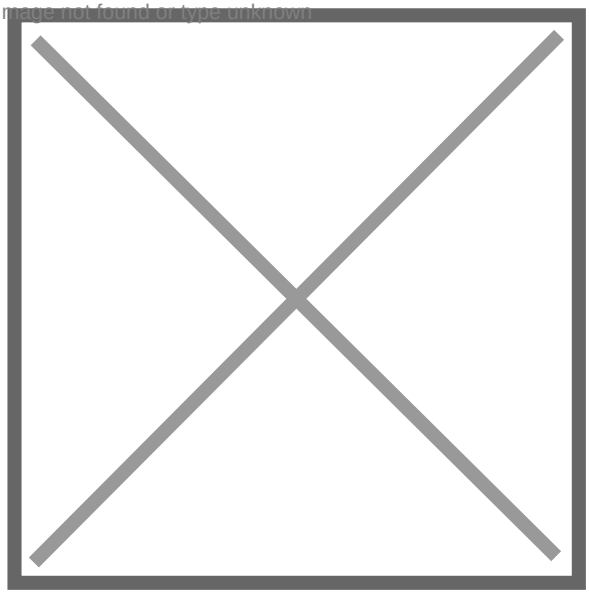
Image not found or type unknown



DIVISION DE PARCELLE EN VUE DE CONSTRUIRE

Par **jacques2120**, le **07/02/2013** à **13:16**

Bonjour,

Je dispose d'un terrain bâti et désire en vendre la moitié non bâtie à un acquéreur désireux d'y bâtir une maison.
La déclaration préalable et le permis de construire ont été acceptés sur la base d'un projet de division établi sur plan.
Pour procéder à la vente, il convient maintenant de faire diviser le terrain et le faire borner par un géomètre-expert.

Ma question est la suivante :
Puis-je me contenter du bornage de la limite séparative ou dois-je faire borner toute le périmètre de la parcelle vendue ?
Et quels sont les textes de lois précisant cette notion.
Compte-tenu du nombre de voisins et de la difficulté de travail (partie de la parcelle à céder en fond de vallon et forêt), le coût entre les 2 opérations est très différent.

Merci pour vos réponses

Par **trichat**, le **07/02/2013** à **15:05**

Bonjour,

La division d'un terrain pour en détacher une parcelle est régie par deux articles du code de l'urbanisme (ci-dessous rappelés).

La parcelle créée doit obligatoirement faire l'objet d'un bornage, ce qui nécessite de borner tout le périmètre de ladite parcelle. Opération réalisée par un GE.

Cordialement.

Article L111-5-3
Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 14 JORF 14 décembre 2000:

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention visée au premier alinéa selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant ladite mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention.

Article L442-1
Modifié par Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2:

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

NOTA:
Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, article 5, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2012. Ils s'appliquent aux déclarations préalables et aux demandes de permis de construire déposées à compter de cette entrée en vigueur.

Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 a fixé cette date au 1er mars 2012.

Par **jacques2120**, le **08/02/2013** à **08:47**

Merci pour votre réponse.
Cependant, il se trouve que le PC a été accordé en 2011 donc avant l'application de l'ordonnance 2011-1916.
Il ne s'agirait donc pas d'un lotissement et de ce fait le bornage complet ne serait pas

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

nécessaire.
Mon raisonnement est-il correct ?

Par **trichat**, le **08/02/2013** à **10:47**

Bonjour,

La durée de validité du permis de construire est de deux ans. Si vous êtes dans les délais, il faudra demander ce transfert. Ci-dessous, deux liens vers "vos droits.service public" expliquant ces deux situations.

http://vosdroits.service-public.fr/F2082.xhtml

http://vosdroits.service-public.fr/F2698.xhtml

Ceci étant rappelé, l'octroi du permis étant antérieur à l'ordonnance de 2011, votre opération ne peut être qualifiée de lotissement.

Mais le bornage répond davantage à l'article L 111-5-3, puisqu'il doit être mentionné dans le pré-contrat de transaction. Et en principe, le bornage d'une parcelle est fait pour garantir sa superficie, ainsi qu'aux dispositions du code civil (article 646):

Article 646
Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804:

[fluo]Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.[/fluo]

Afin d'éviter des contestations à votre futur voisin (et acheteur), je pense qu'il est de loin préférable de faire un bornage complet.

Cordialement.

Par **jacques2120**, le **08/02/2013** à **10:59**

OK, merci encore
Bonne journée

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés