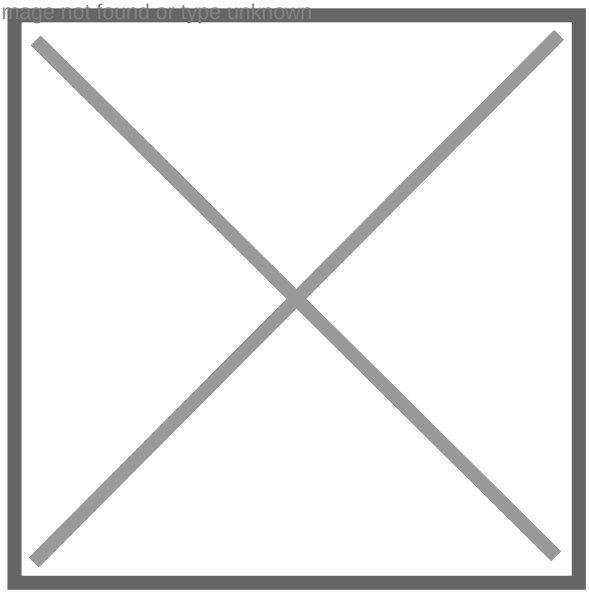
Image not found or type unknown



Terrain copropriété hypothéqué

Par **caelum**, le **23/08/2015** à **12:06**

Bonjour

Suite a une demande aux services fonciers, il apparaît que que le terrain de la copropriété horizontale sur laquelle est construite ma villa est encore hypothéqué par le maître d'oeuvre ! !...

quels sont les risques pour ma maison?
que dois je faire?

merci a vous. Caelum

Par **moisse**, le **23/08/2015** à **16:05**

La levée de cette hypothèque est automatique après 2 ans suivant la fin du paiement des crédits.
Demander la mainlevée avant entraîne des frais.
S'agissant d'une copropriété horizontale, c'est le syndic qui peut se préoccuper de cette mainlevée.

Par **caelum**, le **23/08/2015** à **16:55**

la date extrême d'exigibilité de l'hypothèque est 2021 sur un crédit accordé au maître d'oeuvre

pour l'achat du terrain (le maitre d'oeuvre est aussi copropriétaire). comment demander une mainlevée pour un crédit qui ne nous concerne pas??

merci

Par **moisse**, le **24/08/2015** à **08:30**

Il faut croire que le lotisseur est resté propriétaire du terrain en question.
Terrain dont vous n'avez que la jouissance.

Par **talcoat**, le **25/08/2015** à **11:04**

Bonjour,
Pour comprendre, il faudrait savoir: le nombre de copropriétaires, comment ont été financé les acquisitions des clients (s'il y a eu des concours bancaires, où sont les garanties?) ce que dit le notaire à ce sujet...
Si l'opérateur est copropriétaire, il est peut-être possible d'obtenir un cantonnement sur son lot.
Cordialement

Par **robertu**, le **28/08/2015** à **22:55**

Bonjour
A mon avis, il faudrait demander au cadastre, le plan des parcelles attribuées a chacun des copropriétaires du lot. cela aiderait a y voir plus clair

Par **moisse**, le **29/08/2015** à **09:38**

Bonjour,
[citation]A mon avis, il faudrait demander au cadastre, le plan des parcelles attribuées a chacun des copropriétaires du lot.[/citation]
S'agissant d'une copropriété horizontale, il n'y a pas de division des parcelles et aucune attribution de propriété aux différents résidents.
Uniquement un droit de jouissance qui n'apparaît pas sur le cadastre.

Par **talcoat**, le **29/08/2015** à **18:45**

Bonjour,
Ce n'est certes pas au cadastre que se trouve la réponse, mais il faudrait pouvoir lire l'acte de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

propriété car est-on certain qu'il s'agit bien d'une "véritable" copropriété horizontale et non d'un montage dit" méthode Stemmer" provoquant lorsqu'il est mal appliqué à des situations d'indivision dont il est quasiment impossible de sortir.
Cordialement

Par **caelum**, le **30/08/2015** à **23:17**

Bonjour
qu'est ce qu'il devrait être noté sur l'acte de propriété ?
Il existe un règlement de copropriété qui a été déposé au service foncier mais toutes les pièces annexes ni sont pas et elles ne m'ont jamais été remises. Est ce que les limites des parcelles privatives pourraient se trouver dans ces pièces ?
Puisque le terrain ne nous appartient pas, est ce que la maison nous appartient ? Est ce qu'elle ne risque pas d'être saisie au même titre que le terrain si le Maître d'Oeuvre ne peut plus payer le crédit ?
Merci pour vos réponses
Cordialement

Par **robertu**, le **31/08/2015** à **01:02**

Bonjour Caelum,Moisse,Talcoat

diviser une parcelle en zones de jouissance privative a le caractère d’un lotissement... non??? hors vous parlez de copropriété horizontale?? ça ressemble fort a cette " méthode Stemmer"... non ???

Par **moisse**, le **31/08/2015** à **08:32**

Bonjour,
[citation]diviser une parcelle en zones de jouissance privative a le caractère d’un lotissement... non[/citation]
Non.
Que je sois propriétaire de ma voiture ou locataire ou voleur du véhicule, cela n'apparait pas aux gens que je crois ou que je double.
La copropriété horizontale est un montage fait pour contourner l'obligation d'une surface minimale d'un terrain pour obtenir un permis de construire.
On ne divise pas le terrain, donc la surface de celui-ci est supérieure à la surface minimale.
Il faudrait connaître l'origine du permis de construire des maison (théoriquement permis unique).

