

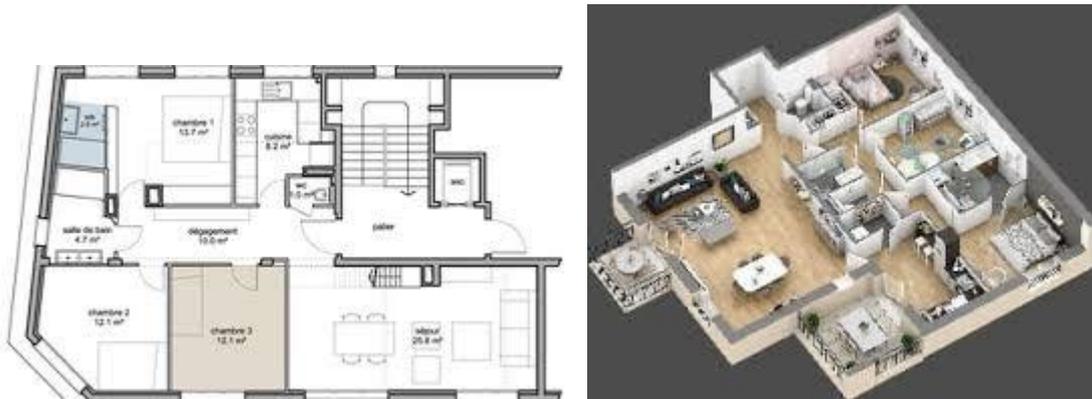
DIVISION

PARTIELLE ET TOTALE

La division est une très bonne option à envisager, lorsqu'il est possible de le faire, car cela permet de booster considérablement votre rentabilité.

En effet, là où vous pouvez louer un T4, 700€, vous pouvez louer 2 T2 pour 500€ chacun et donc augmenter de 30% vos revenus locatifs.

Cela vous laisse songeur...



Qu'est-ce que la division ?

Lorsque vous possédez un bien, vous pouvez le diviser en plusieurs biens. Cela peut se faire de manière officielle ou non. Si c'est officiel (déclaré auprès du cadastre) vous pourrez, si vous le souhaitez, revendre les biens séparément.

En étudiant la configuration des lieux, vous pourrez optimiser au mieux l'espace pour passer d'un à 2, 3 voire 4 lots.

Louer 4 studios s'avère beaucoup plus rentable qu'un T5. Vous pourrez ainsi espérer doubler vos revenus locatifs.



Ce que dit la loi :

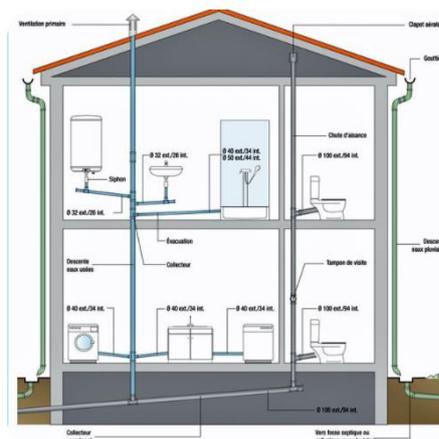
Chaque bien mis à la location doit absolument posséder :

- Une cuisine ou coin cuisine aménagé pouvant recevoir un appareil de cuisson, un évier ayant l'eau chaude et l'eau froide ainsi qu'une évacuation des eaux usées,
- Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant wc, une douche ou baignoire garantissant l'intimité personnelle, alimentés également en eaux chaude, froide et évacuation des eaux usées.
- La pièce principale doit faire au moins 9 m² pour une hauteur de 2,2 mètres.

LA DIVISION PARTIELLE

La division d'appartement :

Avant toute chose, si votre bien est dans une copropriété, il vous faudra obtenir l'accord du syndicat de propriété. En l'absence de clauses restrictives vous pourrez diviser votre bien. Pour envisager la division, vous devez d'abord vous assurer que la **configuration** s'y prête. Le premier point à regarder est les évacuations. Si vous divisez un bien en deux, il faudra créer une seconde cuisine, salle de bain ainsi que des toilettes. Si toutes les évacuations sont centralisées dans un angle du bien, il sera compliqué voire impossible de créer une division.



La division de maison :

Beaucoup d'avantages et bien moins de contraintes que pour la division d'un appartement. Vous serez beaucoup plus libre pour réaliser les travaux nécessaires à la division.

Votre principal souci sera d'organiser au mieux l'espace.

Devez-vous créer des parties communes ou des entrées séparées ? Il n'y a pas de règles. A vous de faire au mieux suivant la configuration des lieux.

Si vous ne pouvez pas créer deux entrées indépendantes, une surface devra être réservée comme partie commune, palier donnant sur l'entrée.

Les compteurs :

Chaque appartement doit avoir sa propre alimentation, en électricité, en eau et avoir sa ligne téléphonique. Cela va forcément engendrer des coûts.

- L'électricité : si vous rajouté un second compteur, il vous en coutera entre 1 200 et 1 500€ mais si vous souhaitez créer plusieurs biens, les câbles d'alimentation devront être changés pour de plus gros, ce qui aura un coût plus élevé. Il vous faudra demander un devis afin de connaître le tarif peut être variable. Il faudra entre 1 et 2 mois pour que les raccordements soient faits.
- L'eau : l'alimentation en eau dépend des communes. Les délais et tarifs peuvent donc être très variables. Vous pouvez compter entre 500 et 2 000€ par compteur.
- Ligne téléphonique : le fournisseur doit être contacté, il vous demandera de compléter un dossier, vous recevrez ensuite un devis. Cela prend également environ 2 mois.

-

Ces points sont à prévoir assez tôt car cela peut retarder considérablement la mise en location.

LA DIVISION TOTALE

Pour ce type de division, vous devrez faire appel à un géomètre et un notaire. Un règlement de copropriété devra être établi ; même si pour le moment vous êtes le seul propriétaire, les biens pourront être revendus séparément, ce qui explique la nécessité de créer ce règlement.

Comment s'y prendre ?

Vous devez procéder aux mêmes modalités :

- Demande au cadastre,
- Autorisation de la mairie et demande pour les places de parking,
- Mettre en place les compteurs (eau et électricité),
- Mise en place de la ligne téléphonique.

La règle varie selon les communes mais il est parfois demandé d'avoir une place de parking par logement, ce qui n'est pas toujours possible.

Division partielle VS Division totale

Il est plus facile de vendre lorsqu'il s'agit d'une vente totale. En effet, la division partielle effraie les acheteurs.

Pour la division partielle, l'imposition sera minorée. Il sera plus avantageux pour la durée où vous aurez profité des revenus locatifs.

La régularisation est possible, si vous souhaitez officialiser votre division, vous devrez suivre la même procédure qu'indiqué ci-dessus.