

1 Préparer la division parcellaire



- Consulter le document d'urbanisme en mairie

- Déposer une demande de certificat d'urbanisme (CU)

Le formulaire à remplir est téléchargeable sur le site « service-public.fr » ou disponible en mairie.

La demande du CU n'est pas obligatoire, mais elle est toutefois recommandée car elle est dans votre intérêt. En effet, le CU vous renseigne sur la constructibilité effective de votre projet et gèle l'application des règlements d'urbanisme pendant 18 mois sur votre parcelle, permettant ainsi le maintien de vos droits en cas de changement de législation.

En outre, il donne des informations utiles, en fonction du type de CU :

- Le CU général, dit informatif (CU de type "a") permet de connaître les règles d'urbanisme applicables à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété ainsi que le régime des taxes et participations d'urbanisme.

- Le CU opérationnel (CU de type "b") reprend les informations du précédent. Il indique également si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Les points de vigilance



- Les travaux éventuels à entreprendre sur son terrain

Vérifiez par exemple que les réseaux desservant la maison existante ne passent pas sur la parcelle divisée (téléphone, eau, électricité, réseau d'assainissement individuel). Sinon, il faudra faire déplacer par des professionnels les réseaux impactés ou bien créer une servitude sur la parcelle vendue.

- Les servitudes privées

Pour conserver la maîtrise du projet sur la parcelle que l'on souhaite détacher, il est possible de vendre le terrain avec des servitudes privées rédigées par le notaire, en annexe de l'acte de vente. On peut par exemple limiter la hauteur (servitude non altius tollendi), limiter la constructibilité (servitude non aedificandi), empêcher une construction qui gênerait la vue (servitude de prospect).

- Penser des solutions communes avec vos voisins

Vous pouvez rechercher des solutions ensemble pour tout ce qui peut être mutualisé : les servitudes, les limites séparatives, le stationnement, etc. En plus de participer à la bonne entente de voisinage, cela pourra vous permettre une optimisation et un gain d'espace.

- Anticiper le bilan financier

Divers coûts sont à prendre en compte : les frais de rémunération des professionnels contractés (géomètre, notaire, architecte...), la taxe sur la plus-value. Le coût des travaux réalisés avant la division est déductible du prix de vente.

2 Effectuer la division

Bornage du terrain par un géomètre expert

Le géomètre expert est le professionnel qui dresse l'acte de division, ainsi que le bornage des terrains. C'est le seul professionnel qui peut définir le bornage légal du parcellaire. Il utilisera les plans du cadastre et viendra relever les mesures exactes du terrain que vous souhaitez détacher. Il posera les bornes qui délimiteront la nouvelle propriété et réalisera un plan précis de la parcelle à vendre. Il se chargera également d'obtenir de nouveaux numéros de parcelles au cadastre et pourra aussi faire la demande d'un certificat d'urbanisme si vous ne l'avez pas encore fait. À savoir : cette étape est incontournable pour réaliser une division.

Acte notarié

Le notaire rédige et délivre l'acte notarié des divisions et calcule les frais associés à la division. Dans un objectif de gestion patrimoniale, il peut prodiguer des conseils utiles.

