

EXAMEN DU DIMN

JEUDI 2 SEPTEMBRE 2010

9 H 00 à 13 H 00

DROIT IMMOBILIER

SUJET B

Mme Amélie Berg est née le 9 mai 1968 à Marseille (Bouches-du-Rhône). Elle s'est mariée en 1987 avec M. Romain Chabot ; aucun contrat de mariage n'a été établi.

M. Chabot est décédé accidentellement en octobre 2008.

Les époux ont eu trois enfants :

- Benjamin et Aurélie, tous deux majeurs ;
- Charles, mineur.

Le 30 octobre 2005, M. et Mme Chabot ont consenti à leurs enfants une donation à titre de partage anticipé portant sur divers biens immobiliers, tant dépendant de la communauté existant entre eux que leur appartenant en propre.

Aux termes de cet acte, il a notamment été attribué à Charles un appartement situé à Bordeaux (Gironde), 7 cours de l'Intendance. Ce bien, d'une valeur au jour de la donation-partage de 120.000 euros, appartenait en propre à M. Chabot pour l'avoir acquis peu avant son mariage.

M. Chabot s'est réservé l'usufruit du bien donné et a stipulé une réversion d'usufruit au profit de son épouse.

L'appartement est loué, depuis le 1^{er} septembre 2005, à un jeune couple, M. et Mme Lartois.

Sa vente est aujourd'hui envisagée sur la base d'un prix de 200.000 euros.

M. Jacques Dubois et son compagnon, M. Pierre Arbre, souhaitent l'acquérir pour s'y installer.

Vous donnerez aux parties toutes les informations utiles pour réaliser la vente et préciserez les incidences civiles et fiscales, tant pour les vendeurs que pour les acquéreurs.

Vous analyserez la capacité des parties et les interventions nécessaires pour assurer la sécurité de l'acte.

Enfin, vous répondrez à Messieurs Dubois et Arbre qui s'interrogent pour savoir s'ils doivent conclure un pacte civil de solidarité avant ou après l'acquisition.

Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 30 juin 2010.