



Division d'une maison en deux lots à l'achat

Par **Manuella57**, le 25/01/2011 à 13:04

Bonjour,

Tout d'abord merci pour votre aide ô que précieuse. Je souhaiterais acheter une maison et la diviser en deux appartements au moment de la signature du compromis. Le but étant de louer l'étage alors que j'occuperai le rez de chaussée. La division au moment de la signature me permettra d'accéder au type de prêt que je souhaite. Sachant que l'aménagement de la maison est déjà prêt (deux entrées distinctes, deux compteurs électriques, compteur eau individuel, etc.). Quelles sont les démarches administratives à réaliser ?

On m'a parlé de place de parking manquantes. Combien faut il de place de parking par appartement (il y a un F4 et un F5) et si je ne dispose pas de ces places, que faire ?

Il y a t'il d'autres choses à vérifier que les places de parking (tout à l'égout, poubelles, etc..) ?

Quel coût pour ces démarches ? Et à qui s'adresser ?

Et enfin, sera-t-il possible, dans une vingtaine d'années, de faire le chemin inverse et fusionner les deux lots pour occuper la totalité de la maison ?

Par **Isabelle FORICHON**, le 25/01/2011 à 18:59

Bonjour,

La division que vous souhaitez faire est en fait une copropriété. Que vos compteurs et vos entrées soient séparées est une bonne chose. La copropriété comprendra néanmoins des parties communes comme la toiture et le gros oeuvre

Pour les parkings il faut en effet vérifier ce qui est nécessaire comme parkings pour un logement supplémentaire, encore que, sur ce point, si les logements étaient déjà séparés, je ne vois pas en quoi vous créez un logement en plus et au titre de quoi on pourrait vous demander des parkings en plus. Qui vous a parlé de ça? De plus comment la mairie contrôlera t'elle puisque vous n'avez aucune autorisation à déposer?

La seule chose à faire est d'aller voir un géomètre qui établira les plans et les tantièmes de copropriété, puis un notaire qui publiera le règlement de copropriété.

Pour le prix, demandez des devis, le cout dépend de la grandeur et de la complexité du bien. En ce qui concerne les poubelles, raccordements et autres problèmes de fonctionnement de l'immeuble, le géomètre vous conseillera également

Si les deux lots sont réunis dans les mains du copropriétaire, elle cesse d'exister

Une question me vient également à l'esprit, sous quelle forme achetez vous? en nom propre pour un lot en SCI sur l'autre?

Par **Domil**, le **25/01/2011** à **19:43**

Vérifiez en mairie. Certaines communes imposent un nombre minimum de place de parking par logement

Par **Manuella57**, le **25/01/2011** à **20:23**

Merci de vos réponses! L'information sur les places de parking me vient de l'actuel propriétaire du bien et d'un notaire à qui j'ai demandé confirmation. J'ai également contacté la mairie qui pense, de leur côté, et à l'inverse, qu'il n'y a pas de régularisation à faire. Concernant le type d'achat, je ne souhaite pas réaliser de SCI. Un simple règlement de copropriété devrait suffire? Tout ceci est quand même bien compliqué et j'ai différentes réponses en fonction de l'interlocuteur...peut être que, au final, la meilleure solution est de ne rien diviser du tout...

Par **Domil**, le **25/01/2011** à **22:31**

Vu qu'il n'y a qu'un seul propriétaire, je ne vois pas ce qu'une copro vient faire là-dedans (copropriété = plusieurs copropriétaires, donc au moins deux personnes qui ont la pleine propriété de leur logement et la copro des parties communes). Si vous vouliez vendre le second logement ensuite, oui, il faudrait une copro.

Une SCI (ça a des frais) a l'intérêt d'avoir une personne morale, c'est très intéressant quand il y a indivision.

Dans votre cas, un seul propriétaire, je ne vois l'intérêt ni de l'une ni de l'autre (vous serez plusieurs associés dans la SCI ?). Vous devrez par contre faire un règlement intérieur de l'immeuble notamment sur l'usage des parties communes et leur définition, et la répartition des charges locatives.

Vérifiez qu'il y a un local poubelle accessible aux deux logements, que les diamètres de tout à l'égout sont suffisants pour deux logements (si dans les deux logements, on vide en même temps le bain et le lave-linge, que ça ne s'engorge pas et remonte, j'ai déjà vu ça dans des cas comme le votre)

Enfin, pensez qu'une maison construite pour être un tout, n'a pas d'isolation phonique entre le haut et le bas. Apprêtez-vous à devoir subir le bruit du dessus, ne serait-ce que le bruit des pas. Isoler le sol du 1er ne suffira pas (l'isolation phonique se fait aussi au niveau des murs, car le bruit emprunte aussi les murs et ça redescend en suivant les murs)

Par **Manuella57**, le **26/01/2011** à **09:41**

Merci pour toutes ces informations. Je me demande tout de même si la division

"administrative" du lot avec geomètre, notaire etc., est obliagtoire. Est ce légal ou non de louer l'étage de sa maison sans réaliser de division en deux lots?

