



# 5 étapes essentielles

pour entreprendre un projet de division  
immobilière ou foncière

Retrouvez toutes les étapes essentielles avant de vous lancer dans une opération de division.

Réalisé par des professionnels, ce livre blanc vous donnera les informations nécessaires afin d'entreprendre votre projet en toute tranquillité.

---



LA CONNAISSANCE  
C'EST L'EXPÉRIENCE.  
TOUT LE RESTE  
N'EST QU'INFORMATION.



ALBERT EINSTEIN

---

## SOMMAIRE



INTRODUCTION
UN LIVRE BLANC : POUR QUI – POUR QUOI ?
ETAPE 1 - DÉTERMINEZ VOS BESOINS ET VOS OBJECTIFS
ETAPE 2 - EXAMINEZ VOTRE BIEN SOUS TOUTES SES COUTURES
ETAPE 3 - LES AUTORISATIONS D'URBANISME
ETAPE 4 - RÉFLEXIONS
ETAPE 5 - DÉCISION

Nous attirons votre attention au titre de notre devoir de conseil, que toutes les informations contenues dans ce livre blanc sont fournies au regard de la réglementation et de la législation en vigueur à la date de réalisation de ce guide. Ces informations sont données à titre indicatif.

## INTRODUCTION

La représentation que l'on se fait de l'étendue d'une démarche nouvelle à entreprendre, quel que soit le domaine, est subjective.

Je me souviens de ce client qui me disait : "Des divisions, j'en ai fait toute ma vie".

Il avait raison, nous ne faisons bien que ce que l'on fait régulièrement.

Si vous avez téléchargé ce livre blanc, c'est qu'il est probable que vous ayez besoin

de conseils ou d'informations pour vous décider à entreprendre ce projet, ou alors pour découvrir notre métier.

C'est avec plaisir que je vous offre le fruit de mes 27 ans d'expérience dans le domaine de la division immobilière et foncière.

J'espère que ces informations apporteront éclairage et vous permettront d'avancer sur votre décision.



**Nadia Koob**

Fondatrice  
Adeptio - Espaces divisibles  
Maneo Senior



UN GUIDE POUR  
QUI POUR QUOI :



### **Vous êtes propriétaire :**

Vous pressentez que votre bien détient un potentiel de division ?

Un proche ou un professionnel vous a peut-être suggéré cette possibilité ?

Vous n'arrivez pas à vendre au prix que vous désirez ?

Vous avez beaucoup de visites mais recevez peu d'offres ou des offres basses ?

Vous souhaitez valoriser votre patrimoine ?

Vous souhaitez diviser votre bien ou votre terrain pour un besoin familial ?

### **Vous êtes professionnel :**

La division n'est pas votre expertise, vous souhaitez connaître notre métier ?

**Ce guide va vous permettre de connaître les étapes d'une telle démarche qui vous amènera vers la décision.**

## ÉTAPE 1

## DÉTERMINEZ VOS BESOINS ET VOS OBJECTIFS

Comme dans tout nouveau projet il est important de déterminer **votre besoin** (le pourquoi) et **les objectifs recherchés**.

**GAIN FINANCIER  
DÉLAI  
RECHERCHE DE REVENUS COMPLÉMENTAIRES  
ETC.**

 Il est important de se poser toutes ces questions en amont.

**Vous avez déterminé vos besoins et vos objectifs ?**

**Parfait !**

## ÉTAPE 2

## VOTRE BIEN SOUS TOUTES SES COUTURES

A ce stade votre travail va consister à **analyser votre bien sous différents aspects**. L'objectif recherché est d'inspecter **tous** ces aspects.

Les feux doivent être au **vert** dans ces différents domaines.

Le risque étant de s'engager dans un projet qui ne pourrait « être faisable » et vous coûter en temps et en argent : l'inverse de l'objectif recherché.

### 1. EXAMINEZ VOTRE BIEN BÂTI OU FONCIER

Personne ne connaît votre bien aussi bien que vous.

