

Diplôme Supérieur de Notariat

Semestrialité 2 - Droit rural - Droit immobilier urbain

(Cours de M. Galan et Mme Houin)

8 janvier 2016

14h30-17h30

Vous traiterez les deux sujets :

- le sujet n° 1 (Droit de la construction)
- ET**
- le sujet n° 2 (Droit de l'urbanisme)

sur des copies séparées en indiquant le sujet traité

L'usage des codes de l'urbanisme et de la construction et de l'habitation est autorisé.

sujet n° 1 (Droit de la construction)

Les réponses doivent être concises et argumentées

Les étudiants traiteront, au choix, l'un des deux sujets suivants :

Cas n°1 :

La commune d'Arfons, dotée d'un plan local d'urbanisme, approuvé en 2008, lui attribuant un droit de préemption urbain, souhaite freiner le départ de certains de ses administrés attirés par des villes plus importantes. Pour ce faire, le conseil municipal arrête un projet ambitieux d'aménagement de la ville prévoyant d'affecter des terrains à la construction de logements sociaux et à l'implantation de « start up ».

La commune est propriétaire d'un terrain de 30 000 m² qui pourrait être divisé pour servir de terrain d'assiette à un immeuble collectif de quatre étages dont les logements sociaux pourraient être loués pour des loyers modérés et à un petit lotissement portant des maisons individuelles accessibles à des personnes de revenus modestes. Mais, elle ne souhaite pas le vendre pour réaliser cette opération.

Une société d'HLM serait intéressée par la construction des logements sociaux à condition de pouvoir utiliser le terrain pour un prix faible.

Une SCI de construction-vente souhaiterait commercialiser les maisons individuelles en ne supportant pas la totalité de leur financement.

Par ailleurs, la commune a appris que les conjoints Duchâteau veulent vendre une partie du vaste parc de leur propriété, de 5000 m², qui est adossé au terrain précédent, à leurs voisins qui sont de lointains cousins. La commune d'Arfons voudrait se porter acquéreur de 4000 m² pour y implanter des commerces en « louant les terrains aux commerçants avec possibilité d'acheter à l'expiration d'un délai de quinze ans ».

La commune d'Arfons dont vous êtes le notaire, vient vous consulter sur :

- 1°) La possibilité de réaliser ce projet immobilier en tout ou en partie.**
- 2°) Les formules juridiques et financières les plus appropriées pour le mener à bien**

Cas n°2

Monsieur et Madame François, client de votre étude, vous exposent la situation suivante :

Ils ont acheté, sous le régime de la communauté, le 2 avril 2004, un très grand terrain à bâtir situé sur le territoire de la commune d'Auray, dans la zone urbaine du plan local d'urbanisme, cadastrée AB 100.

En octobre 2005, ils se sont portés acquéreurs du terrain voisin, cadastré AB 101.

En 2007, ils ont construit, eux-mêmes, une maison sur la première parcelle qui constitue leur habitation principale. Elle a été achevée au mois de décembre 2007, M. François consacrant tous ces week-ends et vacances à cette construction.

En 2016, ils voudraient vendre la parcelle AB 101 à M. Gilles qui la subdiviserait en deux parcelles : l'une où il ferait construire, pour son usage personnel, une maison individuelle par M. Erick, entrepreneur de bâtiment, qui lui a signalé que ses amis, les époux François, avaient l'intention de vendre une partie de leur terrain. L'autre qu'il revendrait à M. Martin désireux d'y bâtir, à son tour, deux maisons individuelles pour les vendre en cours de construction, l'une à Monsieur Pierre YXE et l'autre à Mademoiselle IGREC.

Si cette opération est menée à bien, ils envisagent, à la fin de l'année 2016, de vendre leur maison qui comporte de nombreuses malfaçons et, notamment, une mauvaise étanchéité de la toiture qui crée une humidité persistante et une isolation phonique défectueuse.

M. et Mme François vous demandent :

- **Si ce projet est envisageable.**
- **Quelles sont les formalités à accomplir sur le plan administratif et juridique pour la mener à bien.**
- **Si leur responsabilité pourrait être engagée, à un titre ou à un autre, dans le déroulement de cette opération.**

sujet n° 2 (Droit de l'urbanisme)

Les étudiants traiteront, au choix, l'un des deux sujets suivants :

Sujet 1

Monsieur Pierre, qui est exploitant forestier est propriétaire d'un terrain situé en zone N. Ce terrain, d'une contenance de 5 000 mètres carrés, est inclus dans un secteur de taille et de capacité limitées. Sur celui-ci est implantée sa résidence principale dont la superficie est de 160 mètres carrés.

Il souhaite garder la construction ainsi que 1 000 mètres carrés de terrain et céder 4 000 mètres carrés à Monsieur Jean, lotisseur qui veut diviser les 4 000 mètres carrés en 3 lots de 1 000 mètres carrés, la surface restante étant utilisée pour réaliser une voie de desserte propre et commune aux trois lots ainsi qu'un petit espace collectif. Monsieur Pierre ne veut pas être inclus dans le lotissement.

- 1. Qu'est-ce qu'un secteur de taille et de capacité limitée ?*
- 2. Quelle solution proposez-vous à Monsieur Pierre ?*
- 3. Quelle autorisation doit demander le lotisseur ?*
- 4. Quelles sont les règles de commercialisation des lots du lotissement ?*

Monsieur Pierre souhaite agrandir la construction d'une surface de 18 mètres carrés.

- 5. A quelle formalité doit-il se contraindre ?*
- 6. La signature des plans par un architecte est-elle obligatoire ?*
- 7. Pour les constructions qui seront édifiées sur les trois lots, quelles sont les garanties qui s'appliquent concernant la délivrance du permis de construire ultérieur ?*

Sujet 2

Monsieur Jean est propriétaire d'une unité foncière de 10 000 mètres carrés située en zone AU (inconstructible) du plan local d'urbanisme de sa commune.

La commune est couverte par un SCOT approuvé.

Le conseil municipal souhaite transformer la zone AU en zone U afin de l'ouvrir à l'urbanisation.

Après avoir respecté la procédure légale, la zone AU du PLU est transformée en zone U.

Monsieur Jean souhaite diviser le terrain en quatre lots et dépose à ces fins un permis d'aménager auquel l'administration ne s'oppose pas.

Monsieur Pierre qui est acquéreur d'un des lots dépose le 20 juin 2015 un permis de construire afin d'édifier une maison individuelle à usage d'habitation de 160 mètres carrés et d'un garage indépendant de 20 mètres carrés. Le 15 juillet 2015, il est informé que le dossier est incomplet et qu'il doit renvoyer des pièces complémentaires. Par le même courrier, il lui est indiqué que le dossier n'a pas été signé par un architecte.

Monsieur Pierre répond dans les délais légaux à la demande de pièces complémentaires mais conteste l'exigence de certaines pièces qu'il considère ne pas avoir à fournir.

Dans les délais légaux de réponse de l'administration, le permis de construire est refusé au motif qu'une servitude d'utilité publique qui a été annexée au PLU après le dépôt de la demande de permis de construire s'oppose à la construction sur son lot.

1. La transformation de la zone AU en zone U est-elle possible ? Sous quelles conditions ? Selon quelle procédure ?

2. Justifiez la procédure du permis d'aménager déposé par Monsieur Jean.

3. Quelles sont les règles de commercialisation des lots du lotissement ?

4. Quelle est la procédure de demande des pièces complémentaires ?

La signature de l'architecte est-elle obligatoire ?

5. Monsieur Pierre peut-il se prévaloir de droits acquis et contester le refus de permis de construire ? Vous le conseillerez sur ce point.