

VOIE PROFESSIONNELLE – EXAMEN DE SORTIE

CONSULTATION

MERCREDI 9 DECEMBRE 2009

13 H 00 – 18 H 00

1^{er} SUJET

Droit Immobilier.

Monsieur Lambert est célibataire. Aux termes d'une donation-partage consentie en janvier 2000 par son père, au profit de ses trois enfants, Monsieur Lambert a reçu la pleine propriété d'une villa. Celle-ci a été construite en 1938 par le donateur, avant son mariage, sur un vaste terrain en front de mer sur la côte d'Opale. Auparavant déclarée inconstructible en vertu de la loi *littoral*, cette propriété vient d'être intégrée en zone agglomérée et classée en zone constructible dans le plan local d'urbanisme. Ce document a été adopté par la commune de la situation de l'immeuble en même temps que la taxe forfaitaire sur la cession des terrains nus devenus constructibles.

Dans l'acte de donation-partage, la villa et son jardin ont été évalués 150.000 € et le terrain adjacent 100.000 €. Monsieur Lambert avait supporté au titre des frais et droits 20 000 €.

Aujourd'hui retraité, Monsieur Lambert envisage de valoriser son bien. Il pense vendre la villa, devenue trop grande, ainsi que la moitié du terrain adjacent pour bâtir. Il souhaite exiger un prix net vendeur de 300.000 € pour la villa et 100.000 € pour le terrain à bâtir.

Sur le surplus de la propriété qu'il entend conserver, il fera édifier une nouvelle maison. Elle constituera sa future résidence principale. Il financera l'opération grâce au prix de la vente de la villa et du terrain.

Monsieur Lambert vous consulte sur ce projet. Vous lui exposerez :

- les formalités et autorisations préalables à la division ;
- les formalités préalables liées à la vente de la villa, spécialement celles liées aux diagnostics techniques ;
- les interventions à l'acte, compte-tenu de l'origine de propriété ;
- les incidences fiscales de l'opération.

Le sujet sera traité conformément au droit positif en vigueur au 1^{er} juin 2009.

.....