

Interview Stéphane Lelièvre, notaire à Maisons-Laffitte

« La division d'un immeuble permet de procéder à une donation-partage »

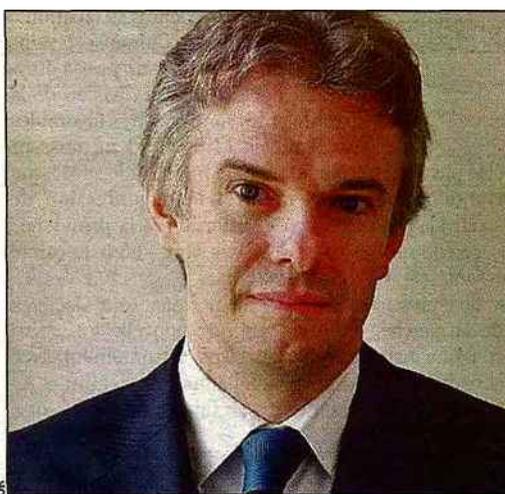
Le congrès des notaires de France qui se tiendra à Lyon du 23 au 26 septembre, traitera du thème de la division d'un immeuble. Le point sur ce sujet.

Vous présidez la 3^e commission chargée d'explorer les questions relatives à la division d'un immeuble bâti. Qui peut être intéressé par la découpe de son bien ?

Outre le professionnel de l'immobilier qui procédera à des « ventes à la découpe », le propriétaire d'une maison de ville qui souhaitera créer plusieurs logements pour différents buts : logement d'un enfant, location, vente, donation-partage. Encore faut-il que la configuration de la maison s'y prête, la création de parties communes aux différents logements étant souvent un préalable à la division.

Quel est l'objectif poursuivi par ces propriétaires ?

La division opérée par le professionnel répondra plutôt à une logique économique. Dans la pratique, la division permettra surtout au particulier de procéder, de son vivant, à une



« IL EST INTERDIT DE CRÉER DES LOCAUX D'HABITATION D'UNE SUPERFICIE INFÉRIEURE À 14 M². »

donation-partage des lots issus de la division au profit des différents enfants. Exemple classique, la maison est divisée en trois logements : vous donnez la nue-propriété de chaque logement à chacun des enfants tout en conservant l'usufruit, de louer un ou des appartements et d'en percevoir les loyers. De cette manière, les droits de donation sont allégés, la donation portant sur la nue-propriété qui correspond à une valeur nettement inférieure à la valeur globale de l'immeuble (40 % de sa valeur si le donateur a entre 41 et 51 ans). Au

moment du décès du donateur, l'usufruit est transmis aux enfants sans droit de succession à acquitter. Des parents peuvent également souhaiter donner plus d'autonomie à un enfant handicapé en lui permettant d'être logé de manière indépendante au sein de la maison familiale.

La vente « à la découpe » par des particuliers est plus rare car il existe, dans certaines hypothèses, des risques que l'administration fiscale considère que vous exercez une activité de marchand de biens en divisant votre immeuble pour le revendre par lots.

Comment prépare-t-on la division de son immeuble ?

Tout d'abord, il faut savoir que l'article L.111-6-1 du Code de la construction dicte certaines interdictions. Les immeubles frappés d'un arrêté de péril ou déclarés insalubres ne peuvent pas faire l'objet d'une division. Il est par ailleurs interdit de créer des locaux d'habitation d'une superficie inférieure à 14 m² et à 33 m². Enfin, une division ne doit pas aboutir à la création de lots n'ayant pas accès à l'eau potable et à l'électricité ou ne disposant pas d'un dispositif d'écoulement des eaux usées.

Dans un second temps, il convient d'examiner le plan local d'urbanisme (PLU). Certains PLU gèrent l'occupation des biens, d'autres vont même jusqu'à interdire la mise en copropriété. Dans les deux cas, ces clauses sont dépourvues de fondement juridique. L'article 12 du PLU de votre commune est également important car il peut imposer la création d'une aire de stationnement par logement et, dans ce cas, le propriétaire qui décide de diviser son immeuble sera dans l'obligation de créer un parking, soit sur place, soit à moins de 300 mètres du logement, soit, dans certains cas, de prendre une concession dans un parc public de stationnement.

PROPOS RECUEILLIS PAR NATHALIE AVRIL