

## 8 CONSEILS POUR EN COPROPRIETE

### QUELLE EST LA SUPERFICIE RÉELLE DU LOGEMENT ?

La loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez, impose au vendeur d'un lot en copropriété d'en indiquer la surface. Seuls les caves, les garages ou les lots, ou fractions de lots, inférieurs à 8 m<sup>2</sup> ne font pas l'objet de cette obligation. La surface Carrez correspond à la superficie des planchers clos et couverts, déduction faite des murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. La superficie doit apparaître dans la promesse de vente. Si une erreur de plus de 5 % en votre défaveur est commise, vous pourrez demander une révision à la baisse du prix de vente, dans l'année de l'achat.

### À QUI DEMANDER LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES ?

C'est le vendeur qui doit mettre à la disposition de l'acheteur les diagnostics techniques obligatoires sur les parties privatives : amiante, termites, plomb, performance énergétique... Pour les parties communes, c'est le syndic qui doit fournir des diagnostics de plomb et d'amiante. Autant documents importants pour connaître l'état du bien et les travaux à envisager. Lorsqu'un immeuble appartenant à un seul propriétaire est mis en vente à la découpe, un diagnostic technique du bâtiment doit aussi être réalisé et communiqué par l'agent immobilier ou le notaire.

### DANS QUEL ÉTAT SONT LES PARTIES COMMUNES ?

Chaque propriétaire possède une quote-part des parties communes. Il est donc important de s'assurer que celles-ci sont en bon état et de connaître les travaux envisagés. Il faut, par exemple, vérifier l'état d'usure des revêtements de sol et des peintures dans les couloirs ou la cage d'escalier. Mais aussi visiter les sous-sols pour traquer d'éventuels problèmes d'humidité ou des fissures, et se rendre dans les combles pour juger de l'isolation de la toiture et vérifier qu'il n'y a pas de dégât des eaux (traînées noires sur les plafonds), signe d'une mauvaise étanchéité.

### QUI S'OCCUPE DE LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ ?

L'immeuble peut être géré par un syndic professionnel, pour le compte des copropriétaires. Ou dans les petits immeubles, en syndic bénévole par les copropriétaires eux-mêmes. Dans tous les immeubles, il existe un conseil syndical, c'est-à-dire un groupe de propriétaires élus pour représenter la copropriété, assister et contrôler le syndic. Un de ses membres pourra vous donner des informations sur la vie de l'immeuble.

### QUI DOIT FOURNIR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ?

Il faut réclamer ce document au vendeur ou à l'agent immobilier avant la signature de la promesse de vente. Il indique les droits et devoirs de chacun dans l'immeuble et précise quel type d'activité y est autorisé (commerce, activité libérale...). Il permet aussi de délimiter les parties communes et les parties privatives, et précise quelles sont les surfaces à jouissance exclusive, utilisées par un seul copropriétaire (terrasse, balcon...). Enfin, il indique les modalités de calcul des charges entre les différents copropriétaires.

### Des travaux autorisés ou non

Démolir des combles pour agrandir l'espace du logement ou installer des stores sur une fenêtre à l'extérieur sont des travaux qui peuvent nécessiter une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Il faut en effet respecter le règlement de copropriété et ne pas modifier l'aspect extérieur de l'immeuble sans une autorisation préalable. Le règlement peut d'ailleurs imposer un modèle de volets ou de stores, et même de revêtement de sol (parquet...).

Pour des travaux portant sur un mur porteur, l'intervention d'un architecte est nécessaire.

L'autorisation de travaux peut constituer une condition suspensive de réalisation de la vente.

### COMMENT SONT RÉPARTIES LES CHARGES COURANTES ?

Chaque copropriétaire participe aux charges d'entretien, comme le nettoyage des paliers, des couloirs, la sortie des poubelles, l'entretien de l'ascenseur ou de la chaudière collective. Ces

dépenses sont payées chaque début de trimestre. Le budget, voté en assemblée générale, est réparti entre les copropriétaires en fonction du règlement de copropriété et dépend notamment de la surface de chaque appartement. Il est important de demander au vendeur une copie de ses derniers appels de charges, pour estimer ce qu'il y aura à payer. Mieux vaut s'assurer que cette somme, ajoutée aux mensualités d'un éventuel emprunt, ne grève pas trop le budget familial.

### **QUI DOIT VOUS INFORMER SUR LES TRAVAUX À VENIR ?**

La liste des futurs travaux figure dans le texte de la convocation et du procès-verbal de la dernière assemblée générale, dont il faudra réclamer une copie au syndic. Vous serez ainsi informé des résolutions inscrites à l'ordre du jour et des travaux votés (ravalement, toiture, ascenseur...). L'article 14-2 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 stipule que le vendeur paie les appels de fonds intervenant avant la vente et l'acheteur ceux postérieurs à la transaction. Le procès-verbal indique à quelle date les appels de fonds sont effectués. Toutefois, il faudra s'assurer que les travaux ajoutés aux charges courantes seront financièrement supportables.

Vous pouvez aussi demander au syndic ou au conseil syndical le carnet d'entretien de l'immeuble. À noter : le syndic est tenu de faire réaliser un diagnostic de performance de l'immeuble pour ceux de moins de 50 lots énergétique (pour ceux de plus de 50 lots, il dispose d'un délai jusqu'en 2017).

### **COMMENT VÉRIFIER LES COMPTES DE LA COPROPRIÉTÉ ?**

C'est au syndic (ou au vendeur) que vous pourrez demander le bilan comptable de la copropriété, pour vérifier qu'elle est bien gérée et qu'elle est dotée de finances saines. Les comptes joints à la convocation de l'assemblée générale permettent de voir si les impayés atteignent 25 % du budget annuel de l'immeuble, signe que les difficultés de la copropriété sont importantes.

En principe, quand ce seuil est dépassé, le syndic doit prévenir le président du tribunal de grande instance. Parfois, les impayés ne reposent que sur un seul ou quelques copropriétaires. Il est toutefois prudent de se renseigner sur les actions et procédures engagées.

*NATHALIE COULAUD pour DF*