Image not found or type unknown

Avant le compromis, que faire ?

Par **Kévin34**, le **11/09/2021** à **12:12**

Bonjour, avec ma femme nous comptons acheter une maison, nous l'avons visiter et avons fait une offre d'achat qui a était accepter par le propriétaire.

Durant la visite du bien avec l'agent immobilier, celui-ci nous a préciser que plusieurs travaux aller être réaliser par le propriétaire et qu'il les a estimés à 5000 euros. donc soit nous les faisons nous avec une baisse sur le prix d'achat, soit c'est a sa charge au prix indiquer dans l'annonce.

Nous avons choisi la deuxième options, doit-on ou peut-on ? refaire une visite avant le compromis pour y inclure tous les travaux qu'il promet de faire ?

Deuxièmement l'agent immobilier nous a dit que le devant de la maison ne nous appartenais pas, qu'il était commun a tous sans servitude. je précise que le propriétaire à acheter un terrain fait construire quatre maison puis a diviser le tout en quatre parcelles.

Avec le numéro de parcelle écrit sur le DTT en allant sur cadastre.data.gouv.fr nous retrouvons la maison et sont contour, sa inclut le jardin qui est derrière la maison mais aussi le devant de la maison qui n'est soit disant pas a nous. on aimerait si cela nous appartient clôturé le devant.

comment faire ? sachant que devant la maison il y a un arbre et l'agent immobilier nous a dit qu'on pouvait l'enlever si on voulait donc nous sommes perplexe. faut-il une entente avec les voisins ?

Nous vous remercions pour votre temps

Cordialement - Kévin et Fanny

Par **beatles**, le **11/09/2021** à **14:45**

Bonjour,

Votre opération immobilière ressemble fortement à un PCVD (permis de construire valant division) autorisé par l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme :

[quote]
Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

[/quote]
Le cadastre n'a fait que reprendre le plan de division !

Pour ce qui est de la division foncière en propriété ou en jouissance votre propriétaire/promoteur en fait une interprétation fallacieuse.

Une division en propriété ou en jouissance implique obligatoirement que chaque aloti est propriétaire du terrain d'assiette de son lot (parcelle cadastrale dans votre cas) et qui ne fait pas l'objet de droits concurrents avec les autres alotis (indivision).

Cet arrêt de la cour de cassation précise ce qu'est une division en propriété ou en jouissance (privant les alotis de droits concurrents sur l'ensemble du terrain).

Dans votre cas l'on a à faire à une division de la propriété du sol entraînant changement de limite (attribution d'une référence cadastral), mais il exite aussi des divisions de la propriété du sol sans changement de limite qui sont aussi des division foncières en propriété.

Une division foncière en propriété ou en jouissance implique que le propriétaire d'une parcelle (lot) référencée ou non a un droit réel sur cette dernière dont la principale et la plus connue est la propriété exclusive pleine et entière.

Pour une division en jouissance l'on a à faire à un démembrement de la propriété tels un droit de superficie, un bail emphytéotique ou un bail à construction qui sont des droits réels démembrés

En revanche dans le cas d'un droit d'usage ou d'habitation l'on a à faire à un droit personnel qui ne peut pas faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance comme le rappelle cet arrêt du Conseil d'Etat.

Cette réponse ministérielle fait le parrallèle qui exite entre feu l'article R.421-7-1 et l'actuel article R.431-24 du Code de l'ubanisme, et ce lien la position de l'ordre des géomètres sur ce dernier.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L'interprétation fallacieuse c'est de prétendre qu'une division en jouissance consiste à n'attribuer qu'un droit d'usage au propriétaire du lot ou d'une partie de ce dernier ; ce qui permet en inventant des parties communes de créer une copropriété fictive pour implanter un syndic inutile.

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés