



Methode de Grenoble et CCM

Par **thortillas**, le **22/08/2022** à **23:17**

Bonjour,

Nous sommes en recherche de terrain et c'est la deuxième fois que nous rencontrons la "méthode de Grenoble" associée à une proposition de terrain. Le contexte est similaire à chaque fois: Le terrain est associé à la construction de deux maisons jumelées par le garage. Et le constructeur est prédéterminé par le vendeur.

Dans le compromis de vente nous pouvons lire:

[quote]

L'ACQUEREUR souhaite édifier un bâtiment unique composé de deux logements sur la parcelle ci-après visée. L'opération de construction d'un tel bâtiment peut être réalisée dans le cadre de la méthode de Grenoble, dans laquelle le vendeur du terrain cède des tantièmes de terrain, correspondant à des tantièmes de copropriété afférents à des lots définis par avance, chaque acquéreur devenant propriétaire de son logement situé à l'intérieur du bâtiment, par accession, au fur et à mesure de l'édification de la construction.

Les acquéreurs des logements 1 et 2 s'engagent à réaliser la construction de façon conjointe, dans le cadre d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage.

Le bâtiment destiné à être édifié devant constituer un bâtiment unique de deux logements, les acquéreurs des logements 1 et 2 s'engagent à déposer en cotitularité entre eux une demande de permis de construire unique. Les relations entre les deux titulaires du permis de construire seront gérés par un contrat de co-maîtrise d'ouvrage. Cette convention règlera les modalités de choix des entreprises de construction, les modalités de paiement des entreprises, la répartition des taxes et participation d'urbanisme prévues au permis de construire (au prorata de la SP de chacun des logements), ainsi que les modalités selon lesquelles l'un des

acquéreurs pourra demander un permis de construire modificatif. Afin d'assurer au projet de construction une cohérence de réalisation, les acquéreurs s'obligent à choisir un constructeur unique. A titre de condition essentielle et déterminante pour le vendeur, l'acquéreur s'oblige à confier le projet de construction à la société dénommée « uuuuu » avec laquelle il doit signer un contrat de construction.

L'ACQUEREUR s'engage dès à présent à séquestrer en la comptabilité de Maître yyyy notaire à xxxx afin d'en garantir le paiement les sommes suivantes :

- Le montant desdites taxes et participations.

Cette solution ne correspond pas à la méthode Stemmer qui consiste en une mise en copropriété dans le cadre de laquelle sont créés des lots à bâtir comportant chacun le droit d'édifier une construction et une quote-part indivise des parties communes, susceptible d'emporter violation de la réglementation des lotissements.

[/quote]

Ainsi qu'un paragraphe sur la division de terrain:

[quote]

ETABLISSEMENT PREALABLE D'UN ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Préalablement à la régularisation des présentes par acte authentique, le VENDEUR régularisera aux frais de l'ACQUEREUR par acte authentique un état descriptif de division qui aura pour effet la mise en copropriété de la future maison jumelée. Aux termes de cet état descriptif de division, il sera créé deux lots dans les termes ci-après :

LE LOT NUMERO UN (1) de l'état descriptif de division, comprendra à son achèvement, un logement dépendant d'une maison jumelée constitutive d'un bâtiment unique dénommé "LOGEMENT A", composé de : (description du nombre de pièce + surface habitable).

Et la jouissance exclusive et particulière du terrain située à l'intérieure du Lot 1 matérialisée au plan ci-annexé. Avec les tantièmes des parties communes générales et notamment du sol attachés au lot 1.

LE LOT NUMERO DEUX (2) de ... (même paragraphe pour le lot 2)

Description définitive :

La description définitive sera portée dans le règlement de copropriété.

Etat descriptif de division - Règlement

L'état descriptif de division et le règlement devront être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou avant toute entrée en jouissance des ACQUEREURS et avant la réitération des présentes par acte authentique. Etant ici précisé que, pour chacun des deux logements, est bien inclus tout le volume sous toiture jusqu'au rampant de la toiture. Les parties s'obligent à constituer une copropriété verticale, faisant de l'intégralité du sol sur lequel est implanté le bâtiment comprenant deux logements une partie commune, sur laquelle les deux copropriétaires disposent de droits d'utilisation égaux, sans que ni les uns ni les autres ne puissent revendiquer une quelconque jouissance exclusive relevant d'autre chose

qu'une tolérance entre copropriétaires. Les tantièmes de copropriété affectés à chacun des lots sont déterminés par un géomètre en considération de la superficie de chacun des logements et des jardins.

Les tantièmes affectés à chacun des lots pourront être ajustés et précisés à réception des superficies des jardins extrait des plans DWG.

[/quote]

Dans le cas présent, une fois les travaux terminés, chaque "aquéreur" obtient la propriété totale des murs de son logement mais qu'en est-il du terrain?

Je comprends que les parties communes (voie d'accès, etc) soit en copropriété, mais est ce que le terrain de chaque lot est aussi en copropriété? j'ai l'impression de lire deux informations contradictoire:

[quote]

Et la jouissance exclusive et particulière du terrain située à l'intérieure du Lot 1 matérialisée au plan ci-annexé. Avec les tantièmes des parties communes générales et notamment du sol attachés au lot 1.

[/quote]

et

[quote]

Les parties s'obligent à constituer une copropriété verticale, faisant de l'intégralité du sol sur lequel est implanté le bâtiment comprenant deux logements une partie commune

[/quote]

Merci d'avance pour votre aide et votre temps!

Par **morobar**, le **23/08/2022** à **08:46**

Bonjour,

Le terrain constitue une copropriété horizontale.

Vous n'êtes pas propriétaire du terrain.

Par **amajuris**, le **23/08/2022** à **10:13**

bonjour,

en copropriété horizontale, les copropriétaires ont des tantièmes dans les parties communes mentionnées dans l'état descriptif de division.

la parcelle sur laquelle est construite la maison est une partie commune à jouissance

privative.

salutations

Par **thortillas**, le **24/08/2022** à **09:26**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Si j'ose abuser de votre temps:

Est ce que cela veut dire que tout travaux sur les terrains (construction d'abri de jardin etc) doit faire l'objet d'une approbation de l'autre propriétaire (en plus de l'approbation par la mairie si nécessaire bien sûr)?

Et est ce que la dissolution de la copropriété et la séparation du terrain en deux parcelles distinctes est possible une fois les travaux achevés? ou la copropriété ne pourra "jamais" être dissolue?

Encore merci pour votre temps et votre aide.

Bonne journée!