

EXAMEN DU DIMN - SESSION 2012**JEUDI 6 SEPTEMBRE 2012 de 14 h 00 à 18 h 00****DROIT IMMOBILIER - SUJET A**

Vous recevez la visite de M. Loïs Bel qui projette de vendre la maison « dont il a hérité de ses parents » à Lyon, selon ses propres dires.

Au fil de la conversation, vous apprenez qu'en réalité M. Loïs Bel a été attributaire de ce bien, sous réserve de l'usufruit de Robert et Clémentine, ses parents, aux termes d'un acte de donation-partage reçu par Me Jean, Notaire à Lyon, le 7 avril 1992.

L'acte prévoyait en outre l'allotissement égalitaire de ses frère et sœur, Benjamin et Inès, le tout sous les réserves et charges d'usage qui grevaient chacun des lots reçus par les enfants Bel.

La maison étant depuis plus de deux ans libre de toute occupation, M. et Mme Robert Bel et leur fils Loïs se sont mis d'accord tous les trois pour vendre ensemble la maison. Ils ont trouvé un couple d'acquéreurs en les personnes de M. et Mme Parmentier, moyennant un prix net vendeur de 500.000 euros.

M. Loïs Bel vous livre pêle-mêle les informations suivantes :

- les époux Parmentier ont conditionné cette acquisition à la renonciation par M. Benjamin Bel, ès-qualité de codonataire attributaire de la propriété contigüe, au droit de puisage qui grève la propriété vendue ;

- l'immeuble est chauffé au gaz depuis 8 ans. Auparavant le chauffage était au fuel, alimenté par une cuve enterrée et restée en l'état ;

- il résulte des renseignements pris auprès de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) que la cuve enterrée n'est pas une installation classée,

- la maison avait été évaluée lors de la donation-partage à 1.967.871 francs, soit la contrevaletur de 300.000 euros; il se souvient à ce titre que ses parents avaient acquitté d'importants frais de donation ;

- la maison avait été acquise par ces derniers le 3 août 1985 moyennant le prix de 1.508.701 francs, soit la contrevaletur de 230.000 euros.

- son père est né le 28 février 1941 et sa mère le 14 mars 1945.

M. Loïs Bel vous interroge à l'effet d'obtenir tous les renseignements civils et fiscaux se rapportant à la transaction que ses parents et lui envisagent.

A cet effet, vous devrez :

- analyser les comparutions et les interventions de l'acte de vente à rédiger ;
- dresser l'origine de propriété ;
- énoncer les diagnostics techniques à établir en vue de la vente, en tenant compte des préoccupations environnementales ;
- préciser la fiscalité de l'opération, tant à l'égard des vendeurs que des acquéteurs.

Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 1^{er} juin 2012.