

Pour éviter la construction d'un lotissement ...

Par **Christelle33**, le **07/05/2004** à **14:17**

Mes parents possèdent un terrain trop grand pour être vendu en 1 seul morceau. On a donc eu l'idée de le partager en 3 pour vendre 3 lots de 2000m² distincts. Mais voilà, si on fait trop lot, on est considéré comme lotissement et on doit donc engendrer beaucoup de frais pour faire des trottoirs, des bouches à incendie, bref, inenvisageable !!

On a donc penser à ce que mon père me cède un terrain, qu'il soit à mon nom, et comme ça, lui en vendra 2 et moi 1, donc on évite le lotissement.

Mais voilà, on nous a informé que mon terrain ne pourra être vendu avant 10 ans !!! par contre mon père pourra lui vendre les 2 sans pb !!

Selon vous et la loi, que dois je faire pour vendre ces 3 lots sans payer des frais d'aménagement ??? est il vrai que je ne peux pas vendre mon terrain si jamais mon père me le cède ???

Merci pour votre aide.

Par **fabcubitus1**, le **03/06/2004** à **20:19**

Je vais aller faire des recherches et je te tiens au courant de ce que j'aurai trouvé. Image not found or type unknown
Je pense être en mesure de te donner des éléments de réponse ce week-end.

Par **fabcubitus1**, le **08/06/2004** à **23:40**

En fait, l'histoire du lotissement, c'est pour "la division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments" (cf code de l'urbanisme article L. 315-1), donc une solution serait de vendre à un agriculteur. Image not found or type unknown

(oops Image not found or type unknown Désolé de recopier les art en entier, mais je n'ai pas le temps de faire ça tout bien, mais ça te donne quand même une réponse.)

Une solution, serait de rentrer dans une conditions de l'art R315-2 du code de l'urbanisme : Image not found or type unknown
Ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre !)

a) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le titre II du chapitre II du présent livre ou d'une opération de remembrement-aménagement prescrite en application

de l'article 19-1 du code rural ;

b) Les divisions effectuées à l'intérieur des zones d'aménagement concerté, des périmètres de rénovation urbaine, des zones de restauration immobilière, des zones de résorption de l'habitat insalubre ainsi que des zones d'habitation et des zones industrielles créées en application de l'article R.321-1 avant le 1er janvier 1977, lorsque ces divisions sont effectuées par la personne publique ou privée qui réalise l'aménagement de ladite zone ;

c) Les divisions de terrains en propriété ou en jouissance lorsque les terrains issus de la division constituent l'assiette d'un immeuble à construire dont la vente est régie par les articles 1601-1 à 1601-4 du code civil, ou d'un immeuble dont la construction par une société régie par le titre II ou par le titre III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 modifiée a été autorisée ;

d) Les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu une autorisation de lotir ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un bâtiment comportant plusieurs logements ;

e) Les divisions effectuées à l'intérieur des périmètres visés à l'article L. 314-2 par les sociétés civiles constituées en application de l'article L. 322-12.

f) Les divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution ultérieure des lots issus des opérations énumérées au a, à la condition que chaque lot vendu ait été délimité par le plan de remembrement approuvé ;

g) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine libre dont le plan de remembrement a été publié avant l'entrée en vigueur du chapitre II du décret n° 86-517 du 14 mars 1986, modifiant le code de l'urbanisme et relatif aux zones d'aménagement concerté, aux associations foncières urbaines et aux participations à la réalisation d'équipements publics.

Sinon, Art R315-1  :arrow:

 **Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Est également soumise à autorisation de lotir prévue par le présent chapitre l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre régie par la loi du 21 juin 1865 et par le titre II du chapitre II du présent livre, lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.**

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

a) Les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai ;

b) Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;

c) Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du

jugé de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
d) Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L. 123-9 ;
e) Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application des articles L. 332-6-1 (2^o,e) et L. 332-10.