



Terrain en copropriété de sol

Par **mcorama**, le **28/08/2011** à **12:41**

Bonjour, mon conjoint et moi sommes intéressés par un terrain sur la cub de bordeaux mais ne l'avons pas encore acheté. Ce terrain fait 2800m² et est proposé de moitié soit 1500m² de sorte qu'il soit plus accessible financièrement. Il serait donc apparemment à l'achat en indivision avec une autre personne pour l'autre moitié. En l'occurrence avec une construction miyonne par le garage pour nos deux maisons respectives avec le même style esthétique de maisons. L'agence nous a annoncé que le terrain serait en copropriété de sol. Effectivement il est sur plu en zone n2h avec une superficie de construction au sol maximale de 200m² pour maison de plein pied pour la totalité du terrain soit 100m² pour chacune des maisons. Je n'ai pas l'impression qu'il y ait des parties communes à part peut le chemin d'accès qui apparatiendra à un autre terrain derrière le notre dont nous auront la servitude dessus. Le terrain étant indivisible mes questions sont les suivantes :
_ Les deux maisons se retrouvent-elles alors considérées comme parties communes ou sont-elles en parties privatives sachant que les deux maisons seront séparées par une clôture?
_ peut-on sortir quand même du statut de copropriété de sol (pas possible par l'indivision du terrain car en n2h le terrain doit faire minimum 2500m²) en demandant que chacune de nos propriétés soit considérées comme propriétés exclusives et non de jouissance? y'a-t-il sinon une autre solution pour éviter la copro?
_ dans ce cas, si je veux ajouter un abris de jardin ou n'importe quoi d'autre sur ma parcelle dois-je à chaque fois demandé l'autorisation à mon voisin?
_ que risque-t-on sur ce type de copropriété par le sol d'un terrain pour deux maisons individuelles, quels sont les engagements respectifs?
En vous remerciant par avance.
Cordialement

Par **mimi493**, le **28/08/2011** à **12:44**

Une copropriété est un ensemble comportant des parties communes et des parties privatives.
La copro horizontale est un détournement de la loi sur les lotissements, elle exige d'avoir des parties communes autres que le terrain. Dans votre cas, c'est un lotissement qu'il faut faire.

Par **mcorama**, le **28/08/2011 à 16:34**

Bonjour,
un lotissement pour deux maison sur le même terrain? en regardant un peu ce qu'était la copropriété ils disent qu'à partir de deux bâtis c'en est une... mais c'est l'agence immobilière qui nous a annoncé que ça serait en copropriété donc je ne pense pas qu'on ai la liberté de dire quoi que soit... ils ont du s'arranger comme ça avec un constructeur... et sinon pour mes autres questions... du coup si c'est en copropriété que risque t-on? et même question par rapport à un lotissement de deux maison sur le même terrain?
En vous remerciant par avance
Bien cordialement

Par **alterego**, le **28/08/2011 à 17:04**

Bonjour
Merci de préciser l'année de construction de cet ensemble mitoyen.
Cordialement

Par **mimi493**, le **28/08/2011 à 17:10**

Bien sur, un lotissement pour deux maisons, ça commence à deux justement.
La copropriété horizontale n'existe pas dans la loi, mais n'est pas interdite, elle exige cependant des équipements communs en dehors du sol

Par **amajuris**, le **28/08/2011 à 20:00**

bjr,
et surtout la copropriété horizontale présente des contraintes car le terrain est une partie commune d'où l'appellation de copropriété horizontale qui en fait un moyen de contourner les règles d'urbanisme.
en cas de volonté d'agrandissement de votre maison il vous faudra l'accord de l'autre copropriétaire et vérifier si cela est possible en fonction de la shon déjà utilisée.
en résumé je vous invite à vous renseigner sur la copropriété horizontale qui peut vite tourner à la galère.
cd

Par **Pika_109**, le **01/09/2011 à 20:39**

Bonjour,
je suis assez d'accord avec les autres membres. la copropriété horizontale est à manipuler avec précaution. Pour info, le Conseil supérieur des Notaires a condamné la

copropriété horizontale depuis 2003, suite à, plusieurs jurisprudences qui considèrent que c'est un contournement de la loi sur les permis d'aménager (et personnellement, dans votre cas, je trouve ça flagrant). ça relève du pénal et l'amende est assez importante...et depuis la réforme de l'urbanisme en 2007, le lotissement commence à partir d'1 lot à bâtir. (vous en avez deux non?). Le fait que vous n'ayez pas de partie commune conforte l'absurdité de la copropriété

Une autre solution pourrait être le permis valant division, mais pour cela, il faut que vous déposiez 1 permis à vos 2 noms, et vous êtes liés jusqu'à l'obtention de la conformité. et si l'un de vous ne peut pas terminer sa maison, aucun de vous n'aura sa conformité. de plus, c'est possible seulement si le PLU ne contient pas une clause qui mentionne que les terrains issus de la division doivent être en accord avec le PLU (c'est à dire que les deux terrains doivent faire la taille minimale pour construire, 2500m² dans votre cas?)

