



ACHETER UN TERRAIN ISSU D'UNE DIVISION PARCELLAIRE : LES QUESTIONS À SE POSER

Avant d'acheter un terrain issu d'une division parcellaire, vous devez vérifier que l'opération est bien réalisable suivant plusieurs critères.

Les règles de constructibilité

Il est conseillé de demander un Certificat d'Urbanisme* à la mairie. Ce document vous délivre une information claire et objective sur la constructibilité ainsi que sur les droits et obligations attachés à un terrain. Il permet aussi d'indiquer la présence de servitudes publiques. Un Certificat d'Urbanisme* opérationnel permet de savoir si l'opération projetée est réalisable sur ce terrain. Vous pouvez demander ce document directement ou vous rapprocher d'un professionnel (notaire, géomètre expert indépendant, etc.) qui vous aidera à analyser les règles de constructibilité.

Les règles de droit privé

Il est important de **porter à connaissance les servitudes*** constituées et connues quelles soient de passage (pour des véhicules), de canalisations, de réseaux divers, des servitudes de vues, des servitudes non aedificandi (non constructibles), etc. La mise en place des servitudes réciproques permettra d'éviter des conflits de voisinage. Vérifiez votre titre de propriété, consultez votre notaire.

Les critères techniques et architecturaux

/ La viabilité : vérifier que les réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz) sont suffisants et évaluer le coût du raccordement.

/ La nature du sol et du sous-sol*. Si le sol est sujet à différents risques, inondations, tassements ou aux glissements ou si le sous-sol est proche d'une nappe phréatique, de carrières, de mines, il sera nécessaire de réaliser des fondations spéciales qui peuvent se révéler très onéreuses (inclure une clause suspensive dans le contrat).

/ L'environnement : la valeur du terrain est souvent liée à la qualité de son environnement direct. Identifiez également les nuisances éventuelles (proximité d'infrastructures bruyantes, lignes haute tension, bruit, odeurs, fumées d'équipements voisins, etc.).

/ La forme, la pente, l'orientation, les accès vont conditionner l'implantation et la forme architecturale de la maison. Sur un terrain issu d'une division, les choix peuvent être restreints, notamment en termes d'orientation.

/ Avoir une vision d'ensemble de son achat : être conscient de la proximité du voisin, implanter sa maison de façon optimale, etc.

Les accès et les parties communes

/ Le droit de passage :

Le propriétaire d'un terrain enclavé est fondé à réclamer à son voisin, et moyennant une indemnité, un droit de passage pour accéder à la voie publique (article 682 du Code civil).

Le droit de passage n'est pas accordé pour un propriétaire mais suit le terrain. Une division peut créer ou non une servitude de passage. Dans le cas où elle en crée, les conditions d'exercice du droit de passage doivent être précisées (largeur, tracé, véhicules admis, plantations, etc.).

Même s'il s'agit d'un droit de passage amiable, il est recommandé d'établir un acte sous seing privé ou notarié.

Si vous envisagez de construire sur une parcelle enclavée, assurez-vous que le passage de camions et de canalisations est possible et que l'accès aux engins de lutte contre l'incendie est conforme.

/ L'achat en copropriété d'une partie du terrain ou d'un bâti existant :

Le règlement de copropriété précise les décisions pour l'avenir (l'intérêt est d'utiliser les droits à construire sur la totalité du sol).

Il est plus facile en copropriété d'obtenir un financement, du fait des droits indivis en pleine propriété et de la possibilité de prendre des garanties sur le lot : hypothèque ou autres.

Il en est de même pour le passage des canalisations qui peuvent contraindre l'implantation du projet ou des futurs aménagements (annexe, piscine, etc.).

Les acteurs

/ La mairie, le service d'urbanisme :

Face à des divisions sur sa commune le maire doit :

- délivrer un arrêté acceptant ou refusant une Déclaration Préalable accompagnée de prescriptions spéciales afin d'encadrer un minimum le projet. Les communes pourront alors bloquer la délivrance d'une Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux* en vérifiant que les travaux sont conformes à ces prescriptions,
- admettre la division parcellaire dans son document d'urbanisme pour mieux l'encadrer,
- jouer la carte de la concertation/information,
- renseigner sur les règles d'urbanisme, sur les réseaux existants, etc.

/ Le géomètre-expert :

La division foncière en vue de créer des terrains à bâtir entraîne le bornage contradictoire des parties touchant les propriétés voisines puis le bornage des lignes divisaires.

/ Le notaire :

Il utilise les documents fournis par le géomètre-expert (plans de bornage, de division, plans parcellaires, documents d'arpentage, dossier de Déclaration Préalable*, etc.).

Il appartient au géomètre, ou éventuellement au propriétaire du terrain ou son acquéreur éventuel, de porter à la connaissance du notaire l'existence de servitudes visibles. Le notaire pourra ensuite vérifier l'existence d'un titre et renseigner sur d'autres servitudes qui ne sont pas visibles mais résultent d'un acte notarié (servitude non aedificandi par exemple).

RÉFÉRENCES

* Cf. fiches CAUE sur ces sujets

Fiche réalisée en collaboration avec l'Association départementale d'information sur le logement (Adil) / Chambre des notaires de la Gironde / CAUE / Ordre des géomètres experts