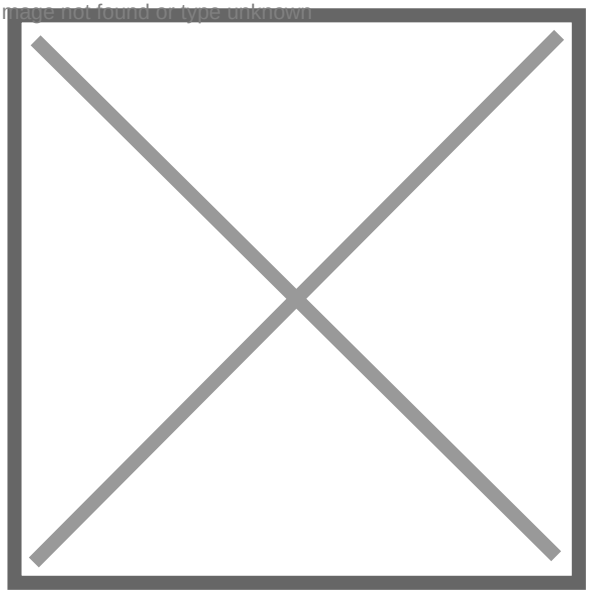
Image not found or type unknown



Détachement parcelle pour vente sans autorisations ?

Par **Dantolony**, le **12/12/2022** à **15:25**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un terrain de 2000m2 avec une maison construite et conforme depuis le 1er janvier 2022

Mon projet initiale etait de construire la maison, la vendre, et financer la construction de la deuxieme maison sur le terrain apres division 1000m2 et 1000m2

J'ai un CU Oppérationel accordé sur le terrain pour contrsuction de 2 villas individuelles avec piscine valant division.

J'ai déposé en aout un PCMI pour la deuxieme maison qui induira une division si il est accordé.

Mon problème est le suivant : J'ai déja un achteur pour la maison déja construite sur 1000M2 ; et n'étant pas certain du délai ou d'obtenir le permis pour la maison n°2 rapidement, j'ai peur

d'étre bloqué pour la vente.

Le géometre a déja fait un plan de division, il va faire une DMPC aupres du cadastre, est ce que ce document peut surffir à établir un acte de vente, et me laisser le temps soit d'obtenir le permis, soit de déposer une DP à posteriori (je ne relève pas du permis d'aménager)

J'ai pu trouver des infirmations qui vont dans ce sens : "Un propriétaire détache de sa propriété un lot bâti et conserve, dans un premier temps, la partie non bâtie de la propriété : l'aliénation ultérieure du solde de la propriété ne constitue pas un détachement et n'est pas soumise à déclaration préalable " source : https://www.defrenois.fr/actualites/le-detachement-dune-parcelle-batie-nest-pas-soumis-declaration-prealable-ou-demande-de "

Si pour le moment je conserve mon terrain nu " non bâtie" et que je dépose un permis ensuite est ce que cela est recevable juridiquement et permet d'établir un acte de vente en bon et due forme ?

Mon but vous l'aurez compris est avant tout de pouvoir conclure la vente de la maison sur la moitié de terrain, ensuite en cas de permis refusé je déposerai de nouveau un permis en rectifiant les avis négatifs.

Merci d'avance pour vos conseils.

Anthony

Par **Bibi_retour**, le **12/12/2022** à **16:05**

Bonjour,

[quote]
J'ai déposé en aout un PCMI pour la deuxieme maison

[/quote]
Nous sommes maintenant en décembre et le permis n'est toujours pas délivré ou refusé ?

[quote]
maison construite et conforme depuis le 1er janvier 2022

[/quote]
Vous avez déposé la DAACT et obtenu le certificat de non contestation de la conformité des travaux ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Dantolony**, le **12/12/2022** à **16:28**

"Nous sommes maintenant en décembre et le permis n'est toujours pas délivré ou refusé ?"

Non il y a eu demande de pièces complémentaires, le délai des 3 mois expire au 15 janvier 2023 à priori.

"Vous avez déposé la DAACT et obtenu le certificat de non contestation de la conformité des travaux ?"

Oui DAACT et certificat obtenu, maison confome, 20/03/2022

Cordialement,

Par **Bibi_retour**, le **12/12/2022** à **17:06**

[quote]
Oui DAACT et certificat obtenu, maison confome, 20/03/2022[/quote]

Donc la division consiste à détacher un lot déjà bâti pour le céder et conserver le second lot à bâtir pour vous. Il ne s'agit pas là d'un lotissement et il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme à solliciter, sauf si la commune a délibéré pour mettre en oeuvre le contrôle des divisions (art. L.115-3 CU).

