

Examen du DIMN

Session 2016

Droit immobilier – Sujet 2

Proposition de sujet

Monsieur Eric LETAC, caviste indépendant, et Madame Paule KA, employée de banque, se sont mariés à Nevers le 14 mai 1987. Malgré les conseils de leurs proches, qui les pressaient d'adopter le régime de la séparation de biens, les époux n'ont pas fait de contrat de mariage préalable à leur union.

Les époux sont notamment propriétaires d'un pavillon qui constitue leur résidence principale, pour l'avoir acquis en 2005 moyennant le prix de 260.000 euros. Cette acquisition a été financée au moyen d'un emprunt de 280.000 euros contracté par les époux auprès de la Société Générale, sur 20 ans. Ce prêt est garanti par une inscription du privilège de prêteurs de denier à concurrence de 260.000 euros, et par une inscription hypothécaire pour 20.000 euros.

Le commerce de Monsieur LETAC connaît depuis quelques années d'importantes difficultés, suite à l'installation à proximité d'un concurrent franchisé. Les revenus des époux ont fortement diminué et il leur est devenu très difficile de rembourser les échéances de l'emprunt contracté pour financer l'acquisition de l'appartement. Ils doivent actuellement 200.000 euros compte tenu des arriérés.

En outre, les époux ont récemment fait l'objet d'un contrôle fiscal et le Trésor Public a procédé à un redressement au titre de l'impôt sur le revenu et de la taxe sur le chiffre d'affaires pour 95.000 euros. En garantie du paiement de cette créance, une inscription de l'hypothèque légale du Trésor sur la résidence principale du couple a été prise.

Les économies de Monsieur et Madame LETAC étant aujourd'hui épuisées, les époux se sont résignés à vendre leur résidence principale pour faire face à leurs dettes. Ils ont trouvé des acquéreurs en la personne de Monsieur et Madame LOTTERI. Les parties se sont entendues sur un prix de 276.000 euros conforme au marché immobilier local.

Ce prix ne couvrira pas le remboursement anticipé du prêt et le redressement fiscal. Par ailleurs, informée de l'intention des époux LETAC de vendre leur résidence principale, la coopérative Vignerons de Lusignan Corbières, fournisseur de Monsieur LETAC, a adressé à l'étude une lettre recommandée faisant opposition pour un montant de 4.000 euros.

Vous indiquerez à Monsieur et Madame LETAC si la vente amiable de leur résidence principale est possible.

Vous préciserez, à l'intention des acquéreurs, les précautions à prendre pour les sécuriser et garantir la réalisation de la vente.

Vous rédigerez les principales clauses qui devront figurer dans l'acte de vente à cet effet.

Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 1^{er} juin 2016.