Actes de propriété

Par Alex74

Bonjour

Je suis en train de tenter d'acheter un terrain, composé de 3 parcelles, à un lotisseur.
Le jour de la signature de l'acte authentique, il délivre que un acte de propriété sur les trois. Apparemment donc, il n'a pas encore payé la totalité des parcelles qu'il essaye de me vendre.

Quelles sont les obligations d'un lotisseur avec les actes de propriété ??
Mon notaire me dit, que par mesure de sécurité, il est préférable de na pas signer.

Le lotisseur avait demandé, auprès des propriétaires initiaux, une modification des conditions de paiement des terrains en demandant un paiement à terme au lieu d'un paiement comptant.

Merci beaucoup

Cordialement

Alex

Par chamce

"Lotisseur : spécialiste de l'aménagement foncier

Le lotisseur est un professionnel opérant dans le domaine de l'immobilier.

Il est un spécialiste de l'aménagement foncier, d'où parfois sa désignation sous le terme « aménageur foncier ».
Les lotisseurs aménageurs fonciers en france opèrent le plus souvent sous une forme sociétaire.

On parle ainsi de sociétés de lotissement. Ce professionnel de l'immobilier n'est pas à proprement parler un constructeur mais un aménageur. En tant que tel, il se charge d'aménager un terrain en vue d'en faire un lotissement.

Lotisseur : acheter des terrains pour les revendre en lots
La tâche principale du lotisseur consiste à acquérir des terrains en vue de les revendre par lots. Mais entre-temps, entre la phase d'acquisition des terrains et la phase de revente des lots, le lotisseur se doit de viabiliser ces derniers.

L'opération de viabilisation consiste pour le lotisseur à rendre constructible chaque lot vendu.
La constructibilité d'une parcelle ou lot s'apprécie tant au niveau administratif que sur le plan technique.

Lotisseur : déposer les permis de construire

Sur le plan administratif, le lotisseur doit obtenir préalablement à la commercialisation des lots, tous documents nécessaires aux futurs acquéreurs (exemple : permis de construire) pour pouvoir y construire des logements, des bureaux ou locaux commerciaux ou à usage professionnel.

Lotisseur : viabiliser les lots du terrain

Sur le plan technique, le lotisseur a l'obligation de viabiliser les lots du terrain, c'est-à-dire de les aménager en espaces habitables notamment en y assurant la desserte aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, d'assainissement? A cet effet, l'aménageur lotisseur doit obtenir un permis d'aménager afin de viabiliser le terrain. La vente des lots ne peut se faire en principe qu'après viabilisation des lots.
Lotisseur : vendre les lots du terrain
Néanmoins, sous couvert d'une garantie bancaire ou d'un organisme d'assurance, le lotisseur peut de manière exceptionnelle procéder à la vente par anticipation des lots et effectuer les aménagements postérieurement à la vente.

Lotisseur : son statut juridique

Le lotisseur est un aménageur foncier ou promoteur foncier. A ce titre, il effectue des opérations d'achat de terrains en vue de leur revente, après aménagements divers.
Il ne peut être assimilé purement et simplement à un promoteur immobilier car il ne construit pas à proprement parler mais se contente de viabiliser les terrains.

Lotisseur : ses responsabilités

Les responsabilités du lotisseur sont autant juridiques que techniques et le lotisseur doit assumer un certain nombre d'obligations administratives (permis d'aménager, permis de construire) , techniques (conception du projet de lotissment avec geomètres...) et juridiques (constructibilité des lots, etc...)

Il peut néanmoins revêtir la casquette de promoteur immobilier dans le cas où il ne revend pas les lots viabilisés mais décide d'y construire des bâtiments en vue de revendre ou de louer ces derniers.

Comme dans toutes les autres professions immobilières, les litiges avec un lotisseur peuvent survenir et sont encadrés."

Par Alex74

Bonjour

Merci beaucoup pour tout ce document concernant le lotisseur.

J'aimerai savoir que faire avec ce soucis des actes de propriétés manquants lors de la signature de l'acte authentique, qui donc n'a pas été signé.

Le projet qui vient après l'achat du terrain est le rêve de toute une vie, pour ma compagne et moi-même et nous risquons de tout perdre si le lotisseur n'achève pas avec l'achat des terrains qu'il essaye de nous vendre.

Merci beaucoup

Alex

Par Alex74

Merci pour ces réponses

Nous ne sommes pas les seuls acquéreurs, environ une bonne dizaine de terrains qui vont être vendus pour ce lotissement. Je ne connais pas les autres acheteurs.

Mais d'un point de vue légal, est-il autorisé de vendre des terrains dont il n'a pas tous les titres de propriété ?? C'est ce qui va déterminer pourquoi je porte plainte, si je vais jusqu'à cette étape.

Vraiment merci

Alex

Par chamce

que vous a dit le lotisseur chez le notaire lors de la remise du titre de propriété d'une des trois parcelles au lieu des trois titres de propriété ?Personne ne peut pas vendre des terrains sans titre de propriété.

Par Alex74

Merci beaucoup

Les dires: Il avait convenu avec ses vendeurs d'acquérir le terrain en 3 fois. Je serais dans la 2ème tranche. Il ne pourrait pas faire d'autres ventes sans solder le prix. Cela serait garanti par une sorte d'hypothèque et mon terrain ne ferait pas partie de cette garantie et donc il ne pourrait m'être repris !!!!

C'est un charabia incompréhensible pour moi !!!!

Encore merci

Alex

Par chamce

renseignez vous auprès d'une chambre des notaires vous pouvez prendre un rendez vous chez un notaire autre que le votre qui vous renseignera GRATUITEMENT