

## Cours Gestion foncière et droit foncier – partie Gestion foncière

### Exemples de questions d'examen (et réponses)

1. Quelles sont les possibilités d'intervention des collectivités publiques sur le marché foncier? Citez en trois.
  - Intervenir sur les marchés, contrôler les transactions (ex. : LDFR, LFAIE)
  - Définir le droit du sol : régler l'usage des terrains, soumettre à autorisation
  - Mobiliser le patrimoine foncier détenu en mains propres
  - Lever des impôts sur la propriété ou sur l'usage du sol et/ou sur leurs transformations/mutations
  
2. Un exploitant agricole arrivant à l'âge de la retraite souhaite fractionner son domaine pour donner une part à chacun de ses trois fils. Pour ce faire, il vous demande conseil.

Que lui répondez-vous (argumentez)?

Impossible de fractionner. Partage matériel impossible en regard de la LDFR
  
3. En tant que géomètre, vous êtes sollicité pour réaliser le morcellement d'une parcelle située en zone à bâtir. A quelles conditions le géomètre soumettra une demande d'autorisation aux services de l'Etat?

Si la parcelle est grevée d'une mention AF

Si les bâtiments situés sur la parcelle font partie d'une entreprise agricole

Si présence de forêt
  
4. Vous n'êtes pas exploitant agricole et vous souhaitez acquérir un immeuble agricole.

Quelle est la procédure à suivre ?

A la suite de cette procédure, qu'est-ce qui ferait que la transaction n'aboutisse pas ?

Passer un appel d'offre publique lancée par un notaire

En présence d'un acquéreur agricole, la transaction devient impossible

5. Comment savoir si une parcelle fait partie d'un syndicat d'améliorations foncières ?  
Inscription d'une mention AF au registre foncier

6. Une étude de faisabilité est lancée sur un secteur appelé à devenir un futur plan de quartier. Quelles peuvent être les conclusions d'une telle étude sur le plan foncier?

4 possibilités :

- 1) convention entre tous les propriétaires
- 2) syndicat d'améliorations foncières volontaire
- 3) syndicat d'améliorations foncières obligatoire si intérêt public
- 4) pas de développement, statu quo

7. La commune peut jouer deux rôles dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'affectation. Lesquels ? et quelles sont les actions qu'elle peut mettre en œuvre ?

En tant que propriétaire foncier et en tant que collectivité publique :

- 1) Propriétaire foncier : agir comme un propriétaire qui valorise son patrimoine
- 2) Collectivité publique :
  - prendre connaissance des contraintes foncières, du marché foncier, examiner les opportunités pour des équipements publics, (1 point)
  - imposer des éléments d'ordre public, négocier des surfaces ou l'achat pour des projets communautaires, établir des contrats de droit administratif (1 point)
  - s'assurer que l'ensemble des conventions soit signé avant la mise à l'enquête publique du plan d'affectation (1 point)

8. Lors de la préparation de l'assemblée générale constitutive d'un syndicat d'améliorations foncières, il est proposé que le syndic de la commune fasse partie de la commission de classification compte tenu de sa connaissance du terrain.

Approuvez-vous cette proposition? Donnez votre argumentation.

Non, la commission de classification est une entité neutre et indépendante

La commune peut être propriétaire d'une parcelle incluse dans le périmètre du syndicat

Des représentants de la commune peuvent être membres du comité direction du syndicat

⇒ risque de collusion d'intérêt.

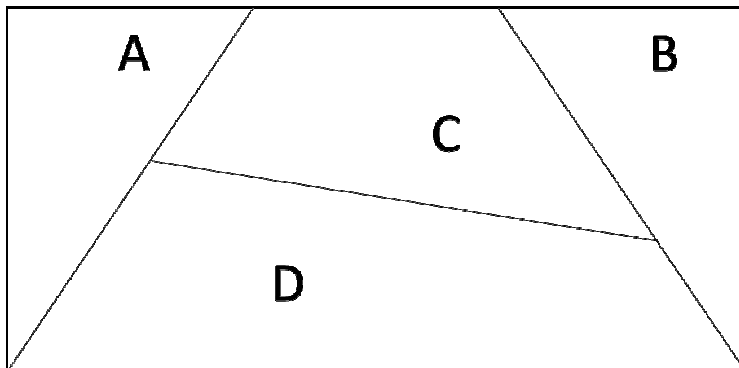
9. Après l'enquête publique sur la répartition des frais, l'un des propriétaires ne veut pas s'acquitter de la part qu'il doit verser au syndicat d'améliorations foncières.

Que peut faire le comité de direction du syndicat d'améliorations foncières?

Le paiement des frais est garanti par une **hypothèque légale privilégiée d'une durée de 5 ans**. Si, par exemple, un propriétaire ne s'acquitte pas de sa dette, le syndicat AF peut se retourner contre lui et procéder à la vente forcée des immeubles de ce dernier.

