

CADRE JURIDIQUE

PRÉSENCE doté d'un service juridique à la pointe des nouveautés en la matière, vous présente ici les textes fondateurs d'une nouvelle procédure permettant de diviser et de créer des terrains constructibles moins importants et donc plus économiques, ce qui était impossible avant le 1^{er} octobre 2007. Depuis, la loi ALUR, promulguée le 27 mars 2014, nous ouvre de belles perspectives, lesquelles vont inciter à baisser davantage le prix du foncier; ce qui va permettre enfin à de nouveaux foyers d'envisager de construire leur maison.

Ainsi, **PRÉSENCE** propose des terrains dotés d'un **permis de construire valant division foncière**. Lequel permis autorise simultanément la division et la construction, ce qui a pour conséquence, entre autres, de réduire les délais de réalisation et de baisser le coût final de l'opération. Cette nouvelle division sera publiée aux services du cadastre et des hypothèques par le notaire. En effet, d'après les nouvelles dispositions législatives, il est possible, à partir d'un tel permis de construire, de vendre des terrains constructibles en pleine propriété quelles que soient leurs superficies. De plus, chaque acquéreur a la possibilité de construire ou de faire construire sa maison avec libre choix du constructeur.

EXTRAITS DES PRINCIPAUX TEXTES LÉGISLATIFS À CET EFFET.

Art. R. 431-24 du Code d'urbanisme

« Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division... »
« ... et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs... ».

Art. R. 442-1 du Code d'urbanisme

« Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre :
... d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 ».

Art. R. 123-10-1 du Code d'urbanisme

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme [P.L.U. ou P.O.S.] sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Commentaire du Code :

« Désormais, en cas d'opération immobilière portant division foncière, les règles du P.O.S. ou du P.L.U. (et notamment celles relatives à la taille minimale des parcelles, aux règles de prospects ou d'emprise) ne seront appliquées qu'à l'unité foncière initiale. »

Réponse ministérielle Giran, J.O.A.N. du 12 août 2008, Questions et réponses, p. 6953, n°16282, Editions DEFRENOIS, Supplément rapide N°14, p.5.

« Le député Jean-Pierre Giran a attiré l'attention du ministre de l'Ecologie, du développement et de l'aménagement durables, sur l'article R. 442-2, c, du Code de l'urbanisme... relative au permis de construire... prévu à l'article R. 431-24. L'obtention d'un tel permis de construire permet-elle bien à un propriétaire de faire des ventes de terrains à bâtir, conformément au plan de division dudit permis, au profit de différentes personnes à qui il transférera le bénéfice dudit permis, sans que cela ne puisse constituer un lotissement ? Le ministre interrogé confirme que les divisions de terrains effectuées dans le cadre de permis de construire valant division, visé par l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme, ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises à permis d'aménager [ancien « arrêté de lotir »] L'article R. 442-1 les exclut, en effet, du champ d'application de la réglementation sur les lotissements. La distinction entre un lotissement et le permis de construire valant division réside dans le mode opératoire... ».

Une nouvelle réponse ministérielle du 13 mars 2013 est venue répondre à la même question et indique expressément : « Ainsi, les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme précisent expressément que le permis de construire valant division prévu à l'article R. 431-24 ne constitue pas une opération de lotissement. En effet, un permis de construire valant division vise à réaliser plusieurs constructions sur un terrain qui fera l'objet d'une division avant l'achèvement de celle-ci, contrairement à un lotissement qui vise à diviser un terrain en vue de créer des lots à bâtir qui feront ultérieurement l'objet de permis de construire. Le code de l'urbanisme distingue par conséquent clairement le permis de construire valant division de l'opération de lotissement. Il n'est donc pas nécessaire de modifier les articles concernant ces deux procédures ».

DIRECTION GÉNÉRALE

Jean-Charles CONTI
Tél. : 06 98 78 99 98

E-mail: jc.conti@presence-terrain.com

DIRECTION COMMERCIALE

Philippe LEROY
Tél. : 06 98 36 99 98

E-mail: p.leroy@presence-terrain.com

CHARGÉ D'AFFAIRES

Nöel KOSTRZEWA
Tél. : 06 58 030 030

E-mail: noel.kos@presence-terrain.com

Présence

Aménagement Foncier Concerté

Créateur de "terrain prêt-à-bâtir"

Tél. : 04 92 12 14 00 - Fax : 04 92 12 06 80 - E-mail : contact@presence-terrain.com
180, avenue des Pugets - 06700 Saint-Laurent-du-Var

www.presence-terrain.com

TERRAINS À BÂTIR

Vendez ou achetez
un terrain à bâtir
au **juste prix.**

© 2014 - Rédacteur: LAURENT JOUDON - COM -

Présence

Aménagement Foncier Concerté

Créateur de "terrain prêt-à-bâtir"

Comment vendre
au meilleur prix
ou acheter
au juste prix
un terrain à bâtir.



Présence
Aménagement Foncier Concerté

Quelques-unes
de nos réalisations

Présence
Aménagement Foncier Concerté

La société **PRÉSENCE**, créatrice de terrains “prêt-à-bâtir”, met en œuvre les dispositions législatives concernant les **Permis de construire valant division**.

