



## Montant du prix d'achat d'un terrain dont j'ai la jouissance privative

Par **Jojobere**, le **09/08/2019 à 18:22**

Bonjour

je veux sortir d'une copropriété composée d'un immeuble de 30 lots et d'un chalet distant de 50 m de l'immeuble dont je suis propriétaire ; ce chalet est situé sur un terrain de 1500 m2 dont j'ai la jouissance privative , il n'offre plus de possibilités de construction...

y a t'il des usages, jurisprudences, recommandations concernant le prix de ce terrain

merci d'avance

Par **Visiteur**, le **09/08/2019 à 18:59**

Bonjour

Ce n'est qu'une décote "indirecte". Pour comprendre, lisez ce que FNAIM nous dit

*Le prix constitue l'élément clé pour obtenir l'assentiment de la copropriété. Il ne doit pas être trop faible, au risque de désintéresser les copropriétaires. Il est tout à fait possible de demander au géomètre de faire une estimation. Premier paramètre à prendre en compte, le prix du mètre carré pratiqué dans le quartier, ou mieux, dans l'immeuble, s'il est connu. Il est aussi conseillé d'augmenter ce prix de la plus-value « virtuelle » faite par le copropriétaire sur son lot dès lors qu'il intégrera la partie commune.*

*Remarque : le copropriétaire acheteur recevra une part de son propre prix de vente ! En effet, le produit de la vente d'une partie commune est partagé entre tous les copropriétaires sans exception, à hauteur des parts de chacun dans la copropriété.*

Par **beatles**, le **10/08/2019 à 12:37**

Bonjour,

Vous devez être propriétaire d'un lot de copropriété, obligatoirement composé d'une partie privative (fraction de l'immeuble faisant l'objet d'un état descriptif de division) et une quote-part des parties communes (parties bâties ou non réservée à l'usage et à l'utilité de tous).

Sachant que juridiquement un immeuble est, par sa nature, soit un bâtiment (une construction) soit un fonds de terre (un terrain).

Votre chalet n'est pas une fraction d'immeuble, la seule fraction d'immeuble ne peut être que la partie de terrain composant votre lot sur laquelle est édifié le chalet.

Un état descriptif de division, qui est un document obligatoire, est un complément au cadastre pour la publicité foncière.

Comme il n'y a pas eu changement de limite, fractionnement de l'unité foncière d'origine en plusieurs parcelles cadastrales, généralement à cause de l'ex POS, il a donc été établi un état descriptif de division qui répartit la propriété de l'immeuble par lots comprenant chacun une partie privative (fraction de l'immeuble) et une quote-part des parties communes.

La jurisprudence qui dit comment doit être lue la loi impose qu'un droit de jouissance assorti d'une quote-part des parties communes n'est pas un lot de copropriété ; en revanche le Conseil d'Etat, par Principe Général de Droit qui a valeur législative, a caractérisé le régime de la copropriété horizontale en parties de terrain réservées à l'usage exclusif des copropriétaires (parties privatives) et en parties de terrain réservés à l'usage de tous (parties communes).

Les textes qui régissent la publicité foncière sont des règles spéciales d'ordre public inhérentes à la gestion publique. En aucun cas la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, qui régit des rapports entre particuliers, ne peut les supplanter par l'intermédiaire d'un règlement de copropriété.

Vous êtes donc propriétaire du terrain composant votre lot au même titre qu'un propriétaire d'un appartement d'un bâtiment collectif.

Cdt.