

CONTROLE CONTINU
DROIT IMMOBILIER

Durée : 3h00
Codes autorisés

Consultation

Christophe MARTIN, marié avec Lise MARTIN (mariage célébré le 3 février 1995 à Rennes, sans contrat), vous fait part de l'accord conclu avec Richard LEFUR et son épouse Claire LEFUR (mariage célébré le 16 octobre 2001, sous le régime de séparation de biens) :

Christophe MARTIN est propriétaire d'une maison d'habitation, ses dépendances et un terrain aménagé en parc de 3000 m² situées à Saint-Jacut. Il a reçu ce bien au terme d'une donation en avancement d'hoirie consentie par ses parents par acte en date du 19 avril 1996. La donation stipule un pacte de préférence au profit du frère de Christophe MARTIN en cas de vente des biens concernés. Le père de Christophe MARTIN est décédé en 1999 et sa mère en 2008. En 2005, les époux MARTIN ont réalisé des travaux d'aménagement des dépendances pour en faire un logement autonome. Ce dernier a été loué à Stéphane HAMON, le contrat ayant été conclu le 5 décembre 2006. Christophe MARTIN souhaite vendre la maison d'habitation, les dépendances et le terrain pour un prix de 950.000 EUR, le tout formant un ensemble indivisible. Les époux MARTIN sont en effet en instance de divorce et Christophe MARTIN a besoin de liquidité. Les parties conviennent toutefois de ramener le prix à 900.000 EUR si une expertise montrait la nécessité de refaire l'intégralité de l'installation de chauffage. Lise MARTIN est intervenu dans le mandat de vente, lequel stipulait un prix de 1.000.000 EUR. Les époux LEFUR souhaitent acheter l'immeuble en indivision pour moitié chacun et libre de toute occupation. Richard LEFUR financerait l'acquisition à l'aide d'un prêt d'un montant de 300.000 EUR et 125.000 EUR à l'aide de ses deniers personnels. Claire LEFUR financerait 525.000 EUR à l'aide du prix de vente de trois immeubles dont elle est copropriétaire avec son père. Claire LEFUR souhaiterait cependant disposer d'une option en cas de retard dans la vente des immeubles et pouvoir maintenir la vente dans la mesure où elle trouve un autre financement. Les parties se mettent d'accord sur un dépôt de garantie de 15 % à la signature du compromis de vente, l'acte authentique devant être signé au plus tard le 15 janvier 2010.

Soulevez les difficultés juridiques liées à cette transaction et indiquez les précautions à prendre dans la rédaction des clauses essentielles