



infos notariales

## Difficultés rencontrées dans la mise en oeuvre du permis valant division après la réforme de l'urbanisme en 2007

### Rappel du dispositif de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme

Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans



leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Ce texte permet de réaliser des opérations immobilières d'ensemble, y compris des maisons individuelles dites groupées, dans le cadre d'un seul permis de construire.

En effet, ce permis de construire, dit permis de construire valant division, autorise, d'une part, la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, d'autre part, la division de ce terrain selon le plan de division annexé à la demande.

**Ce permis de construire valant division a connu une nouvelle évolution avec la réforme des autorisations d'urbanisme et du permis de construire par l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et le décret 2007-18 du 5 janvier 2007.**

Certains auteurs en ont tiré la conclusion qu'un permis valant division obtenu par le propriétaire d'un terrain pouvait faire l'objet de transferts partiels au profit d'une

pluralité d'acquéreurs et même qu'un tel permis pouvait être délivré directement au nom des futurs acquéreurs des parcelles divisées, la division du terrain par ce propriétaire au profit de la pluralité de titulaires du permis de construire étant autorisée par l'article R 442-1 c.

L'article R. 442-1 du Code de l'urbanisme exclut en effet, clairement du champ d'application de la procédure du lotissement, les divisions effectuées, conformément à ce permis.

Par ailleurs, le transfert partiel valant division à une pluralité de titulaires est admis par la réglementation depuis que le nouvel article R 431-24 du Code de l'urbanisme a supprimé l'exigence de l'unicité de maître d'ouvrage posée par l'ancien article R. 421-7-1.

**Une réponse ministérielle publiée au Journal Officiel le 22 mars 2011 page 2878, est venue nous apporter les précisions suivantes :**

Les règles énoncées ci-dessus ne sauraient conduire à céder des permis de construire distincts qui n'assureraient

**Lettre éditée par les  
Notaires de l'Isère  
de la Drôme et des Hautes-Alpes  
à consulter sur  
[www.cr-grenoble.notaires.fr](http://www.cr-grenoble.notaires.fr)**

### VISIONS COMMUNES

Lettre éditée par le Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble - 10, rue Jean Moulin - 38180 Seyssins.

Directeur de la publication : M. le Président du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble.

Comité de rédaction :

Jean-Baptiste GROUSSON, Michèle DELHOMME MATHON, Marie DUVERNEUIL, Aymar de GESTAS DE L'ESPEROUX, Didier LECLERCQ, Philippe LINTANFF, Christian NOVEL, Philippe PANOSSIAN, Emmanuelle PASTEUR, Thomas PLOTTIN, Marie-Thérèse PRUNIER, Véronique SAUQUET, Jean-Michel SORREL, Sébastien THEVENET, Philippe WUTHRICH.

Photos : Phovoir, Photodisk, Stocklib.

Maquette et édition : Concept et Visuel.

## Difficultés rencontrées dans la mise en oeuvre du permis valant division après la réforme de l'urbanisme en 2007

suite de la page 1

plus l'organisation initiale de l'ensemble du projet (accès, réseaux, espaces et équipements communs).

De même, sauf à relever de la procédure du lotissement, elle ne saurait intervenir que dans les limites du champ d'application de l'article R. 442-1 d, c'est-à-dire dans la mesure où les droits à construire cédés préalablement à la division portent uniquement sur « un groupe de bâtiments ou un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle ».



**En effet, toute cession de droits à construire une maison individuelle, emportant cession de l'assiette de la construction à édifier, entre dans le champ d'application des lotissements et ne peut donc être autorisée dans le cadre d'une scission ou transfert partiel de permis de construire valant division.**

Les acquéreurs de lots destinés à bâtir une maison individuelle ne sauraient en effet, être privés des garanties assorties à la procédure des lotissements : bornage, garantie d'achèvement des travaux de voirie et espaces communs, maintien des règles d'urbanisme.

Enfin, chaque fois qu'un propriétaire divise un terrain au profit d'une pluralité d'acquéreurs de lots qui édifieront chacun une maison individuelle, il doit effectivement engager une procédure de lotissement au sens de l'article L. 442-1 préalablement à la vente des lots ou à leur attribution en jouissance.

*Philippe WUTHRICH, notaire*



## TAXES SUR LES TERRAINS A BÂTIR AU P

**Originellement instituées au profit des Communes ayant pris une délibération en ce sens, les taxes sur les cessions de terrains devenus constructibles se sont multipliées !**



**Taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles à la suite de leur classement**

A l'origine, l'article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, complété par l'article 19 de la loi de finances rectificative pour 2006, a autorisé les communes, pour les cessions intervenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, à instituer **une taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles à la suite de leur classement**, par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, ou par une carte communale, **dans une zone constructible**. Cette taxe est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenu après son classement en terrain constructible. Cette taxe est perçue au taux de 10 % sur la plus-value réalisée, c'est-à-dire de la différence entre, d'une part, le prix de cession et d'autre part, le prix d'acquisition. Ce prix d'acquisition étant actualisé en fonction

du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE à la date de l'acquisition du bien.



**Taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus**

Pour sa part, l'article 55 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche institue, en vue d'alimenter un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs, **une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus** ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un PLU ou un autre document d'urbanisme en tenant lieu, **dans une zone où les constructions sont autorisées**.

Cette taxe est exigible au titre de la première cession à titre onéreux à compter du 29 juillet 2010 de terrains rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010. Elle est perçue au taux de 5 % sur la plus-value réalisée lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10 et inférieur à 30, et perçue au taux de 10 % sur la part de plus-value à taxer après application du taux de 5 %. L'assiette de la taxe est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la 8<sup>ème</sup> année suivant celle du classement en zone constructible. Au-delà de 18 années, il n'y a donc plus de taxation. Cette taxe s'applique sur tout le territoire national, sans qu'il y ait besoin d'une quelconque décision communale.



# BENEFICIAIRE DE LA COMMUNE, DE L'ÉTAT ET AUTRES

Les deux taxes visées ci-dessus ne s'appliquent notamment pas en cas de cession pour un montant inférieur à 15 000 € ou lorsque le terrain est situé en zone constructible depuis plus de 18 ans. La première taxe ne s'applique pas non plus lorsque le prix de revente est inférieur au prix d'acquisition majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix. La seconde taxe, quant à elle, ne trouve pas à s'appliquer lorsque le prix de cession est inférieur à 10 fois le prix d'acquisition.

## Taxes « Grenelle II »

Enfin, la loi « Grenelle II » crée deux taxes facultatives et temporaires (sur une période de 15 ans maximum) destinées au financement, en province, des infrastructures de transports collectifs en site propre et des infrastructures ferroviaires. Ces taxes sont le pendant, hors Ile-de-France, des taxes sur la valorisation immobilière en Ile-de-France, créée par l'article 10 de la loi relative au « Grand Paris ». L'une, destinée aux autorités organisatrices de transports urbains, l'autre, destinée à l'Etat ou aux Régions, en tant qu'organisatrices des services de transports ferroviaires régionaux de voyageurs. Seuls sont concernés les terrains et immeubles situés à 1 200 mètres maximum d'une station de transports collectifs ou d'une entrée de gare ferroviaire. Ces taxes sont assises sur un montant de 80 % de la différence entre, d'une part, le prix de cession et

d'autre part, le prix d'acquisition. Ce prix d'acquisition étant actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE à la date de l'acquisition du bien. Le taux de la taxe est de 15 % pour les autorités organisatrices de transports urbains, 5 % pour la Région et 5 % pour l'Etat lorsque les biens sont situés à une distance de moins de 800 mètres de l'entrée de gare et le taux est de 7,5 % pour les autorités organisatrices de transports urbains, 2,5 % pour la Région et 2,5 % pour l'Etat lorsque les biens sont situés à une distance comprise entre 800 et 1 200 mètres de l'entrée de gare.

A l'inverse des taxes instituées par la loi « Grenelle II », les deux premières taxes ont vocation à s'appliquer au plus grand nombre. Aucune clause de non-cumul n'étant prévue, elles peuvent donc s'appliquer cumulativement au titre d'une même cession et s'ajouter, en outre, à l'impôt sur la plus-value dont le régime a vocation à se durcir à compter du 1<sup>er</sup> février 2012.

La vente de terrain à bâtir devient une source (complexe) de rentrées fiscales multiples.

*Jean-Baptiste GROUSSON, notaire*

# NOTORIÉTÉ ET CERTIFICAT D'HÉRÉDITÉ

**La Mairie est un véritable service administratif de proximité à vocation générale.**

**Dans ce cadre, le maire est fréquemment sollicité par ses administrés afin de fournir quotidiennement nombre de documents nécessaires à leurs diverses démarches administratives, parmi lesquels figure le certificat d'hérédité.**

**C'est le maire qui est compétent pour établir un certificat d'hérédité, en sa qualité d'agent de l'Etat (article L.2122-27), et non en celle d'officier d'état civil, car un tel certificat ne constitue pas un acte d'état civil.**

## Le Certificat d'hérédité

Le certificat d'hérédité permet, dans les successions simples, d'établir la qualité d'héritier et d'obtenir le paiement des sommes versées par le défunt sur un livret de caisse d'épargne, sur un compte postal ou bancaire, le versement d'une pension de retraite et toutes les autres créances des collectivités publiques.

Les sommes doivent être inférieures à 5 335 euros.

La demande peut être effectuée par toute personne désirant prouver sa qualité d'héritier.

Le demandeur peut s'adresser à la Mairie de son domicile, du dernier domicile du défunt ou du lieu de décès du défunt.

