



Avant toute chose, il est nécessaire de vérifier la possibilité de détacher un terrain à bâtir de sa propriété. Pour cela, l'analyse de votre titre de propriété est essentielle.

- Le permis d'aménager est exigé lorsque la division prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs.

- La déclaration préalable est nécessaire dans les autres cas de division.

Il est essentiel de bien déterminer dès le départ la procédure applicable à votre cas particulier. En effet, les obligations qui pèsent sur le propriétaire varient selon les procédures.

Par exemple, à la différence de l'auteur de la déclaration préalable, le titulaire d'un permis d'aménager se doit de vendre un terrain viabilisé. Cela signifie qu'il devra implanter avant la vente et à ses frais jusqu'en limite du terrain vendu tous les réseaux tel que l'eau potable, l'électricité, le

téléphone... **DÉMARCHES AUPRÈS DU CADASTRE**

Évidemment, il conviendra de procéder à la numérotation des parcelles créées par suite de la division.

Ces nouvelles références cadastrales résulteront du document d'arpentage établi par le géomètre et transmis par ses soins aux services du cadastre.

BORNAGE DU TERRAIN VENDU

Dans le cas d'un détachement de terrain, le Code de l'urbanisme impose au vendeur de produire à son acquéreur un bornage du terrain issu de la division. Le bornage consiste à reconnaître les limites du terrain vendu et des terrains contigus. Il se matérialise par un plan et un procès-verbal dressé par le géomètre et signé par chacun des propriétaires.

FISCALITÉ

La vente d'un bien immobilier est susceptible de rendre exigible l'imposition sur la plus-value réalisée. Souvent, lors de la vente d'un terrain détaché de leur maison, les particuliers pensent être exonérés de plus-value comme lors de la vente de leur résidence principale. Mais, attention, lorsque l'on vend un terrain à bâtir, même détaché de sa résidence principale, l'impôt est dû. En effet, selon l'administration fiscale, l'objet de la vente est le terrain à bâtir, lequel est, par définition, distinct de la résidence principale ! L'exonération ne trouve donc pas à s'appliquer. Rappelons néanmoins qu'après trente ans de

détention d'un bien immobilier, sa vente est exonérée de toute imposition sur la plus-value.

Il conviendra donc de se renseigner auprès de son notaire pour vérifier si un impôt est exigible à l'occasion de cette opération de détachement et déterminer ainsi le prix net revenant au vendeur.

ENCADRER LE PROJET DE CONSTRUCTION

Souvent, le vendeur du terrain est tiraillé par deux objectifs : d'une part vendre au mieux son terrain en permettant l'édification d'une nouvelle construction et d'autre part préserver autant que possible l'environnement de sa propriété. Ces deux finalités peuvent sembler parfois contradictoires.

Il faut néanmoins savoir qu'il est possible d'encadrer le projet de construction de son acquéreur en lui imposant la constitution de servitudes ou d'autres obligations réelles.

Ainsi, pour préserver une vue, il est possible de limiter la hauteur voire de restreindre l'implantation de la future construction. Pour conserver son intimité, il peut également être imposé à votre futur voisin une marge de recul par rapport à la limite de propriété.

Néanmoins, ces limites à la constructibilité doivent être utilisées avec précaution pour maintenir l'attrait du terrain vendu et son prix. Nous retiendrons donc que cette opération de détachement de terrain à bâtir nécessite une bonne préparation pour révéler pleinement ses intérêts. L'anticipation est donc le maître mot pour mener à bien votre projet. ●

L'AGENDA

» **Du 29 septembre au 1^{er} octobre** : préparez votre projet immobilier avec les conseils des notaires, au salon de l'immobilier, à Alpexpo, à Grenoble.

» **Rencontres notariales** : des permanences des notaires sont organisées mercredi 11 octobre, dans les Maisons départementales. Infos pratiques sur www.passezalacte.com et <http://notairecom38-26-05.notaires.fr>