



2 maisons mitoyennes

Par Marie17

Bonjour au forum...

Je suis propriétaire de deux maisons mitoyennes.

- Maison 1 : sur une parcelle cadastrale, avec un garage attenant.
- Maison 2 : sur une autre parcelle cadastrale, avec une dépendance.

La Maison 1 et 2 partage un mur en commun.

Il n'y a pas d'ouverture entre les deux.

Cependant, elles appartenaient au même propriétaire ; elles ne disposent que d'une seule installation électrique, une seule installation d'eau (donc, un seul compteur à chaque fois) et la production d'eau chaude en commune.

J'ai acquis les deux par le même acte de vente.

J'aimerais réunir ces deux maisons sur le plan cadastral.

Quels sont les conditions?

Faut-il nécessairement que j'ouvre une porte intérieure pour communiquer de la maison 1 à la maison 2 ?

Si non, comment demander une réunion des deux parcelles ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est le géomètre qui peut réunir les parcelles et faire créer une parcelle nouvelle.

Mais ceci ne fera pas une seule unité d'habitation. Il faut une communication intérieure et déclarer l'aménagement du bâtiment aux impôts. Sinon vous resterez avec 2 biens, l'un en principal et l'autre en secondaire.

Par Marie17

Bonjour. Merci pour la célérité.

Je m'interrogeais tout de même au regard de ces dispositions du code général des impôts (Article 324 D)

" {...} II. - La maison qui constitue la partie principale s'entend de l'ensemble des éléments situés à l'intérieur des gros murs du corps de bâtiment principal ou qui s'y trouvent reliés par une communication intérieure.

Il y a un "ou" de telle sorte qu'il semble se pouvoir qu'aucune communication intérieure ne soit en place...

Par yapasdequoi

Vous pouvez interroger votre centre des impôts.

Sans communication intérieure, vous courez le risque d'être imposé en secondaire. C'est dommage.

Par CLipper

Bonjour Marie,

Simple curiosité:

Pour quel raison voulez vous réunir ces 2 maisons sur une seule parcelle ?

Merci

Par yapasdequoi

Comment est déterminée la taxe foncière de cette propriété actuellement ?

Par Al Bundy

Bonjour,

Il y a une distinction entre le nombre de logements et le découpage cadastral.

Le second n'a pas à justifier du nombre de logements et nécessite l'intervention d'un géomètre qui transmettra tout document nécessaire aux services du cadastre pour la modification parcellaire.

Pourquoi voulez vous réunir ces deux logements ? Il s'agit de votre nouvelle résidence principale ?

Par Bazille

Bonjour,

Formulaire 10517*02 (formulaire ?H1?) À remplir et à envoyer au centre des impôts foncier de la situation du bien, ou via votre portail fiscal.

Vous signaler que vous avez créé une ouverture pour réunir ces 2 maisons.

Que les deux parties mitoyennes de la propriété située à l'adresse ? constituent désormais un seul et même logement, et que vous désirez que celles-ci soient fusionnées au cadastre.

Ce n'est pas la peine de demander une réunion de parcelles qui demande l'intervention d'un géomètre. La réunion de parcelles n'entraîne pas la fusion des maisons.

Vous aurez un maison qui a son assise sur 2 parcelles.

Vous précisez, ça aidera qu'il n'y a déjà qu'un seul compteur edf et eau.

Par Marie17

Bonjour

la raison n'est pas fiscale.

J'utilise principalement la maison 2.

Mais, j'utilise totalement le garage de la maison 1 (dont la porte est à côté de la porte de la maison 2).

Par ailleurs, je compte éventuellement utiliser la partie "maison 1" pour moi et famille de passage. Et vue la configuration, on se contrefiche de sortir dehors pour passer dans l'autre pièce...

En outre, pour être complet, je n'exclus pas de louer à des travailleurs saisonniers (seulement l'été donc) la maison 1 comme location d'une partie de résidence principale. Les deux maisons étant en DPE G, c'est la seule solution simple pour pouvoir louer...

Par Bazille

Bonjour,

Faites comme je vous dis, ça fera une résidence principale unique.

Il ne faut pas fournir une déclaration de travaux pour l'ouverture d'une porte.

Par Marie17

S'il on déclare qu'on a fait une ouverture mais qu'en réalité, on ne l'a pas faite... c'est une déclaration mensongère ; en cas de contrôle, c'est plutôt risqué.

Même s'il y a une ouverture pour le passage de l'électricité et de l'eau !

