



Régularisation maison

Par Bmba99

Bonjour en 1995 (date d'ouverture du contrat edf) mon père a construit sa maison mais ne l'a pas déclarée. La maison a une adresse

En 1999 un promoteur a proposé à ma mère de construire une maison sur la même parcelle que celle où est construite celle de mon père (ils se séparaient à ce moment là)

Ma mère est donc devenue propriétaire d'une parcelle qui contient la maison de mon père construite sans permis et la sienne construite avec permis.

Jusqu'en 1998 mon père recevais du courrier (avis d'imposition sur le revenu) sur son adresse personnelle.
À partir de 1998 le courrier de mon père ET ma mère arrive à une seule est même adresse (celle de ma mère)

Aujourd'hui j'aimerais régularisé cette situation afin que ma mère puisse faire la donation de son bien

Pouvez-Vous m'aider s'il vous plaît car j'ai peur qu'en demandant la régularisation de la maison de mon père il soit demandé sa demolition

Par Rambotte

Bonjour.

Ma mère est donc devenue propriétaire d'une parcelle qui contient la maison de mon père construite sans permis et la sienne construite avec permis.

Qui était propriétaire de la parcelle en 1995 ? Dont on comprend qu'il n'y en avait qu'une seule.

Si votre mère était déjà la propriétaire, elle n'est pas "devenue" propriétaire, et la maison construite par votre père lui appartient, ainsi que celle qu'elle a fait construire sur sa parcelle.

Si votre père était le propriétaire, votre mère n'a pas pu devenir propriétaire de parcelle du seul fait de la construction. Le propriétaire des deux maisons est votre père.

Après, lors de la séparation, il a pu y avoir division de la parcelle unique en deux parcelles, pour que l'un des deux devienne propriétaire de sa parcelle et donc de sa maison dessus.

Pour rappel, le propriétaire d'une maison EST le propriétaire du sol, sauf démembrement du droit de propriété en propriété du sol (et du tréfonds) et propriété du dessus. Ce démembrement est nécessairement acté.

Par Bmba99

En 1995 il n'y avait pas de propriétaire c'était un terrain communal où les gens s'étaient installés

Mon père y a construit sa maison sans permis de construire

Il était seul ma mère a vécu avec lui très peu de temps mais la maison était déjà construite

Puis en 1998 il y a eu une opération de construction sociale dont ma mère a bénéficié

Elle est devenu propriétaire d'une parcelle où se trouvait la maison de mon père et suite à l'opération sa maison à elle aussi

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait retracer la propriété du terrain, éventuellement avec l'aide d'un notaire ou directement auprès du SPF.
Sur le site du cadastre vous pouvez obtenir le numéro de la ou les parcelles concernées.
Ou bien votre mère possède un document attestant sa propriété ?

Par Bmba99

Elle a son titre de propriété

Le numéro de parcelle ou le terrain contient sa maison Et celle de mon père sur la même parcelle

Par yapasdequoi

Et qu'est devenu votre père ? Il est décédé ? Il habite encore cette maison ?
Avez-vous compris qu'il n'est probablement pas propriétaire de cette maison ?
Si votre mère est propriétaire de la parcelle, elle est propriétaire des 2 maisons qui sont construites dessus.

Par Bmba99

Non il n'est pas décédé et vit toujours dans cette maison
C'est pour cela que je demande de l'aide afin de trouver une solution pour régulariser cette situation

Par Rambotte

Il n'y a rien à régulariser puisque votre mère est propriétaire de son bien (la parcelle avec les deux maisons).

Votre mère peut faire donation de la parcelle avec les deux maisons.

Bon, je comprends bien que c'est autre chose que vous voulez dire derrière le mot régularisation?

Il faudrait déjà que votre mère fasse une division de son terrain en deux parcelles distinctes.

Ensuite, il pourrait être constaté que votre mère doit indemniser votre père qui a construit sur un terrain qui n'était pas le sien, et dont votre mère s'est retrouvée propriétaire, lui octroyant un enrichissement injustifié, votre père ayant subi un appauvrissement en construisant sur un terrain ne lui appartenant pas.

Le paiement de cette indemnisation pourrait se faire au moyen de la cession de la parcelle avec la maison construite par votre père. Ce serait une dation en paiement de la dette (pour ne pas faire une donation qui serait hautement taxée).

Quand à la régularisation de la construction sans permis, comme ça date de 1995, il faut voir ce qu'il en est de la prescription.

Par Bmba99

Si j'ai parlé de régularisation c'est parce qu'une agent immobilière m'a expliqué que pour faire la donation du terrain de ma mère il fallait que mon père et ma mère aient chacun leur adresse
Donc je suis perdue car je ne m'y connaît pas et ne sais pas quoi faire exactement

Par yapasdequoi

Les adresses postales n'ont aucun rapport avec la propriété des maisons. D'ailleurs dans un même immeuble, tous les habitants ont la même adresse, et pourtant chacun sa boîte à lettres !

L'adresse n'a non plus aucun intérêt pour faire une donation, c'est la propriété foncière qui compte.

Votre mère veut faire une donation de quoi à qui ?

Par Rambotte

Votre mère veut donner quoi ? Juste la partie où il y a sa maison ?

Comme est elle actuellement propriétaire du tout, elle peut donner le terrain en entier, avec les deux maisons, qui lui appartiennent. Votre père n'est actuellement propriétaire de rien.

En tout cas si on a bien compris que dans son "titre de propriété", elle est propriétaire de l'unique parcelle cadastrale supportant les deux maisons.

Ce n'est alors pas que chacun ait "son adresse", mais que chacun ait sa propre parcelle cadastrale individuelle.

Par Bmba99

Ma mère veut me faire la donation de la parcelle entière dont elle détient le titre de propriété

Sur le plan cadastral la maison de mon père apparaît mais le cadastre me dit qu'il n'y a pas de maison pour eux c'est un garage hors avant la construction de la maison de la mère la maison de mon père apparaissait déjà sur le plan cadastral

C'est pour cela que je ne comprends pas comment ils ont pu vendre la parcelle entière à ma mère

Par yapasdequoi

Si c'est juste une question de boîte à lettres ?

Votre père et votre mère doivent installer chacun une boîte normalisée et inscrire chacun son nom dessus.

Vos parents sont-ils mariés ? Si oui sous quel régime matrimonial ?

Par yapasdequoi

Le plan cadastral a pour objectif les impôts fonciers.

Pour déclarer la construction manquante au fisc, il faut remplir une déclaration H1

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1252>]<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1252>[/url]

Le plan cadastral ne sera pas forcément mis à jour très rapidement. Mais ceci ne change rien à la propriété de la parcelle.

En admettant que vos parents ne sont pas mariés ?

Rien n'empêche la donation. Prenez rendez vous avec un notaire.

Par Bmba99

D'après l'agent immobilière que j'ai contacté pour estimer la maison de ma mère il faut que mon père ai un certificat d'adressage pour sa maison à lui avec son propre numéro

Donc que sa maison soit régularisée mais ma mère serait propriétaire des deux maisons

Elle m'a dit que si mon père n'a pas de certificat d'adressage on ne peut pas faire la donation de la parcelle

Par yapasdequoi

Pour le certificat d'adressage, il faut vous adresser à la mairie.

Mais ceci ne bloque pas la donation.

Par Bmba99

Mes parents ne sont pas mariés et ne l'ont jamais été