



Achat maison individuelle en copropriété

Par Fabien7478

Bonjour,

Nous sommes actuellement intéressés par une maison en copropriété horizontale (6 maisons individuelles sur 2 parcelles cadastrales).

Les documents actuellement fournis comprennent la loi Carrez de la maison et de la surface habitable.

Il n'est pas fait état des parties annexes et du jardin qui lui est accolé.

Quels documents ai je le droit de demander pour vérifier la conformité et la répartition des lots?

Doit on me fournir un plan de copropriété et les lots associés?

La copropriété n'apparaît pas et n'est pas enregistrée sur le registre .gouv, quels implications?

Par ailleurs, en cas de construction d'une piscine en copropriété horizontale (sur un lot qui nous est associé), comment est elle incluse dans la taxe foncière (y a t il un impact sur les autres copropriétaire)? De même si un accord par la copropriété est donné pour la construction d'une piscine, si cette dernière n'est pas déclaré auprès de la mairie et/ou des impôts qu'en est il de l'implication de la copropriété? (une piscine a effectivement été construite sur un lot mais n'apparaît pas dans les PLU et sur les différents plans cadastraux).

Merci de vos réponses

Fabien

Par yapasdequoi

Bonjour,

Demandez à VOTRE notaire de vous aider à tout vérifier.

Première question : est-ce bien une copropriété ou bien un lotissement ?

Et vous devez avoir un descriptif détaillé de ce que vous achetez exactement.

Par AGEorges

Bonjour Fabien,

La présence d'un document Loi Carrez laisse supposer qu'il s'agit bien d'une Copropriété (sinon ce n'est pas obligatoire, notamment en lotissement).

Les informations que l'on vous a fournies sont un peu légères.

Dans les règles, la vente d'un lot de copropriété doit s'accompagner au moins de :

- Le RCP (Règlement avec EDD),
- Les PV des dernières AG,
- Copie du carnet d'entretien.

Si cette copropriété n'est pas enregistrée, ce n'est pas très bon signe. Quid du SYndic, des AGs, de l'enregistrement du règlement, ce dernier permettant d'éviter le n'importe quoi comme cette histoire de piscine (apparemment ?).

Sauf si vous y tenez vraiment, demandez les compléments et préparez vous à partir en courant !

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour savoir exactement en quoi consiste le lot de copropriété que vous envisagez d'acheter, il faut consultez l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, généralement réunis en un seul document. Il faut le demander au vendeur.

Il est important de savoir quelles sont les parties communes : voirie, réseaux, terrain à usage commun.

La construction d'une piscine nécessitera une autorisation votée en assemblée générale. Ce sera à vous d'obtenir l'autorisation d'urbanisme et vous seul sera fiscalement affecté.

Par Rambotte

Bonjour,
a priori, on est bien en copropriété, car on voit mal un lotissement de 6 maisons sans parcellisation pour que chaque lot ait sa parcelle cadastrale.

Par yapasdequoi

Le critère c'est : qui est propriétaire du sol ?