

L'avis de l'expert

La division d'un bien-fonds

L'interdiction de diviser un bien-fonds s'applique surtout aux terrains agricoles

Me Gael Chevalley Notaire à Nyon, membre de l'ANV

La division d'un bien-fonds est en principe interdite sur tout le territoire vaudois. Le but de cette interdiction est de lutter contre le morcellement du sol et de favoriser une exploitation rationnelle du territoire. Ce principe fait toutefois l'objet de nombreuses exceptions.

La première de ces exceptions concerne les biens-fonds sis en zone à bâtir ou au bénéfice d'une mention de soustraction à la loi sur le droit foncier rural, pour autant qu'ils ne soient pas grevés d'une mention «améliorations foncières». Ces terrains à caractère non agricole peuvent en principe être librement divisés, sous réserve d'une autorisation municipale confirmant que le nouvel état parcellaire est acceptable du point de vue du règlement communal des constructions.



La division d'un bien-fonds doit respecter plusieurs conditions, surtout sur les terrains à caractère agricole. KEYSTONE

Le principe de l'interdiction de diviser un bien-fonds ne s'applique donc en réalité qu'aux terrains à caractère agricole. Ces derniers ne peuvent être divisés que de manière exceptionnelle et pour autant que certaines conditions soient respectées. La plus importante de ces conditions est que la surface de chacun des biens-fonds issus de la division doit être supérieure à 450m². Le Service de l'agriculture et de la viticulture est l'autorité cantonale qui est compé-

tente pour délivrer une autorisation exceptionnelle de diviser un terrain agricole. Avant de délivrer cette autorisation, ce service consulte l'ensemble des autres services cantonaux qui pourraient être amenés à se prononcer compte tenu de la nature du bien-fonds, soit, notamment, la Commission foncière rurale, le Service de la forêt et le Service du développement territorial.

Dans le cadre de la division d'un bien-fonds, le notaire coordonne la

procédure entre les différents intervenants (géomètre, Service de l'agriculture, banques). Il se charge d'obtenir tous les documents et les autorisations nécessaires. Après quoi, le notaire rédige et instrumente l'acte authentique sur la base duquel la division est inscrite au Registre foncier. Cet acte authentique traite notamment du sort des droits et charges intéressant le terrain faisant l'objet de la division (servitudes, annotations, gages immobiliers, etc.). A titre d'exemple, si un bien-fonds grevé d'une servitude de passage est divisé en deux, cette servitude est uniquement reportée à charge du nouveau bien-fonds sur lequel se trouve physiquement le passage. L'autre bien-fonds en est libéré. Finalement, il peut s'avérer nécessaire de constituer de nouvelles servitudes afin de répondre aux besoins de l'état parcellaire résultant de la division.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, avenue de Ruchonnet 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence/html

Chronique

Par Nathalie Bonalumi, membre du comité de wipswiss



Développement de projets immobiliers

Le développement de projets immobiliers est un processus interdisciplinaire qui accompagne un projet de nouvelle construction, comme un bâtiment ou un terrain à bâtir, de la phase du lancement à celle de la vente. Cette dernière étape comporte un potentiel de plus-value élevé, du fait des risques accrus. Le projet de construction, le bien-fonds, le capital et l'utilisateur constituent les piliers d'un investissement rentable visant à dégager un bénéfice et à augmenter la valeur.

Le développement de projets est une tâche complexe nécessitant la coordination efficace du travail entre économistes, ingénieurs, architectes et d'autres professionnels. Le déroulement efficace du

projet présuppose toutefois une observation continue de l'évolution de la situation concurrentielle, de la demande, des conditions cadres économiques et/ou de l'apparition de nouvelles niches.

La phase de conception du projet englobe une analyse du marché, des sites de la future affectation, de la concurrence, des risques liés au projet de construction et enfin de son coût. D'expérience, certains investisseurs sous-estiment l'importance de l'analyse du marché et de l'affectation, par exemple lors de la prise en compte des avantages et des inconvénients de la Lex Koller pour le développement du projet.

De telles spéculations l'influencent, entre autres, du point de vue de l'architecture, des plans et des surfaces. Certains investisseurs sous-estiment les facteurs économiques environnants et renoncent à des analyses importantes pour des raisons de coût. Il en résulte des mauvais investissements et des taux d'inoccupation élevés.

La réussite de tous les projets interdisciplinaires présuppose, par analogie à l'interaction entre les différents instruments d'un ensemble musical, d'avoir un chef d'orchestre qui poursuit un objectif commun et regarde l'avenir avec clairvoyance.

www.wipswiss.ch

24 heures

Immobilier:

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Direction artistique:

Laurent Martin

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications

romandes SA, avenue de la Gare 33,

CP 585, 1001 Lausanne; tél.

021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre

d'Impression Lausanne SA, Editions

Le Régional SA, Homegate AG,

LC Lausanne-Cités SA, Société de

Publications Nouvelles SPN SA.