



Achat d'un terrain pour le diviser en deux

Par **khetut**, le **14/03/2010** à **20:56**

Bonjour,

Je voudrais acheter un terrain avec un ami et faire construire deux maisons dessus.
A-t-on le droit de le faire? Lors de la vente peut-on diviser le bien en deux et donc être deux acheteurs?

Cordialement,
Khetut

Par **fif64**, le **15/03/2010** à **17:09**

Bonjour

Je vous conseille de prendre rendez-vous avec un notaire, qui vous expliquera tous les tenants et aboutissants de votre projet suivant vos désirs.

Sinon, vite fait, plusieurs solutions s'ouvrent à vous

1°)- Vous achetez un seul et unique terrain, vous déposez un permis de construire pour deux maisons. Et vous restez comme ça....Je ne vous le conseille pas, car le jour où vous voulez vendre, le jour où vous vous engueulez avec votre ami....c'est le bordel

2°)- même solution, mais en plus, vous faites procéder à la mise en copropriété horizontale du terrain. C'est à dire que comme dans le cas d'un immeuble en copropriété, il y'aura un seul

terrain (assiette de la copropriété) avec deux lots (chaque moitié du terrain) et chacun de vous aura la jouissance d'un des lots.

3°)- même solution que 1°), mais une fois la construction achevée, vous faites faire une division par un géomètre, plus partage par un notaire. dans ce partage, chaque "nouveau" terrain sera évalué identiquement, et chacun des terrains sera attribué à l'autre.

Avantage par rapport à 2°) : vous n'êtes pas en copropriété, chacun fait ce qu'il veut...

4°)- Certainement la solution la plus simple. Vous faites faire la division du terrain AVANT l'acquisition. Chacun de vous aura alors un titre de propriété distinct (et un terrain distinct). Il y'aura alors une déclaration préalable à faire en mairie AVANT la vente, puis affichage du certificat de non opposition pendant deux mois sur le terrain (comme pour un permis).

5°) - Avant la vente, vous demandez un Permis de construire valant division. Comme ça, ça vous évite de passer par la déclaration préalable. C'est la même solution que 4°), mais avec un peu moins de formalisme...

Par **amajuris**, le **15/03/2010 à 20:10**

bonsoir,
je pense qu'il y a un problème de surface minimale pour construire, sinon pourquoi compliquer autant aller à votre 4° solution.
cordialement

Par **fif64**, le **15/03/2010 à 20:44**

tout va dépendre du COS, de la superficie minimale pour construire, est ce que vous allez faire les deux maisons d'une superficie identique, etc...
Il y'a aussi des frais différents en fonction des actes

Par **khetut**, le **18/03/2010 à 07:48**

Bonjour Fif64,

Merci pour votre réponse. Pour le notaire je voulais prendre rendez-vous, on m'a dit que la première visite (pour un conseil) était gratuite. Est-ce vrai pour tous les notaires?

Cordialement,
Khetut

Par **fif64**, le **18/03/2010 à 11:58**

Effectivement les conseils du notaire sont gratuits. Après, si jamais vous demandez une chose particulière à un notaire et qu'il doit faire des recherches, passer du temps dessus, etc, il peut vous le facturer.

Généralement, s'il y'a vraiment beaucoup de travail (ce qui ne sera pas votre cas je pense), le notaire ne vous le facturera pas si vous le reprenez pour faire l'acte définitif.