Image not found or type unknown

Vendre une partie d'un terrain quand il y a déjà plusieurs parcelles

Par **janus2fr**, le **13/09/2023** à **12:17**

Bonjour,

En lisant le sujet : " Quant a-t-on à faire à un lotissement ?", une question m'est venue...

J'ai hérité d'une maison construite sur un grand terrain. En regardant sur le site du cadastre, je vois que ce terrain est en fait constitué de 3 parcelles cadastrées, une parcelle sur laquelle est construite la maison, une autre de dimension à peu près identique derrière la maison et une troisième constituant un chemin longeant les 2 autres parcelles et rejoignant la route.

Dans ce cas précis, puis-je garder la maison et sa parcelle et vendre les 2 autres parcelles à un tiers pour qu'il y construise une maison ?

Par **Marck.ESP**, le **13/09/2023** à **12:32**

Bonjou janus,
Avez vous déjà consulté le PLU ou PLUI?, car c'est la première chose à voir (avec le service de l'urbanisme c'est encore mieux) pour connaitre le zonage précis.
Bien entendu, il faudra faire métrer à nouveau.

Par **beatles**, le **13/09/2023** à **13:41**

Bonjour janus,

Vous êtes propriétaire de trois parcelles cadastrées contigües qui constituent une unité foncière comme le rappelle le Conseil d'État dans l'arrêt du 27 juin 2005 (n° 264667) :

[quote]Considérant qu'une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ;[/quote]
Donc au vu des articles L.442-1 et du « e) » de l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme ce serait une « opération » de lotissement.

Comme il semblerait que la troisième parcelle qui longerait les deux autres serait à usage commun cela exigerait un permis d'aménager comme le rappelle ce lien. (« a) » de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme) :

[quote]
Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

[/quote]
Cdt.

(Vu l'intervention postérieure la prudence m'amène à archiver cette intervention)

Par **beatles**, le **13/09/2023** à **13:52**

Il faudra bien l'aménager puisqu'au départ elle fait partie d'une même unité foncière (grand terrain) et qu'elle est contigüe aux deux autres parcelles « pour rejoindre la route ».

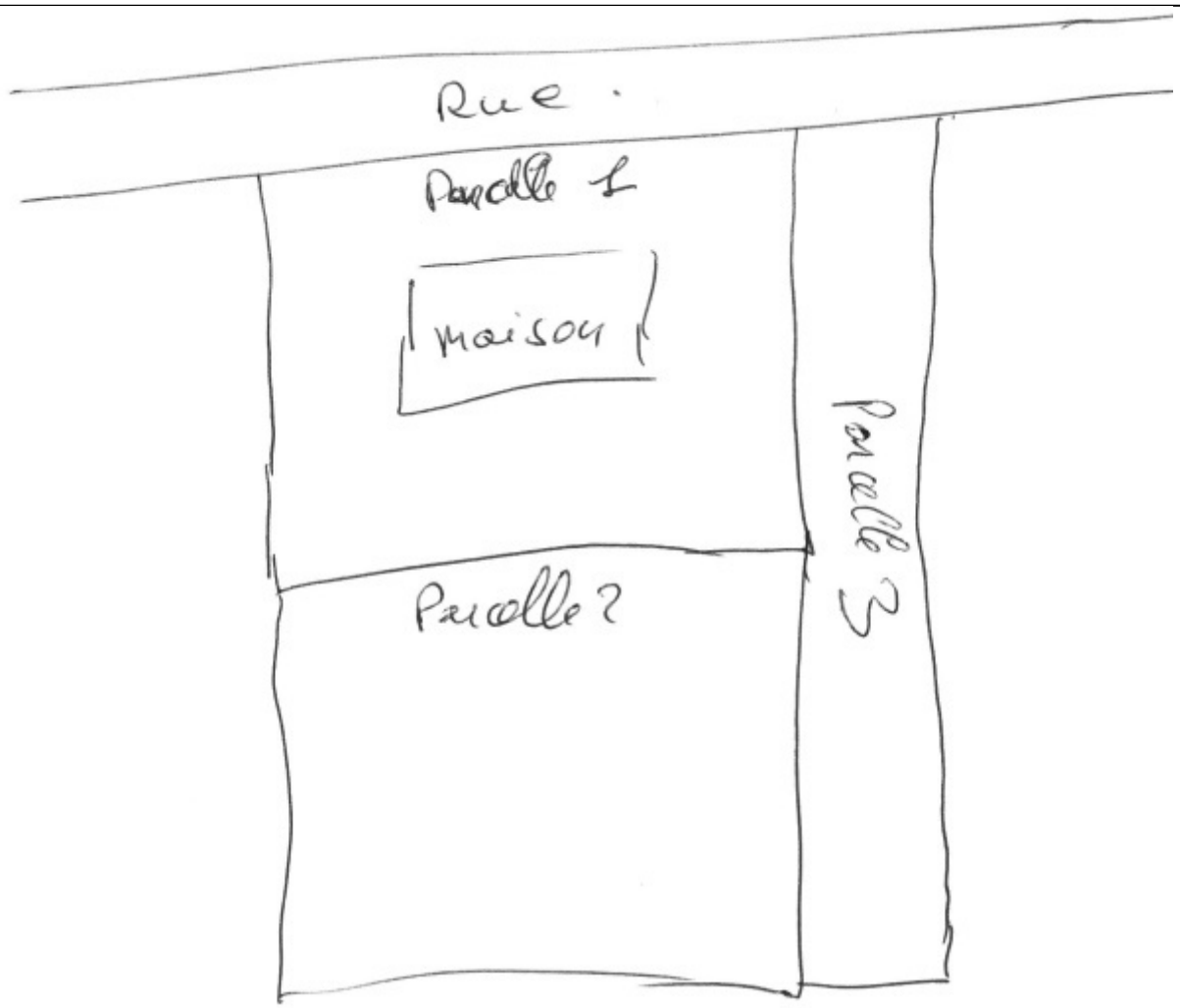
Par **janus2fr**, le **13/09/2023** à **14:03**

[quote]
Comme il semblerait que la troisième parcelle qui longerait les deux
autres serait à usage commun cela exigerait un permis d'aménager comme
le rappelle ce lien. (« a) » de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme) :[/quote]

Non, le passage n'aura d'utilité que pour la parcelle "détachée", celle que je garderait a déjà un accès à la route.

Je joins un croquis :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés



Je garderais que la parcelle 1 et vendrais en lot les parcelles 2 et 3.

Par **Cousinnestor**, le **13/09/2023** à **14:10**

Hello !

Janus, vous êtes propriétaires de 3 parcelles, la vente de la parcelle principale "nue" n'a guère de lien avec les autres.

Néanmoins dans votre cas il est bien possible qu'il y ait eu une divison d'une ancienne grande parcelle en 2 parties principales et en leur ménageant judicueusement une accessibilité commune grâce au choix d'une 3ème parcelle (ce chemin longeant les 2 autres et rejoignant la route). Si vous ne vendez que la parcelle principale "nue" (celle située derrière votre maison) votre 3ème parcelle devra de fait le passage... (à moins d'avoir intérêt selon la géométrie des parcelles d'entrer en division sur la 3ème parcelle ?).

A+

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **janus2fr**, le **13/09/2023** à **14:11**

Merci

Par **Cousinnestor**, le **13/09/2023** à **14:13**

PS en voyant maintenant le croquis : c'est curieux d'avoir défini une parcelle 3 aussi longue , alors qu'il suffisait de l'arrêter au contact de la parcelle 2. Mais si la arcelle 1 a son propre accès autant vendre les aprcelles 2 et 3 ensemble !

Par **janus2fr**, le **13/09/2023** à **14:17**

[quote]
PS en voyant maintenant le croquis : c'est curieux d'avoir défini une parcelle 3 aussi longue , alors qu'il suffisait de l'arrêter au contact de la parcelle 2.

[/quote]
Je découvre cela sur le cadastre, pour moi, depuis toujours, ce n'était qu'un seul terrain. C'est sur le cadastre que je vois ces 3 parcelles référencées.

Par **Marck.ESP**, le **13/09/2023** à **14:18**

Pour ma part, vu un peu "de l'intérieur, je commencerais par, demander un certificat d'urbanisme d'information ou opérationnel, qui indiquera si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation de votre projet et précisera également les dispositions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, les taxes d'urbanisme et les participations d'urbanisme applicables aux parcelles, conformément à l'article A410-4 du Code de l'urbanisme.

Par **Cousinnestor**, le **13/09/2023** à **14:24**

(suite suivante)

C'est sûr que Janus a intérêt à s'assurer au fond que ces parcelles sont constructibles, leur prix en dépendra

A+

Par **beatles**, le **13/09/2023** à **14:24**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

(suite)

Cousinnestor le terrain (grand terrain) est une unité foncière composé de trois parcelles contigües et si la partie détachée est constructible ce sera; une opération de lotissement exigeant une déclaration préalable de division ; en revanche votre réflexion concernant une ancienne configuration mérite d'être approfondie.

