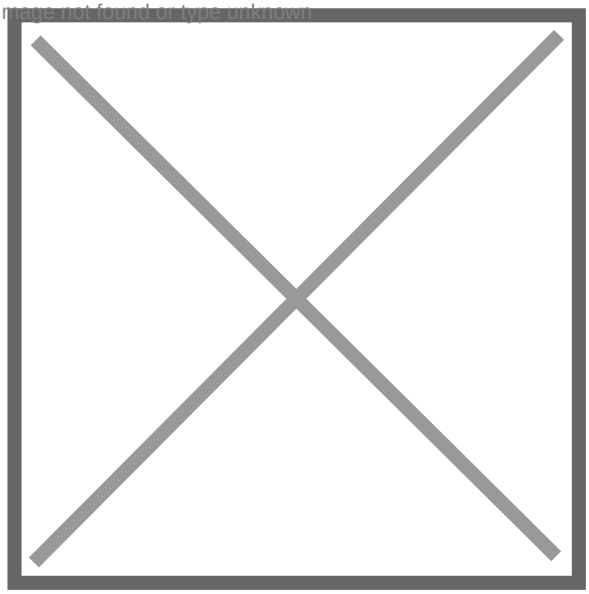
Image not found or type unknown



Permis de construire valant division et CCMI

Par **Mimi27275**, le **01/09/2016** à **13:20**

Bonjour,

Nous avons réservé un terrain sur la commune de Tourrette-levens (06690) afin de pouvoir y construire une maison.
Le terrain doit etre divisé via un permis de contruire valant division.
Il y a donc 2 terrains a vendre et visiblement la mairie (ou la metropole) impose que la construction soit jumelée.
Nous sommes donc en contact avec un constructeur (le meme que pour celui des acquéreurs d'à côté) qui doit nous faire signer un CCMI pour une maison individuelle mais jumelée.
Or, apres avoir lu une multitude de textes sur internet, j'ai vu que le permis valant division et le CCMI n'etait pas compatible ! Est-ce vrai ? Qu'est-ce que cela veut dire ?
J'ai également lu qu'un contrat de co-propriété devra être établi avec mon voisin. Est-ce vrai aussi ?
De plus, la parcelle que nous avons réservée fait 724m2, or sur cette commune il est interdit de construire à moins de 900m2 de terrain. Ai-je tout de meme le droit de construire ma maison ?

Nous voulons savoir si nous ne faisons pas une erreur en achetant ce terrain, et si une fois acheté nous serons chez nous ou nous devrons "co-habiter" avec nos voisins et leur demander leur avale pour poser une pierre sur notre terrain.

Je vous remercie par avance pour votre aide,

Par **morobar**, le **01/09/2016** à **14:38**

Bonjour,
A vous lire je crois comprendre que vous allez investir dans une copropriété horizontale.
Vous ne serez donc jamais propriétaire du terrain, mais bénéficiaire d'un droit de jouissance.
Les copropriétés horizontales sont le résultat d'un astuce technique pour éluder les limitations dues aux minimas de surfaces.
Ainsi le terrain est constructible d'un seul tenant, et non divisé en lots alors inconstructibles individuellement.

Par **Mimi27275**, le **01/09/2016** à **14:48**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse mais comment savoir si effectivement une copropriété horizontale ? Nous n'allons rien à voir en commun (ni raccordement à l'égout, ni accès au terrain..)
L'agent immobilier m'assure que le jour de la signature de l'acte la division sera bien faite en 2 lots ...

Comment puis-je savoir dans quoi nous nous engageons ??

Par **morobar**, le **01/09/2016** à **18:54**

Au pire vous allez faire un tour en mairie, service urbanisme, pour en savoir un peu plus.

Par **talcoat**, le **02/09/2016** à **21:30**

Bonjour,
Effectivement la description correspond au cadre d'une copropriété horizontale puisque l'on évoque une division impossible pour que le terrain conserve un caractère constructible ainsi que la présence d'un règlement de copropriété...le permis de construire prévu n'a en rien le caractère d'un PC valant division parcellaire.
L'achat dans de telles conditions n'est pas recommandé.
Cordialement

Par **Mimi27275**, le **04/10/2016** à **12:53**

Bonjour,

Après renseignement auprès de notre agent immobilier et de la mairie, il semble qu'effectivement, on nous parle de copropriété et d'un droit de jouissance exclusif. Mais il continu bien à nous parler d'un permis valant division parcellaire ..
Pouvez-vous s'il vous plait me dire pour quelles raisons un tel achat est déconseillé ? Que

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

risquons-nous ?
Je vous remercie une nouvelle fois de votre aide.

