



Division parcellaire : échapper au lotissement

Par **Vesta2**, le **05/08/2021** à **12:37**

Bonjour,

Ma soeur ayant proposé de me vendre une partie du terrain sur lequel elle habite, j'ai obtenu un permis de construire. Mais le géomètre contacté pour délimiter ma parcelle nous a appris que, dans la mesure où une autre parcelle vendue récemment était desservie par le même chemin d'accès, il fallait maintenant faire des démarches pour un lotissement. Nous souhaitons éviter cela.

Nous avons pensé à une solution.

Il s'agirait, dans un premier temps, de signer un document avec ma soeur (un acte notarié ou sous seing privé) me reconnaissant le droit de construire sur son terrain, ceci avant tout détachement parcellaire.

Puis dans un second temps, après construction, j'achèterais l'ensemble (maison+terrain) au seul prix du terrain, en déduisant les sommes investies.

Voici donc nos deux questions :

- Cette procédure est elle envisageable et nous permettrait elle d'échapper au cas du lotissement et un retour à la case départ avec la nécessité d'un permis d'aménager?
- Comment faire pour que le fisc ne considère pas que la valeur du bien acheté a été sous-estimée ?

On me proposait, sur un autre site, un bail à construction mais je suis trop vieille pour attendre

18 ans avant d'être propriétaire...

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à mes questions,

Cordialement,

S.P.

Par **Tisuisse**, le **05/08/2021** à **12:46**

Bonjour,

Si le voisin peut, depuis son terrain privé, créer un accès direct à la voirie publique, le lotissement n'aura pas lieu d'être. De même pour vous ou votre soeur, si vous pouvez avoir cette possibilité d'être reliés séparément par un accès direct.

Voyez un avocat spécialisé.

Par **Vesta2**, le **05/08/2021** à **14:10**

Bonjour,

Je vous remercie pour cette réponse rapide.

C'est une idée à laquelle nous n'avions pas pensé mais nous n'avons malheureusement pas cette possibilité...

Cordialement,

SP

Par **talcoat**, le **18/08/2021** à **18:26**

Bonjour,

Vous ne pouvez échapper à la procédure de lotissement qui est exigible dès la création du premier lot, même issu du détachement d'un bâti existant.

Si il n'y a pas de création de voirie ou de réseaux la procédure d'une demande d'autorisation préalable est suffisante, sans besoin de permis d'aménager.

Cette formalité peut être faite facilement par un géomètre.

Par **Vesta2**, le **19/08/2021** à **11:29**

Merci beaucoup Talcoat de m'avoir répondu et pour cette information que j'ignorais.

Malheureusement il faudra viabiliser le terrain si je veux que ma maison soit raccordée à l'eau etc.

Ce que je ne comprends pas, c'est pourquoi le service urbanisme de la mairie m'a accordé un permis de construire. N'aurait-il pas dû m'informer qu'il fallait passer par un permis d'aménager ? Avec mon dossier de demande de permis, ils avaient les informations nécessaires pour s'en rendre compte. Non ? Cette perte de temps me tape un peu sur les nerfs...

En tout cas merci encore. C'est, pour moi, réconfortant que des personnes que je connais pas prennent la peine de prendre connaissance de mes ennuis et de m'aider à trouver des solutions !

Bonne journée,

Cordialement,

SP

Par **Bibi_retour**, le **07/09/2021** à **09:46**

Bonjour,

La procédure de lotissement consiste à détacher 1 ou plusieurs terrains destinés à être bâtis (art. L.442-1 du code de l'urbanisme). L'accès du terrain voisin, déjà bâti il semble, n'intervient pas dans la question du lotissement.

Vous aviez plusieurs possibilités :

- diviser le terrain de votre soeur pour ensuite construire votre projet. Dans ce cas la division est soumise à déclaration préalable (R.421-23), ou à permis d'aménager si le terrain est situé dans un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement (R.421-19a)

- construire votre projet puis de diviser ensuite. Cette solution ne nécessite aucune autorisation car il s'agit du détachement d'un lot déjà bâti et non destiné à démolition (R.442-1e). Vous êtes dans ce cas il me semble.

Par **Visiteur**, le **07/09/2021** à **17:22**

Bonjour

Pour Talcoat...

N'est pas un cas où la création d'une servitude pour droit de passage ou d'une indivision sur le chemin en question serait possible ?

Par **Vesta2**, le **14/09/2021** à **16:42**

Merci Bibi-Retour,

Nous avons opté, en effet, pour la deuxième solution !

Il nous reste à voir avec la notaire (dès qu'elle sera disponible...) si elle est partante pour établir un acte de vente du terrain au seul prix de ce même terrain nu (alors qu'il sera bâti).