

Détachement parcellaire : je vends un bout de mon jardin

Diviser son terrain pour y implanter une nouvelle construction : ce type de projet intéresse de plus en plus les propriétaires de maisons individuelles. Petit tour d'horizon de cette opération.



Par M^e Clément Dubreuil, notaire.

Voilà plusieurs années désormais que les pouvoirs publics ont fait de la densification urbaine un objectif majeur. En effet, tout porte à limiter l'étalement des villes : souci d'économie en limitant l'extension des réseaux, protection de l'environnement. Dans notre région plus particulièrement, l'omniprésence des reliefs incite encore plus qu'ailleurs à regrouper le bâti dans les plaines. Aujourd'hui, cette tendance se traduit par des règles d'urbanisme permettant de construire sur des parcelles plus réduites qu'auparavant. La suppression du coefficient d'occupation des sols et celle de la superficie minimale des terrains constructibles notamment sont des reflets de cette volonté politique. Ainsi, sans même le savoir, les propriétaires de maisons individuelles ont souvent la possibilité de détacher une parcelle de leur propriété en vue d'y édifier une nouvelle construction.

Les Anglo-Saxons, friands de cette nouvelle pratique, n'ont pas tardé à lui donner un nom en créant l'expression « Build in my backyard ».

QUELQUES EXEMPLES

La maison de M. et M^{me} Dupont ne sera bientôt plus adaptée à leur grand âge. Pourquoi ne pas construire une maison de plain-pied au fond de leur jardin ? Ils peuvent alors, en fonction de leurs capacités financières et de leurs objectifs, vendre leur ancienne maison ou la conserver et la louer.

Leurs jeunes voisins, quant à eux, ont acheté leur maison en 2007, au plus fort du marché immobilier. Mutés dans une autre région, ils doivent aujourd'hui s'en séparer. Pourtant, ils peinent à trouver un acquéreur au prix qu'ils espéraient. En détachant du jardin une parcelle de terrain à bâtir, il leur serait possible d'optimiser la vente de cette propriété.

Voilà vingt ans que M. Durand consacre une partie de ses week-ends estivaux à l'entretien du jardin familial alors qu'il rêve de taquiner la truite. Détacher une parcelle lui permettrait de

réduire cette masse de travail et de s'adonner plus souvent à son passe-temps préféré.

Plus simplement, vendre un terrain détaché de sa propriété peut permettre de se constituer un pécule destiné par exemple à améliorer sa retraite ou à aider ses enfants.

En réalité, les objectifs sont variés et propres à chacun. Reste à savoir comment s'y prendre.

VÉRIFICATIONS PRÉALABLES

Avant toute chose, il est nécessaire de vérifier la possibilité de détacher un terrain à bâtir de sa propriété.

Sur le plan du droit de l'urbanisme, il est possible de s'assurer de la faisabilité du projet en demandant la délivrance d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel. Ce document précisera si le terrain peut être utilisé pour la réalisation des opérations de division et de construction.

Par ailleurs, l'analyse de votre titre de propriété est essentielle. Votre acte d'acquisition peut ainsi révéler l'existence de servitudes interdisant la construction projetée ou des passages de réseaux souterrains qui pourront limiter l'implantation de la future maison.

Si votre propriété constitue elle-même un lot de lotissement, certaines règles propres au lotissement peuvent également empêcher la division parcellaire ou nécessiter au préalable l'autorisation des autres propriétaires du lotissement. Un audit juridique de votre propriété réalisé par votre notaire est donc indispensable avant toute procédure de division.

PROCÉDURE D'URBANISME

Si cette division est envisageable, il faudra au préalable qu'elle soit autorisée.

En effet, le Code de l'urbanisme dispose que la division d'un terrain pour en détacher un ou plusieurs terrains à bâtir nécessite une procédure auprès des services de l'urbanisme de votre commune.

