

ACTE
Sujet B
Droit immobilier

Monsieur Denis DOUILLET, célibataire, est propriétaire d'un immeuble de rapport. Cet immeuble lui a été attribué, sous le premier lot d'une donation-partage consentie en juin 2010 par ses parents à sa sœur et à lui-même, leurs deux seuls enfants. Aux termes de cet acte, les donateurs ont fait réserve expresse de l'action révocatoire, du droit de retour et ont interdit aux donataires de vendre ou d'hypothéquer le bien sans leur accord. En outre, les donataires se sont mutuellement consenti un pacte de préférence applicable à la cession totale ou partielle de leur lot. Toutes les parties à la donation-partage sont en vie et leurs relations sont excellentes.

Le bâtiment a été édifié en 2003. A ce jour, l'immeuble n'est pas soumis au régime de la copropriété.

L'immeuble attribué à Monsieur DOUILLET comprend :

- au rez-de-chaussée : un local commercial loué ;
- au premier étage : un appartement qu'il occupe ;
- au second étage : deux appartements, l'un loué en meublé à un étudiant, par acte sous seing privé du 1^{er} septembre 2011, l'autre loué vide, à usage d'habitation.

Pour financer des travaux de toiture et de ravalement indispensables, Monsieur DOUILLET envisage de vendre les deux appartements du second étage.

Il a trouvé deux candidats acquéreurs. Le premier souhaite acquérir l'appartement loué en meublé pour y loger le plus rapidement son fils, étudiant en art. Le second envisage l'acquisition de l'appartement loué vide, afin de réaliser un investissement locatif, mais le locataire actuel, dont le bail date du 5 janvier 2011, serait également intéressé par cette acquisition.

Après avoir analysé les problèmes soulevés par le cas, vous indiquerez les formalités et les actes préalables à ces deux ventes. Vous rédigerez spécialement pour chacune de ces ventes :

- la désignation des biens ;
- l'intervention des personnes dont le concours à l'acte est nécessaire ;
- s'il y a lieu, le paragraphe relatif à d'éventuels droits de préemption ou de priorité ;
- les déclarations fiscales.

Le sujet sera traité conformément au droit positif au 30 septembre 2011.