Cette étape va consister à répertorier tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bien, **les éléments techniques, les réseaux, l'identification des murs porteurs, la structure du bâti etc.**

Cette liste n'est pas exhaustive, elle dépend de la nature de votre projet.

Des documents remis lors de votre acquisition vous permettront de recueillir des informations précieuses.

## 2. VOS DOCUMENTS DE PROPRIÉTÉ

L'objectif de cette étape va permettre de s'assurer que rien, dans **les droits et obligations de la situation juridique de votre bien, ne pourra faire obstacle à ce projet.**

Il conviendra notamment de vérifier l'existence d'un accord, même antérieur à votre acquisition, ainsi que de vérifier les servitudes existantes, apparentes ou non, continues ou discontinues.

Une lecture de tous les documents juridiques (titre de propriété, plans, permis de construire etc.) qui concernent votre bien va vous fournir des informations précises.

Notez que ces préconisations sur les aspects juridiques ne peuvent se limiter aux éléments cités.

En savoir + : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N23245>

## 3. LA RÉGLEMENTATION

La commune dans laquelle se situe votre bien est dotée **d'un règlement d'urbanisme**. Le règlement de cette commune est consultable en mairie.

Il existe à ce jour en France les réglementations ci-après détaillées.

Votre commune sera régie par l'une d'entre elles.

**RNU** – Règlement national d'urbanisme

**POS** – Plan d'occupation des sols (Caducité fin 2020)

**PLU** – Plans locaux d'urbanisme

**PLUi** – Plan local d'urbanisme intercommunal

Ces réglementations regroupent plusieurs obligations : dispositions générales, règlement de la zone, plan de prévention des risques inondation, incendie, mouvement de terrain, patrimoine architectural etc.

**Avec cette réglementation vous allez pouvoir connaître la constructibilité de votre projet : type de logement autorisé, hauteur, surface, implantation par rapport aux limites, aux voies publiques, places de stationnement, espaces verts etc.**



Attention depuis janvier 2020 dans de nombreuses communes, la réglementation est régie par les PLUi.

Loi Alur : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id>

Loi SRU : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252>

## 4. LES ASPECTS FISCAUX ET FINANCIERS

La fiscalité relative à l'opération envisagée n'est pas à négliger notamment au regard de la taxe sur la plus-value sur les biens détenus depuis moins de 30 ans. D'autres sommes peuvent vous être demandées par l'administration fiscale.

Notez que ces préconisations sur les aspects juridiques ne peuvent se limiter aux éléments cités.

En savoir + : <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite-et-gestion-du-patrimoine/les-plus-values-immobili%C3%A8res>

La finalité de cette opération doit répondre à l'objectif que vous vous êtes fixés. Si votre objectif est financier, au regard de notre pratique, nos statistiques nous permettent le constat suivant :



**Le projet permet un gain de 20 % à 30 % par rapport à la valeur en un bloc.**

Pour savoir si cette opération sera vertueuse ou pas, il conviendra de mesurer le coût d'investissement de ce projet et estimer la valeur des lots ou du lot divisé.

### ÉTAPE 3

### LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme, la déclaration préalable, le permis de construire, le permis d'aménager, sont les autorisations d'urbanisme que vous allez devoir obtenir. En fonction de votre projet, il s'agira de déposer l'autorisation correspondante. Les délais d'instructions de chacune varient.

Les délais de recours des tiers ou de l'administration sont aussi à prendre en compte dans la chronologie du projet.

Pour en savoir plus sur les autorisations d'urbanismes et les délais de recours :  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

L'intervention d'un géomètre expert ou d'un Architecte pourra être nécessaire. Le géomètre expert établira les plans, les relevés, il pourra effectuer notamment les procès-verbaux de bornage, établir l'état descriptif de division.

Vous serez dans l'obligation de faire intervenir un architecte, notamment quand vous construirez un bâtiment autre qu'agricole, comme une maison individuelle, dont la surface de plancher est supérieure à 150m<sup>2</sup>.



