

DIPLOME SUPERIEUR DE NOTARIAT

Deuxième Semestrialité

MARDI 8 JANVIER 2013

13 heures 30 à 16 heures 30

Vous traiterez au choix UN DES DEUX SUJETS :

SUJET N° 1 OU SUJET N°2 et indiquerez le sujet choisi sur votre copie.

SUJET N° 1 : Droit de l'urbanisme

Monsieur Jean est propriétaire d'une unité foncière de 10 000 mètres carrés située en zone U du plan local d'urbanisme de la commune de Cahors approuvé le 20 mars 2008. Le coefficient d'occupation des sols est fixé dans le secteur de la zone à 0,3. Le droit de préemption urbain a été institué par délibération du conseil municipal dès l'approbation du PLU. Sur cette unité foncière est déjà implantée une construction de 300 mètres carrés et qui a été achevée en 2011.

Monsieur Jean veut vendre le terrain à Monsieur Pierre qui souhaite le diviser en cinq lots afin de construire des maisons individuelles (comme l'impose le règlement du PLU). Le prix de vente est fixé à 500 000€.

Avant la vente, il demande un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et obtient une réponse positive en mai 2012. Le certificat d'urbanisme indique également, outre les prescriptions obligatoires énoncées par l'article L. 410-1 (*que vous énoncerez*) que l'unité foncière peut faire l'objet du droit de préemption urbain au profit de la commune de Cahors. Le 10 juin 2012, Monsieur Jean se rend chez son notaire afin qu'il soit procédé à la vente.

1. *Quel intérêt y avait-il à obtenir un certificat d'urbanisme ? Précisez le contenu et les effets.*
2. *A quelle(s) formalité(s) du point de vue du droit de l'urbanisme Monsieur Jean doit-il se soumettre lors de la vente ? Vous décrierez et analyserez les incidences, en cas d'irrégularité tant vis à vis de la vente elle-même que pour le notaire.*

La commune de Cahors se trouvant intéressée mais à un prix inférieur, entend exercer son droit de préemption. A ces fins, elle motive sa décision et propose un prix de 400 000€.

3. *Justifiez la position de la commune. Quelle suite peut-il être donné à la procédure par l'une et l'autre des parties à la vente ainsi que par la commune sachant qu'elles iront jusqu'au bout de celle-ci ?*

La procédure de préemption étant aboutie et la commune renonçant finalement à exercer son droit, Monsieur Jean décide de procéder à la vente et demande au notaire d'instrumenter à ces fins.

4. *Le notaire peut-il sur le champ procéder à la vente ?*

La situation juridique étant éclairée, Monsieur Pierre décide de réaliser l'opération de lotissement envisagée sur l'ensemble de l'unité foncière, y compris la partie bâtie. A près avoir pris des renseignements auprès des services communaux compétents, il s'avère

que l'ensemble des réseaux et voiries sont suffisants mais qu'il devra réaliser un parking commun d'une capacité permettant d'accueillir au moins cinq véhicules automobiles. Ils lui indiquent que la répartition du COS ne fait l'objet d'aucune précision dans le règlement du plan local d'urbanisme.

5. *A quelle(s) formalité(s) devra se conformer Monsieur Pierre vis à vis de la commune de Cahors ? Quelles sont les modalités de vente des lots, y compris la répartition des surfaces constructibles par lot ?*

Monsieur Xavier qui a acquis un lot décide d'y implanter sa résidence principale. La surface de la construction envisagée et autorisée est de 200 mètres carrés.

6. *Quel sera le montant de la taxe d'aménagement ?*

- *Surface de construction : 200 mètres carrés*
- *Valeur forfaitaire : 660€ par mètre carré*
- *Taux communal : 5%*
- *Taux départemental : 2%*

SUJET N° 2 : Droit de l'urbanisme

Monsieur Jean est propriétaire d'un terrain de 3 000 mètres carrés situé dans la commune de Villefranche qui est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé. Le terrain de Monsieur Jean est situé plus précisément dans la zone A du PLU à l'intérieur de laquelle le règlement a délimité un secteur constructible pouvant accueillir des lotissements de petite contenance.

Le terrain de Monsieur Jean est partiellement frappé par un emplacement réservé (300 mètres carrés) au bénéfice de la commune afin de réaliser une voie publique.

Monsieur Jean décide de procéder lui-même à une opération immobilière et de diviser le terrain en trois lots A, B et C. Le lot A peut être desservi en réseaux divers à partir du chemin rural existant, ce qui n'est pas le cas des lots B et C. En conséquence, il souhaite réaliser une voie, le long des trois lots, sous laquelle passeront les réseaux d'eau et d'assainissement (voir schéma). A noter que les réseaux d'eau et d'assainissement passant dans le chemin rural sont suffisants pour répondre aux besoins de l'opération.

1. Monsieur Jean décide de vendre les trois lots à trois acquéreurs différents afin de construire. Il décide également de se séparer de l'emplacement réservé. Client habituel de l'Etude, vous le conseillerez pour l'ensemble de ces démarches.

