



Achat terrain non constructible avec mon voisin

Par Haig

Bonjour

Je souhaiterais acquérir le terrain à côté de ma maison. C'est un terrain non constructible. Mon voisin aimerait aussi acquérir ce terrain (le terrain est attenant aux 2 maisons) et comme on s'entend très bien, on souhaiterait l'acheter à deux. Est ce possible ? Faut il obligatoirement diviser le terrain ? Le terrain est un bois, on souhaite juste l'entretenir et ne rien faire de plus, c'est pour de la tranquillité.

Par avance merci pour vos conseils, cordialement

Par vivi2501

bonsoir

""

Comment acheter un terrain à deux ?

C'est la solution la plus simple. Chacun est propriétaire du lieu proportionnellement à la somme qu'il y a investie : moitié-moitié ou 75-25 %, par exemple. Veillez à préciser dans l'acte d'achat la part de chacun ; à défaut, le partage sera considéré comme 50-50

"

Par Haig

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse. Dans le cas où on l'achèterait 50-50, pas besoin de faire intervenir un géomètre pour séparer le terrain ?

Par avance merci pour votre aide, cordialement

Par AGeorges

Hello Haig,

Vous achetez le terrain en indivision, vous n'avez pas besoin de le couper en deux. Vous pouvez aussi créer une SCI avec deux associés, en tant que société de personnes.

En 50/50, vous partagerez la taxe foncière en 2.

Mais par exemple, en SCI-IR, si vous n'avez pas de revenu du terrain mais que des travaux, vous pourrez en récupérer une partie sur vos impôts personnels. C'est à étudier.

Par Henriri

Hello !

Haig, un conseil de bon père de famille si je peux me permettre : en perspective de tout "contrat" avec un partenaire, il vaut mieux envisager qu'il puisse mal tourner ! Vous vous entendez très bien avec votre voisin... actuellement, mais dans le futur ? Vous ne savez pas comment votre relation d'indivision peut tourner (ex : si plus tard l'un des deux a des problèmes de santé ou financiers l'empêchant de contribuer à l'entretien de ce terrain, si l'un de vous doit déménager ou

décède...).

A votre place j'éviterai l'indivision quitte donc à devoir acheter la parcelle en la divisant (chacun aura une bande jouxtant sa parcelle actuelle). Cette division n'empêchera rien de votre bonne entente et bonne jouissance commune de ce terrain mais préserve l'avenir...

A+

Par AGeorges

Haig,
La réponse d'Henri me pose quelques problèmes.
D'abord, il n'y a pas de certitude que votre demande pour couper le terrain en deux soit acceptée. Les PLU peuvent interdire que la taille des parcelles soit trop petite.

Ensuite, le statut d'indivision a certaines caractéristiques. Par exemple, NUL n'est forcé de rester dans l'indivision. Donc, si un jour vous vous entendez mal avec votre voisin, l'un peut forcer l'autre, soit à racheter sa part, soit à vendre le tout et à partager en deux le produit de la vente, soit même à opérer le coupage en deux à ce moment, si c'est possible.

Si, par ailleurs, vous rédigez une convention d'indivision précise, aucun des deux ne pourra échapper aux règles définies, par exemple sur le partage des charges. C'est un simple bon sens prévisionnel auquel on espère ne jamais avoir besoin de faire appel devant un Tribunal.

Les cas d'indivision sont très nombreux en France, ne serait-ce que parce que beaucoup d'héritages entraînent ce statut. Et beaucoup de cas = beaucoup de lois pour régler les conflits possibles.

Par Henri

(suite)

AGeorges, je conseille la division de la parcelle comme vous l'envisagez aussi d'ailleurs (en cas de problème ultérieur) sans que nous puissions savoir si elle est possible pour ce terrain, mais est-ce une raison pour l'écarter d'emblée ? Quand vous démarrez un projet vous le stoppez dès que vous imaginez un aspect qui "pourrait" le bloquer sans creuser cet aspect ? Mais alors ici Haig peut aussi lister toute sorte d'autres difficultés qui "pourraient" tout de suite le décourager avant même de voir comment les lever.

Bien sûr que nul n'est forcé de rester en indivision mais le moment venu c'est que les éventuels problèmes que je veux éviter se seront posés... Alors la vente de l'indivision par exemple sera l'échec du projet d'extension des parcelles actuelles.

Les indivisions sont fréquentes, effectivement souvent imposées lors d'héritages, ce n'est pas une raison de s'y jeter volontairement dans le présent cas.

Mais Haig fera son choix.

A+

Par ESP

Bonjour
Je rejoins AGeorges.
Par expérience, je peux vous dire que lorsqu'une convention d'une division est bien faite, elle peut être aussi efficace que les statuts d'une SCI.
Il faut penser à tout; la vente de part, le remplacement d'un indivisaire suite à départ ou décès, la gestion des factures et impôts, les travaux etc...

Par AGeorges

Haig,
Un autre point à vérifier si, par exemple il y a d'autres lots limitrophes du même bois :

L'article L331-19 du Code forestier donne un droit de préférence à un autre lot qui se trouverait AUCSI limitrophe de "votre" bois et qui serait aussi un bois.

La raison donnée est d'éviter le morcellement des bois, ce qui est justement convergent avec la raison que je donnais pour ne pas couper ce bois en deux ...

Par Haig

Bonjour,

Merci à tous pour vos conseils, j'ai pris note de toutes vos recommandations.

Merci encore, cordialement