Par **Domil**, le **26/01/2011** à **09:57**

au niveau administratif, je ne sais pas. Allez voir les impots pour leur demander

Par **Isabelle FORICHON**, le **26/01/2011** à **19:02**

Bien sur c'est légal, il suffit de rédiger correctement le bail en décrivant très précisément les locaux objets du bail et ceux qui ne sont pas concernés par celui-ci. Faites le rédiger par un professionnel

Par **Domil**, le **26/01/2011** à **19:20**

Sans division, comment les impots vont faire pour la TH ?

Par **Manuella57**, le **26/01/2011** à **19:54**

En surfant sur les forums, j'ai cru comprendre que l'on pouvait déclarer une TH aux impôts sans avoir à montrer quelconque papier de division de notaire. Le proprio paye la taxe d'habitation pour tout, proprio et locataire paye chacun le TH de sa partie et pourtant ce n'est pas divisé. La encore je me demande ce qui est légal..

Par contre ça me pose un nouveau problème (plus j'avance dans mon enquête plus c'est compliqué..), si il n'y a pas de division, un seul compteur EDF, mais des sous compteurs pour voir la partie consommé de chacun pour recalculer au prorata de la conso, à priori c'est interdit car considéré comme de la revente d'électricité??

Par **Domil**, le **26/01/2011** à **20:03**

Sauf en location meublée et forfait de charges (donc pas de paiement en fonction de la consommation), il faudra faire le nécessaire pour que chaque logement ait son propre compteur ERDF.

[citation]Le proprio paye la taxe d'habitation pour tout, proprio et locataire paye chacun le TH de sa partie et pourtant ce n'est pas divisé.[/citation]

Vous voulez dire que le bailleur fait payer sa part au locataire de la TH ? Non, ce n'est pas possible : la TH n'est pas une charge récupérable. Si le propriétaire du tout paye la TH, il doit - déclarer aux impots tous les occupants (y compris les locataires)

- ne peut pas se faire rembourser une partie de la TH par le locataire.

Par **Manuella57**, le **26/01/2011** à **20:11**

Oups erreur, je voulais dire le proprio paye la taxe foncière pour le totale de la maison et chacun paye la taxe d'habitation de la partie occupé.

Par **Domil**, le **26/01/2011** à **22:53**

Vous envisagez un achat important, donc ce n'est pas une précaution inutile de vous déplacer aux impôts pour avoir, par écrit, des réponses

Par **sissib42**, le **01/08/2013** à **10:48**

Le propriétaire paie l'impôt foncier sur la totalité mais doit se faire rembourser des ordures ménagères pour la surface correspondant au locataire

Par **phil7878**, le **14/07/2015** à **22:25**

Bonjour,

Ma compagne et moi même formons un couple issu de deux séparations avec 5 enfants au total.

Nous envisageons d'acheter une grande maison, mais comme nous ne sommes pas mariés, se poserait nos successions en cas de "malheur" pour leur de nous, si cette maison était achetée en commun : le survivant devrait quitter les lieux ou bien racheter la part du défunt. Pour éviter ce genre de tracasserie...nous voulons procéder à l'opération immobilière suivante : acheter une grande maison (type ancien corps de ferme) ne formant qu'un lot unique mais lors de l'acquisition donc, scinder ce lot en deux lots distincts avec chacun son propriétaire. Monsieur serait alors propriétaire de la partie "maison famille" et madame de l'autre qui, pour le coup, serait transformée en gîte...je me doute bien que ce type d'opérations doit comprendre des obligations d'ordre technique (accès...), fiscal (re-calcul de la taxe d'habitation...), mais je me demande si c'est "notarialement" réalisable?...je suis donc preneur de la moindre information...Merci

Par **Nadegejasmine**, le **03/11/2017** à **08:07**

Bonjour. Je vous contact pour des renseignements. J'ai acheter un appartement en copropriété. Un lot. Sur ce lot, j'ai transformé sa dépendance en logement avec accord des copropriétaires en AG. Au niveau des impôts. J'ai remplis le formulaire H2. Ou je déclare la

dépendance en tant que logement. Tout est séparé. Porte d'entrée, chacun son compteur EDF...

Le contrôle des impôts foncier m'a remis le relevé de propriété. Dessus, il est indiqué deux ligne. Ça reprend le même lot. Avec deux numéros de portes différents 1 et 2. Chacun un numéro d'invar et chacun un revenu cadastral différent. Il m'a informé qu'il y avait bien deux appartements sur un même lot. je reçois une seule taxe foncière sur ce lot. Le revenu cadastral correspond à l'addition des deux revenu cadastral séparé. Sur ces deux appartements, un locataire dans chaque appartement. Or à ce jour, j'ai un des locataire qui a reçu sa taxe d'habitation avec le nom de l'autre locataire ?

Comment est ce possible ? Pouvez m'aiguiller. Merci