Mon avis, qui reste personnel, est que le montage qui vous est proposé est dangereux, essentiellement destiné à éviter de tomber sous le coup du lotissement.

Par **Pika_109**, le **02/09/2011** à **10:52**

A près y avoir réfléchi, je suis encore plus inquiet quant à votre montage pour plusieurs raisons :

- la raison que j'évoquais précédemment, et la circulaire du 13 février 2003 du Conseil Supérieur du Notariat sur la « méthode STEMMER » ou la vente de terrains à bâtir sous le régime de copropriété horizontale. Vous pouvez rencontrer des problèmes par la suite pour la simple raison que vous contourner la loi sur les permis d'aménager (lotissements).
- Le statut de la copropriété horizontale qui peut être une source de litiges. Vous ne serez jamais totalement chez vous, à moins de casser la copropriété, ce qui coûte cher et qui n'est pas garanti (il faut l'accord des deux copropriétaires).
- Si j'ai bien compris, vous achetez un terrain « à bâtir ». Si le notaire fait bien son travail, il attendra que ce permis soit accordé pour passer l'acte définitif. Mais alors quel permis vous est-il possible de demander ? Le seul grâce au quel il est possible d'avoir plusieurs maitres d'ouvrages (vous et l'autre acquéreur) et qui sauve quant à la loi sur les permis d'aménager est le permis valant division (ici une division en jouissance puisque copropriété) ! (cf. Art R.431-24 du code de l'urbanisme) Donc les inconvénients cités précédemment concernant ce permis seront de toute façon de la partie
- Si le permis valant division est déposé à votre nom et celui de l'autre acquéreur, vous serez lié à une personne que vous ne connaissez pas quant à l'achèvement de votre maison... c'est un risque, et les notaires sont la encore frileux concernant ce type de montage.
- Si c'est le vendeur qui demande ce permis, il vous a sûrement dit qu'il ferait un transfert partiel de permis à chacun des deux acquéreurs. La encore, ceci est strictement interdit, il se retrouve dans le cas du vendeur de lots de terrains à bâtir, donc ça devient un lotisseur... et il contourne la loi.
- Si il dépose un permis « classique » pour les deux maisons en disant qu'il s'agit d'un simple et unique bâtiment (étant donné qu'ils sont accolés). La jurisprudence sur la pluralité des bâtiments n'est pas homogène, mais le juge prend en compte la pluralité des maitres d'ouvrage, l'hétérogénéité du gros œuvre, etc,...

Difficile d'avoir un avis précis sur ce montage avec le peu d'indications que vous nous transmettez, n'hésitez pas à nous donner d'autres informations sur le projet du vendeur

Par **mcorama**, le **02/09/2011** à **12:59**

bonjour,

merci pour ces précisions. A priori la donne a changé nous sommes allés nous

renseigner auprès de l'urbanisme et de la mairie de la ville correspondante et il n'y aurait pas de mitoyenneté. Par contre, il y aurait une partie commune (mais ça reste à vérifier) l'entrée sur nos propriétés respectives : soit le bateau et le chemin menant à nos garage mais pas de parties mitoyennes obligatoires au niveau bâti. et ce chemin est séparable par une clôture nous a t-on dit à l'urbanisme.rnpar contre le propriétaire du terrain traite avec l'agence immobilière qui propose le terrain entier (2800m2) qui elle même traite avec le constructeur. et c'est le constructeur qui nous propose ça (1500m2) vu que c'est lui qui va bâtir les 2 maisons; c'est donc aussi lui qui doit voir avec l'urbanisme ce qui est possible de faire ou non légalement sachant qu'il a déjà apparemment consulté le dit service. Il a eu les mêmes renseignements que nous à l'urbanisme (cités ci dessus) pour le moment.rnEn vous remerciant par avancernrnCordialement