

VIVRE EN HARMONIE

Chacun aspire à vivre en toute sérénité dans un cadre agréable et sûr. Le propriétaire comme le locataire est en droit de jouir de son logement comme il l'entend. Dans la pratique, la liberté des uns peut devenir une source de nuisances pour les autres occupants de l'immeuble. L'harmonie de la copropriété repose donc sur le respect d'un minimum de règles, réunies dans un document essentiel : le règlement de copropriété.

Ce document volumineux est hélas trop souvent ignoré car le côté juridique de son contenu le rend un peu rébarbatif. Pourtant sa lecture est très instructive. Pour qui fait un effort, il apporte toutes les précisions sur les lots de chaque propriétaire, et en particulier leur quote-part dans la répartition de chaque type de charges.

Le règlement de copropriété est aussi le « manuel de savoir-vivre » dans l'immeuble. Vu sous cet angle, il contient des informations indispensables à l'harmonie des relations au sein de la copropriété.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Le règlement de copropriété : une lecture pour cet été ?

Vous vous étonnez de payer plus que votre voisin du dessous pour les travaux d'ascenseur.

Et pourquoi vous refuse-t-on de verrouiller la porte d'accès aux escaliers et de meubler le palier à votre guise puisqu'il n'y a pas d'autre appartement ?

Savez-vous que vous auriez pu trouver la réponse à ces questions dans le règlement de copropriété ?

Un document à lire absolument

Toute association ou société a des statuts, la copropriété a son acte fondateur, le règlement de copropriété, à l'instar des statuts d'une association ou d'une société. **Chaque acquéreur en reçoit un exemplaire et l'accepte implicitement lors de la signature de son acte d'achat chez le notaire.** Dès cet instant, le nouveau copropriétaire devrait le lire et le conserver à portée de main. Si vous ne l'avez pas fait, il n'est jamais trop tard pour apprendre à connaître l'immeuble dans lequel vous avez choisi de vivre.

Tout ce que vous devez savoir sur votre copropriété

A l'échelle de l'immeuble, le règlement de copropriété tient lieu à la fois de cadastre, de loi de finances, de loi électorale et de code civil. Son « état descriptif de division »

identifie les parties communes et les parties privatives en précisant la destination de chaque lot. Si vous souhaitez modifier la destination de votre appartement afin d'y exercer une activité commerciale, il vous faudra une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le règlement de copropriété précise également les clés de répartition des charges. **Vous trouverez donc, pour chaque lot, le nombre de tantièmes servant à calculer votre quote-part dans les charges générales, d'ascenseur ou de chauffage.** Ces répartitions ne peuvent être modifiées que par un vote à l'unanimité de l'assemblée générale.

Le code du savoir-vivre en copropriété

Votre liberté est limitée par le respect des droits des autres copropriétaires, c'est le principe de la copropriété. Le règlement de

RECHARGE DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES OU HYBRIDES

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux afin de permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides dans les immeubles comportant des emplacements de stationnement privatifs.

Cette obligation résulte de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

copropriété vous rappelle vos droits et devoirs, par exemple pour l'utilisation des parties communes, l'occupation et l'entretien de votre balcon, terrasse ou jardin privatif. Il précise notamment les obligations à respecter pour vos travaux : mieux vaut donc le lire avant de vous lancer.

Le règlement de copropriété concerne aussi les locataires

Si les copropriétaires sont loin d'être incollables en matière de règlement de copropriété, la grande majorité des locataires l'ignore totalement. Pourtant, ils sont également tenus de le respecter. Les extraits concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ainsi que le nombre de tantièmes que représente le logement dans chaque catégorie de charges doivent être joints au contrat de bail.

EMPRUNTER POUR FINANCER DES TRAVAUX

La loi Warsmann du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit comble un vide juridique en permettant à tout syndicat de copropriété de conclure un emprunt juridiquement sécurisé pour le financement de travaux votés.

L'emprunt bancaire doit servir au financement de travaux concernant les parties communes, de travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives ou d'actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat. En principe, la décision de souscrire un tel emprunt est prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, ce qui est généralement très difficile.

Dans la pratique, si seulement certains copropriétaires souhaitent recourir à l'emprunt, il sera voté à la même majorité que les travaux. Le dispositif est donc comparable à celui du prêt copropriété pratiqué jusqu'à présent.

La seule nouveauté est de pouvoir voter, à la même majorité que les travaux, un emprunt destiné au préfinancement de subventions publiques accordées pour financer les travaux.



Les cabinets SAFAR, FINORGEST et CADOT BEAUPLET sont à votre service en matière de location et de gestion locative

- visite des lieux,
- estimation de la valeur locative,
- recherche et sélection des locataires,
- obtention des différents diagnostics obligatoires,
- rédaction des baux, état des lieux,
- gestion des comptes administratifs (quittancement, encaissement, vérification et règlement des charges, établissement des déclarations d'impôt...),
- gestion des travaux,
- assurance « loyers impayés », renégociation,
- comptes-rendus de gérance clairs et précis.

N'hésitez plus, confiez-nous votre bien !

CONTACTS

Cabinet SAFAR
Tél. : 01 58 05 40 00
gerance@safar.fr

Cabinet FINORGEST
Tél. : 01 56 99 99 99
finorgest@safar.fr

Cabinet CADOT BEAUPLET
Tél. : 01 48 45 88 62
cadot-beauplet@safar.fr

L'ÉTAT DATÉ

Lors de la vente d'un bien situé dans un immeuble en copropriété, l'acheteur doit, avant de signer, être informé sur ses futurs engagements et les comptes du vendeur vis-à-vis du syndicat des copropriétaires doivent être soldés. Les informations contenues dans l'état daté établi par le syndic à la demande du notaire contribuent au bon déroulement de la vente en préservant les intérêts de toutes les parties.

Un travail de précision pour le syndic

L'état daté mentionne les sommes dues par le vendeur, celles qui sont dues au vendeur par le syndicat de copropriété et celles qui vont incomber au nouveau propriétaire en matière de charges et de travaux. La fiabilité de ces informations est cruciale. Si la date de signature de l'acte de vente est reportée, le syndic doit les reprendre en totalité pour les actualiser.

Si le vendeur n'est pas à jour du règlement de ses charges, le notaire en sera informé par l'état daté et pourra les retenir sur le montant de la vente. Inversement, les sommes que le syndicat est susceptible de devoir au copropriétaire vendeur, en particulier les avances de trésorerie, lui seront restituées.

Le travail du syndic pour établir l'état daté est le garant des bonnes relations du nouveau propriétaire avec la copropriété. La fiabilité des informations, leur rigueur, permettent à l'acquéreur de connaître précisément ses engagements en lui évitant les mauvaises surprises qui risquent de déséquilibrer son budget.

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
finorgest@safar.fr

CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 48 45 88 62
Fax : 01 48 45 71 96
cadot-beauplet@safar.fr
E-mail : fabrice.borocco@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois
Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 79 04 29
finorgest-aulnay@safar.fr

Service Vente

Tél : 01 58 05 40 02 - Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : sophie.safar@safar.fr

Service Location

Tél : 01 58 05 48 44
E-mail : locations@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : bureau@safar.fr