

VOIE PROFESSIONNELLE – EXAMEN DE SORTIE

CONSULTATION

MERCREDI 9 DECEMBRE 2009

13 H 00 – 18 H 00

2^{ème} SUJET

Droit Immobilier

Monsieur Pierre est un important investisseur immobilier. Il a la qualité de marchand de biens. Il vient d'apprendre que Monsieur Smith, célibataire britannique, résidant à Londres, a acquis en janvier 2006, moyennant un prix de 400.000 €, un immeuble de rapport à usage d'habitation, comportant dix logements, situé dans l'ouest de la France. Monsieur Smith envisage de revendre son bien, n'ayant pas les ressources nécessaires pour financer les travaux de rénovation que nécessite la vétusté du bâtiment. Monsieur Pierre souhaite acquérir l'ensemble immobilier pour le prix de 500.000 €.

A ce jour, les différents locaux composant le bâtiment sont libres, à l'exception d'un appartement occupé à usage d'habitation principale par une dame acariâtre, âgée de 65 ans. Son bail, régi par la loi de 1989, viendra à expiration dans huit mois. Elle se plaint de l'absence de conformité de l'ascenseur aux normes en vigueur et envoie chaque semaine à Monsieur Smith un courrier recommandé avec menaces de poursuites.

Le projet de Monsieur Pierre serait de revendre l'immeuble après avoir transformé les deux appartements du rez-de-chaussée en locaux commerciaux, et les deux appartements du premier étage deviendraient des locaux à usage professionnel. Monsieur Pierre a déjà été contacté par un médecin et un dentiste qui seraient intéressés pour y installer leur cabinet. Les trois autres étages resteraient à usage d'habitation et seraient revendus après rénovation. Concrètement, Monsieur Pierre envisage de refaire l'intégralité de l'installation électrique, de l'installation de plomberie, de l'installation de chauffage et souhaite changer toutes huisseries extérieures. Il ne touchera pas aux planchers des étages.

Il convient d'expliquer précisément à Monsieur Pierre :

- Le type d'avant-contrat envisageable ;
- Les formalités préalables à la signature de l'avant-contrat, spécialement celles liées aux diagnostics techniques ;
- Les autorisations d'urbanisme à obtenir ;
- Les modalités de mise en copropriété ;
- Les modalités de la libération de l'appartement loué ;
- Les incidences fiscales de la vente consentie par Monsieur Smith à Monsieur Pierre ;
- Le régime fiscal des reventes.

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