[quote]
Non il y a eu demande de pièces complémentaires, le délai des 3 mois expire au 15 janvier 2023 à priori.

[/quote]
PC déposé en août, donc notification de la demande de pièces manquantes en septembre au plus tard, donc complétude du dossier fin décembre au plus tard. Bon ça reste du détail au regard de votre question...

Par **Dantolony**, le **12/12/2022** à **17:30**

Merci beaucoup pour ces informations :

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

"il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme à solliciter, sauf si la commune a délibéré pour mettre en oeuvre le contrôle des divisions (art. L.115-3 CU)."

L'acte de vente est donc valable a priori possible avec pour seul élément le document d'arpentage que me fait le géometre c'est bien ça ?

"PC déposé en août, donc notification de la demande de pièces manquantes en septembre au plus tard, donc complétude du dossier fin décembre au plus tard."

Pc déposé le 21/07/22, demande de pieces complémentaires par la mairie le 11/08/2022, Pièces transmises le 21/10/22, il me semble que le délai de 3 mois commence à partir de la notification de reception des pieces complémentaires ce qui leur laisse jusqu'au 21/01/2023, je pense ne pas me tromper.

Merci encore pour votre temps.

Par **Dantolony**, le **12/12/2022** à **17:34**

Si je peux rajouter :

"Donc la division consiste à détacher un lot déjà bâti pour le céder et conserver le second lot à bâtir pour vous. Il ne s'agit pas là d'un lotissement et il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme à solliciter"

j'ai du mal a retrouver cette info dans les textes de loi, je tombe sur des réponses comme la votre mais très peu d'éléments encadrant ce cas précis.

Si jamais vous avez une source ce serait super pour le notaire.

cdt

Par **Bibi_retour**, le **12/12/2022** à **23:01**

Plusieurs éléments :

- définition du lotissement (L.442-1 CU)

- divisions soumises à autorisations (R.421-9) ou à déclaration (R.421-23)

- divisions soumises à aucune autorisation ou déclaration (R.442-1). Votre cas relève de cet

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

article au e)

Par **talcoat**, le **16/12/2022** à **18:46**

Bonjour,

Il me semble que le détachement d'un lot bâti ne peut se faire sans procédure de lotissement que s'il est construit depuis plus de 10 ans...?

Par **Bibi_retour**, le **17/12/2022** à **20:16**

La disposition décennale n'existe plus depuis plusieurs années.

Par **talcoat**, le **19/12/2022** à **15:17**

Bonjour,

D'accord @bibi, effectivement la réforme de 2012.... a fait disparaitre le critère du nombre de lot et le délai dans lequel intervient la division.

Mais, suivant R 442-1, si au moment où le propriétaire détache de son unité foncière une partie bâtie, et que l'intention de bâtir sur le reliquat conservé est établie de manière certaine, dans ce cas, la division foncière qui résulte de la vente du terrain bâti a pour effet de créer un lot à bâtir qui entre dans le champ du lotissement :c'est le lotissement « unilot ».

Par **Bibi_retour**, le **19/12/2022** à **15:34**

Bonjour,

Le détachement en propriété ou en jouissance d'un lot à bâtir constitue un lotissement, donc en l'absence de cession pas de lotissement.

Le projet de DANTOLONY consiste à céder le lot déjà bâti et conserver pour lui le lot à bâtir. Donc pas de lotissement suivant le R.442-1e) CU.

Par **talcoat**, le **20/12/2022** à **19:30**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Nous sommes presque d'accord.

Si au moment où le propriétaire détache de son unité foncière une partie bâtie, l'intention de bâtir sur le reliquat conservé est établie de manière certaine, dans ce cas la division foncière qui résulte de la vente du terrain bâti a pour effet de créer un lot à bâtir qui entre dans le champ du lotissement : c'est ce que la doctrine avant 2012 nomme le lotissement « unilot ».

Reste qu'un lotissement unilot ne peut être soumis à permis d'aménager (exception faite dans les sites classés et les secteurs sauvegardés) puisque le critère d'application du permis d'aménager est l'existence d'équipements communs, ce qui
suppose au moins deux lots à bâtir.

Si au moment où le propriétaire détache de son unité foncière la partie bâtie, il n'est pas prévu de bâtir sur le reliquat conservé, cette division foncière n'est pas en tant que telle constitutive de lotissement en application de l'article R442-1 e) du Code de l'urbanisme qui prévoit que « les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis » ne sont pas constitutifs de lotissement.

Si toutefois, le propriétaire change ensuite d'intention (c'est-à-dire qu'il décide de bâtir), l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité de régulariser une telle division foncière intervenue sans déclaration préalable puisqu'il est prévu que : « **Lorsqu'une construction est édifiée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division** ».

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés