



Achat en copropriété méthode grenobloise

Par **guinguette14**, le 10/10/2011 à 12:54

Bonjour,

je souhaite acheter un terrain mais le constructeur pour réaliser des économies me propose cela :

Le terrain est en indivision, un permis de construire est déposé pour un bâtiment comprenant 2 logements, à la fin des travaux lors de la conformité bornage, on obtient 2 terrains et on sort de la copropriété.

Sauf que pendant la construction je suis en relation avec un couple que je ne connais pas, alors quels sont les risques financiers ?

Par **Pika_109**, le 11/10/2011 à 23:54

au niveau des risques financiers propres à la construction, vous êtes intrinsèquement co-responsable avec l'autre acquéreur pour le règlement des taxes d'urbanisme, pour la réalisation et l'achèvement de la construction. Si l'autre couple ne peut pas finir les travaux pour des raisons financières, cela aura des incidences sur l'ensemble du permis et entraînera la non-délivrance de la conformité pour l'ensemble du permis. mais à mon avis, ce n'est pas le plus embêtant.

Plus que des risques financiers, je m'inquiérais plutôt du risque pénal.

la méthode de Grenoble a été inventée pour la création et le partage de petits immeubles, lorsqu'il y a copropriété. mais la copropriété horizontale ayant été condamnée par la

jurisprudence pour contournement de la loi sur les lotissements, on parle essentiellement de copropriété verticale (superposition des lots).

Dans votre cas, on a clairement deux immeubles bâtis distincts puisque vous avez la possibilité de diviser par la suite. c'est donc une copropriété horizontale. Le fait que vous vouliez diviser en pleine propriété par la suite vous fait prendre le risque que votre permis soit requalifié en permis valant division par l'administration ou pire, que vous soyez attaqué pour contournement de la loi sur les lotissements (article L.480-4-1: 15000€ d'amende, nullité des divisions pendant 10 ans). La mairie a beau accepter votre permis, ça ne vous protège pas pour autant.

Je ne comprend même pas que votre constructeur ait choisi cette solution dans la mesure où le permis valant division répond tout à fait à votre demande, autorise les copro horizontales, vous évite même de devoir passer par la copropriété pour en sortir par la suite en créant de suite les divisions (un acte notarié au lieu de deux), n'est pas plus compliqué à mettre en oeuvre, et vous protège juridiquement!

Soit votre constructeur est très léger... soit je n'ai pas compris ce que vous vouliez faire. Dans ce cas, n'hésitez pas à me le dire!

Par **mage**, le **13/11/2011** à **08:37**

Bonjour,

mon constructeur me propose la même formule car le permis valant division a été refusé en mairie. Qu'en pensez-vous? Nous pensons abandonner l'affaire