

MASTER 1 DROIT ECONOMIE GESTION

MENTION DROIT DE L'IMMOBILIER

CONTRATS IMMOBILIERS 2

MERCREDI 11 AVRIL 2018

8 H 30 – 11 H 30

AUCUN DOCUMENT AUTORISE

CONSULTATION

Monsieur Boris PONPON vient vous consulter et vous exposer les difficultés rencontrées dans la gestion du patrimoine immobilier qu'il possède en indivision avec sa sœur Tatiana PONPON suite aux décès de leurs parents intervenus en octobre 2017.

Il s'occupe ainsi en leurs deux noms d'un premier appartement T4 sis 10 place du Capitole 31000 Toulouse. Le bien d'une surface de 125 m2 est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété. L'immeuble comporte uniquement des habitations. Lors d'une visite à la locataire des lieux, Sophie COUPVIT, coiffeuse de son état, il s'est aperçu que celle-ci y pratiquait son activité professionnelle. De surcroît, l'appartement a été entièrement restructuré avec l'aide d'un architecte et n'a plus la même configuration que celle qu'il avait à l'origine. Sophie COUPVIT continue néanmoins d'y habiter avec son fils Barnabé, 3 ans, dans la partie privée de l'appartement. La situation est problématique car les voisins viennent d'adresser à Boris PONPON un courrier l'informant des nuisances sonores provoquées par le petit-garçon, de l'usure prématurée des parties communes et de l'augmentation des charges d'ascenseur emprunté par les clients de la coiffeuse. Il retrouve alors dans les dossiers de ses défunts parents, le contrat de bail conclu le 1^{er} sept. 2015 : celui-ci respecte le modèle type de contrat de bail et comporte ainsi notamment une description précise des lieux. Il y trouve de surcroît une clause interdisant à la locataire d'exercer une activité professionnelle dans les lieux et une clause interdisant d'y accueillir des enfants en bas âge. Aucune clause concernant d'éventuels travaux à réaliser par la locataire dans les lieux n'y est présente, et on n'y trouve pas non plus de clause résolutoire. Il trouve tout cela suspect et voudrait savoir s'il lui est possible de reprendre les lieux à bref délai sans avoir à perdre de l'argent. Vous analyserez la situation et lui indiquerez la marche à suivre en précisant toutes les conséquences qui s'imposent ainsi que la date à laquelle il pourra reprendre la jouissance des lieux.

Par ailleurs, il possède encore avec Tatiana une maison indivise à Saint-Tropez. Tatiana, qui est souvent en voyage, l'a autorisé par écrit à vendre la maison pour un prix de 980 000 euros nets pour eux. Il a alors signé en leurs deux noms deux contrats de mandat non exclusif et sans clause de représentation avec deux agences immobilières de la région : l'agence VARIMO et l'agence AZURIMO. Les agents immobiliers l'ont convaincu qu'ils ne pourraient espérer récupérer de la vente qu'un prix net vendeur de 950 000 euros, prix inscrit dans le contrat. Boris a tout d'abord refusé le 1^{er} février 2018 d'accepter l'offre d'achat de 950 000 euros présentée par les époux MAZAURIC qui avaient visité le bien par l'intermédiaire de l'agence VARIMO. Le montant de la commission prévue (50 000 euros) déduite, le prix net devant revenir aux vendeurs était alors de 900 000 euros. Mais aujourd'hui 11 avril 2018, il est désormais pressé de vendre le bien, car il a besoin de financer un achat immobilier à titre personnel. C'est pourquoi, il vient finalement de signer en leurs deux noms une promesse synallagmatique de vente également au prix de 950 000 euros, et au profit des mêmes époux MAZAURIC présentés par l'agence immobilière AZURIMO. Il vous est précisé que l'agence AZUR IMMO a accepté, contrairement à la première agence, de baisser sa commission et de ne recevoir en cas de vente qu'une commission de 25 000 euros, laissant donc 925 000 euros au bénéfice des vendeurs (prix net vendeur). Les ennuis commencent car sa sœur Tatiana estimant le prix trop bas n'entend pas venir signer l'acte authentique de vente. Les acquéreurs, ne l'entendent pas de cette oreille et sont très déçus car ils croyaient que Boris PONPON avait tout pouvoir pour agir. Quant à elle, l'agence VARIMO estime avoir présenté en premier les clients et avoir donc droit à la commission ce que conteste l'agence AZURIMO. Vous analyserez avec précision la situation sans oublier de préciser quelle peut en être l'issue.