Par ailleurs, même lorsque le maire délivre habituellement ce type de document, il reste souverain pour apprécier l'opportunité de délivrer le certificat en fonction des éléments en sa possession. S'il estime que les éléments présentés sont insuffisants ou s'il a un doute sur leur sincérité, il refusera de délivrer le certificat. Son refus est insusceptible de recours.

Le maire n'est jamais tenu de délivrer un certificat d'hérédité car la délivrance de ce document n'est fondée sur aucun texte mais résulte d'une simple pratique administrative.

Un certificat d'hérédité ne pourra être délivré que lorsque le défunt était de nationalité française, qu'il ne s'était marié qu'une seule fois, sans contrat de mariage, ni aucune disposition testamentaire ou autre à cause de mort, qu'il ne laisse que des héritiers en ligne directe, majeurs et capables, et s'il n'y a aucun bien immobilier dans la succession.



# NOTORIÉTÉ ET CERTIFICAT D'HÉRÉDITÉ

Dans le cas de successions complexes (testament, donation ou contrat de mariage, enfants issus de plusieurs lits, etc...), la mairie ne peut délivrer le certificat d'hérédité et le recours à un notaire est alors obligatoire pour établir la dévolution successorale.

Il peut s'agir également des cas où le défunt était de nationalité étrangère car les règles successorales dans le droit international privé sont complexes et nécessitent la présence d'un notaire.

## L'acte de notoriété

En droit français la preuve de la qualité d'héritier résulte normalement de l'établissement d'un acte de notoriété après décès. Cet acte va conditionner le règlement successoral car il en constitue la base.

Force est de constater qu'il apparaît d'une grande fragilité car à l'heure actuelle, il est impossible de connaître avec certitude les descendants du défunt ainsi que sa parenté collatérale.

Tout va dépendre des investigations du notaire, de la vérification qu'il va effectuer des pièces et documents d'état civil et de l'éventuelle intervention de témoins qui pourront être appelés à l'acte par le notaire afin de corroborer les déclarations et les affirmations des successibles.

La loi n°2001-1135 du 3 décembre 2001 a profondément modifié le contenu de l'acte de notoriété, en supprimant l'intervention obligatoire de témoins en privilégiant la signature des héritiers eux-mêmes.

La Loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit a instauré une mesure de publicité de l'acte de notoriété en marge de l'acte de décès.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, l'acte de notoriété dressé après décès est délivré uniquement par les notaires.

Le contenu de l'acte de notoriété réside en deux parties :

- d'une part des constatations (le visa de l'acte de décès, la mention des pièces justificatives comme les actes de l'état civil, livret de famille, jugement de divorce et les documents concernant l'existence de libéralités à cause de mort),
- d'autre part des déclarations (affirmation signée des ayant-droits indiquant qu'ils ont vocation à recueillir tout ou partie de la succession du défunt, et enfin les déclarations de toutes personnes appelées témoins, qui pourront être appelés à l'acte et dont les dires paraîtraient utiles). Si leur intervention est souhaitée par le notaire, les témoins doivent être majeurs et n'avoir aucun lien de parenté, ni entre eux, ni avec la famille du défunt.

Les effets de l'acte de notoriété n'interfèrent pas avec ceux de l'option successorale, sa signature n'entraîne pas acceptation de la succession.

L'acte de notoriété fait foi jusqu'à preuve contraire, et jusqu'à ce que cette preuve soit établie, celui qui s'en prévaut est présumé avoir des droits héréditaires dans la proportion qui s'y trouve indiquée (article 780-3 du Code civil).

Effectivement vis-à-vis des tiers détenteurs des biens (banques, caisses de retraites, etc...) de la succession, les héritiers désignés dans l'acte de notoriété ou leur mandataire commun sont réputés avoir la libre disposition de ces fonds dans la proportion indiquée dans l'acte.

Le fait de se prévaloir sciemment et de mauvaise foi d'un acte de notoriété inexact est passible des pénalités du recel prévues à l'article 778 du Code civil sans préjudice de dommages et intérêts (article 730-5 du Code civil).

Le législateur a fait œuvre utile en consacrant légalement l'acte de notoriété, créé par la pratique notariale, reconnu par la jurisprudence et fort utile en pratique. Il peut être établi en quelques semaines et remplace utilement le certificat d'hérédité dont la délivrance doit être réservée aux successions très simples.

Véronique SAUQUET, notaire

Notaires de France

immo interactif

Cliquez, faites vos offres en ligne et achetez !

Sécurité

Rapidité

Transparence

Le vendeur signe un mandat	Annonce en ligne	Visites du bien	40h pour faire vos offres en ligne	Signature du compromis
Jour J	J+7	J+30	J+40	J+45

Avec votre notaire, vendez ou achetez un bien par appel d'offres sur internet

[www.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.fr)

Ventes simples, succession, indivision, divorce, patrimoine public, association, gérant de tutelles...