



VIVRE AU VERT

Les règles à connaître : droit rural, urbanisme, aides et fiscalité

DOSSIER

IMMOBILIER

Récupérer son logement après le décès du locataire

PAGE 38

FAMILLE

L'habilitation familiale plus simple que la tutelle

PAGE 42

SOLIDARITÉ

Donner à une œuvre lors de l'héritage

PAGE 46

Une vie rurale, du rêve à la réalité

Entre précautions à prendre avant d'acheter et réflexion sur la nature de son projet, mieux vaut avoir toutes les clés avant de se lancer.

La campagne comporte certaines spécificités juridiques à prendre en compte avant de s'engager dans une acquisition immobilière.

» Les vérifications spécifiques

En plus des habituelles recherches d'informations qui concernent tant la nature du bien que son environnement, l'acquisition d'un bien immobilier à la campagne s'accompagne d'une série de vérifications particulières.

Le bornage

En zone urbaine, les limites des terrains, plus petits, sont très souvent bien établies.

À la campagne, il est courant que les terrains s'étendent sur d'importantes superficies et comprennent un petit étang ou un coin de forêt. Les limites du terrain sont approximatives, personne n'étant en mesure de les identifier précisément. Quant aux informations contenues sur le plan de cadastre, elles sont purement indicatives et ne peuvent constituer une preuve.

Par conséquent, avant d'acheter, recourir à un géomètre expert afin de fixer définitivement la limite séparative de son terrain avec celui des voisins, peut être utile pour éviter toute forme de litige ultérieur relatif aux plantations ou

constructions par exemple. Bien sûr, une telle intervention a un coût et doit être prise en compte dans l'investissement.

L'assainissement

Le « tout à l'égout » est une spécificité urbaine. À la campagne, c'est l'assainissement non collectif qui est de mise, notamment les fosses septiques. Ces dernières années, cette question a fait l'objet de nouvelles réglementations, dans un souci environnemental.

Par conséquent, désormais, pour tout achat immobilier, un diagnostic « assainissement », réalisé par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC) est joint au compromis de vente.

S'il apparaît que des travaux de mise en conformité doivent être réalisés, le vendeur dispose de trois ans pour ce faire. Si la transaction intervient entre-temps, c'est sur l'acquéreur que pèse l'obligation de réalisation des travaux dans l'année de son achat. Bien sûr, cette contrainte est à négocier sur le prix de vente. Pour bien l'évaluer, il est important de faire tous les devis nécessaires, de s'adresser à la mairie et de bien évaluer les désagréments engendrés par les travaux, notamment dans le jardin.

Il faut également avoir conscience, que même une fois mise aux normes, une fosse implique des frais d'entretien réguliers. >>>

Ile-et-Vilaine (35)



ÉANCE - Maison, 60 m²
2 pièces. 42 392 €

Gironde (33)



PONDAURAT - Maison, 150 m²
4 pièces. 83 770 €

Pyrénées-Atlantiques (64)



SALIÈS DE BÉARN - Maison, 70 m²
4 pièces. 60 425 €

* Retrouvez toutes les annonces sur le site www.immobilier.notaires.fr

Investir à la campagne avec moins de 100 000 €* Tour d'horizon.

Ces dernières années, le marché immobilier rural connaît une baisse de prix sensible.

Tour d'horizon.

Calvados (14)



ORBEC - Maison de ville, 65 m²
4 pièces. 58 022 €

Somme (80)



OISEMONT - Maison de ville, 125 m²
6 pièces. 83 772 €

Meurthe-et-Moselle (54)



BULLIGNY - Maison, 100 m²
5 pièces. 68 300 €

Savoie (73)



CHINDRIEUX - Maison, 80 m²
4 pièces. 74 000 €

Alpes de Haute-Provence (04)



UBRAYE - Maison de ville, 71 m²
4 pièces. 80 700 €

Dordogne (24)

