



## Construction d'un immeuble derriere une maison - comment separer les biens?

Par **julientoi**, le **15/09/2019** à **12:29**

Bonjour a tous,

Je vous sollicite car j'ai besoin de vos lumieres. Nous souhaitons construire un petit immeuble de 4 appartements + 2 garages au fond du jardin de notre maison. La parcelle fait 270m2 et nous avons le droit de construire 170m2 habitable.

Le PLU de notre commune impose 50% de terres pleine vierge, la maison fait 80m2 d'emprise au sol et l'immeuble 51m2, donc nous sommes bon.

Seulement, nous souhaiterions separe l'immeuble de la maison. La mairie n'acceptera pas la separation cadastrale car sinon aucun des 2 biens n'aura un terrain avec 50% de terres vierges.

Nous avons songe a la copropriete, mais sachant que la maison et l'immeuble n'auront rien en commun, cela me parait complique et un montage bizarre pour la revente des biens.

Si l'un d'etre vous voit une autre solution, je suis tres preneur.

Je vous remercie beaucoup pour votre aide et vous souhaite une bonne journee.

Par **Visiteur**, le **15/09/2019** à **21:33**

Bonjour

Quelle est la destination de cet immeuble ? (Famille, location, vente...)

Par **julientoi**, le **16/09/2019** à **06:59**

Bonjour Pragma,

Merci pour votre aide.

Dans l'idee, cet immeuble est destine a la location, mais cela peut changer si il le faut! Notre

propriete est d'avoir les 2 biens le plus independant possible.

Merci Pragma!

Par **Tisuisse**, le **16/09/2019** à **07:11**

Alors, voir un notaire d'une part et un géomètre expert d'autre part.

Par **janus2fr**, le **16/09/2019** à **07:42**

[quote]

Nous avons songe a la copropriete, mais sachant que la maison et l'immeuble n'auront rien en commun, cela me parait complique et un montage bizarre pour la revente des biens.

[/quote]

Bonjour,

Bah si, justement, ils auront en commun le terrain.

Tant que la maison et l'immeuble appartiennent au même propriétaire, vous n'avez pas de disposition particulière à prendre, mais le jour où vous voudrez vendre l'un ou l'autre, voir appartement par appartement, il faudra bien créer une copropriété.

Par **julientoi**, le **16/09/2019** à **07:59**

Bonjour Janus,

Merci pour votre aide.

Oui, vous avez raison! Le probleme d'une copropriete (et je cherche comment la definir au mieux) est qu'il serait illogique de demander au propriétaire de la maison (si nous la revendons) de payer pour des travaux dans l'immeuble sous pretexte que legalement ils sont dans la meme copropriete? Je cherche sur internet mais je ne trouve pas de reponse claire.

Merci beaucoup pour vos lumieres

Par **janus2fr**, le **16/09/2019** à **13:35**

Cela se règle justement dans le règlement de copropriété. C'est lui qui détermine les charges et leur répartition. Il y a des charges que tout le monde paie et d'autres que seuls certains copropriétaires paient.

Dans le cas d'une copropriété avec plusieurs immeubles, on peut prévoir que seuls les lots de chaque immeuble paient les charges d'entretien de l'immeuble en question.

Par **julientoi**, le **16/09/2019** à **13:44**

D'accord, ca serait pas trop mal! Merci beaucoup pour votre aide JANUS!