



Couper une parcelle boisé en 2

Par Zlaymoor

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un grand terrain boisé et je souhaite donner (ou vendre pour 1? symbolique) un morceau de terrain (boisé non constructible) à mon voisin.

Le terrain que je souhaiterai lui céder est environ la moitié d'une parcelle cadastrale actuelle.

Est il obligatoire de borner cette partie ou pouvons nous faire couper cette parcelle cadastrale en 2 parcelle sans le bornage?

Dois je réaliser des démarche en mairie pour avoir l'accord?

Dans la mesure où mon voisin et moi nous sommes d'accord pour la limite de propriété (sur le terrain), est il possible d'aller chez le notaire avec un simple dessin?

Merci d'avance pour votre retour.

Cordialement
Julien

Par Karpov

Bonjour,

Pour des raisons fiscales, vous devez faire appel à un géomètre-expert qui effectuera une division foncière et ensuite vous irez chez le notaire

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Votre voisin a-t-il conscience qu'il devra payer 60 % de droits de donation sur la valeur du terrain (si vous n'êtes pas apparentés) ?

Par Karpov

Et j'ajoute que seul un géomètre-expert peut modifier un cadastre

Par yapasdequoi

Pourquoi poser 2 fois la même question ?

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/terrain/couper-une-parcelle-boise-en-2-t57382.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/terrain/couper-une-parcelle-boise-en-2-t57382.html[/url]

Par LaChaumerande

Bonjour

Je ne suis pas sûre, à une époque où la tendance est au remembrement (regroupement) des parcelles boisées, vous puissiez diviser la vôtre.

D'autre part vous ne pouvez décider que votre voisin sera votre acquéreur, il va falloir notifier la vente à tous les propriétaires de parcelles contiguës, c'est ce qu'on appelle le droit de préférence.

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares, les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux, bénéficient d'un droit de préférence dans les conditions définies au présent article. Les mêmes dispositions sont applicables en cas de cession de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à cette propriété.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000025244092/LEGISCTA000025247304/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000025244092/LEGISCTA000025247304/[/url]

Vous pouvez vous renseigner auprès d'un géomètre-expert, qui maîtrise ce domaine, de la DDT (Direction Départementale des Territoires), d'une association de propriétaires forestiers.

Il va de soi, comme l'a écrit Karpov, que l'intervention d'un géomètre-expert est obligatoire, lui seul peut faire valider une division, d'autant plus qu'il est assermenté.

Par Zlaymoor

Bonjour à tous et merci pour votre retour.

Le doublon de ma question semble être un petit bug de téléphone, je m'en excuse.

Je prend note que le géomètre est obligatoire pour diviser cette parcelle.

@LaChaumerande: le terrain de mon voisin est enclavé dans mes terrains nous sommes donc le seul propriétaire proche de cette parcelle. Je souhaite lui donner car c'est aujourd'hui lui qui entretient cette parcelle.

@Isadore: nous n'avons pas pensé à ce droit de donation. Mais là-dessus j'imagine que le notaire nous indiquera si il vaut mieux donner cette parcelle ou plutôt la vendre pour une petite somme (1? symbolique par exemple)

Encore merci de vos retours.

Par yapasdequoi

Le notaire vous dira aussi que donner ou vendre pour 1 euro serait taxé de la même manière ...

Par LaChaumerande

Voyez aussi avec le notaire si une donation à un non-membre de votre famille serait éligible à l'exonération partielle des droits, amendement dit Monichon

[url=https://www.rhone.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Foret/Exoneration-fiscale-forestiere-dite-Monichon-ou-IFI/Exoneration-fiscale-forestiere-dite-Monichon-ou-IFI]https://www.rhone.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Foret/Exoneration-fiscale-forestiere-dite-Monichon-ou-IFI/Exoneration-fiscale-forestiere-dite-Monichon-ou-IFI/[/url]

Par Isadore

Mais là-dessus j'imagine que le notaire nous indiquera si il vaut mieux donner cette parcelle ou plutôt la vendre pour une petite somme (1? symbolique par exemple)

Le notaire vous dira qu'il vaut mieux une donation franche et directe qu'une vente bidon qui passera pour une fraude auprès du fisc. N'importe quel notaire sérieux refusera d'ailleurs d'instrumenter une telle vente.

Financièrement, une donation, même si elle coûte 60 % de la valeur du bien au donataire, est toujours moins onéreuse qu'une vente qui coûte 100 % de la valeur du bien à l'acheteur.

Par Zlaymoor

Merci pour vos réponses.

@isadore: ma difficulté est que cette parcelle ne vaut rien, c'est un bois en pente difficile d'accès et inconstructible. Personne ne souhaiterait acheter ça. Si je réalise une donation à mon voisin et qu'il s'acquitte de 60% de la valeur de celle ci, qui va décider du prix réelle de cette parcelle?

@LaChaumerande: merci du conseil, je me le note pour lui demander.

Par Isadore

Si je réalise une donation à mon voisin et qu'il s'acquitte de 60% de la valeur de celle ci, qui va décider du prix réelle de cette parcelle?

Quelle que soit l'opération, vente ou donation, il faudra faire estimer le bien. La valeur du bien devra obligatoirement figurer dans l'acte.

Le notaire ou un agent immobilier pourront vous faire l'estimation.

Il y a un abattement de 1 594 euros pour une donation entre personnes non parentes.

Est-ce vraiment utile de céder ce terrain à votre voisin ? S'il a vraiment une très faible valeur, cela risque de vous revenir assez cher en "frais de notaire" (taxes incluses) et en géomètre.

Par Zlaymoor

Je prévois de vendre les autres parcelles (avec des logements attenants) dans les années à venir et je ne souhaite pas garder ce petit morceau qui ne me sert à rien. Néanmoins, je souhaite que cela revienne à mon voisin actuel et pas au futur acquéreur.

Mon voisin prend bien entendu tous les frais à sa charge mais nous nous renseignons pour diminuer ces frais.

A ce jour, si je prend les prix moyen de la safer, ce morceau de terrain (3000m2 environ) devrait valoir 1200 euros. En réalité, vu l'enclavement, le délabrement et la complexité du terrain il en vaut même pas la moitié.

Mais admettons une base de 1200 euros. Si je comprend tout, sois je le vend à mon voisin à ce prix là et l'argent me reviens, soit je lui donne et 660 euros partent a l'etat. C'est bien cela?