Cordialement

Par **talcoat**, le **04/10/2016** à **15:14**

Bonjour,
@morobar a répondu concernant les raisons de fuir un tel montage.
Il conviendrai tout de même de vérifier le document d'urbanisme de la commune qui oblige une taille minimum pour construire, car si c'est un PLU cette clause est caduque et si c'est un POS il devrait être modifié avant la fin 2016...
Cordialement

Par **Mimi27275**, le **09/11/2016** à **09:22**

Bonjour,

La commune devrait passée sous PLU d'ici 2017 ou 2018 au plus tard. Est-il exact, que si nous passons en PLU, nous sortirions de la copropriete automatiquement et que nous aurions juste a faire passer un géomètre expert afin qu'il fasse un document d'arpentage et du coup chacun serait propriétaire de sa parcelle avec un numéro chacun au cadastre? D'après ce qu'on nous dit également, nous n'aurions pas besoin de passer chez le notaire car nous aurions déjà payé les frais de division lors de la signature du terrain, est-ce également exact ?
Vous remerciant par avance pour votre retour,
Bien cordialement

Par **talcoat**, le **09/11/2016** à **12:01**

Bonjour,
Vous faite un pari sur l'avenir sur de mauvaises bases...

Encore une fois un tel montage exclu le recours au PC valant division avec un CCMI.
Le notaire devrait vous confirmer le statut de copropriété, après si le document d'urbanisme change et que la surface minimum disparaît, pour changer de statut, il faut encore que les conditions physiques du projet ne comportent aucunes parties communes et bien sur l'accord des copropriétaires.
Tout cela entrainant de passer à nouveau chez le notaire...
Ce n'est pas un "bon plan".
Cordialement

Par **Mimi27275**, le **09/11/2016** à **13:07**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Re-bonjour,

Je vous remercie.
Je m'excuse, mais je ne comprend pas pourquoi cette "affaire" n'est pas conseillé?
J'ai bien saisie que nous ne serions pas propriétaire de notre terrain mais quelle est la différence avec l'achat d'un appartement avec jardin par exemple? Là aussi nous serions en copropriété, non ?
Je voudrais exactement savoir ce que nous risquons en achetant ce bien, s'il vous plait.
Cordialement

Par **Mimi27275**, le **09/11/2016** à **13:07**

Re-bonjour,

Je vous remercie.
Je m'excuse, mais je ne comprend pas pourquoi cette "affaire" n'est pas conseillé?
J'ai bien saisie que nous ne serions pas propriétaire de notre terrain mais quelle est la différence avec l'achat d'un appartement avec jardin par exemple? Là aussi nous serions en copropriété, non ?
Je voudrais exactement savoir ce que nous risquons en achetant ce bien, s'il vous plait.
Cordialement

Par **Mimi27275**, le **10/11/2016** à **12:28**

Bonjour,

J'ai vraiment besoin de votre réponse s'il vous plait.
Elle sera décisive pour notre achat.

Bien cordialement

Par **talcoat**, le **10/11/2016** à **19:28**

Bonjour,
L'avis est purement juridique, il ne tiens pas compte de l'effet "coup de cœur" de l'achat.

Tout dépendra aussi de la sécurisation du montage que pourra donner le notaire et du caractère du "voisin" car à deux, une copropriété est ingérable sans l'unanimité et sans parler de nombreux désagréments au nombre desquels bien souvent l'impossibilité en raison des documents d'urbanisme de reconstruire à l'identique en cas de sinistre ou la décote sur la valeur du bien du fait d'un tel montage; avec aussi les frais pour éventuellement en sortir.

Si le POS doit être transformé en PLU, il faut aussi faire attention à l'instruction du permis de construire car le risque de sursis à statuer est possible et donc la sortie du projet peut être

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

reporté dans le temps...
Il a donc des projets plus "tranquilles".
Cordialement

Par **Mimi27275**, le **11/11/2016** à **10:18**

Bonjour,

Je vous remercie infiniment de vos informations et vos précieux conseils.

Bonne journée à vous

Par **Mimi27275**, le **11/11/2016** à **14:12**

Bonjour,

Je vous remercie de bien vouloir partager votre retour d'expérience. Je vais tout bien vérifier avant de signer quoi que ce soit.
Mais pour tous vous dire, vu notre budget, nous n'avons pas les moyens de nous retourner sur d'autres terrains qui sont à des prix exorbitants ! Ce projet était le seul à coller à notre budget ... c'est pour cela que j'y suis tant attaché .. Mais effectivement, si ce n'est que pour avoir des ennuis ... il faut y réfléchir a 2 fois.

Encore merci à tous

Par **talcoat**, le **13/11/2016** à **15:08**

Bonjour,
Les remarques de @lilou ne sont pas spécifiques au statut de la copropriété horizontale.(propos supprimés).

Les montages anciens (méthode Stemmer) ont été condamnés par la jurisprudence et le conseil supérieur du notariat...

Une modification du code de l'urbanisme en 2007 a redonné au travers du permis de construire valant division (la division devant intervenir avant achèvement) de nouvelles possibilités mais qui exclues la maison individuelle avec CCMI.
Un montage pour masquer une division en propriété ou en jouissance en vue de bâtir une maison individuelle pour chacun des acquéreurs, constitue une infraction à la législation sur les lotissements.
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés