

DIPLÔME SUPÉRIEUR DE NOTARIAT

Semestrialité 2 Droit rural - droit immobilier urbain

(Cours de M. Galan et Mme Houin)

14 juin 2016

9h30-12h30

L'usage du code civil, du code de la construction et de l'habitation et du code de l'urbanisme est autorisé.

Les étudiants traiteront un sujet au choix dans chaque matière (un sujet en droit de l'urbanisme et un sujet en droit de la construction, sur deux copies distinctes).

Année universitaire 2015-2016

Session 1

Droit de l'urbanisme

Les étudiants traiteront l'un de ces deux sujets, au choix :

Sujet 1 :

Monsieur Pierre est propriétaire, dans la commune de X, d'une unité foncière de 15 000 mètres carrés située en zone AU du PLU approuvé le 20 mai 2010. Cette unité foncière est grevée d'un espace boisé de 3 000 mètres carrés et d'un emplacement réservé de 1 000 mètres carrés pour construire une mairie annexe. La commune est couverte par un SCOT approuvé.

Par délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2015, le PLU est mis en révision ; l'unité foncière de Monsieur Pierre se trouve désormais située en zone U et toujours grevée par l'espace boisé classé dont la superficie est portée à 4 000 mètres carrés (1000 mètres carrés supplémentaires ne supportant aucune plantation) et l'emplacement réservé de 1 000 mètres carrés dont la destination est désormais quelques places publiques de stationnement.

Le PLU révisé est approuvé le 25 avril 2016.

- 1. La révision du PLU vous paraît-elle légale ?**
- 2. Que conseillez-vous à Monsieur Pierre pour l'espace boisé, considérant qu'il souhaite s'en débarrasser ? Pour l'emplacement réservé ?**

Sur les 10 000 mètres carrés qu'il conserve, est implantée sa résidence. Il souhaite la garder ainsi qu'une petite surface de terrain et vendre environ 9 000 mètres carrés à un lotisseur.

- 3. Considérant qu'un permis d'aménager est nécessaire bien que n'étant pas situé dans un secteur sauvegardé ni dans un site classé, vous conseillerez au mieux Monsieur Pierre concernant les possibilités qui se présentent à lui pour tirer les meilleurs profits de son patrimoine.**
Vous préciserez les conditions de commercialisation des lots du lotissement ainsi créé.

Sujet 2 :

Monsieur Pierre est propriétaire d'une unité foncière (A) de 5 000 mètres carrés située dans une commune non couverte par un document d'urbanisme et d'une autre (B) de même dimension située dans la commune voisine couverte par un PLU opposable.

Souhaitant valoriser l'unité foncière A, il demande un certificat d'urbanisme le 12 janvier 2014 auquel l'administration ne répond pas. Malgré cela, il dépose un permis d'aménager pour faire un lotissement de trois lots qui lui est délivré le 15 mars 2014.

- 1. Quel est l'intérêt de déposer une demande de certificat d'urbanisme ? Quelle valeur a-t-il ?**
- 2. Pourquoi fait-il une demande de permis d'aménager et non pas une déclaration préalable ?**
- 3. Quelles sont les règles de commercialisation des lots ?**

Un lot étant vendu à Monsieur Jean, celui-ci dépose un permis de construire le 15 mars 2015 qui lui est refusé au motif que le lot vient d'être affecté par une servitude d'utilité publique résultant d'un plan d'exposition des risques naturels prévisibles approuvé par le préfet le 4 janvier 2015.

4. Le refus du permis de construire est-il légal ? Si oui, que peut faire Monsieur Jean ?

5 Quelle est son incidence par rapport au certificat d'urbanisme ?

Concernant l'unité foncière B, elle est située en zone N du PLU, dans un secteur de taille et de capacité limitées. Elle supporte une construction en très mauvais état ; seuls restent les murs porteurs. Il souhaite la restaurer pour en faire sa résidence secondaire, garder 1000 mètres carrés de terrain et vendre le reste à un lotisseur. Les équipements supportant les lots sont suffisants et des raccordements individuels sont possibles à partir des réseaux publics qui desservent les lots.

6. Après avoir présenté la situation d'un point de vue des dispositions d'urbanisme, vous préciserez les formalités qu'il devra accomplir.

Droit de la construction :

Les étudiants traiteront l'un de ces deux sujets, au choix :

Sujet n°1

Les époux Dupont sont désireux de faire construire une maison individuelle comportant deux logements, l'un qu'ils habiteraient et l'autre où serait installé le local de Madame Dupont qui exerce la profession de chirurgien-dentiste. Ils ont trouvé un terrain de 1300 m² qui leur conviendrait et que le propriétaire Monsieur Martin serait disposé à leur vendre pour un prix de 120 000 €.

Ils vous demandent de dresser l'acte de vente de ce terrain pour lequel ils ont obtenu un permis de construire et, à l'occasion du rendez-vous relatif à la promesse de vente, vous font part de leurs hésitations sur l'opération de construction à entreprendre.

Ils hésitent, soit à s'adresser à un constructeur de maisons individuelles qui leur propose d'édifier une « maison bourgeoise » figurant à son catalogue pour le prix de 250 000 €, soit à faire construire cette maison par un entrepreneur de bâtiment qu'ils connaissent bien et qui s'engage à l'édifier pour le prix de 200 000 € selon des plans que fournirait un architecte, soit enfin, à faire construire le gros œuvre par une société de maçonnerie, le toit et les huisseries par un charpentier de leurs amis. Ils se chargeraient personnellement du vitrage, de la plomberie et des finitions, M. Dupont étant ingénieur Télécom.

Il vous est demandé :

1°) de rédiger les clauses de l'acte de vente du terrain qui, d'une part, informent du projet de construction à venir et, d'autre part, assurent le lien entre la vente du terrain à bâtir et le contrat de construction.

2°) d'indiquer aux époux DUPONT, non juristes, les avantages et les inconvénients des formules contractuelles qu'ils ont envisagées.

Sujet n°2

Monsieur Martin, expert-comptable, a acheté, en l'état futur d'achèvement, le 18 juillet 2015, à la Société civile immobilière « Habitat de rêve », une maison individuelle de luxe, au prix de 600 000 €, qu'il a l'intention d'occuper comme résidence secondaire. Il avait signé, par devant notaire, maître Scriptus, le 5 septembre 2014, un contrat de réservation prévoyant que la maison serait implantée dans un « grand jardin paysager » et serait équipée d'une « piscine à débordement ». Cette double précision n'a pas été reprise dans l'acte de vente. L'ensemble (maison, piscine, jardin) devait être livré par la SCI, au plus tard, le 1^{er} décembre 2015. Or, la société « Habitat de rêve » a rencontré de graves difficultés financières et a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, le 15 novembre 2015. Le contrat de construction a été poursuivi par l'administrateur mais, le 3 mars 2016, la villa n'était toujours pas achevée.

Monsieur Martin voit l'été s'approcher et revient devant Maître Scriptus et lui demande quelles sont les voies de droit dont il dispose pour obtenir l'achèvement de sa maison et rentrer dans les lieux en juillet.

En outre, l'administrateur judiciaire lui a indiqué qu'il souhaitait renoncer à la construction de la piscine et à la plantation du jardin paysager ce qui le déçoit beaucoup et qu'il n'admet pas.

Enfin, il a constaté qu'une fissure est apparue, en cours de construction, dans l'un des murs porteurs à la suite d'une malfaçon commise par l'entreprise Bâtifort à laquelle s'est adressée le vendeur.

Maître Scriptus dont vous êtes le stagiaire, vous demande de rédiger une consultation écrite pour indiquer à Monsieur Martin quels sont ses droits face à cette situation.