

## **La Division Foncière**

**Une division foncière est la création conventionnelle d'une limite future à l'intérieur d'une même propriété. Elle est généralement effectuée en vue d'une vente, d'une donation, d'un partage de famille, d'une expropriation. Elle peut également être demandée pour des raisons fiscales comme l'apport en garantie, par hypothèque, d'une partie d'une propriété.**

Cette opération nécessite généralement la signature par les parties d'un acte notarié ou administratif, avec annexion d'un plan coté repérant la division.

Par analogie au bornage, qui est la définition d'une limite séparative entre deux voisins, on qualifie souvent de " bornage " la division foncière. Celle-ci a, en fait, pour but de délimiter et de matérialiser les limites d'une parcelle prise à l'intérieur d'une plus vaste propriété pour en détacher, par exemple, un terrain à bâtir, alors qu'il n'y a toujours qu'un seul propriétaire.

Bornage des deux parties résultant de la division foncière : une nécessité ? La division foncière n'entraîne pas nécessairement le bornage total des deux parties issues de la division, qui se révèle pourtant préférable, voire indispensable s'il s'agit de terrains à bâtir ou assimilés.

Par contre, la division impose obligatoirement un bornage contradictoire des deux extrémités de la nouvelle ligne séparative.

Conséquences d'une division foncière Une division foncière peut avoir des conséquences très importantes sur la partie détachée en vue d'une vente ou d'une donation, mais également sur la partie restante.

Ainsi, la division peut réduire considérablement les droits à bâtir attachés au terrain restant, et même, dans certains cas, le rendre inconstructible.

Elle peut également entraîner des servitudes de passage, de vue, de puisage ou de passage de canalisations dites " par destination du père de famille ", qui, si elles ne sont pas dénoncées dans l'acte de mutation deviendront définitives.