Grâce à ces dispositions législatives, **PRÉSENCE** vous propose des terrains “prêt-à-bâtir” abordables.

Aménageur foncier, maître d'ouvrage, **PRÉSENCE** crée le meilleur programme possible sur une assiette foncière donnée, selon les nouvelles dispositions législatives mises en application depuis le 1^{er} octobre 2007.

En effet, un nouveau permis de construire est né, le **Permis Valant Division (P.V.D.)**, permettant de créer des terrains à bâtir selon le nouvel article R. 431-24 du Code de l'urbanisme.

PRÉSENCE coordonne les différents partenaires techniques (géomètres, architectes, géologues, entreprises de V.R.D.) pour une mission globale conforme aux obligations administratives et commerciales, notamment dans le cas où l'opération nécessiterait des parties communes à viabiliser.

PRÉSENCE offre alors des lots « prêts à bâtir » et bornés en **pleine propriété** et en toute sécurité aux candidats à la construction de maisons individuelles, au prix le moins onéreux.

NOS PARTENAIRES

BANQUE :
Société Générale
Nicolas MICHETTI,
Tél. 04.92.17.57.00.

COURTIER EN FINANCEMENT :
“Crédit Premium”
Sandrine SPINELLI,
Tél. 06.79.23.35.85.

GÉOMÈTRE-EXPERT DANS LE 06 :
Vincent DELEFORGE,
Tél. 04.93.67.60.06.

GÉOMÈTRE-EXPERT DANS LE 83 :
Evelyne LOMBARD,
Tél. 06.08.82.01.86.

ARCHITECTE D.P.L.G.
Michel CONTI,
Tél. 04.93.32.84.25.

GÉOLOGUE :
E.S.F., Paul CONTI,
Tél. 04.93.32.96.15.

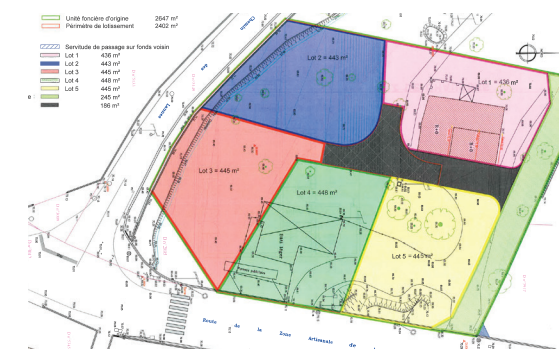
**MAÎTRE D'ŒUVRE-CONCEPTEUR
DANS NOS BUREAUX :**
Dominique PICARD,
Tél. : 04.92.12.14.00.

ENTREPRISE V.R.D. :
• ARFUSO terrassement
Tél. 09.81.20.43.97.

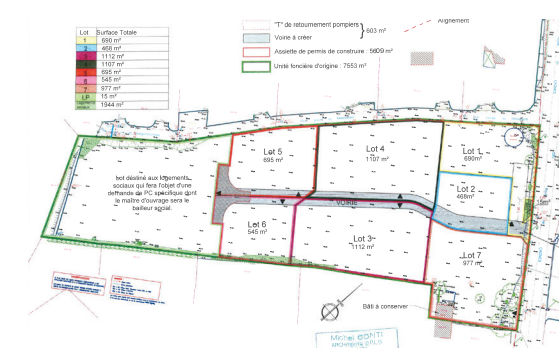
• Aménagement Terrassement,
Sébastien Garcia
Tél. 06.25.204.588.

ALPES-MARITIMES

📍 CARROS



📍 LA COLLE-SUR-LOUP

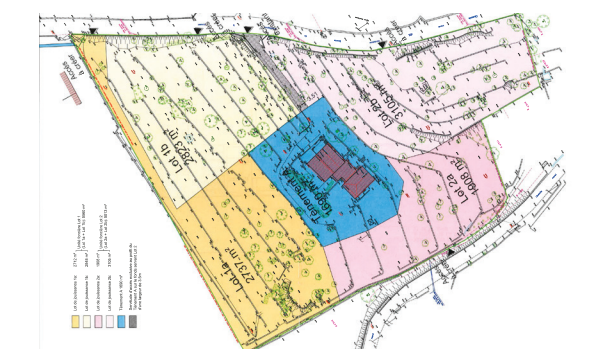


📍 LA GAUDE

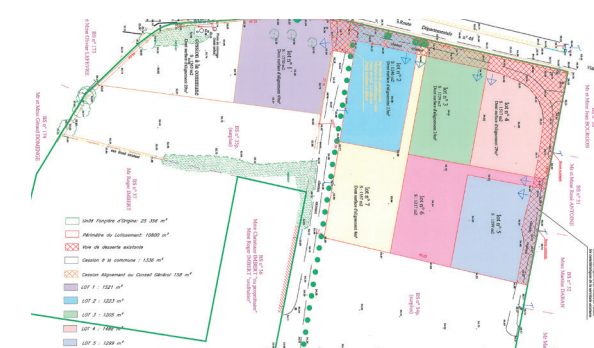


VAR

📍 FAYENCE



📍 VIDAUBAN



📍 LORGUES

