

L'avis de l'expert

Je vends une partie de mon terrain

Me Léa WeissNotaire à Morges,
membre
de l'ANV

Les propriétaires d'un terrain font appel aux services du notaire afin de procéder à la division de leur terrain, appelé également morcellement, fractionnement ou remaniement parcellaire. En pratique, les propriétaires ont recours à cette opération, notamment dans la perspective de transmettre une partie de terrain à leurs enfants ou de vendre cette parcelle à des tiers dans le but d'en tirer des liquidités.

Sur le principe, la loi vaudoise sur les améliorations foncières ne s'oppose pas à ce qu'une parcelle en zone à bâtir soit divisée. À l'inverse, une parcelle agricole ne pourra être divisée, sauf à de strictes conditions et moyennant l'obtention d'une autorisation. Le morcellement en zone à bâtir implique toutefois différentes démarches.

En premier lieu, un géomètre officiel établit deux documents indispensables: un plan illustrant les nouvelles limites de propriété des parcelles issues de la division et un tableau de mutation chiffrant le transfert des surfaces de la parcelle initiale aux parcelles issues de la division. Le géomètre transmet son projet à la Commune qui devra attes-



Un géomètre doit établir les documents indispensables au fractionnement du terrain. GETTY IMAGES

ter que la division de bien-fonds ne contredit aucune règle de la police des constructions (article 83 LATC), telles que la distance aux limites et la surface minimum de la parcelle. En effet, certains règlements communaux imposent une surface minimum pour les parcelles bâties. En outre, le géomètre adresse ces documents à la Direction du cadastre et de la géoinformation qui attribuera un numéro à la nouvelle parcelle issue du fractionnement et contrôlera les surfaces déterminées par le géomètre.

Enfin, le géomètre procède à l'abornement par la pose de points limites. Dans les cas où une construction est en cours, l'abornement est

différé; une mention en ce sens est inscrite au Registre foncier, laquelle sera radiée une fois la construction terminée et l'abornement effectué.

Sur la base du plan et tableau de mutation, le notaire établit un acte de division de bien-fonds/morcellement, lequel ne revêt pas obligatoirement la forme authentique. Cet acte consigne la décision du propriétaire de diviser sa parcelle et de requérir l'inscription au Registre foncier des parcelles issues de la division. En outre, l'acte consigne une particularité, soit l'épuration des droits et charges. En effet, il convient de traiter le sort des droits et charges inscrits sur la parcelle, tels que les ser-

vitutes, les mentions, les annotations, les charges foncières et les gages immobiliers. Doivent-ils être reportés sur toutes les parcelles issues de la division, ou sur l'une d'elles uniquement? Par exemple une servitude de passage est inscrite sur la parcelle, il est primordial et essentiel de savoir si ce chemin continuera de grever ou de favoriser la nouvelle parcelle. L'accès à toute nouvelle parcelle est une condition sine qua non à l'inscription du fractionnement au Registre foncier.

Le consentement d'un éventuel créancier gagiste, soit le créancier de la dette hypothécaire, tels que banque ou assurance, est également une procédure obligatoire. En effet, si la parcelle dans son entier, avant division, garantissait (par gage immobilier) un crédit hypothécaire, le créancier doit consentir à ce que sa garantie porte désormais sur les parcelles issues de la division ou qu'elle soit réduite à l'une de celles-ci.

En conclusion, cette opération relativement courante implique le concours de différents intervenants pour parfaire ladite opération.

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, chez Romande Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/permanence

Chronique

Par Kerstin Spalek, membre de wipswiss et responsable de projet chez Drees & Sommer Suisse



Rénover des bâtiments habités? L'exemple du Telli

Une des caractéristiques du domaine immobilier est sa diversité de métiers et l'importance des réseaux. Wipswiss est une association active dans toute la Suisse qui se décline au féminin avec pour but d'offrir une plateforme d'échanges d'idées, de networking et de mentoring autour des sujets liés aux questions immobilières.

Avec ce but, le réseau organise des événements dans toute la Suisse, et récemment à Aarau, pour découvrir Telli - l'un des plus importants chantiers de Suisse. Depuis février 2020, les bâtiments B et C du lotissement Telli à Aa-

rau, avec ses 581 appartements et ses garages souterrains, font l'objet d'une rénovation énergétique et sont équipés pour le futur alors qu'ils sont encore habités. Il s'agit d'un chantier de grande envergure, l'un des plus importants de Suisse, mené grâce à une logistique de construction sophistiquée et d'une planification anticipative. Actuellement, la deuxième étape de la rénovation des logements est en cours: quatre appartements sont achevés en moyenne chaque jour et remis au maître d'ouvrage après dix jours de travaux.

Dès que les locataires ont emménagé dans un appartement sur le domaine ou à l'hôtel, ou qu'ils sont partis en vacances, les balcons sont remplacés, les fenêtres et les portes sont changées, un nouveau parquet est posé et de nouveaux chauffages sont installés. Une fois que cela a été fait, les meubles et accessoires sont remontés tels qu'ils avaient été placés auparavant.

Le programme de l'événement de wipswiss - sponsorisé par Drees & Sommer - comprenait un exposé sur le site ainsi que la visite du chantier,

suivis par un BBQ pour échanger et discuter avec les femmes du réseau. L'approche de rénovation des bâtiments donne des idées pour toute la Suisse!

Enfin, wipswiss a le plaisir d'annoncer la suite du format #wipswissenergy le 10 octobre à 12h45 sur le sujet «Agir en confiance» avec la coach Ulrike Dicke, de MS Teams. Les inscriptions pour cette session qui se déroulera en français sont ouvertes!

www.wipswiss.ch