Viabilisation d'un terrain à bâtir

Par PHILD

Bonsoir,
À la suite d'un permis d'aménager, pour une division parcellaire, je dispose d'un Lot A terrain bâti et d'un Lot B terrain à bâtir.
Il m'est imposé de viabiliser le lot B c'est-à-dire le terrain à bâtir pour pouvoir vendre les deux lots, le Lot A et le Lot B.
Pourquoi cette imposition? Je précise que mon permis d'aménager a été soumis aux bâtiments de France.
Par ailleurs, en faisant quelques recherches sur le net, j'ai relevé qu'il existait une exception à cette règle lorsque les réseaux de viabilisation sont indépendants entre les lots, ce qui est mon cas puisqu'il existe un réseau de viabilisation pour le terrain bâti et que le réseau de viabilisation pour le terrain non bâti sera à créer et sera par configuration sans aucun lien physique avec l'autre réseau.
Quelqu'un peut-il me confirmer (ou infirmer) et étayer cette hypothèse?
D'avance merci.
Bien cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Qui vous "impose" de viabiliser le terrain B pour vendre ?

Sauf situation particulière liée au mode d'acquisition du terrain (vente subventionnée par la mairie, donation...), personne ne peut vous empêcher de vendre.

Est-ce que ce ne serait pas plutôt une condition liée à l'obtention du permis d'aménager ?

Par PHILD

Bonjour et merci de votre réponse.

En fait, il est spécifié dans l'arrêté d'accord du permis d'aménager au § Réseaux qui concerne les branchements en eau potable, électricité, téléphone et eaux usées, que : "...les travaux seront exécutés, par le lotisseur, sous le contrôle de ces services. Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés et amenés par le lotisseur jusqu'à l'intérieur de chaque lot..."
Les services à contacter sont même indiqués : Electricité (ENEDIS), assainissement (GPSEO) et eau potable (SEFO).
Le lotisseur c'est moi car auteur de la demande du permis d'aménager (via un géomètre quand même).

Je suis sur le point d'avoir un RDV avec mon notaire pour signer une promesse de vente pour mon terrain bâti (lot A) et c'est à cette occasion qu'il m'a prévenu qu'il fallait que je fasse viabilisé mon terrain non bâti (lot B) en vue d'obtenir la DAACT au moment de la signature future de l'acte de vente du lot A.
Un RDV est également demandé pour signer une promesse de vente pour le terrain non bâti (lot B) avec un acquéreur différent du lot A ...

Par Al Bundy

Bonjour,

Ne confondez pas la viabilisation et le branchement.

La viabilisation consiste à amener les réseaux au droit du terrain/lot. Elle est à la charge du lotisseur, donc vous.

Le branchement consiste à relier le point de départ des équipements du logement au coffret qui contient l'arrivée aux

réseaux. Il est donc logiquement à la charge du bénéficiaire du permis de construire.

Par PHILD

Bonjour et merci pour votre commentaire.

Oui je suis d'accord avec vous mais là où c'est vraiment ambigu c'est que l'arrêté de permis d'aménager parle de branchement à effectuer jusqu'à l'intérieur du lot et que c'est à la charge du lotisseur alors que ça devrait être à la charge du futur acquéreur. Par contre il n'est jamais fait allusion à de la viabilisation qui pourrait être aussi à la charge du futur acquéreur.

En tout état de cause, le clerc de notaire considère sur la base de ce qui est écrit je pense, que c'est à moi de réaliser cette viabilisation et qu'il est nécessaire qu'elle soit faite pour la vente de mes deux lots A et B. Moi j'aurais tendance à penser que cette imposition concerne plus des professionnels lotisseurs qui vendent plusieurs lots de terrains à bâtir plutôt qu'un particulier comme moi qui n'a que 2 lots à vendre dont l'un est bâti.
N'y a-t-il pas un flou juridique ici?

Par Isadore

Bonjour,

A ma connaissance la loi ne distingue pas entre lotisseur professionnel et lotisseur particulier.

Al Bundy connaît bien mieux le domaine que moi, il rectifiera si je dis une bêtise.

Mais une chose est sûre, est lotisseur la personne qui crée un lotissement. Voici la définition légale du lotissement :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025019439]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025019439[/url]

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Il n'y a pas de flou juridique : soit la loi distingue entre différent types de lotisseurs, soit elle s'applique de la même façon à tous les lotisseurs. Vous noterez que la loi précise bien que même un seul lot à bâtir peut constituer un lotissement.

Par Al Bundy

l'arrêté de permis d'aménager parle de branchement à effectuer jusqu'à l'intérieur du lot et que c'est à la charge du lotisseur
Peut-être y a-t-il une erreur de formulation dans l'arrêté. Vous devriez vous tourner vers le service urbanisme pour l'interroger à ce sujet, et peut être demander la signature d'un arrêté rectificatif.

A ma connaissance la loi ne distingue pas entre lotisseur professionnel et lotisseur particulier.
Tout à fait !