

Examen du DMN – Session 2020

ÉPREUVE ÉCRITE D'ADMISSIBILITÉ

Droit de l'immobilier

2 septembre 2020 - 14h à 18h

Sont autorisés tous les codes et documents figurant sur la liste émise par la direction nationale de l'INFN

Les étudiants traiteront l'un des deux sujets au choix.

Sujet 1

Madame Mariole est célibataire. Née le 12 mars 1940, elle est à la retraite depuis plusieurs années. Autrefois, elle exerçait la profession de coiffeuse. Madame Mariole ne rencontre actuellement pas de soucis particuliers de santé physique ou de discernement.

Ses revenus actuels lui suffisent pour assurer son quotidien mais ils seraient probablement insuffisants pour financer un éventuel et futur placement dans un établissement médicalisé. Outre sa retraite de 1.500 € mensuels, Madame Mariole est titulaire d'un portefeuille de valeurs mobilières. On peut l'estimer à 80.000 €. Elle n'a cependant que peu d'argent sur son compte bancaire courant. Malgré tout, elle est propriétaire d'une belle maison située à la campagne, où elle réside. Elle l'a acquise dans les années 1970. Aujourd'hui, cet immeuble est évalué 310.000 €.

Son regret est qu'elle n'a pas de postérité. Elle n'a pour seule famille qu'une nièce – Lucie – et deux neveux – Paul et Pierre – issus de deux sœurs prédécédées. Cela fait plusieurs années qu'elle n'a plus de nouvelles de ses neveux. En revanche, Lucie, qui est médecin, a toujours eu des relations très proches avec sa tante. Elle vient régulièrement lui rendre visite, voire l'aide au quotidien.

Aujourd'hui, Madame Mariole voudrait organiser la transmission de son patrimoine. Elle souhaite qu'il revienne à Lucie. Dans cette perspective, elle prévoit d'établir un testament dans lequel elle instituera sa nièce en qualité de légataire universelle. Également, elle pense vendre sa maison en viager occupé. Elle entend que, si un jour elle devait quitter cette résidence pour intégrer un établissement, son droit d'occupation cesserait. Évidemment, l'acquéreur pressenti serait Lucie.

Vous êtes sollicité par Madame Mariole. Vous envisagerez la mise en place de ses projets patrimoniaux et en apprécierez les risques civils et fiscaux. Vous aurez exposé le régime de la vente en viager susceptible d'être réalisée, en présentant également succinctement les obligations préalables à accomplir par la venderesse. Également, vous rédigerez les clauses suivantes d'une promesse synallagmatique de vente qui pourrait être conclue : réserve des droits d'usage et d'habitation et extinction anticipée en cas de départ définitif en établissement, clauses prix et indexation de la rente, ainsi que de privilège de vendeur. Vous préparerez enfin la reconnaissance d'avis donné que le notaire pourrait établir avant de recevoir l'acte authentique de vente.

Sujet 2

Monsieur Marceau a reçu en 2011 la pleine propriété d'une maison à usage d'habitation par donation de sa mère. Celle-ci, qui n'a jamais été mariée, est actuellement âgé de 81 ans. Elle est toujours très alerte. L'acte notarié contient une clause de retour conventionnel mais aucune interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer.

Monsieur Marceau a épousé Julie en 2008. Les époux n'ont pas d'enfant. Il a une sœur, Justine. Elle n'a jamais été gratifiée. Elle n'était pas intervenue à la donation consentie à son frère. Tout le monde s'entend très bien.

Il y a quelques années, Monsieur Marceau a constitué une hypothèque conventionnelle sur la maison afin de garantir un emprunt bancaire, lequel est toujours en cours de remboursement. Il s'agit de l'unique inscription grevant le bien. Afin de ne pas contrarier sa mère, Monsieur Marceau ne lui avait parlé de cette hypothèque. La valeur de la maison est actuellement supérieure au solde du prêt.

En outre, la maison est actuellement louée non meublée. La date de fin du bail est le 30 juin 2021.

Monsieur Marceau envisage de vendre la maison qui est située en centre-ville. Avec le prix qu'il obtiendra, il souhaite acquérir une résidence secondaire en bordure de mer. Sa mère est d'ailleurs très favorable à ce projet car elle s'imagine profiter de la plage lors des visites qu'elle rendra à son fils. Celui-ci a déjà été contacté par un amateur pour sa maison. Cette personne entend acheter le bien libre de toute occupation. Monsieur Marceau pense donc envoyer un congé à son locataire. Il voudrait l'adresser le plus rapidement possible.

Vous préparerez une consultation juridique dans laquelle vous exposerez les différents régimes juridiques applicables à la situation exposée, ainsi que les formalités à accomplir pour parvenir à la vente et vous présenterez succinctement les obligations du vendeur. Il s'agira d'apprécier dans quelles conditions la vente libre de toute occupation pourra intervenir au profit de l'amateur.
