

EXAMEN DU DIMN

VENDREDI 2 SEPTEMBRE 2011

14 H 00 à 18 H 00

DROIT IMMOBILIER

SUJET B

Vous recevez la visite de Monsieur et Madame MARLIER qui vous exposent leur situation et leur projet.

Leur fille Ambre, étudiante en commerce international, doit partir terminer ses études aux Etats-Unis. Pour financer ce projet, les époux, qui sont mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts, envisagent de vendre une partie d'une propriété agricole que Monsieur a recueillie dans la succession de son père, décédé en octobre 2009 et dont il était seul héritier.

Cette propriété se trouve dans une petite commune de Seine-et-Marne. Classée en zone NA du plan local d'urbanisme, elle comprend un corps de ferme, un bâtiment indépendant à usage de grange et les terrains environnants. L'ensemble est d'un seul tenant, suite à un remembrement récent. La propriété, bâtiments et terrains, est louée par bail à long terme à Monsieur JACOT, suivant acte reçu par Maître SCEAU, notaire à Provins, le 16 septembre 2003.

Les époux MARLIER ne souhaitent vendre que le bâtiment à usage de grange, compris dans le bail. Le fermier, auquel ils ont parlé de leur projet, est d'accord pour libérer ce bien, qui n'est plus aux normes et dont il n'a plus l'utilité.

Monsieur BAROU et Mademoiselle DRION, concubins, sont intéressés pour acquérir la grange moyennant le prix de 80.000 euros sous réserve de pouvoir la transformer en maison à usage d'habitation et d'utiliser comme voie d'accès le chemin d'exploitation appartenant à Monsieur MARLIER et qui dessert actuellement les terres exploitées par Monsieur JACOT.

Vous indiquerez aux parties les formalités préalables nécessaires à la réalisation de l'opération.

Vous rédigerez les clauses de la vente relatives aux servitudes à mettre en place, à la purge des droits de préemption et aux autorisations d'urbanisme.

Vous préciserez enfin les conséquences fiscales de l'opération, tant pour le vendeur que pour l'acquéreur. A cet égard, la lecture de la déclaration de succession vous apprend que :

- la propriété avait alors été évaluée à 140.000 euros, dont 65.000 euros pour la grange vendue ;
- que Monsieur MARLIER avait bénéficié de l'exonération partielle de droits de succession prévue par l'article 793, 2°, du Code général des impôts ;
- et que les droits de succession qu'il avait dû acquitter se sont élevés à 14.500 euros (dont 6.500 euros pour la propriété agricole).

Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 1^{er} juin 2011.