



## Achat d'un bien immobilier pour 2 logement

-----  
Par Seddo

Bonjour,

Avec des amis, nous souhaitons acheter un bien immobilier des années 80 avec terrain. La maison dispose de 2 appartements en plein pied déjà divisé en 2 avec la même surface. Parcontre il ya beaucoup de travaux dans un des appartements et très peu dans l'autre. Nous voulons acheter le bien au même prix en comptant les travaux pour que cela soit habitable.

Nous pensons qu'il faudrait que ceux qui prennent l'appartement en bonne état devrait prendre en charge les frais des travaux de l'autre appartements. Est ce la meilleure chose à faire ?

Ensuite pour l'offre d'achat. Faut t'il en faire 2 vue que le bien sera séparé en 2 ou bien faire une offre d'achat en commun.

Merci d'avance pour votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Même si le bâtiment comporte physiquement 2 appartements, il forme un tout et vous achetez l'ensemble en indivision.

Ensuite vous faites les travaux que vous voulez et les financez comme bon vous semble.

Pour que chacun soit propriétaire d'un logement, il faut créer une copropriété.

Ou encore une SCI qui serait propriétaire de l'immeuble et qui louerait à chacun un logement bien précis.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Seddo,

Aujourd'hui, le bien ne vous appartient pas.

Ce n'est donc pas vous qui avez décidé de le couper en deux ou pas. Le fait qu'il y ait deux appartements "accolés" en rez-de-chaussée ne renseigne pas sur la structure qui a été mise en place par le propriétaire actuel.

S'il vend les deux appartements séparément, c'est qu'il a déjà procédé à la mise en 'copropriété', et en fait, il vendra des lots de copropriété, avec un EDD et un règlement pour les parties communes dont le jardin. L'appartement en mauvais état sera vendu moins cher, la différence étant le coût des travaux. Vous n'aurez rien à ajuster.

S'il est seul propriétaire de la maison entière et qu'il l'a organisée en deux appartements pour des raisons personnelles, il vendra le tout en un seul bien, et ce sera alors à vous et vos amis de vous organiser en conséquence, l'achat commun devenant alors une indivision. Pour un Prix de vente de V, un prix des travaux de T, celui qui prend l'appartement neuf finance  $(V+T)/2$  et l'autre  $(V-T)/2$ .

Un exemple : (V=200 T=20)

Neuf payé  $(200+20)/2 = 110$

HSHS payé  $(200-20)/2 = 90$

Puisque le prix des travaux viendra en PLUS de "V", vous bénéficiez de la moitié de la baisse de "V+T" parce qu'il y a des "T" à faire. Il est donc normal que vous "payiez" la moitié de ces travaux, virtuellement.

En pratique, vous financez l'achat groupé un peu plus.

"HSHS" aura coûté  $90 + 20$  soit 110, et "neuf" aura aussi coûté 110. Vous pouvez donc faire une indivision 50/50 pour la suite.

Est-ce clair ?

Le sujet abordé par l'intervenante précédente est un peu différent et tient à la nature de la propriété à laquelle vous souhaitez aboutir.

En fait, dans le premier cas ci-dessus, le vendeur a déjà décidé pour vous, avec un prix par lot, et ce n'est que dans le second cas que vous aurez le choix de :

- rester en indivision,
  - créer une copropriété,
  - transférer le bien en SCI (ce qui peut être prévu AVANT),
- et voir la manip de répartition des coûts, travaux inclus.

-----  
Par Rambotte

On parle de deux appartements de plein pied, donc peut-être la division du sol est possible (construction et terrain), et alors il n'y a pas de copropriété, seulement de la mitoyenneté.

A moins bien sûr qu'il y ait une seule entrée commune avec couloir d'accès commun aux deux appartements, auquel cas la division du sol n'est pas vraiment possible, à moins de faire une nouvelle entrée indépendante.

-----  
Par yapasdequoi

Il faudrait en savoir plus sur la division envisagée, si elle est déjà effective ou pas, à la fois sur le plan physique (réseaux, accès, etc) et sur le plan administratif (copropriété ou 2 biens séparés ou un seul bien)

-----  
Par Seddo

Merci pour vos réponses, la maison est déjà divisé en 2 avec 2 entrées indépendantes.  
Niveau administratif, elle est actuellement considérée comme un seul bien. Est ce qu'il est possible de diviser la maison et terrains avant achat. Les banques refusent actuellement les prêts en indivision.

-----  
Par yapasdequoi

Les 2 logements ont chacun un compteur d'eau ? d'électricité ?  
Sont-elles sur la même parcelle cadastrale ou pas ?

-----  
Par Seddo

Le bien dispose d'un seul compteur relié à des sous compteurs, dans la même parcelle.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Seddo,

Les banques refusent actuellement les prêts en indivision.

Il n'y a pas de raison particulière à cela.

En fait, les banques refusent la plupart des demandes de crédit parce que le taux d'usure est trop bas. Comme l'argent est cher et trop proche du taux d'usure (qui est un taux à ne pas dépasser), la marge de la banque est insuffisante. Elles ne prêtent donc pas car cette activité n'est pas rentable.

Si vous créez une SCI, c'est la SCI qui empruntera et le prêt à SCI a les mêmes caractéristiques qu'un prêt à une indivision. Le plus probable, c'est que les banques refuseront aussi.

Pour l'instant, la seule solution serait de trouver une banque avec une faible structure, de faibles coûts de gestion qui aurait une marge de manœuvre plus importante pour ses prêts. Ou d'attendre que le gouvernement (...) remonte le taux d'usure.

-----  
Par yapasdequoi

Il y a donc encore pas mal de démarches afin de faire 2 logements indépendants vendables séparément....

Il faudra de toute façon un PDL (= un compteur) d'électricité chacun.

Puis séparer les parcelles ou bien diviser en 2 lots de copropriété.(géomètre + notaire)

Soit le vendeur s'en occupe avant la vente et peut vendre individuellement chaque partie, soit vous vous groupez en SCI et achetez l'ensemble et vous partagez plus tard.

Les banques peuvent refuser de prêter soit parce que le bien est sur-évalué (= vous le payez trop cher) soit parce que votre solvabilité est insuffisante (ce qui est bizarre parce qu'à plusieurs il y a plus de garanties qu'à un seul).

Consultez votre notaire pour comprendre les détails des différentes options possibles.

-----  
Par AGeorges

Note :

A ma connaissance, les garanties sur les prêts en indivision sont réparties selon les parts. On ne peut pas vraiment parler de garanties supplémentaires pour la banque comme pourrait le faire un 100% sur deux têtes.