Par yapasdequoi

C'est vous qui décidez le risque que vous voulez prendre avec une déclaration inexacte.

Par Marie17

Concernant le formulaire H1, je ne vois pas comment déclarer dedans de fusion. Il n'y a qu'une adresse.
Ou alors, il faut mettre l'adresse finalisée (la seule qui restera) et mettre une note complémentaire au formulaire.
Peut être plus sûr de se déplacer directement dans les services des impôts.

Par CLipper

Bonsoir,

Si les parcelles ont chacune un numéro de rue, peut être difficile de les faire fusionner sans géomètre.

Merci pour vos précisions Marie mais je ne saisis toujours pas la raison pour laquelle vous voulez parcelle unique !?
Quelque chose vous gêne à continuer de faire comme vous faites actuellement ? (j'ai cru que vous vouliez passer dans maison 1 pour atteindre son garage sans sortir mais si vous ne voulez pas faire les 2 maisons communicantes, pourquoi seulement réunir les parcelles ?

On rencontre bcp plus souvent des personnes qui veulent faire l'inverse pour avoir la possibilité de vendre séparément les maisons par exemple

Par Marie17

À suivre les échanges, visiblement, aucun intérêt à réunir les parcelles puisque visiblement, une seule maison peut être sur 2 parcelles différentes.

Ma demande se restreint donc qu'à la seule fusion des deux maisons afin d'avoir une seule résidence principale (pas de secondaire).

Par Bazille

Bonsoir,

Marie,

Les impôts fonciers ont l'habitude de ces demandes.

Vous remplissez le H1 avec l'adresse que vous voulez garder, vous faites un courrier en parlant de la deuxième avec ses références cadastrales vous expliquez que vous en avez fait une seule habitation ? elle ne dispose plus d'accès séparé, elle ne possède plus d'installations propres, l'ensemble fonctionne avec un seul compteur d'eau et d'électricité, les pièces sont désormais intégrées à l'espace principal, est occupé par un seul foyer.

Vous tirez : fusion de deux espaces mitoyens en une seule habitation.

Par contre les impôts fonciers ont beaucoup de retard dans beaucoup d'endroits.

Par CLipper

Il se peut que en modifiant les caractéristiques de la maison, cela modifie le foncier.

Je dis ça car j'ai eu un cas de maison avec 2 appartements qui une fois transformée en maison a eu une modification de la base locative et pas dans le bon sens (standing plus élevé)

Bonne soirée

Par janus2

À suivre les échanges, visiblement, aucun intérêt à réunir les parcelles puisque visiblement, une seule maison peut être sur 2 parcelles différentes.

Bonjour,

Je vous le confirme, je possède une maison qui est sur 3 parcelles cadastrées...

Par yapasdequoi

Si vous n'avez pas de motivation fiscale, quelle est votre objectif pour vouloir réunir administrativement ces 2 maisons ? C'est même peut être une fausse bonne idée car rendra plus complexe une vente séparée ou un partage futur.

Par Marie17

Bonjour

J'entends faire un usage essentiellement personnel de cet partie de maison fusionnée.
Accessoirement, je compte éventuellement la louer pour des travailleurs saisonniers.
Mais, dans la mesure pour ces 2 biens ont chacune un DPE en G, je ne peux les louer sans faire des travaux.
Notamment, ces travaux ont aucun sens pour plus de 300 jours dans l'année car une maison située sur une île en Charente-Maritime, il y a pas besoin de chauffage.
Je compte donc éventuellement louer une partie de résidence principale à des saisonniers (entre mai et septembre).

Par yapasdequoi

Il y a quand même une motivation fiscale ...
Suivez bien l'actualité car les obligations de DPE minimal (décence) pourraient s'étendre aussi à des locations de courte durée.

Par Marie17

Conséquences fiscale oui.
Mais le projet visé est 1) de pouvoir utiliser personnellement cette partie de maison et 2) être en capacité de louer si je le souhaite cette partie.
Je comprend que le décence soit évoquée. Je crois que c'est déjà d'actualité. Quant à dire qu'un logement est décent que si son DPE est entre A et E, c'est aller un peu vite, surtout sur un terrain à 400 m de la mer sur 3 côtés, où il n'y a pas de gelé au cours de l'année et pour lequel la location n'a de sens que de mai à septembre...

Par yapasdequoi

Alors ne faites rien. Le statu quo ne vous empêche pas de réaliser votre projet.
Et ce n'est pas vous qui décidez des critères de décence, c'est la loi. Mais pour le moment celle-ci n'impose rien pour les locations saisonnières.