
Centre de formation professionnelle notariale

Séminaire de droit immobilier

Novembre 2009

Durée : 3 heures

Aucun document autorisé

M. Bertrand est propriétaire d'une entreprise de fabrication de montage et de vente de maisons individuelles.

Il a recueilli dans la succession de son père une propriété de cinq hectares d'un seul tenant sur laquelle existe un ancien petit bâtiment de ferme de trois pièces avec remise attenante et jardin. L'ensemble de la propriété, libre de toute location ou occupation depuis plusieurs années, est situé dans une zone UA1 de la commune. Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone urbaine dans laquelle se trouverait la propriété serait de 0,50.

M. Bertrand désire conserver le vieux bâtiment existant ainsi que la remise et le jardin, soit une superficie totale d'un hectare.

Il envisagerait de remettre en état le petit bâtiment de ferme afin de le vendre à un tiers. Il ne sait pas encore s'il le vend avant l'achèvement des travaux ou après cet achèvement.

Enfin, il destinerait les deux hectares formant le surplus de la propriété à la vente en plusieurs lots : il a eu plusieurs contacts avec des personnes intéressées. En effet :

1- M. Dupond voudrait faire édifier le plus rapidement possible par un de ses amis artisan une maison traditionnelle de 150 m² environ sur un terrain de 2 000 m² qu'il pourrait payer comptant à M. Bertrand sans recourir à un emprunt.

2- M. Laury a demandé à M. Bertrand de lui vendre un terrain de 2 000 m² pour y implanter ultérieurement deux maisons jumelées : une de cinq pièces pour son usage personnel et une qu'il vendrait par la suite. Il n'a pas encore choisi un constructeur pour ces maisons, mais, bien entendu, M. Bertrand l'incite fortement à recourir à sa société.

M. Bertrand vient prendre conseil auprès de vous. Vous devez lui expliquer :

1- Quelles règles d'urbanisme seront applicables aux opérations de détachements de terrains ; et dans quelle mesure il pourra réaliser son opération de construction sur le bâtiment de ferme.

2- M. Bertrand voudrait savoir quelles conséquences entraînerait la vente de la petite ferme avant l'achèvement des travaux.

3- Quelles conséquences juridiques auraient la décision de M. Laury de faire construire par l'intermédiaire de la société de M. Bertrand, et quel contrat devrait être signé.

4- Enfin, M. Laury a en projet de vendre la deuxième maison, et la mairie lui aurait indiqué que la vente de cette maison sera interdite s'il procède à une division du terrain, et lui indique que la mise en place d'une copropriété pourrait contourner le problème. Qu'en pensez-vous ? La commune peut-elle interdire la vente ? La copropriété est-elle vraiment une solution à préconiser ? Et quels sont les risques ?