



copropriété "de fait"

Par **noukkou**, le **05/05/2025 à 16:50**

Bonjour. Je voudrais acheter une petite maison qui est la division d'un héritage. il s'agit d'une même bâtisse, les toits ne sont pas communs. Il y a un passage commun au bord de la maison et une terrasse commune. L'agence me dit qu'il n'y aura pas de charges, parce que c'est une copropriété "de fait". Qu'en pensez-vous ?

Par **Pierrepaulejean**, le **05/05/2025 à 17:06**

bonjour

lui avez vous demandé comment seront réparties les charges d'entretien du passage et de la terrasse ?

Il paraît urgent que vous consultiez votre notaire

Par **noukkou**, le **05/05/2025 à 18:02**

Merci pour la réponse. J'aimerais bien savoir ce que signifie exactement copropriété "de fait", si on est obligé de s'inscrire au registre, et s'il ne peut y avoir de mauvaises surprises à la longue : charges inattendues, etc... Le notaire ne peut me renseigner sur le statut de la maison que s'il a le dossier en mains; et pour cela, il faut passer par l'offre écrite et le compromis... J'aimerais plus de transparence.

Par **Rambotte**, le **05/05/2025 à 18:23**

Bonjour.

Est-ce que la division de l'héritage (le partage) s'est fait par une division du sol ? Les propriétaires des parties divisées sont-ils chacun propriétaire d'une parcelle cadastrale distincte ? Allez-vous acheter une parcelle cadastrale identifiée, avec la maison dessus ?

Par **noukkou**, le **05/05/2025 à 18:39**

Merci de votre réponse. Je ne peux répondre pour l'heure. J'essaierai de me renseigner demain matin, peut-être en mairie...il y a aussi deux terrains privés, l'un attenant à la propriété, et l'autre à côté. Bonne soirée.

Par **Rambotte**, le **05/05/2025 à 18:53**

Vous pouvez regarder le cadastre en ligne, ou le géoportail en mettant la couche du cadastre.

Par **Pierrepauljean**, le **05/05/2025 à 19:38**

l'agence doit être en mesure de vous fournir tous les documents juridiques concernant cette propriété

à défaut recherchez un autre bien

Par **noukkou**, le **05/05/2025 à 19:53**

Sur le plan que m'a donné l'agence, la partie à vendre du bâtiment a été coloriée, mais il n'y a pas de trait de séparation...

Par **beatles**, le **06/05/2025 à 08:54**

Bonjour,

Votre cas n'est pas unique et plusieurs fois soulevé sur le forum, correspondrait à celle jurisprudence judiciaire ([Cass. 3e Civ., 22 septembre 2009, pourvoi n° 08-18.350](#)) et à ces jurisprudences administratives ([CE, 2/6 SSR, 22 juillet 1992, n° 78196 - 119205](#) et [CAA Marseille, 1ère chambre - formation à 3, 21 avril 2016, n° 14MA01558](#)).

Cdt.

Par **janus2fr**, le **06/05/2025 à 11:18**

[quote]

J'aimerais bien savoir ce que signifie exactement copropriété "de fait"

[/quote]
Bonjour,

Moi aussi !

Soit c'est une copropriété, soit ça ne l'est pas. Si c'est une copropriété, il y a un état descriptif de division et un règlement. De plus un syndic doit obligatoirement exister.

J'ai, par le passé, été copropriétaire dans ce genre de copropriété (grande maison divisée en 3 appartements). C'était bien une vraie copropriété, j'en fut d'ailleurs le syndic bénévole durant 10 ans.

Par **Pierrepaulejean**, le **06/05/2025 à 11:22**

effectivement," copropriété de fait" : cela n'existe pas

cette agence vous "balade"