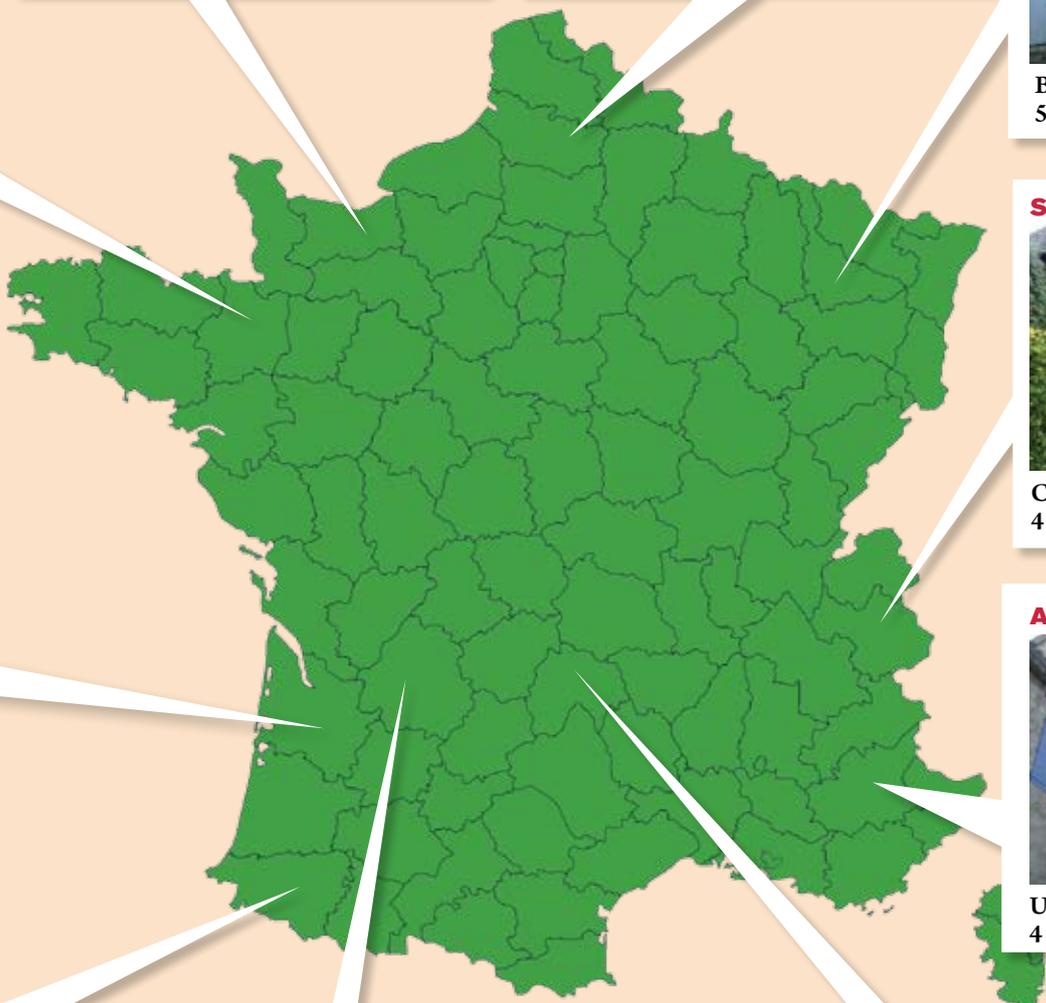


MONTIGNAC - Maison, 90 m²
4 pièces. 73 472 €

Cantal (15)



LE FAU - Maison de maître, 125 m²
7 pièces. 73 400 €





L'Insee estime que certaines régions très rurales devraient voir leur population augmenter de 10 % d'ici 2040.

>>> Les servitudes

Les servitudes, bien que précisées dans l'acte de vente, doivent également faire l'objet de vérifications sur place. Interroger les voisins est indispensable pour obtenir les informations pratiques essentielles.

Dans les campagnes, il n'est pas rare qu'un corps de ferme ait été transformé en plusieurs habitations et que d'immenses terrains aient été divisés.

Servitude de passage, de vue ou de canalisation sont donc particulièrement fréquentes. L'impact de telles servitudes varie sensiblement selon leur nature : active ou passive. En clair, est-ce la canalisation du bien convoité qui passe sur le terrain voisin ou l'inverse ? Les voisins passent-ils sur votre terrain pour entrer chez eux ou inversement ? Cette donnée

est essentielle car elle change souvent la donne sur les nuisances et donc sur les éventuelles difficultés à la revente.

Les usages locaux

Les usages locaux sont des pratiques anciennes ou coutumes qui perdurent le plus souvent depuis plusieurs siècles et qui sont reconnus et acceptés de tous. Ils s'imposent, soit à défaut de réglementation, soit lorsque la loi y renvoie.

