

## EXAMEN DU DIMN - SESSION 2012

JEUDI 6 SEPTEMBRE 2012 de 14 h 00 à 18 h 00

### DROIT IMMOBILIER - SUJET B

M. Jacques CRONET, architecte libéral, est propriétaire d'un petit appartement de deux pièces, situé dans le centre ville de Lille. Il a acquis ce bien en 2005 moyennant le prix de 100.000 euros.

Ce bien se trouve dans un immeuble en copropriété, composé de 10 logements. Il est loué à un jeune couple de concubins, Thomas FRONT et Elodie PRESLE suivant bail sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007. Le loyer, d'un montant actuel de 750 euros, est stipulé payable d'avance et au plus tard le 4 de chaque mois.

Son activité professionnelle ayant sensiblement diminué depuis quelques années, M. CRONET connaît des difficultés financières. Il ne paie plus les charges de copropriété depuis 2 ans et reste devoir à ce titre 6.000 euros sur les charges courantes et 16.000 euros sur les charges de travaux (ravalement, réfection de toiture). Il a également des difficultés pour rembourser les échéances de l'emprunt contracté pour financer l'acquisition de l'appartement. Il doit actuellement 90.000 euros compte tenu des arriérés.

En outre, il a fait l'objet d'un contrôle fiscal et le Trésor Public a procédé à un redressement au titre de l'impôt sur le revenu pour 30.000 euros, faisant l'objet d'une inscription de l'hypothèque légale du Trésor.

Menacé de saisie par le syndic de copropriété, M. CRONET s'est résigné à vendre l'appartement. Il a trouvé un acquéreur en la personne de M. et Mme Grégoire TROMIN. Ces derniers recherchent un appartement pour leur fils Etienne qui devrait s'inscrire à la Faculté de droit de Lille à la rentrée de septembre 2013. Ils ne sont donc pas pressés de réaliser l'opération mais n'achèteront l'appartement que s'il est libre de toute occupation au 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Les parties se sont entendues sur un prix de 148.000 euros conforme à ceux du marché immobilier local.

Ce prix ne couvrira pas le remboursement anticipé du prêt, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers, les charges de copropriété impayées, l'impôt sur la plus-value et le redressement fiscal. Toutefois, l'inspecteur du Trésor public a donné son accord à la vente et à la mainlevée de l'inscription d'hypothèque légale contre remise du solde du prix disponible entre ses mains, après déduction des frais d'apurement (uniquement rappelés pour mémoire).

**1.-** Vous analyserez les formalités à accomplir pour rendre l'appartement libre de toute occupation.

**2.-** Vous indiquerez aux parties les précautions à prendre relatives au prix, notamment quant à sa répartition (en faisant abstraction de l'ensemble des frais d'apurement et de mainlevées), et énumérerez les clauses spécifiques qui résultent de la situation obérée du vendeur. A ce titre, il vous est précisé que M. CRONET, qui est par ailleurs propriétaire de sa résidence principale, ne fait l'objet d'aucune procédure collective.

**3.-** Sans reprendre les formalités d'usage, communes à toute vente immobilière, vous préciserez enfin les formalités particulières concernant la vente d'un lot de copropriété.

*Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2012.*

\* \* \*