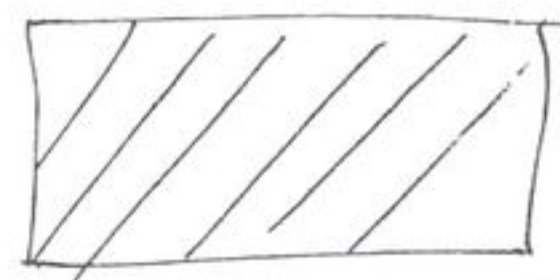
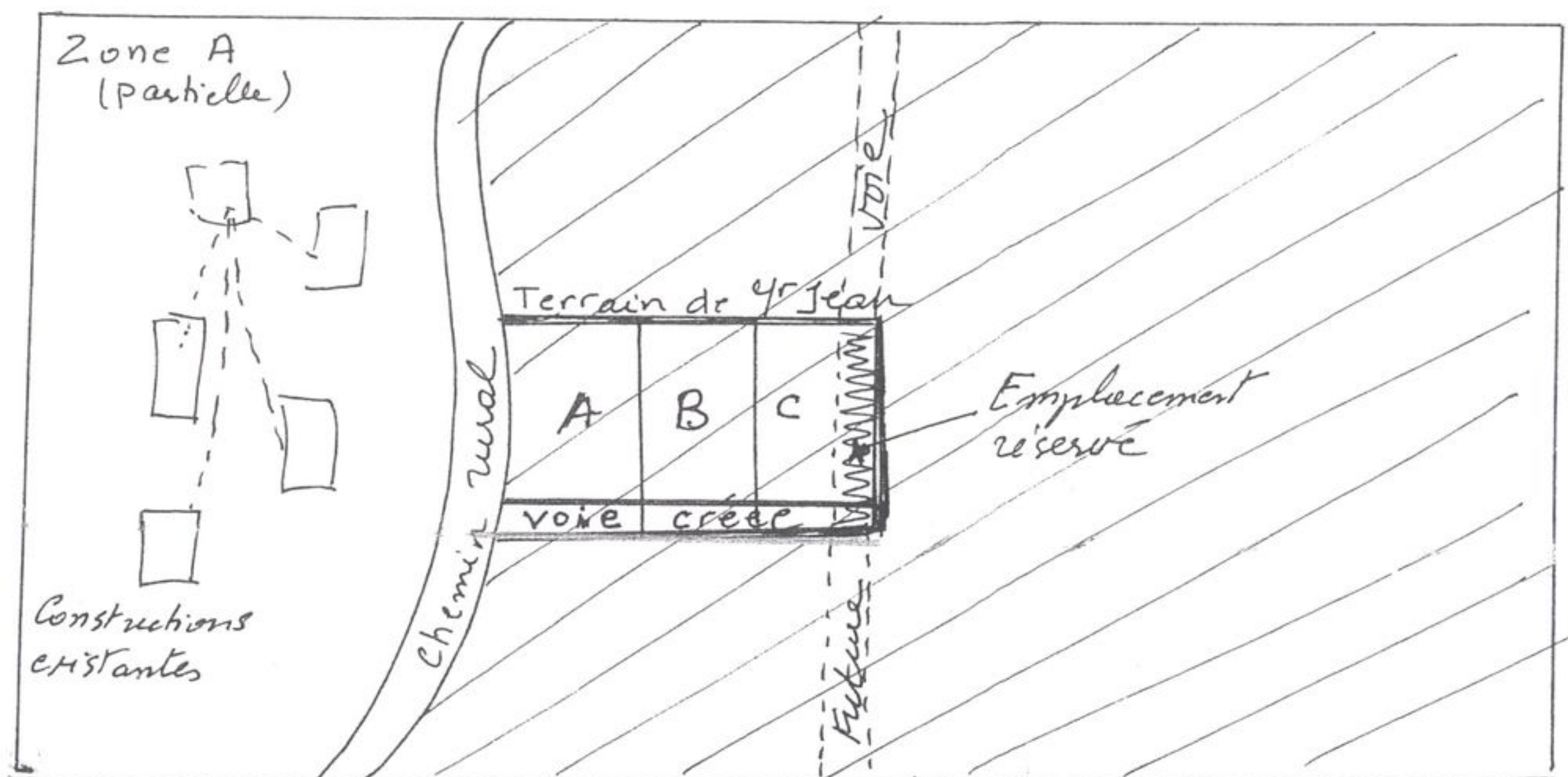
Les formalités de l'urbanisme ayant été réalisées ainsi que celles liées à la vente, l'acquéreur de la parcelle A décide de construire une maison individuelle de 160 mètres carrés de surface de construction qu'il souhaite habiter à titre de résidence principale.

Il dépose un permis de construire le 5 avril 2012 à la mairie de la commune de Villefranche et en reçoit récépissé le même jour. Le service instructeur lui demande le 20 avril puis le 15 mai 2012 des pièces complémentaires ; il s'exécute et renvoie le 20 juin 2012 les pièces complémentaires demandées le 20 avril 2012. Il estime ne pas devoir adresser celles demandées le 15 mai 2012 qui d'ailleurs ne figurent pas dans la nomenclature des pièces à fournir. Il reçoit par lettre recommandée avec avis de réception le 3 septembre 2012 un arrêté du maire de la commune de Villefranche par lequel il l'informe qu'il est redevable de la taxe d'aménagement.

2. Vous expliquerez à votre client la situation dans laquelle il se trouve, lui indiquerez s'il peut commencer les travaux de construction et à quelles formalités il doit se soumettre.

3. Vous calculerez le montant de la taxe d'aménagement à partir des éléments suivants :

- Surface de construction : 160 mètres carrés ;
- Taux : part communale : 5% ; part départementale 2% ; part régionale 0%
- Valeur forfaitaire au mètre carré : 660€ par mètre carré (régime général).



Secteur constructible