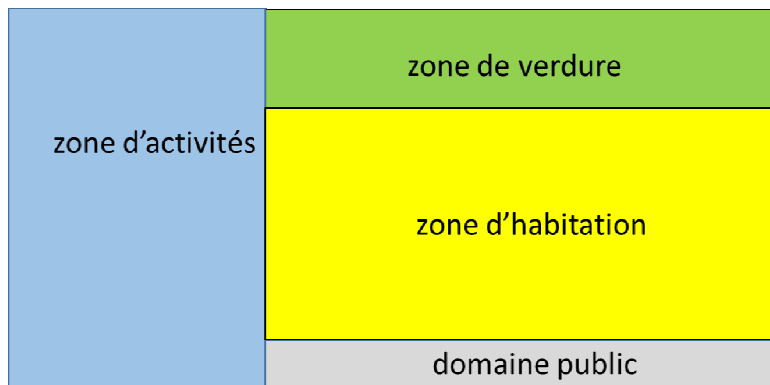
10. La commune de Bottofflens souhaite développer une zone intermédiaire de 12'000 m<sup>2</sup>. Cette zone comprend 4 parcelles appartenant à 4 propriétaires différents :
- parcelle A de 2'000 m<sup>2</sup>
  - parcelle B de 2'000 m<sup>2</sup>
  - parcelle C de 4'000 m<sup>2</sup> (la parcelle C appartient à la commune de Bottofflens)
  - parcelle D de 4'000 m<sup>2</sup>

Etat existant :



La commune, avec l'accord des autres propriétaires, souhaite affecter cette zone en :

- 5'000 m<sup>2</sup> de zone d'habitation,
  - 4'000 m<sup>2</sup> de zone d'activités,
  - 2'000 m<sup>2</sup> de zone de verdure,
  - 1'000 m<sup>2</sup> de domaine public,
- selon le plan suivant :



Le parcellaire étant mal configuré, il convient de procéder à une péréquation réelle.

Les valeurs sont les suivantes :

- zone intermédiaire : 10.-/m<sup>2</sup>
- zone d'habitation : 400.-/m<sup>2</sup>
- zone d'activités : 200.-/m<sup>2</sup>
- zone de verdure : 100.-/m<sup>2</sup>
- domaine public : 0.-/m<sup>2</sup>

Les vœux des propriétaires sont les suivants:

- la commune, propriétaire de la parcelle C, souhaite disposer de la zone de verdure et de la zone d'activités ;
- les propriétaires des parcelles A et B souhaitent disposer d'une parcelle de 1'000 m<sup>2</sup> en zone d'habitation et ne payer aucune soulte ;
- le propriétaire de la parcelle D qui est une société immobilière, veut de la zone d'habitation et est prêt à déboursier pour obtenir davantage de terrain.

Questions:

1. Calculer le coefficient de plus-value
2. Déterminer les prétentions de chaque propriétaire
3. Proposer une attribution à chaque propriétaire en fonction de ses vœux et de sa prétention
4. Déterminer les soultes de chacun

Etat actuel			Etat futur après affectation			
	Surface	Valeur (Vi)		Prix unitaire	Valeur	
	m2	Frs (10.-/m2)		Frs	Frs	
A	2'000	20'000	zone d'habitation	5'000	400	2'000'000
B	2'000	20'000	zone industrielle	4'000	200	800'000
C	4'000	40'000	zone de verdure	2'000	100	200'000
D	4'000	40'000	domaine public	1'000	0	0
<b>Total</b>	<b>12'000</b>	<b>120'000</b>	<b>Total</b>	<b>12'000</b>		<b>3'000'000</b>

CPV = Valeur état futur / Valeur état actuel = 25

	Prétention en Frs (=Vi x CPV)	Vœux	Prétention initiale en m <sup>2</sup>	Attribution		Soulte*
				en m <sup>2</sup>	Frs	
A	500'000	1000 m2 en zone d'hab. et sans soulte	1'250	1'000	400'000	-100'000
B	500'000	1000 m2 en zone d'hab. et sans soulte	1'250	1'000	400'000	-100'000
C	1'000'000	toute la zone industrielle toute la zone de verdure	4'000 2'000	4'000 2'000	800'000 200'000	0
D	1'000'000	que zone d'hab. et plus si possible	2'500	3'000	1'200'000	200'000
	domaine public		1'000	1'000	0	
<b>Total</b>	<b>3'000'000</b>		<b>12'000</b>	<b>12'000</b>	<b>3'000'000</b>	<b>0</b>

\* : soulte = attribution - prétention

une soulte positive désigne un montant qui doit être payé par le propriétaire