



Methode de Grenoble et division de terrain

Par **Babouchka73**, le 29/11/2016 à 13:37

Bonjour,
Nous sommes sur un projet d'acquisition de maison sur un terrain où seront bâties 3 maisons séparées par des abris voitures.
Le premier montage proposé par le constructeur était une SCA (société civile d'achat). Ce montage a été remplacé par une méthode de Grenoble (car pas de PTZ possible avec une SCA).
Un permis de construire unique pour les 3 maisons a été déposé et accepté.
Suite à ce montage, un notaire nous a spécifié que nous ne pourrions pas procéder à la division du terrain à la fin des travaux et que nous serions en co-propriété.
Le constructeur nous a transmis un devis de géomètre pour la division et nous soutient que celle-ci sera possible.
L'ordre des notaires ne se prononce pas à ce sujet, nous ne savons que faire ?
Merci de votre aide.

Par **morobar**, le 29/11/2016 à 16:30

Bonjour,
En attendant la venue du spécialiste confirmé, il me semble bien que votre description corresponde au permis valant division.
Par contre et selon ce qu'on peut lire, c'est incompatible avec l'obtention d'un PTZ.
L'ANIL ou plutôt votre ADIL peut certainement vous éclairer sur ces montages un peu tarabiscotés

Par **Lag0**, le 29/11/2016 à 17:44

[citation]En attendant la venue du spécialiste confirmé, il me semble bien que votre description corresponde au permis valant division. [/citation]
Bonjour,
Je ne le pense pas.
La méthode de Grenoble, plus trop utilisée, consiste à acheter un terrain en copropriété pour y

construire un immeuble en copropriété.

Par **talcoat**, le **30/11/2016 à 11:29**

Bonjour,
L'emploi du terme "méthode de Grenoble" est effectivement erroné car c'est un système disparu avec la règlement des ventes d'immeubles à construire (il y a peut être confusion avec la "méthode Stemmer").
La présentation pourrait laisser supposer une autorisation d'urbanisme sous forme de permis valant division, cependant ce statut implique une division avant achèvement et ne doit pas s'appliquer à la construction de maisons individuelles avec un contrat de CCMI cela suppose donc obligatoirement une VEFA.
Donc pour répondre à @Babouchka il faudrait connaître la nature du contrat de vente car s'il s'agit d'un CCMI avec le statut de copropriété sans division du sol maintenu:il s'agit vraisemblablement d'un montage à proscrire...
Cordialement

Par **Babouchka73**, le **30/11/2016 à 15:06**

Bonjour,
Merci pour vos réponses. Il s'agit d'un CCMI avec fourniture de plan mais je ne vois rien de stipulé au niveau de la copropriété dans le contrat.

Par **talcoat**, le **30/11/2016 à 18:40**

Le CCMI ne traite que de la construction, pour le terrain il faut demander un projet d'acte au notaire c'est là que figurera la nature de la vente.
Mais dès à présent on voit bien qu'il s'agit d'un montage en infraction avec les textes puisque encore une fois le CCMI est incompatible avec un permis de construire valant division.

Par **Babouchka73**, le **01/12/2016 à 13:50**

Merci pour votre aide. Comment puis-je savoir si le permis est un permis "valant division" svp ?
Merci.

Par **Babouchka73**, le **01/12/2016 à 15:50**

Après vérification, ce n'est pas un permis valant division.

Par **talcoat**, le **01/12/2016 à 18:39**

Bonjour,
Dans ce cas, l'opération n'est possible que par un permis d'aménager préalable...
On comprend mal le "montage" qui vous est proposé, est-ce que le projet comporte des parties communes?

Par **Babouchka73**, le **02/12/2016 à 14:34**

Oui, le chemin d'accès et une haie sont en commun.
Qu'est ce qu'un permis d'aménager préalable ?

Par **talcoat**, le **02/12/2016 à 16:06**

C'est une autorisation de division du sol.
Ce qui vous est proposé est incompatible avec un CCMI qui demande une division préalable du sol.
Pas recommandable, car vous êtes solidaire (en particulier pour les aménagements communs) avec les autres acquéreurs "embarqués" dans l'opération.

Par **Babouchka73**, le **03/12/2016 à 13:42**

Ce qui est bizarre c'est que c'est le notaire qui nous a fait signer ça. Ca n'est même plus une proposition: nous avons signé une méthode de Grenoble et un CCMI. Mais si c'est incompatible ??
Le constructeur nous soutient que nous pourrions quand même faire la division après. Nous avons rendez vous dans 2 jours avec le constructeur, que pouvons nous lui apporter comme "preuves" ?
Je ne sais plus que croire.

Par **talcoat**, le **03/12/2016 à 19:12**

Quel est le document d'urbanisme de la commune (POS-PLU)?
Le permis de construire étant délivré, qui est le (ou les) pétitionnaire et la référence au code de l'urbanisme.
Le chemin d'accès étant commun, les réseaux et branchements y passent-ils également.

Par **Babouchka73**, le **04/12/2016 à 09:30**

Sont cités :
- architecte - loi 431-2 du code de l'urbanisme
- destination des constructions et surfaces : article R123-9 du code de l'urbanisme
- pièces à joindre selon les articles R431-7a / R431-8 / R431-9 et R431-10 a, b c, et
- réglementation thermique : article R431-16
Voilà ce que j'ai pu noter concernant le code de l'urbanisme sur notre permis de construire.
Je suppose que les réseaux et branchements passent effectivement par le chemin (qui était prévu en copropriété dès le départ).

Par **talcoat**, le **04/12/2016** à **19:10**

Bonjour,
Cela ne répond pas aux questions posées, les références citées visant le recours à un architecte...
Il y a bien cependant une contradiction dans la description du projet, car si l'accès à l'opération est commun, cela empêche toute division ultérieure et l'obligation de maintenir le régime de "copropriété" (mais qui tient plutôt de l'indivision).
Il s'agit donc bien d'un montage comprenant "des millièmes indivis du terrain afférent à un logement à édifier suivant permis de construire délivré..." un tel montage étant condamné par la jurisprudence comme constituant une infraction à la législation sur les lotissements.
Si vous n'avez pas signé l'acte du terrain vous pouvez encore vous désengager.
Cordialement

Par **Babouchka73**, le **04/12/2016** à **22:21**

Merci pour toutes ces infos. Désolée je n'y connais rien et c'est un peu compliqué pour moi.
Nous avons signé pour le terrain via une SCA mais aucune banque ne nous finançait et nous n'avions pas droit au ptz alors le notaire nous a fait un avenant avec méthode de Grenoble.
Quels sont les inconvénients de la copropriété ?

Par **talcoat**, le **05/12/2016** à **11:28**

Bonjour,
Effectivement vous ne semblez pas comprendre que ce qui vous est proposé est un piège dont vous ne pourrez sortir...
Encore une fois, avec un CCMI toute solution autre qu'une division préalable du terrain relève d'un montage illégal qu'un désir d'accession à la propriété vous empêche sans doute d'apprécier.
Dans votre cas, demandez l'intervention d'un notaire extérieur qui analysera le dossier.
Cordialement