



Achat en indivision d'un terrain

Par **Icarius58**, le **14/10/2020 à 16:55**

Bonjour,

Je souhaite acheter un terrain de 1.300m², avec ma mère et ma compagne. L'objectif est d'y construire 2 maisons (mitoyennes par le garage ou séparées peu importe). 1 pour ma mère et 1 pour mon couple. L'idéal serait donc d'acheter le terrain ensemble puis de le diviser afin que nous soyons chacun propriétaire d'une maison.

Quelle serait la solution idéale ? Car je rencontre pas mal de problème avec le montage initial qui consistait à faire une copro. Mais apparemment pour faire une copro avec ce type de montage il faut que le toit, la dalle et l'entrée soit commune. On est donc loin du projet initial puisqu'il s'agit plus d'un appartement.

Merci pour votre aide.

Par **Icarius58**, le **15/10/2020 à 16:31**

Je me permets de relancer le sujet avec une proposition.

Pouvons nous acheter le terrain avec un permis valant division?

Par **talcoat**, le **18/10/2020 à 19:33**

Bonjour,

Le permis valant division implique une division en propriété ou en jouissance avant achèvement.

Par **Icarius58**, le **18/10/2020 à 19:38**

Merci pour votre retour.

Pour nous ce n'est pas un problème mais la notaire m'indique que l'on ne peut pas opter pour un permis valant division pour les maisons d'habitations individuelles ou mitoyennes.

Par **talcoat**, le **19/10/2020 à 15:11**

Bonjour,

Le dispositif de l'article R 431-24 s'applique bien à la construction de deux bâtiments, cependant les notaires et géomètres y voient pour certains une façon de contourner la législation sur les lotissements, surtout en présence de voirie à réaliser, car il n'y a pas de garantie financière d'achèvement.

En pratique, ces situations sont parfois ambiguës et délicates à appréhender. Pour autant, il est possible :

- soit de diviser le terrain en vue de construire : déclaration préalable (ou permis d'aménager) puis permis de construire par un éventuel autre demandeur.
- soit d'utiliser R 431-24 et de construire plusieurs maisons individuelles en divisant le terrain avant d'achever les constructions. Dans ce cas, le permis serait sollicité par deux personnes, et donc obtenu en « cotitularité ». Celles ci seraient en quelque sorte, solidaires, de la conformité des constructions projetées.

Par **Tisuisse**, le **19/10/2020 à 15:54**

Bonjour,

Solution : la SCI.

L'achat du terrain ne serait pas en copropriété (trop de formalités onéreuse et longues à faire,

problèmes de gestion, etc.) mais en indivision.

Attention cependant, si votre couple ne tient pas, sachez que les maisons seront propriété des ceux et celles qui possèdent le terrain, donc même si votre compagne participe à l'achat du terrain mais ne participe pas, financièrement, à la construction de la maison, elle sera propriétaire de cette maison selon ses parts d'indivision du terrain.

A mon humble avis, vous devriez commencer par prendre conseil auprès d'un notaire, voire de la Chambre Départementale des Notaires, avant de vous lancer dans un tel projet.

Par **Icarius58**, le **19/10/2020 à 16:06**

Merci pour ces réponses.

Je suis déjà en contact avec un notaire, un archi, l'urbanisme, un avocat... Mais il est difficile de faire un choix. La méthode Stemmer était la plus facile dans mon cas mais cela est désormais illégal.

@TALCOAT > "soit d'utiliser R 431-24 et de construire plusieurs maisons individuelles en divisant le terrain avant d'achever les constructions. Dans ce cas, le permis serait sollicité par deux personnes, et donc obtenu en « cotitularité ». Celles ci seraient en quelque sorte, solidaires, de la conformité des constructions projetées." >>> La notaire me maintien que cela n'est pas légal. Elle me dit avoir bien creuser la chose.

@TISUISSE > Oui cela est une possibilité l'achat en SCI sauf que ma compagne (pas marié, pas pacsé mais parents de deux enfants) serait dans ce cas propriétaire du tout à valeur de ses parts. Chose qui n'est pas réellement un problème sauf en cas de séparation (quid de la vente de "notre maison" qui fait parti du même projet? Il me serait impossible de racheter les parts de ma femme) et en cas de forte plus value puisque ma compagne bénéficie ainsi de la plus value de la maison de ma mère.

La solution la plus risquée au niveau de l'accord de l'urbanisme mais la plus safe sur le long terme serait de faire une DP il me semble.

Par **Tisuisse**, le **19/10/2020 à 16:15**

Et oui, étant en indivision sur la totalité du terrain, votre compagne sera propriétaire du bâti sur ce terrain. Si elle vien à disparaître prématurément, ses enfants, héritiers réservataires,

pourront exiger leu héritage donc les parts de leur maman. C'est un risque non négligeable car il entraînerait probablement les ventes des terrains et des maisons.

Personnellement, je ne courrai pas ce risque et pour ce faire, ma compagne n'entrerait pas dans l'achat du terrain.

Par **Icarius58**, le **19/10/2020 à 16:22**

Merci encore pour ce retour.

Je ne souhaite pas spolier ma femme qui participera à l'effort du ménage sur le projet. Elle doit donc avoir sa part du gâteau mais je me dois de maîtriser les risques.