## ÉTAPE 4

## RÉFLEXIONS

Vous arrivez à la dernière étape et la plus importante : Prendre la décision !  
Deux options vont se présenter :

- **J'ai détecté un obstacle pour la mise en route de ce projet :**

- Est-ce que je poursuis malgré tout ?
- Qui peut m'aider à dénouer cet obstacle ?
- Je renonce, je préfère vendre en un bloc.

- **Le projet semble réalisable, je me lance :**

- Comment ?
- Avec qui ? Seul ou avec des professionnels ?
- Lesquels ?
- Leurs coûts ?
- Combien de temps cela va-t-il me prendre ?
- Quel professionnel détient l'ensemble de ces compétences ?

## ÉTAPE 5

## DÉCISION

Vos besoins sont définis, vos objectifs également, c'est le moment de décider.

### Vente en un bloc :

**Avantages**

**Inconvénients**

### Vente en division :

**Avantages**

**Inconvénients**

Nos éclairages sur la décision :

- **Vous décidez de vous lancer dans le projet par vos soins, prévoyez :**

- Du temps
- De sélectionner des intervenants de qualité
- Les coûts inhérents

- **Vous décidez de lancer ce projet, vous avez des incertitudes :**

- Contactez-nous et parlons-en

---

## EN SAVOIR PLUS SUR NOUS

---

Adeptio – Espaces Divisibles propose une gamme de solutions d'accompagnement. De l'étude de faisabilité à des offres flexibles ou optimales, nous accompagnons nos clients pour leur apporter sécurité, sérénité et les aidons afin de valoriser le patrimoine de toute une vie.

Vous venez de découvrir quelques étapes du travail que nous effectuons pour nos clients.

**Nous vous remercions et espérons que ces conseils vous aideront dans votre prise de décision.**

## NOS PROJETS RÉALISÉS :

Depuis plusieurs années nous avons accompagné de nombreux clients dans leurs projets.



Vous pouvez consulter nos albums :

[https://www.facebook.com/pg/adeptioimmo.fr/photos/  
?ref=page\\_internal](https://www.facebook.com/pg/adeptioimmo.fr/photos/?ref=page_internal)



### **Nadia KOOB,**

Fondatrice de Adeptio -  
Espaces Divisibles

Après un parcours de 27 ans dans différents domaines de l'immobilier et de l'ingénierie opérationnelle, elle intervient pendant dix ans comme Consultante Formatrice en Techniques Immobilières au sein de plusieurs organismes.

En 2019, animée par la volonté de donner plus de sens à son métier, elle entreprend l'exploration des besoins des seniors et de leur habitat au travers d'un parcours professionnel « Devenir une entreprise à mission » à l'Institut Régional des Chefs d'Entreprises d'Aix-en-Provence de formation et du CCI de la région PACA.



### **Caroline Saffaro - Mathieu**

### **Delphine Prizzon**

Conseillères en division immobilière  
et foncière

#### **ADEPTIO - ESPACES DIVISIBLES**

Division immobilière et foncière

Sarl Adeptio Immobilier

20 bis Boulevard de Patay - 13014 MARSEILLE

Tel. 04 91 510 465 - Fax. 04 91 510 465 - E-mail. [contact@homapart.fr](mailto:contact@homapart.fr)

Sarl au Capital de 8 000 € - MARSEILLE 437 980 675 - N°GEST 2008 B 02235

Carte professionnelle n° : CPI 1310 2016 000 007 670

Garantie et RCP SOCAF NON DETENTION DE FONDS 110 000 €



## Où nous trouver, où nous suivre :

### Dans la vraie vie :



20 bis boulevard de Patay  
13014 Marseille



[adeptio.nadia@orange.fr](mailto:adeptio.nadia@orange.fr)



04.91.510.465



06.18.70.82.24

### Sur la toile :

Adeptio – Espaces Divisibles  
[www.adeptio-immo.fr](http://www.adeptio-immo.fr)

### Sur les réseaux sociaux :

<https://www.facebook.com/adeptioimmo.fr/>

[https://www.instagram.com/adeptio\\_espaces\\_divisibles/?hl=fr](https://www.instagram.com/adeptio_espaces_divisibles/?hl=fr)

<https://www.linkedin.com/in/nadia-koob-77320297/>