



Achat d'un garage

Par AUDI

Bonjour j'aimerais acheter un garage dans ma résidence il y a environ une cinquantaine de garage qu'ils ont été construit il y a 90 ans , mais ils ont jamais été cadastrer , les propriétaires payent une taxe foncière au syndic . Ma question quelle sont les risque si j'achète un garage malgré qu'il ne soit pas cadastrer ?

Merci de votre retour

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous vous trompez de problème.
C'est l'état descriptif de division de la copropriété qui détermine le statut de ces garages.
Il n'y a que s'il constitue un "lot" de copropriété que vous pouvez l'acheter.

Et ce serait fort étonnant que le syndic collecte la taxe foncière. Vous avez bien vérifié ?

Par AUDI

Merci de votre retour.

En fait il y a 58 garages qui ont été construits dans les années 60 dans ma copropriété et tous les propriétaires n'ont pas de cadastre , je viens d'avoir le syndic ils m'ont dit que c'est des constructions qui n'ont pas été déclarées mais que la mairie ne peut plus rien faire du coup il demande au syndic de payer les taxes foncières sur les garages qui est de 300 ? par an en fonction du nombre de garage.

Et pour la vente il nous demande de faire un document vendeur et acheteur qu'ensuite on le remet pour qu'il puisse mettre à jour le numéro du garage avec le nouveau propriétaire . Je trouve que c'est une pratique qui est bizarre !!! Mais les 58 propriétaires me disent que c'est normal vu qu'il n'y a pas de cadastre et que la mairie a reconnu le bâtiment on doit payer une taxe

Par yapasdequoi

"Avoir un cadastre" ne veut rien dire.
et ce n'est pas la mairie qui collecte la taxe foncière ni le syndic !
C'est en France ?

Consultez un notaire pour en savoir plus, là je sèche complètement.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce que je comprends est que les garages ont été construits sans permis de construire mais, comme cela fait plus de dix ans, la commune ne peut plus demander de sanction pour infraction aux règles d'urbanisme. Il y a toutefois un petit risque : en cas de destruction accidentelle, la reconstruction des garages ne serait peut-être pas autorisée. Pour savoir ce qu'il en est, il faut prendre connaissance des règles locales d'urbanisme.

Il faudrait regarder de près les avis d'imposition : qu'est-ce qui est soumis à la taxe foncière et pourquoi est-elle imputée au syndicat des copropriétaires ? Mon hypothèse est que l'administration fiscale a constaté l'existence de ces garages, qu'elle est incapable de dire qui est le propriétaire de chaque garage et qu'elle considère qu'ils appartiennent globalement à la copropriété qui est le propriétaire du sol.

Et pour la vente il nous demande de faire un document vendeur et acheteur qu'ensuite on le remet pour qu'il puisse mettre à jour le numéro du garage avec le nouveau propriétaire.

J'ai un gros doute. Ces garages me semblent ne pas exister officiellement. L'état descriptif de division n'aurait pas été modifié lors de leur construction et depuis ils seraient gérés et cédés à la bonne franquette sans acte notarié et sans publicité foncière. Sont-ils assurés ? Probablement pas.

Je trouve que c'est une pratique qui est bizarre !!!

Vous pouvez nommer cela système D. Non, ce n'est pas normal.