Par **robertu**, le **31/08/2015** à **10:51**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

bonjour

mais quelle est la différence entre une vraie "copropriété horizontale" et un "montage steimmer"?

moisse:
comment obtenir l'origine du permis de construire?
Si permis unique,c'est un montage steimmer?

merci a vous :-)

merci

Par **talcoat**, le **31/08/2015** à **11:38**

Bonjour @robertu,
Jusqu'à votre intervention personne ne confondait lotissement et copropriété horizontale...à part vous quand vous parlez de cadastre et de division!

La présentation qui nous est faite pourrait faire penser plutôt à la "méthode Stemmer" qui est souvent faussement appelée copropriété horizontale et dont le montage a été condamné par la Cour administrative d'appel de Marseille en 1999 et abandonnée depuis sur recommandations du conseil supérieur du notariat.

Ce montage ne doit pas être confondu avec la vraie copropriété horizontale avec un maître d'ouvrage unique, parfaitement légale.
Cordialement

Par **talcoat**, le **31/08/2015** à **11:42**

Bonjour,
Cher @caelum, pour pouvoir répondre il faudrait retranscrire la désignation du bien faite au chapitre désignation et préciser la configuration générale de l'opération.
Cordialement

Par **caelum**, le **31/08/2015** à **15:27**

Bonjour,

Moisse, le permis de construire est unique pour 2 maisons sur le terrain où il en existait déjà une, qui appartient au Maître d'oeuvre et qui est aussi copropriétaire.
A l'origine le permis de construire avait été demandé et accordé par la mairie pour construire 2 maisons qui avaient comme destination la location ; étant donné que le Maître d'Oeuvre n'a pas obtenu les crédits nécessaires à la construction, il a trouvé comme solution de vendre les

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

2 maisons en VEFA.
Cordialement,

Par **talcoat**, le **31/08/2015** à **19:20**

Bonjour,
Il faudrait répondre sur la désignation dans l'acte...
Cordialement

Par **caelum**, le **01/09/2015** à **21:30**

Bonjour,
Talcoat...
Designation
sur la commune de ... un ensemble immobilier en copropriété cadastré sous la réf. ...
et les 1/8° indivis des parcelles à usage de chemin d'accès cadastré sections....
Ledit tènement comprenant actuellement une maison d'habitation avec garage non attenant et terrain et qui comprendra après achèvement trois maisons individuelles, garage non attenant et terrain.
Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :
Lot N° 1
Une maison à usage d'habitation...garage attenant
La jouissance exclusive et particulière d'une parcelle de jardin de ...M2 en ce compris l'assiette de la maison
Et les 190/1000° des parties communes générales.
Ainsi que LE BIEN a été désigné aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.
Le terme l'IMMEUBLE " désignera le groupe d'habitations dont dépendent les fractions divises et indivises objet de la présente vente qui seront elles-mêmes dénommées "LE BIEN".
Cordialement

Par **talcoat**, le **02/09/2015** à **19:22**

Bonjour,
Curieux mélange! des /°°° indivis pour le chemin d'accès et des /°°° des parties communes générales(que représentent-elles?).
Il faudrait connaître la date du permis de construire (antérieur ou non à 2007) et s'il répond au PC valant autorisation de division (dans ce cas un plan de masse de division des parcelles fait partie du dossier).
Si la vente s'est faite en VEFA, il y a t-il une garantie financière d'achèvement, comment les banques qui ont financées les acquéreurs ont pris leurs garanties, si le terrain d'assiette de l'opération est resté hypothéqué.
Que dit le notaire sur un pareil montage?
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **caelum**, le **02/09/2015** à **21:17**

Bonjour,
La demande du permis de construire a été faite le 27/02/2007 et accordé le 29/05/2007. Il n'y a pas de plan de division des parcelles. Le permis a été demandé pour 2 maisons (la troisième existait déjà) prévues pour de la location. Le terrain compte tenu du POS n'est pas divisable. 4500 m2 minimum pour construire avec une surface habitable à ne pas dépasser.
Ma banque a pris une hypothèque sur la maison.
Le notaire ne dit rien sur ce montage parce que c'est le notaire du Maître d'Oeuvre et il n'y avait pas d'autre notaire.
Cordialement

Par **talcoat**, le **03/09/2015** à **11:09**

Bonjour,
Les précisions révèlent le bricolage de la "méthode S." et l'illégalité de la formule destinée à contourner le règlement du POS.
La mise en cause du notaire parait possible...

Pour ce qui concerne les garanties hypothécaires :sollicitez la banque qui a financée votre acquisition, elle est bien placée pour clarifier la situation, mais malheureusement elle ne pourra rien pour vous sortir du piège dans lequel ont vous a placé...
Cordialement

Par **caelum**, le **04/09/2015** à **10:28**

Bonjour,
C'est malheureusement ce que je craignais. Merci beaucoup pour vos informations et vos raisonnements, ils m'ont aidé à affiner cet amalgame de contournement des lois en matière d'immobilier et d'y voir plus clair.
Et maintenant que puis je faire pour me sortir de cette impasse ?
Cordialement,

Par **talcoat**, le **04/09/2015** à **12:00**

Bonjour,
Malheureusement, une seule solution: vendre!
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés