

DIPLOME SUPERIEUR DE NOTARIAT

Deuxième Semestrialité

MARDI 11 JUIN 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 :

Monsieur et Madame GREG ont conclu, le 10 juillet 2012, un contrat intitulé « promesse de contrat de vente d'immeuble à construire » prévoyant que la SCI « Le best builder » s'obligeait à réserver aux deux époux, dans le programme immobilier « Résidence le plus beau séjour », dont la société était le promoteur, une maison individuelle dont les fondations et les murs étaient achevés. A cet accord était annexée une publicité émanant de la SCI, prévoyant la construction d'une piscine collective pour la résidence et la plantation d'une haie d'arbres « dans une démarche écologique ».

Cinq mois après, le 15 décembre 2012, après qu'ils aient visité la maison, qui n'était pas encore peinte à l'intérieur et à laquelle manquaient les revêtements de sol, Maître Laformule, notaire du promoteur, convoque en son étude les deux époux pour passer un acte « de vente d'immeuble à construire en l'état futur d'achèvement ». Le prix de vente est de 400 000 €, indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction. Les époux versent 350 000 €, le solde devant être acquitté à l'achèvement de la peinture et des parquets.

Ils rentrent dans les lieux, le 10 janvier 2013, et s'aperçoivent que la villa est très sonore alors que le vendeur leur avait assuré une tranquillité « parfaite ». Ils adressent un courrier à la société promoteur pour lui signaler ce désagrément. Ils se rendent compte au même moment que l'électricité n'est pas aux normes et qu'un volet roulant est coincé parce qu'une pièce, de mauvaise qualité s'est brisée dans le mécanisme.

Au mois de mai, à la suite de pluies abondantes, l'eau pénètre au rez-de-chaussée et les époux GREG apprennent que la maison est située dans le PLU en zone inondable ce qui ne leur avait pas été signalé. L'expert évaluant les dégâts leur indique, en outre, que les murs de la maison ne sont pas aux normes parasismiques.

De surcroît, la piscine n'est toujours pas construite, ni les arbres plantés.

Monsieur et Madame GREG refusent de payer le solde du prix et voudraient obtenir la nullité de la vente et /ou obtenir réparation du préjudice subi, mais apprennent qu'aucun procès-verbal de réception n'a été dressé.

Qu'en pensez-vous ?

N-B : L'usage des codes de l'urbanisme, de la construction et de l'habitation, est autorisé.

SUJET N° 2 :

La commune de X est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé depuis le 1^{er} décembre 2008 et est couverte par un schéma de cohérence territoriale depuis le 30 mars 2010. Par délibération en date du 15 juin 2010, le conseil municipal décide de réviser le PLU pour le rendre compatible avec le SCOT ainsi que pour ouvrir à l'urbanisation une zone AU. La révision du PLU est approuvée par le conseil municipal le 30 juin 2011.

1. *Comment s'articule la compatibilité entre le SCOT et le PLU ?*
2. *La transformation de la zone AU en zone U est-elle possible ?*

Monsieur Jacques, après la révision du PLU, voit son terrain – une unité foncière de 2300 mètres carrés – classée en zone U du PLU. Le COS est fixé à 0,2.

Cette parcelle supporte un bâtiment de 135 mètres carrés dont l'état de vétusté est caractérisé du fait d'un sinistre mais qui surtout a été construit il y a environ vingt ans en violation du permis de construire délivré.

Il souhaite diviser le terrain en trois parties et vendre 900 mètres carrés à Pierre et 900 mètres carrés à Paul. Il souhaite également agrandir la construction qu'il conserve et porter sa surface à 175 mètres carrés.

3. *Quelle est la nature juridique de l'opération ?*
4. *Quelle autorisation doit-il être demandée pour celle-ci ?*
5. *Comment peut être gérée la répartition du COS global ?*
6. *Quelles sont les règles inhérentes à la vente des lots ?*

Monsieur Jacques décide de rénover et d'agrandir la maison. A ces fins, il engage la procédure et dépose contre décharge le dossier légalement exigé le 20 novembre 2012. Le 10 décembre 2012 le service instructeur lui fait savoir que son dossier doit être complété par la signature d'un architecte ainsi que par un plan de masse. Bien que dubitatif sur la première exigence et trouvant quelques difficultés pour la satisfaire, il renvoie les pièces le 25 mars 2013.

7. *A quel régime d'autorisation est-il soumis ?*
8. *A-t-il raison d'être dubitatif ?*
9. *Quelle est sa situation au 25 mars 2013 ?*

* Fiscalité de l'urbanisme :

Calculez le montant de la taxe d'aménagement à partir des éléments suivants :

Surface de construction : 200 mètres carrés
Valeur forfaitaire : 660 euros
Taux communal : 5%
Taux départemental : 2%

N-B : L'usage du code de l'urbanisme est autorisé