Vous avez dû mal comprendre mon message. Ce sont nos enfants pas les siens :). Et je parlais de séparation pas de disparition :) Il va falloir que je creuse un peu plus cet aspect juridique en cas de séparation

Par **Tisuisse**, le **19/10/2020 à 16:32**

Et pourquoi, alors, ne pas vous marier, elle aurait automatiquement des droits dans tous les cas de figure.

ATTENTION : les concubins ne veulent pas de la loi (Code Civil) le jour du décès de l'un d'eux (ou en cas de problème), la loi ne les connaît pas.

Par **Icarius58**, le **19/10/2020 à 16:34**

Je n'aime pas le principe :)

Mais cela ne réglerai pas le problème puisqu'elle serait également propriétaire de la maison de mère et cela pose problème.

Par **talcoat**, le **19/10/2020 à 17:16**

Bonjour

Vous cumulez les problèmes d'urbanisme et de succession...

Il faut commencer par réfléchir sur la finalité du projet.

Qui finance ? Quel est le propriétaire du terrain ? Qui doit être propriétaire de chaque construction au final ?

Contrairement à ce qui est dit, le PC valant division est bien légal et adapté à votre cas et n'a rien de comparable à la méthode Stemmer...

Par **Icarius58**, le **19/10/2020** à **17:37**

:) Mais comment le faire comprendre au notaire concernant le PC valant division ?

Oui je cumule deux problématiques en effet. Et j'essaie d'optimiser au mieux le projet. Et honnêtement j'ai déjà sollicité pas mal de personnes (banquier, avocat, notaire, urbanisme de la mairie, archi). Mais au final tout le monde dis la sienne. Et la notaire bloque sur le PC valant division suite à un courrier du cridon.

*Propriétaire du terrain ?

Un tiers qui fait a fait une DP sur son propre terrain de sa maison d'habitation principale.

*Qui finance ?

Achat terrain auto financé afin de faciliter le projet.

Constructions de deux maisons à crédit. Donc :

- Ma mère 50% le terrain. 100% de sa maison dont un 40% à crédit.
- Moi et ma femme 50% le terrain. 100% de la maison dont 100% à crédit

*Projet ?

Acheter un terrain pour deux maisons mitoyennes ou non afin de faire baisser le cout du projet immobilier. De plus, ma mère étant non véhiculée, cela me permet d'être à côté d'elle sans avoir certaines contraintes.

*Finalité/Objectifs ?

Pouvoir optimiser l'achat d'un terrain.

Optimiser la transmission de patrimoine (je suis enfant unique et ma mère ne m'a jamais fait de donation). Donc schéma usu fruit/nu propriété adaptée.

Faire en sorte que ma femme et moi soyons propriétaire de notre maison et ma mère de la sienne.

Faire en sorte que ma compagne ne soit pas lésée sur son bien (elle doit avoir 50% de la valeur de sa maison) sans pour autant bénéficier d'avantages sur la maison de ma mère.

C'est assez compliqué je le sais mais cela me semble assez évident comme projet vu les tarifs actuels du foncier.

Par **talcoat**, le **19/10/2020 à 21:45**

Si on écarte le PCVD , il reste la possibilité de placer le projet dans le cadre de la copropriété horizontale avec un PC pour 2 maisons individuelles sur un même terrain avec la faculté de procéder à une division en pleine propriété une fois les constructions réalisées.

Cette procédure est plus rapide que de passer par un permis d'aménager et ensuite permis de construire. Elle permet aussi de sécuriser l'achat du terrain (sous réserve de l'obtention du PC).

Par **Icarius58**, le **19/10/2020 à 22:49**

Oui c'est une solution que m'a proposé la notaire mais les taxes vont être trop lourdes pour mon budget. J'ai vraiment peur d'être juste pour la construction. Faire la division avant la construction aurait été top mais ce n'est pas possible

Par **talcoat**, le **20/10/2020 à 19:22**

Bien... mais pourquoi évoquer des taxes plus élevées? pourquoi dire que la division n'est pas possible avant la construction?

Par **Icarius58**, le **21/10/2020 à 09:33**

De ce que j'ai compris, faire la division avant la construction afin de limiter les taxes de divisions (2.5% + frais) n'est pas légale. Et faire la division à la fin du projet posent 2 problèmes majeurs :

- 1- Sur le crédit. Les banques sont frileuses de prêter en indivision.
- 2- Les taxes seront donc beaucoup plus élevées.

Au final je suis bloqué j'ai l'impression mais je trouve cela fou que je n'arrive pas à réaliser ce

projet et que je sois confronté à des problématiques de ce type.

Par **Icarius58**, le **30/10/2020** à **10:12**

Bonjour,

je relance mon sujet car j'ai du nouveau.

Finalement on va opter pour l'achat en indivision. Une fois que le projet terminé nous procéderons à la division du bien auprès d'un géometre afin d'avoir deux lots.

La seule question que je me pose au final c'est sur le calcul des frais de la division. La comptable de la notaire me dit que ces frais se calculent sur l'actif brut. Alors que ma comptable me dit que cela se calcule sur l'actif net. La différence n'est pas négligeable.

Si vous avez des contacts vers qui me tourner à ce sujet.

Cordialement