

VOIE PROFESSIONNELLE

2020

MODULE IMMOBILIER 2

Session 1

ÉPREUVE ÉCRITE du 5 novembre 2020

DURÉE : 4 HEURES

Tous documents autorisés

SUJET : consultation juridique

Vous recevez en votre étude monsieur DUCHEMIN qui souhaite vendre une parcelle de terrain à bâtir à monsieur Lee Ray de BUS.

Monsieur DUCHEMIN vous explique qu'il est propriétaire de diverses parcelles agricoles situées jusqu'alors en zone A du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FOURGEROUX LES MINES.

Par chance pour monsieur DUCHEMIN, le plan local d'urbanisme a été mis en révision en suite d'une délibération du conseil municipal datée du 18 octobre 2019. Dans le cadre du nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal, une partie de son tènement passera en zone U, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ayant donné un avis favorable compte tenu de la pression foncière existante.

Tout le territoire de la commune constitue par ailleurs un site patrimonial remarquable au sens des articles L 631-1 et suivants du code du patrimoine.

Les parcelles de monsieur DUCHEMIN qui représentent 3 hectares d'un seul tenant, sont louées par bail rural à long terme de 18 ans, régularisé par acte de maître DECOTE le 3 octobre 2016 à date d'effet du 11 novembre 2016. Le preneur à bail rural est monsieur Kévin ROCLE âgé actuellement de 25 ans. Le bail a été conclu en application de l'article L 416-1 du code rural et de la pêche maritime.

En suite de la conclusion de ce bail, monsieur Kévin ROCLE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à monsieur DUCHEMIN, a indiqué mettre à disposition de son GAEC les terres louées et ce pour la durée du bail.

Monsieur DUCHEMIN souhaite vendre une parcelle de 2.000 m² à monsieur Lee Ray de BUS, pour permettre à ce dernier d'édifier une maison d'habitation. Cette parcelle qui doit être détachée du tènement global de 3 hectares fera l'objet prochainement d'une division foncière par monsieur LABORNE, géomètre expert. Ce dernier a d'ores et déjà précisé à monsieur DUCHEMIN que le terrain était situé dans une zone d'exposition identifiée comme moyenne au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Monsieur DUCHEMIN a toutefois plusieurs questions qui l'inquiètent et pour lesquelles il vous demande de répondre de manière détaillée et argumentée.

- 1) Il veut en premier lieu savoir s'il y a une autorisation particulière à obtenir au titre de la division foncière à intervenir, en sachant que la parcelle vendue n'aura aucun élément d'équipement ou voirie en commun avec le surplus du tènement restant sa propriété. Si tel était le cas, il aimerait connaître les délais à prévoir en pareil domaine.
- 2) Il se demande ensuite s'il a lieu de prévoir des modalités et informations particulières au niveau de l'avant-contrat de vente. De même, il voudrait savoir s'il peut obtenir de son acquéreur le versement d'un dépôt de garantie d'au moins 10 % du prix lors de la signature de l'avant-contrat.

- 3) Il voudrait en outre savoir s'il peut résilier son bail rural, compte tenu du caractère constructible de son terrain. Il souhaiterait notamment savoir s'il doit une indemnité, ainsi que les formalités à accomplir et auprès de qui s'adresser.
- 4) Monsieur DUCHEMIN vous expose par ailleurs que son acquéreur envisage de déposer une demande de permis de construire. Il se demande à quel stade ce dernier peut le faire. Il souhaiterait aussi savoir si ce permis va générer des taxes pour son acquéreur.
- 5) Votre client s'interroge également sur les taxes que lui-même pourrait avoir à supporter dans le cadre de la vente.
- 6) Monsieur DUCHEMIN souhaite enfin savoir si dans le cadre de la vente à monsieur Lee Ray de BUS, des droits de préemption ou de préférence devront être purgés et si oui selon quelles modalités.

Nota :

- *La commune de FOURGEROUX LES MINES a institué un droit de préemption dans toutes les zones AU et U de son territoire.*
- *Le droit de préemption de la SAFER territorialement compétente s'applique dès 1000m² dans les zones U et AU et dès le premier mètre carré dans celles A et N.*
- *Le seuil d'application du statut du fermage est fixé à 1,5 hectare dans le département considéré.*