du plan local d'urbanisme de la commune de Boncharly en février 2010,
- est situé dans la zone AU du plan local d'urbanisme de la commune de Boncharly (secteur à usage d'habitation),
- n'est pas situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou dans un secteur sauvegardé.

Madame Choux est très confiante dans l'issue de ce projet et pense avoir trouvé en Monsieur Beaubati l'interlocuteur idéal pour valoriser au mieux son terrain. Il a été convenu entre eux que l'avant-contrat serait signé sur cette base devant notaire au plus tard le 15 juin 2015, date à compter de laquelle Monsieur Beaubati entend démarrer la commercialisation de ses futurs lots.

Les clients entendent donc définir avec vous les termes de la promesse à intervenir.

Afin d'accompagner venderesse et acquéreur dans la réalisation de ce projet :

- I. Vous commencerez par indiquer aux deux parties et notamment à Monsieur Beubati :
 - la nature et les modalités (notamment délais) de la condition suspensive principale que vous proposerez d'introduire dans l'avant-contrat,
 - les étapes principales de commercialisation des lots;
- II. Vous expliquerez enfin à Madame Bernadette Choux le régime fiscal de taxation des plus-values et éventuelles autres taxes. Vous attirerez son attention sur les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier des dispositions particulières actuellement en vigueur liées à la taxation des plus-values de cessions de terrains à bâtir.

Il vous est enfin indiqué que :

- La commune de Boncharly a délibéré en mars 2013 pour adopter la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles situés sur le territoire de la commune (CGI, art. 1529), et que cette taxe est entrée en vigueur au 1^{er} juin 2013 ;
- Rompu à l'exercice, Monsieur Beubati s'est engagé auprès de Madame Choux à déposer sa demande complète d'autorisation administrative auprès de la mairie de Boncharly au plus tard quinze jours calendaires après la signature de la promesse ou du compromis de vente notarié (soit au plus tard le 30 juin 2015), et à afficher sur le terrain ladite autorisation obtenue dans les huit jours calendaires de la notification de l'obtention dudit permis ;
- Monsieur Beubati entend faire son affaire personnelle de la commercialisation des lots à bâtir et n'entend pas à ce qu'elle soit érigée en condition suspensive ;
- Monsieur Beubati entend demander la délivrance d'une garantie financière d'achèvement avant la commercialisation des lots, et compte signer l'acte authentique de vente du terrain avant le 31 décembre 2015 ;
- Monsieur Beubati, en professionnel du secteur, n'a aucune question relative à la fiscalité qui sera applicable sur la mutation à titre onéreux du terrain à bâtir à son profit. Ce point ne sera donc pas développé dans votre consultation ;
- Madame Choux et Monsieur Beubati n'ont entre eux aucun lien de parenté ou d'alliance, et qu'ils ne sont pas associés ensemble dans quelque société que ce soit.

Vous partirez enfin de l'hypothèse que l'autorisation administrative sera expressément délivrée au profit de M. Beubati, à l'issue du délai d'instruction.

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

Fin du sujet