Il existe deux types de procédures applicables selon les cas :



Avant toute chose, il est nécessaire de vérifier la possibilité de détacher un terrain à bâtir de sa propriété. Pour cela, l'analyse de votre titre de propriété est essentielle.

- Le permis d'aménager est exigé lorsque la division prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs.
- La déclaration préalable est nécessaire dans les autres cas de division.

Il est essentiel de bien déterminer dès le départ la procédure applicable à votre cas particulier. En effet, les obligations qui pèsent sur le propriétaire varient selon les procédures.

Par exemple, à la différence de l'auteur de la déclaration préalable, le titulaire d'un permis d'aménager se doit de vendre un terrain viabilisé. Cela signifie qu'il devra implanter avant la vente et à ses frais jusqu'en limite du terrain vendu tous les réseaux tel que l'eau potable, l'électricité, le

téléphone... **DÉMARCHES AUPRÈS DU CADASTRE**

Évidemment, il conviendra de procéder à la numérotation des parcelles créées par suite de la division.

Ces nouvelles références cadastrales résulteront du document d'arpentage établi par le géomètre et transmis par ses soins aux services du cadastre.

BORNAGE DU TERRAIN VENDU

Dans le cas d'un détachement de terrain, le Code de l'urbanisme impose au vendeur de produire à son acquéreur un bornage du terrain issu de la division. Le bornage consiste à reconnaître les limites du terrain vendu et des terrains contigus. Il se matérialise par un plan et un procès-verbal dressé par le géomètre et signé par chacun des propriétaires.

FISCALITÉ

La vente d'un bien immobilier est susceptible de rendre exigible l'imposition sur la plus-value réalisée. Souvent, lors de la vente d'un terrain détaché de leur maison, les particuliers pensent être exonérés de plus-value comme lors de la vente de leur résidence principale. Mais, attention, lorsque l'on vend un terrain à bâtir, même détaché de sa résidence principale, l'impôt est dû. En effet, selon l'administration fiscale, l'objet de la vente est le terrain à bâtir, lequel est, par définition, distinct de la résidence principale ! L'exonération ne trouve donc pas à s'appliquer. Rappelons néanmoins qu'après trente ans de

détention d'un bien immobilier, sa vente est exonérée de toute imposition sur la plus-value. Il conviendra donc de se renseigner auprès de son notaire pour vérifier si un impôt est exigible à l'occasion de cette opération de détachement et déterminer ainsi le prix net revenant au vendeur.

ENCADRER LE PROJET DE CONSTRUCTION

Souvent, le vendeur du terrain est tiraillé par deux objectifs : d'une part vendre au mieux son terrain en permettant l'édification d'une nouvelle construction et d'autre part préserver autant que possible l'environnement de sa propriété. Ces deux finalités peuvent sembler parfois contradictoires.

Il faut néanmoins savoir qu'il est possible d'encadrer le projet de construction de son acquéreur en lui imposant la constitution de servitudes ou d'autres obligations réelles.

Ainsi, pour préserver une vue, il est possible de limiter la hauteur voire de restreindre l'implantation de la future construction. Pour conserver son intimité, il peut également être imposé à votre futur voisin une marge de recul par rapport à la limite de propriété.

Néanmoins, ces limites à la constructibilité doivent être utilisées avec précaution pour maintenir l'attrait du terrain vendu et son prix. Nous retiendrons donc que cette opération de détachement de terrain à bâtir nécessite une bonne préparation pour révéler pleinement ses intérêts. L'anticipation est donc le maître mot pour mener à bien votre projet. ●

L'AGENDA

» **Du 29 septembre au 1^{er} octobre** : préparez votre projet immobilier avec les conseils des notaires, au salon de l'immobilier, à Alpexpo, à Grenoble.

» **Rencontres notariales** : des permanences des notaires sont organisées mercredi 11 octobre, dans les Maisons départementales. Infos pratiques sur www.passezalacte.com et <http://notairecom38-26-05.notaires.fr>