

Cet extrait de « Conseils des notaires » vous est offert par :

Philippe GILLETTA de SAINT JOSEPH
Christine BESSE
Dominique FABIANI
Denis BERIO
Notaires

24 rue de l'hôtel des postes
06000 NICE
04 92 17 34 34 – gbf@notaires.fr

Site web :

<http://gilletta-besse-fabiani-berio-nice.notaires.fr>

Page Facebook :

<https://www.facebook.com/P-Gilletta-de-St-Joseph-C-Besse-D-Fabiani-et-D-Berio-Notaires-551553731663066/>

Vendre une partie de terrain

Votre maison se situe sur un grand terrain ? Pourquoi ne pas détacher une parcelle et la vendre en terrain à bâtir ? Attention l'opération n'est pas toujours réalisable, ni rentable.



© ivanastar

Avant d'entamer votre projet, effectuez quelques recherches auprès de la mairie pour étudier les règles applicables et déterminer si la parcelle que vous envisagez de vendre est constructible. Faut-il une distance minimale par rapport à la limite séparative, à la voirie, entre deux constructions ? Quelle est l'emprise au sol maximale ? Quelle hauteur pour les bâtiments ? etc. En pratique, consultez le plan local d'urbanisme (PLU), ou le plan d'occupation des sols (POS) s'il est toujours applicable à votre commune. Vous pouvez réaliser ces démarches en

direct ou vous faire aider de votre notaire ou d'un géomètre-expert.

Attention, si votre terrain est situé dans un lotissement, consultez le cahier des charges et le règlement car l'accord des autres propriétaires peut s'avérer nécessaire.

» Un découpage optimisé

Au commencement du projet, il est préférable de contacter un géomètre-expert. Ces professionnels fixent librement leurs tarifs. Ils sont calculés en fonction du

temps passé et de la complexité de la mission.

L'établissement d'un devis est obligatoire et, le plus souvent, gratuit. N'hésitez pas à en interroger plusieurs. Sa première mission est d'entrer dans le détail de votre projet et de confirmer la faisabilité de l'opération. Il vérifiera que le découpage que vous envisagez du terrain est conforme aux règles d'urbanisme et aux servitudes mais aussi s'il est opportun compte tenu de sa topographie. Il tiendra compte des voies d'accès, du raccordement au tout à l'égout, etc.

Le bornage du terrain

Le projet se poursuit obligatoirement par le bornage du terrain, également réalisé par un géomètre-expert. Cette délimitation s'effectue à l'amiable et de façon contradictoire, c'est-à-dire en présence de tous les propriétaires voisins de la parcelle. En principe, le coût de l'opération est réparti entre les propriétaires. En pratique, seul le propriétaire intéressé par le bornage supporte le coût. Attention, si un voisin s'oppose au bornage, il vous faudra obtenir un bornage judiciaire devant le tribunal d'instance.

L'autorisation de diviser

En détachant une parcelle de votre terrain pour la vendre en terrain à bâtir, vous êtes juridiquement soumis aux règles du lotissement. En conséquence, vous avez obligation de déposer une déclaration préalable de division foncière en mairie. Si vous prévoyez la création d'aménagements communs (une voie de circulation, un réseau d'assainissement, un espace vert, etc.), un permis d'aménager s'impose. Le délai d'instruction est d'un mois pour une déclaration préalable, trois mois pour un permis d'aménager. La décision tacite ou expresse de non-opposition à déclaration préalable ou le permis d'aménager équivaut à l'autorisation de diviser. Reste à afficher sur le terrain l'autorisation pendant deux mois, délai pendant lequel les tiers peuvent agir. L'autorisation de la mairie ne vous protège pas d'une action de voisins, s'ils ont un intérêt à agir.

Franck BOURDON,
géomètre-expert

« La division du terrain détermine les futurs emplacements des constructions »

« Nous entrons dans le détail du projet et tout a son importance : un terrain en pente, un talus en bordure de voie, une ligne à haute tension qui passe au-dessus, un réseau de transport de gaz à proximité, un plan de prévention des risques et les contraintes qui en découlent, etc. La check-list est très fournie et rien ne doit être oublié. La façon de diviser le terrain a aussi son importance puisqu'elle va déterminer les futurs emplacements des constructions. Il faut donc être attentif aux canalisations qui traversent le terrain, aux futures vues sur la propriété, ou encore, aux câbles électriques qui pourraient surplomber le futur terrain, point d'achoppement fréquent entre vendeur et acquéreur ». ■



Propos recueillis par R. M.

» Risques fiscaux et juridiques

Généralement, votre projet est motivé par la recherche d'un capital supplémentaire. Il est prudent, pour étudier l'opportunité de l'opération, de ne pas s'arrêter au prix de vente du nouveau terrain.

Impôt sur la plus-value

Ayez conscience que votre logement actuel va perdre une partie de sa valeur puisque le terrain va être réduit et que vous aurez des nouveaux voisins à proximité. Cette moins-value est-elle compensée par le prix de vente de la parcelle ?

Par ailleurs, la parcelle détachée sera soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière, vous ne pouvez pas invoquer l'exonération au titre de la résidence principale. Demandez à votre notaire de la calculer en fonction de la valeur estimée du terrain.

Une vente en suspens

Avant la signature du compromis ou de la promesse de vente, votre notaire accordera une attention particulière à la rédaction de ce document. Il doit, par exemple, faire mention du descriptif du terrain résultant du bornage, sous peine de possibilité d'annulation par l'acquéreur. Pensez à lui demander conseil sur l'intérêt d'insérer des servitudes conventionnelles. Pourquoi ne pas prévoir quelques garde-fous pour vous prémunir de la future construction (hauteur maximale, accès des véhicules, etc.) ? Il ne s'agit évidemment pas de tout interdire mais simplement de préserver votre environnement.

Attention, la vente ne se réalisera en définitive qu'à la condition suspensive que l'acquéreur obtienne le permis de construire. Car, même si vous avez obtenu l'accord pour détacher un terrain, l'autorisation de construire n'est pas garantie pour l'acquéreur. ■

Rosine Maiolo

La division de terrain facilitée depuis 2014

Depuis la loi du 24 mars 2014, le coefficient d'occupation des sols (COS) a été supprimé et les surfaces minimales de terrain constructible interdites (sauf pour les communes encore sous POS). Diviser son terrain est devenu plus facile dans toutes les communes ayant un PLU en vigueur.

Auparavant, si vous disposiez d'un terrain de 1 000 m² avec un COS de 0,2 vous pouviez construire une habitation de 200 m² au maximum (1 000 x 0,2). Mais pour obtenir votre permis, certaines communes imposaient une surface minimale. Si bien que si ce seuil avait été fixé à 1 500 m², votre terrain de 1 000 m² ne vous permettait pas de construire. Pour les autorisations d'urbanisme déposées depuis le 27 mars 2014, l'opération de division est facilitée. Vous pouvez envisager de diviser votre terrain de 1 000 m² et obtenir deux terrains constructibles. Bien entendu, les autres règles du PLU restent applicables : emprises au sol, prospects, hauteur, etc.