Certains départements, le plus souvent ruraux, ont recensé l'ensemble de ces usages dans des recueils. Ces sortes de « code des usages locaux » sont également très utilisés par les médiateurs et conciliateurs de justice qui interviennent dans de nombreux conflits de voisinage. Et pour cause, c'est bien souvent dans la gestion des plantations, des clôtures et

des haies, l'utilisation d'un puits, forage ou l'exploitation des terres que ces usages s'appliquent. Avant d'acquérir un bien à la campagne, il n'est pas inutile de s'informer sur ces usages locaux, en s'adressant au notaire.

» Investissement ou achat plaisir ?

Une fois les interrogations purement juridiques évacuées, se pose la question de la nature même de l'investissement et de sa rentabilité.

Résidence principale

L'achat d'une résidence principale, à la campagne ou ailleurs, répond à des critères très subjectifs de confort et de localisation.



Thierry THOMAS, président de l'Institut notarial de droit immobilier (INDI)



POINT DE VUE

Quelle est la situation actuelle du marché immobilier rural ?

Le marché est totalement immobile. Nous constatons des écarts de prix et de volumes de ventes considérables entre les villes et les campagnes. En Lozère, dans le Puits de Dôme, le Cher ou l'Ardèche par exemple, les biens ne trouvent plus preneurs ou à des prix très bas. Une situation liée notamment au fait que la résidence secondaire, située à deux heures des grandes villes, n'a plus la cote. Seuls les biens situés en zone touristique, sur le littoral ou à la montagne, rencontrent un certain succès, notamment depuis le printemps 2015. De même, dans le sud-ouest de la France, autour de Rodez, les acquéreurs britanniques demeurent présents. Globalement, pour l'année 2016, nous espérons une petite embellie grâce au remaniement du prêt à taux zéro en vigueur depuis le 1^{er} janvier.

Quels conseils donneriez-vous à un futur acquéreur d'une maison à la campagne ?

Comme pour tout achat immobilier, l'emplacement est essentiel. Il faut également porter une attention particulière à tous les diagnostics techniques. Mais pour ce qui est d'un bien situé en zone rurale, il est indispensable de l'acquérir à la valeur du marché afin de ne pas risquer une perte à la revente. Le mieux pour cela est de s'adresser à son notaire qui connaît parfaitement le marché immobilier local et s'appuiera sur les bases de données renseignées par la profession (Perval et Bien), pour fixer un prix. Dans le même temps, recourir à un courtier pour emprunter à un taux d'intérêt compétitif permet une économie supplémentaire. ■

Propos recueillis par B. B.

Mais au-delà du simple goût de chacun pour les vieilles pierres ou au contraire pour le neuf, une question doit être étudiée de près : l'isolation du bien. La fraîcheur et l'humidité sont plus fréquentes à la campagne, mieux vaut donc acquérir un bien dont le système de chauffage est performant et les fenêtres, portes et toiture équipées d'une isolation adaptée au climat local. Le diagnostic de performance énergétique, joint au compromis de vente, donne une première indication. À défaut d'isolation suffisante, le prix de vente peut être sensiblement négocié car le coût des travaux nécessaires peut s'avérer très élevé.

Investissement locatif

Nombreux sont les investisseurs qui n'entendent le placement immobilier que

pour des petites surfaces en zone urbaine. Contrairement aux idées reçues, la campagne peut présenter des atouts et une rentabilité non négligeable. En effet, la hausse des prix de l'immobilier en zone urbaine et périurbaine ainsi que la quête de qualité de vie oriente de nombreux locataires vers la campagne.

L'Insee estime ainsi que certaines régions très rurales comme l'Auvergne et le Limousin devraient voir leur population augmenter de 10 % d'ici 2040.

Pour bien réussir son investissement locatif à la campagne, il faut donc se situer à proximité d'une petite ville disposant d'une activité économique, d'un réseau téléphone et internet de qualité et facilement accessible. Pour le reste, de petites maisons peuvent s'acquérir à moindre coût. Gare tout de même au montant des travaux souvent important. Mais une fois rénové, le bien ne nécessitera plus qu'un entretien régulier et le propriétaire échappera à toutes les contraintes de la copropriété.

La résidence secondaire et la location saisonnière

L'achat à la campagne d'une résidence secondaire constitue le plus souvent un achat plaisir... Plaisir de s'échapper le week-end, de se retrouver en famille ou entre amis et de profiter de plus d'espace. Souvent fermées l'hiver, ces résidences impliquent d'autant plus de frais d'entretien une fois le printemps venu.

