



DEFINITION DE LA PRESTATION

La division de propriété consiste à morceler une propriété en vue d'obtenir plusieurs entités distinctes.



CADRE JURIDIQUE

- Décret du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et la conservation du cadastre.
- Loi SRU du 13 décembre 2000.
- Code de l'urbanisme (notamment articles L. 115-4 et L. 115-5).
- Code rural et de la pêche maritime.



CONSISTANCE DE LA MISSION

La mission du géomètre-expert consiste à évaluer la faisabilité de la division, à expliquer les étapes nécessaires à la constitution du dossier puis à réaliser la division.



APPROCHE METHODOLOGIQUE

Etude préalable du projet de division :

- enregistrer le dossier dans le portail GEOFONCIER dès confirmation de la commande ;
- examiner le ou les titre(s) de propriété¹ (identité des propriétaires, désignation du bien, servitudes, plans de bornage annexé) ;
- étudier la situation du terrain au regard de la réglementation d'urbanisme ;
- étudier la destination future des terrains (constructibilité, aménagement, boisement, incidence hydraulique, etc.) ;
- consulter le portail GEOFONCIER (édition du rapport de consultation) ;
- recenser les servitudes existantes et/ou susceptibles d'être créées par la division ;
- si nécessaire, établir le dossier d'autorisation d'urbanisme ;
- si nécessaire, effectuer auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier la demande préalable d'autorisation de division d'une parcelle remembrée depuis moins de dix ans.

Réalisation de la division² :

- effectuer les opérations de terrain (mesurage, matérialisation de la division, repérage de contrôle et géoréférencement) ;
- procéder au bornage et/ou à la détermination des limites divisaires, y compris en chacune de ses extrémités (aboutissants), et éventuellement des limites périmétriques concernées par la division ;
- dresser un plan régulier ;
- reporter, si besoin, les servitudes anciennes et nouvelles et leur assiette éventuelle ;



1.2 DIVISION DE PROPRIETE



- rédiger le descriptif du terrain à bâtir ;
- établir le Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC) numérique ;
- enregistrer le plan de division et les actes fonciers dressés dans le cadre de la mission dans le portail GEOFONCIER ;
- enregistrer le fichier du RFU dans le portail GEOFONCIER.



BIBLIOGRAPHIE

Mensuel Géomètre – n° 2067 – février 2010 – PLU et divisions foncières : opérations d'aménagement, mode d'emploi.

1. A Mayotte : demande de renseignements auprès de la Conservation de la Propriété Immobilière.

2. Dans les départements d'Alsace et de Moselle, il y a également lieu de se conformer aux prescriptions cadastrales, ainsi que du Livre Foncier spécifiques au droit local et en particulier aux instructions cadastrales de mars 1998.