

vous et nous

DIMANCHE PROCHAIN Aménagement du régime matrimonial.

Patricia ARBET, notaire



Diviser un terrain implique l'intervention d'un géomètre-expert dont la mission sera en premier lieu d'établir des plans matérialisant la division projetée. Photo archives ADOBE STOCK

Un nombre croissant de propriétaires décident de vendre une partie de leur propriété en tant que parcelle constructible, afin d'en dégager un profit.

En effet, vendre un bout de son jardin peut s'avérer être une opération très avantageuse sur le plan financier, les prix de vente des terrains à bâtir étant de plus en plus élevés, notamment en zones urbaines. Mais comment procéder à cette division ? Quelles sont les démarches à entreprendre ? Pour répondre à ces questions, il y a trois aspects à prendre en compte : la division physique du terrain ? pour s'assurer de son accès, sa division cadastrale par le biais de l'intervention d'un géomètre, et la division administrative du terrain conférée par une autorisation d'urbanisme.

• 1 - La division physique : s'assurer de l'accès

La première chose à faire dans le cadre du détachement d'un terrain est d'en définir son accès. Comment l'accès à la future maison sera-t-il assuré ? Où passeront les réseaux de cette future maison ? Où passent les réseaux du bien restant appartenir au propriétaire ? Si l'accès au terrain doit être effectué via un chemin situé sur la partie restant appartenir au propriétaire, ou inversement, il faudra en définir les modalités dans un acte contenant constitution de servitude. Il en est de même si les réseaux de la future construction seront situés sur la parcelle restant appartenir au propriétaire, ou

bien s'il est traversé par des réseaux et canalisations desservant la propriété conservée. Ces servitudes seront le plus souvent constituées dans l'acte de vente dudit terrain, qui sera reçu par un Notaire. Les modalités d'exercice de ces servitudes y seront alors déterminées avec précision. Toutes ces questions sont essentielles pour définir précisément les modalités de l'opération de division et présenter le projet avec clarté à vos futurs voisins !

• 2 - La division cadastrale : l'intervention du géomètre

Diviser un terrain implique l'intervention d'un géomètre-expert dont la mission sera en premier lieu d'établir des plans matérialisant la division projetée (vous en aurez besoin pour déposer la demande d'autorisation d'urbanisme détaillée ci-dessous) faisant notamment figurer l'emplacement du chemin d'accès, des futurs réseaux et des réseaux existants. De plus, le géomètre dressera un document d'arpentage, destiné à être publié au service du cadastre, afin de conférer de nouveaux numéros cadastraux à la fois à la parcelle détachée et à la parcelle restant appartenir au propriétaire.

Enfin, le géomètre réalisera le bornage fixant définitivement les limites et la superficie réelle du lot à détacher.

• 3 - La division administrative : l'autorisation d'urbanisme

Enfin, la division d'un terrain doit être obligatoirement précédée de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme : un arrêté de non-opposition à déclaration préalable de division ou un permis d'aménager. Ce dernier est nécessaire pour les divisions créant plusieurs lots à bâtir lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou d'espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé. La déclaration préalable s'applique dans les autres cas. Cette demande d'autorisation doit être déposée à la Mairie, accompagnée d'un dossier comportant notamment les plans dressés par le géomètre. Une fois le délai d'instruction de la Mairie écoulé (un mois dans le cadre de la déclaration préalable et trois mois dans le cadre du permis d'aménager), si l'autorisation de division est accordée par la Mairie, elle doit faire l'objet d'un affichage sur le terrain, et ce pendant une durée de deux mois minimum, afin de purger le délai de recours des tiers (voisins par exemple). Afin de s'assurer de l'absence de contestation de cet affichage, le mieux est de le faire constater par un huissier de justice.