Les grands terrains boisés, souvent à l'origine d'un achat « coup de cœur » sont également sources de nombreuses dépenses d'élagage, taille et entretien à différentes périodes de l'année.

Pour rééquilibrer un peu la note, envisager la location saisonnière de son bien quelques semaines par an, permet par exemple de s'acquitter des impôts locaux ou de certains frais d'entretien. Mais bien sûr, pour attirer les vacanciers, encore faut-il avoir investi dans une région attractive. ■

Barbara Bénichou

De la parcelle non constructible au terrain à bâtir

Les parcelles non constructibles n'ont pas forcément vocation à le rester. Leur conversion en terrains à bâtir est possible sous conditions. Petit *vade-mecum* des pistes à explorer.

Vous avez acheté ou, cas fréquent, reçu de votre famille par héritage ou donation, un terrain qui n'est pas constructible. Un jour, vous vous mettez à réfléchir à un changement de statut juridique de votre terre inconstructible afin de la valoriser financièrement.

En effet, si votre terrain devient constructible, il connaîtra une augmentation de valeur significative, avec à la clef l'espoir d'une plus-value confortable lors de sa vente. Sans oublier la possibilité d'y construire la maison de vos rêves et de la revendre afin d'investir ailleurs. Seulement voilà. Du rêve à la réalisation, il y a loin. Il ne suffit pas de vouloir pour pouvoir. En effet, selon le code de l'urbanisme, le territoire français est le patrimoine commun de la nation, dont personne n'est réellement propriétaire. Conséquence logique, le droit de propriété inviolable et sacré et son corollaire, le droit de construire, s'effacent devant l'intérêt général.

Les collectivités territoriales se voient ainsi confier les pouvoirs les plus larges pour gérer l'espace. Leurs décisions doivent respecter le principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

» Le conseil municipal vous dit oui

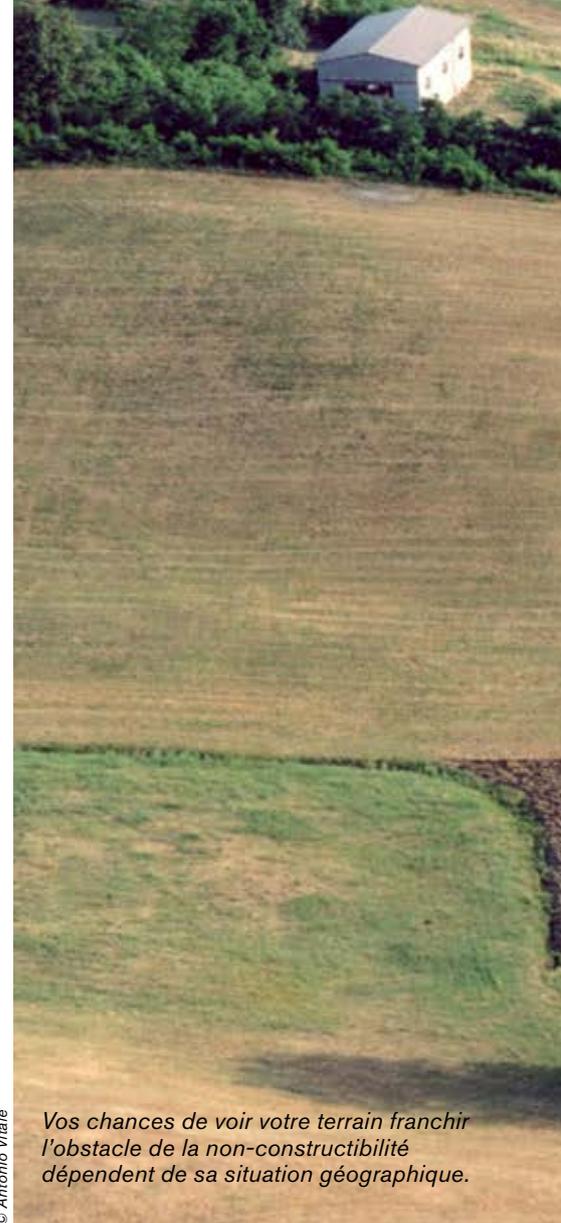
Vos chances de voir votre terrain franchir l'obstacle de la non-constructibilité dépendent de sa situation géographique.

Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme, (PLU) ou par une carte communale, s'applique le règlement national d'urbanisme qui limite strictement les possibilités de construire (dite règle de constructibilité limitée) en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune (PAU). Il s'agit des secteurs de la commune comprenant un groupement d'habitations contiguës, desservies, ou susceptibles de l'être, par les réseaux eau et électricité. En zone rurale, il s'agit des bourgs et des hameaux.

Dans l'intérêt de la commune

La règle de constructibilité limitée apparaît moins absolue qu'il n'y paraît. Le conseil municipal peut, sur délibération motivée par l'intérêt de la commune, notamment pour éviter une diminution de la population, autoriser en dehors des espaces urbanisés, la construction de nouvelles habitations, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, et n'entraînent pas un surcroît de dépenses publiques.

Un conseil municipal a, par exemple, autorisé la construction d'une maison destinée à abriter une famille de six enfants en âge scolaire permettant de ce fait le maintien de la classe unique dans le village. Le cadre est ainsi relativement contraint et ne pourra concerner qu'une opération de taille modeste (une ou plusieurs maisons, un petit lotissement) motivée par l'intérêt général.



Vos chances de voir votre terrain franchir l'obstacle de la non-constructibilité dépendent de sa situation géographique.

Adresser sa demande

Pour ce faire, le propriétaire du terrain non constructible peut solliciter par écrit l'avis du conseil municipal afin que celui-ci se prononce sur l'inscription du projet dans cet intérêt. S'il répond positivement, le conseil municipal devra apporter un grand soin à la rédaction de la délibération en démontrant le lien direct entre l'intérêt de la commune et celui de la construction envisagée.

» Une affaire de long terme

Sur le plan local d'urbanisme, votre terrain apparaît classé en zone inconstructible. Pas d'inquiétude, rien n'est perdu, ni définitif. Les choses peuvent évoluer. La commune peut en effet réviser le plan local d'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation et rendre constructibles des terrains qui ne le sont pas actuellement. Il ne peut pas s'agir d'une décision individuelle en faveur d'un propriétaire terrien, mais du résultat d'une réflexion et d'une démarche globales permettant de définir un projet



POINT DE VUE

Julien MARTINEZ, directeur général adjoint
du Pôle développement territorial à la mairie
d'Aulnay-sous-Bois

de territoire qui se traduira dans le PLU par la définition d'espaces constructibles (logements, commerces, équipements...) et d'espaces à protéger tout en respectant les dispositions des lois en vigueur (lois littoral, montagne, Alur...)

Participez à l'enquête publique

Les élus ne travaillent pas tout seuls. Ils doivent soumettre leur projet à l'avis des autorités administratives et des habitants notamment dans le cadre d'une enquête publique confiée à un commissaire-enquêteur. Rien ne vous empêche, lors de cette enquête, d'avoir une démarche active en demandant que l'on prenne en compte la réalité de votre terrain s'il n'a pas été inclus dans les zones, quartiers ou secteurs dont l'urbanisation est envisagée. C'est aussi l'occasion de consulter les documents constitutifs du projet et d'exprimer vos observations, suggestions, contre-propositions sur le registre prévu à cet effet, ou par correspondance, au commissaire-enquêteur dont les coordonnées figurent sur tous les documents d'enquête.

« La proposition de révision du PLU incombe généralement au maire »

Seul le Conseil municipal d'une collectivité peut prescrire ou engager une révision du plan local d'urbanisme au moyen d'une délibération. Mais le maire peut prendre l'initiative de proposer à son Conseil de lancer une procédure de révision. Tel est le cas lorsque la commune envisage de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Il en est de même si une zone à urbaniser, qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, est ouverte à l'urbanisation. ■

Propos recueillis par M. A.

Grands projets : aéroports, train...

Votre terrain non constructible peut également changer de statut lorsque des opérations d'aménagement s'inscrivent dans le cadre de la politique nationale d'aménagement du territoire. Avec ces opérations, l'État porte la réalisation d'un projet ou de travaux présentant un caractère d'utilité publique, dits projets d'intérêt général (PIG), dont il n'existe pas de liste exhaustive. On peut citer notamment l'aménagement

d'un aérodrome ou aéroport, le passage d'une ligne de train à grande vitesse, la création d'un pôle technologique et/ou scientifique, la construction d'un grand pont, la réalisation de nouveaux logements. En cas de désaccord, le préfet de région peut imposer à une commune la révision de son document d'urbanisme afin de permettre la réalisation des projets de l'État. ■

Michèle Auteuil

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/>