



## Droit de jouissance / pleine propriété

Par **cacozen**, le **08/12/2008** à **13:36**

Bonjour, j'envisage d'acheter un appartement en rdc d'un ensemble de 4 appartements ; il s'agit d'une copropriété occupée à ce jour uniquement par des locataires ; je sais qu'il n'y a pas de charges, ni de syndic. En revanche j'ignore si il existe un règlement au sein de cette copro. L'ensemble immobilier est aujourd'hui la propriété d'une SARL de promotions immobilières.

L'appartement ouvre sur un terrain de 80m<sup>2</sup> délimité par des arbustes (pas de grillage, pas de clôture) ; au delà de cette limite il y a encore du terrain.

Le vendeur, après consultation de son notaire, me dit que je ne pourrais avoir que la jouissance de ce terrain. N'existe-t-il pas une autre possibilité afin que j'obtienne la pleine propriété sur ce terrain (par une sorte de division parcellaire) ?

Je sais ce qu'implique la notion de jouissance et les limites qu'elle impose à la personne qui en bénéficie. Que se passerait-il demain si le propriétaire de l'ensemble remettait en cause cette jouissance ?

La pleine propriété sur le terrain me permettrait d'envisager le projet plus sereinement. Elle permettrait en outre une valorisation supérieure du bien dans le cas d'une future revente.

Merci d'avance de vos remarques.

Carole.

Par **pagode**, le **19/12/2008** à **23:09**

Bonjour,

La parcelle de terrain ne peut qu'appartenir à la copropriété. En fonction de la superficie d'un terrain et du plan d'occupation des sols, la mairie calcule quelle est la superficie habitable

autorisée des habitations. Si le terrain n'appartient plus à la copropriété, elle n'a plus suffisamment de terrain pour justifier de la superficie habitable totale.

En conséquence, une copropriété ne peut que faire bénéficier de la jouissance totale d'une parcelle et non d'un droit à la propriété.

Par ailleurs, la présence d'un syndic, même bénévole, est obligatoire, ainsi que d'un règlement de copropriété.

En espérant vous avoir aidé