



LA COPROPRIÉTÉ EN 5 QUESTIONS :



1. La présence en Assemblée générale est-elle obligatoire ?

Non, la présence en Assemblée générale n'est pas obligatoire, néanmoins, elle est fortement conseillée afin d'être informés de la gestion de la copropriété et de participer aux décisions importantes. Il s'agit de la principale occasion que vous avez pour exprimer votre avis et influencer sur les choix à faire. En revanche si vous ne pouvez pas y assister, vous avez la possibilité de donner un « pouvoir » à la personne de votre choix.

Conseil Mestrade : Investir dans l'entretien de l'immeuble participe à la valorisation de votre appartement.

2. Qu'est ce qu'un règlement de copropriété ?

Le règlement de copropriété est la charte de l'immeuble. Celle-ci définit les règles et fixe les droits et les devoirs des copropriétaires. Entre autre cela permet de distinguer ce qui est commun de ce qui est privatif. Il y est aussi indiqué le nombre de tantièmes par lot et l'usage que l'on peut faire de son bien. Par exemple : c'est dans le règlement de copropriété que sera indiqué la possibilité d'exercer une profession libérale dans l'immeuble, d'établir ou pas un commerce de bouche, et enfin de louer son appartement dans le cadre de la location meublée saisonnière.

Conseil Mestrade : Un exemplaire est remis lors de la signature de l'acte authentique, mais vous pouvez le consulter avant même le compromis.

3. Pour quels travaux doit-on solliciter l'autorisation de la copropriété ?

Dès lors que vous désirez effectuer des travaux portant sur les parties communes ou des éléments modifiant l'aspect extérieur vous devez obligatoirement obtenir l'accord de la copropriété en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire que vous auriez sollicité. De ce fait les murs porteurs, les fenêtres, mais aussi les planchers sont concernés.

Exemple : Si vous souhaitez abattre un mur porteur, vous devrez nécessairement présenter une étude d'architecte, et obtenir un accord préalable aux travaux lors de l'assemblée générale.

Conseil Mestrade : N'hésitez pas à consulter votre syndic, certains immeubles interdisent de poser du carrelage, et dans d'autres cas un simple échange de mail peut suffire pour changer vos fenêtres.

4. Les terrasses, balcons, jardins sont-ils des parties communes ou privatives ?

Dans la majorité des cas, les surfaces extérieures sont considérées comme des parties communes à usage exclusif. Il faut comprendre par là qu'elles ne constituent pas une partie privative au sens propre mais que leurs accès et leurs jouissances sont réservés au propriétaire du seul lot y donnant accès. Il est important de se référer au règlement de copropriété pour en avoir la certitude. L'avantage principal réside dans le fait qu'en cas de travaux, ces derniers seront supportés par l'ensemble de la copropriété. La contrepartie se traduit dans le nombre de tantième correspondant au lot. La jouissance de ces surfaces extérieures se traduit toujours par quelques millièmes supplémentaires.

Conseil Mestrade : Si l'évidence veut que l'on fasse ce que bon nous semble sur notre terrasse, il est toujours bon de se renseigner. En effet certains règlements de copropriété indiquent clairement les modalités d'usage de cette surface. Exemple : Il se peut que si vous disposiez d'une terrasse attenante à votre appartement, vous deviez obtenir une autorisation pour pouvoir y installer une table et des chaises.

5. Réunir 2 lots de copropriété : Comment faire ?

Vous souhaitez vous agrandir en réunissant deux appartements. Cette solution est possible mais nécessite d'en informer la copropriété. Vous devez par courrier, Recommandé avec Accusé de Réception de préférence, demander à ce que ce point soit porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Il s'agit là d'un aspect déclaratif, ce point ne faisant pas l'objet d'un vote. Cependant, si cette réunion ne peut se faire sans l'ouverture d'un mur porteur, vous devrez obtenir un accord préalable de la part de la copropriété. Cette demande sera, quant-à elle, soumise au vote.

Conseil Mestrade : Il est de plus en plus fréquent de trouver sur le marché des appartements réunis à la vente. Les notaires vérifieront systématiquement que cette réunion a été présentée en AG.

6. Dois-je informer la copropriété que je loue mon appartement en location saisonnière?

La loi ALUR est venue clarifier ce point. Une demande en assemblée générale n'est pas obligatoire. Néanmoins, si ce logement n'est pas une résidence principale, les communes pourront toujours tenter de contrôler cette pratique en appliquant strictement l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation qui impose d'obtenir une autorisation de changement d'usage.

Conseil Mestrade : si cet eldorado locatif tente beaucoup d'investisseur, ce choix n'est pas toujours plus rentable qu'une location meublée dite classique. En effet, si le bien ne se trouve pas dans une zone à forte attractivité touristique il n'est pas dit que le taux de remplissage soit satisfaisant. Enfin sachez que les copropriétaires sont de plus en plus réfractaires à ce type de location du fait des nuisances qui les accompagnent.