Il est fort possible que les parelles 1 et 2 aient appartenues à des propriétaires dfifférents avec la parcelle 3 en tant que servitude de passage légale (articles 682 à 685-1 du Code civil) et qu'un des deux propriétaires ait racheté la parcelle, propriété de l'autre, ce qui impliquait obligatoirement la réunion des trois dans les mains d'une même personne.

Par **Cousinnestor**, le **13/09/2023** à **14:30**

(suite encore)

Beatles, que signifie "cela impliquait *obligatoirement (?)* la réunion des trois dans les mains d'une même personne" ? On le sait déjà, ces 3 parcelles appartiennent au même propriétaire (Janus) !

A+

Par **beatles**, le **13/09/2023** à **14:46**

Il faudrait suivre et ne pas oublier votre intervention ce jour à 14:10 !

Si prélablement ces trois parcelles avaient appartenu à des propriétaires différents, que la 3 ait été une servitude légale de passage ou ayant appartenue au propriétaire de la 2 l'acquisition par l'un ou l'autre de la proprété de l'autre, les trois parcelles se retouvaient obligatoirement dans les mains de l'autre ; dans le cas où la 2 et la 3 auraient appartenues à un même propriétaire elles auraient constituée une unité foncière, idem pour la 1 et la 3.

Il aurait pu aussi s'agir d'une ex servitude de passage par destination du père de famille (article 694 du Code civil) ce qui renvoie à l'article 705 du Code civil.

Par **janus2fr**, le **13/09/2023** à **15:48**

[quote]
C'est sûr que Janus a intérêt à s'assurer au fond que ces parcelles sont constructibles, leur prix en dépendra

[/quote]
De source non officielle (l'agent immobilier qui a estimé la maison lors de la succession), ce projet ne pose pas de problème, il a mené un projet presqu'identique dans la même rue.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **13/09/2023** à **17:58**

Bonsoir janus,

L'article R.442-2 du CU devrait vous intéresser :

[quote]
Lorsqu'une construction est édifiée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

[/quote]
Cet article, qui au départ concernerait un R.431-24 annulé en tant que régularisation d'une déclaration préalable (lotissement), devrait pouvoir être utilisé si vous ne faites pas de déclaration préalable de l'unité foncière ; mais à la seule condition que l'acquéreur, lors de sa demande de permis de construire, indique que son terrain est issu de la division d'une unité cadastrale, dont il donne les références cadastrales, sous peine de se voir refusé sa demande.

Mais reste toujours la viabilisation du terrain.

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **13/09/2023** à **21:16**

Un peit ajout janus, concernant la fiscalité.
La vente d'une parcelle détachée n'est pas forcément exonérée d'impot sur la plus value...
Votre entrée en possession est-elle ancienne ?

Par **janus2fr**, le **14/09/2023** à **06:50**

[quote]
Votre entrée en possession est-elle ancienne ?

[/quote]
Non récente. D'ailleurs, comment cela se passe dans la mesure où la seule évaluation au moment de la succession s'est faite pour la totalité du bien (maison + terrain complet).
Comment calculer la plus value sur les parcelles détachées ?

Par **Marck.ESP**, le **14/09/2023** à **09:23**

lol, c'est ce qui rend délicat et complexe, le calcul au plus juste.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pour moi, le mieux est le recours à un cabinet d'expert agrée afin limiter au maximum le risque de contrôle par l'administration.

Déjà, voici du coté de l'administration fiscale voir paragraphe A. Notion de dépendances immédiates et nécessaires....1. Terrain à bâtir

https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4307-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-10-40-10-20181219#:~

Dans la plupart des cas, le calcul porte sur un pourcentage de la surface. Il s'agit alors d'appliquer au prix d'achat la fraction de la surface vendue sur la contenance totale du terrain. Bien sûr, la valeur d'acquisition est retraitée pour exclure la résidence principale du prix initial et en tirer une valeur d'acquisition sans construction pour le terrain.
Ensuite on va réduire la plus-value brute grâce aux abattements pour durée de détention, mais vous connaissez cela.
Ce qui est souvent ignoré, c'est que la vous pourriez déduire les frais de succession du montant de la plus-value imposable.
Je ne connais pas votre situation personnelle, mais je terminerai en rappelant que lorsque les enjeux le justifient, une donation-cession peut également s'envisager de sorte à purger une part de la plus-value immobilière imposable..

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés