



Sortir de l'indivision sur un terrain agricole périurbain

Par **Eric**, le **07/03/2011 à 13:35**

Bonjour,
un terrain agricole de 2,5 hectares est aujourd'hui en indivision entre mes quatre frères et soeurs et moi (nus propriétaires) et mon père usufruitier. En situation périurbaine, il est susceptible d'intéresser la commune à moyen ou long terme pour un programme immobilier. Existe-t-il une possibilité de partager ce terrain entre les 5 nus propriétaires, en évitant le risque d'une préemption de la commune?
En vous remerciant pour tout conseil ou piste de réflexion.

Par **mimi493**, le **07/03/2011 à 13:50**

Le père est d'accord pour abandonner son usufruit ?

Par **toto**, le **07/03/2011 à 14:13**

les donations et les héritages ne sont pas soumis au droit de préemption. Il n'y a que si un héritier veut vendre que la commune pourrait préempter.

toutefois, il faut que certaines conditions soient réalisées pour que ce droit s'applique
- soit que le terrain se situe en zone urbaine et que la commune aie délibéré pour appliquer le DPU sur toutes les zones urbaines

- soit que le terrain soit situé dans une zone d'aménagement différé instituée par la commune
- soit que le terrain soit situé en espace naturel sensible et que le département ait délibéré pour définir un droit de préemption sur ces espaces (ou conservatoire du littoral près des côtes)

vous pouvez diviser le terrain en laissant l'usufruit à votre père.

Par **Eric**, le **08/03/2011** à **09:53**

Un grand merci pour vos réponses. Le père est tout à fait d'accord pour toute solution agréant ses cinq enfants.

Une procédure est actuellement en cours sur ce terrain: nous le louons à ma tante pour une somme modique et elle souhaite aujourd'hui que nous prolongions cette location au bénéfice d'une SCI dont elle sera la principale actionnaire. Je pense que cette modification n'altère en rien notre possibilité de sortir de l'indivision.

Pour diviser le terrain en cinq, j'imagine qu'il faut demander à un géomètre d'établir un périmètre égal pour chaque parcelle puis d'établir une convention entre nous sous seing privé à déposer devant notaire.

En vous remerciant pour tout commentaire pouvant m'éclairer sur ces deux points.

Par **toto**, le **08/03/2011** à **11:26**

la SCI passera autant de baux avec l'usufruitier qu'il y a de nu-propriétaires

pour la division du terrain, voyez d'abord le notaire , car la valeur ne sera peut être pas proportionnelle à la surface. Ce notaire travaillera ensuite avec votre géomètre pour établir le document cadastral de division. Le bornage n'est pas une obligation; si vous le faites , vous pouvez soit border uniquement les limites définies entre les lots , soit les limites avec les terrains voisins en rendant ce bornage contradictoire (accord du voisin intégré à l'acte) c'est juridiquement la meilleure solution (voir la seule adaptée et la moins chère sur le long terme)

cordialement

Par **Eric**, le **09/03/2011** à **10:37**

Un très grand merci.

Je fais une copie de vos réponses à mes frères et soeurs et mon père. J'ai appris par téléphone qu'un PLU était en train de débiter sur la commune et que notre terrain ne serait pas a priori concerné.

Est-ce qu'une demande par nous tous ou l'un d'entre nous d'une modification du POS peut avoir des conséquences fâcheuses?

Avec mes salutations les plus cordiales.

Par **toto**, le **09/03/2011** à **14:45**

Pour l'activité économique de la SCI, peut-être cela pourrait la mettre en péril.

Pour vous, non. Sachez toutefois que les décisions prises dans le cadre d'un PLU doivent l'être au nom de l'intérêt général; inutile de vous fâcher avec les élus locaux.

Par **Eric**, le **12/03/2011** à **10:59**

Les deux questions que vous évoquez - la SCI et la réaction des élus locaux- pourraient en effet être des questions délicates.

Est-ce que la méthode suivante est la bonne:

après consultation auprès de mes frères et soeurs et de mon père, je demande au responsable de la SCI si une demande de modification du POS le gênerait (il pourrait faire une demande de son côté pour une partie de ses terrains). Puis, une demande de modification du POS par nous 6 avec une justification : avoir la possibilité de construire une maison individuelle par parcelle.

Nous 6 sommes un peu les candides dans l'histoire; nous connaissons très peu les objectifs de la création de la SCI et encore moins les positions des élus. Ces derniers pourraient estimer que nous bloquons les PLU futurs.

Autre solution qui semble être la solution implicite des autres personnes propriétaires: nous ne faisons rien en espérant qu'un PLU un jour transformera notre terrain et certains terrains alentour en zone constructible. Ce terrain serait réquisitionné ou vendu 10 ou 15 fois sa valeur (!); il y aurait à cette époque certainement 17 copropriétaires (descendants) rien que sur notre terrain.

D'ores et déjà, mes remerciements pour vos remarques.

Cordialement.

Par **toto**, le **12/03/2011** à **18:14**

la politique de l'Etat est de porter à 30 logements par hectare la densité des zones urbaines et périurbaines hors région parisienne des dispositions qui tendraient à geler des terrains constructibles ou créer une densité inférieure à 10 logements l'hectare peut être considérée comme contraire à l'intérêt général.

je pense que vous êtes trop pressés, laissez la nouvelle génération investir ce terrain. Eventuellement, voyez pour quelques petits terrains bâti pour la génération actuelle.

cordialement