La lettre

AGENCE INTERNATIONALE DE COMMERCIALISATION IMMOBILIÈRE

Malesherbes Gestion AICI Paris AICI Cannes

ÉDITORIAL

La rentrée a toujours été associée à un moment de redémarrage, de nouvelle énergie partagée, après une période de vacances synonyme de repos et de détente. Elle ouvre aussi de nouveaux horizons, propose de nouveaux objectifs à atteindre. L'actualité de l'été s'est chargée d'en offrir au secteur de l'immobilier avec notamment la décision, quasiment entérinée, du report de la mise à jour des règlements de copropriétés. Une décision qui donne le temps de traiter avec mesure et précision des choix qui engagent pour longtemps. Une décision qui invite aussi tous les acteurs d'une copropriété à travailler ensemble pour le bien de celle-ci.

Elisabeth GANDON,
David PETIT

VENDRE UN BIEN LES ÉLÉMENTS À TRANSMETTRE

La vente d'un bien ne se résume pas à sa seule dimension financière qui voit vendeur et acheteur se mettre d'accord sur un prix. Elle impose aussi au premier de fournir au second un certain nombre d'éléments à la fois juridiques et techniques.

Les éléments juridiques

Dans la première catégorie, on recense tout ce qui concerne les servitudes de passage, de vue et d'écoulement des eaux. Les éléments transmis sont également d'ordre financier. Les hypothèques ou les privilèges pour garantir un crédit sont ainsi à fournir. Les charges imputables à un contrat d'affichage publicitaire doivent être également communiquées.

Les éléments techniques

Au plan technique, les informations à fournir sont également conséquentes. Conformément à la loi Carrez, il convient de transmettre la superficie exacte du bien vendu. Naturellement, le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ou encore le montant des charges courantes du budget provisionnel et des charges hors budget prévisionnel, tout comme les sommes restant dues au syndicat des copropriétaires, doivent être communiquer.

En ce qui concerne le carnet d'entretien, obligatoire en copropriété, sa transmission est éxigible seulement si le futur acheteur n'est pas déjà propriétaire au sein de l'immeuble.

Un autre volet des documents techniques concerne tout ce qui ressort des six diagnostics obligatoires compris dans le DDE (Dossier de Diagnostic Technique) : Constat de Risque d'Exposition au Plomb (Crep), Diagnostic de l'installation intérieure de gaz, Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité, Diagnostic des risques naturels et des pollutions, Diagnostic bruit, Diagnostic amiante. Des diagnostics complémentaires viennent compléter le DDT concernant l'assainissement, pour tous les logements non raccordés au réseau public, la présence de termites et de mérules, dans les zones définies par des arrêtés préfectoraux, le Diagnostic Technique Global, pour tous les immeubles en copropriété depuis plus de 10 ans et les logements en procédure d'insalubrité.

PARKING À VÉLOS, QUE DIT LA LOI ?

Si les villes se mettent de plus en plus aux deux-roues, il en résulte une nouvelle problématique pour les copropriétés : comment assurer leur stationnement. Pour un immeuble construit après 2012, pas de soucis, puisqu'il intègre obligatoirement un parking à vélos. Pour un immeuble construit après cette date, la loi mobilités n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 propose plusieurs voies aux propriétaires cyclistes. Il est ainsi possible pour ceux qui le désirent de réaliser des travaux dans les parties communes afin de créer un stationnement sécurisé pour leurs vélos. Deux conditions cependant : payer eux-mêmes les travaux et obtenir l'accord de la majorité des copropriétaires présents et représentés lors d'une assemblée générale. Ils seront alors les seuls alors à pouvoir utiliser cet équipement. Autre possibilité qui est même une obligation, la création d'un local à vélos lorsqu'une copropriété entreprend des travaux dans son parking, leur nature n'étant cependant pas précisée par le législateur.

Installation de vidéosurveillance par un copropriétaire Oui, mais…

En principe, l'installation de caméras de vidéosurveillance doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale. Pour autant que se passe-t-il si un propriétaire veut installer un tel système dans une partie commune privative dont il a la jouissance ?

Certains éléments de réponse ont été apportés par les autorités juridiques. Si l'on se réfère à l'article 25, cette installation est impossible. **Plusieurs conditions cependant permettent de l'envisager :** réaliser une installation discrète qui ne vient pas modifier l'aspect extérieur de l'immeuble, de même qu'elle ne modifie pas la destination ou la substance de celui-ci. En fait, il faut que l'installation n'est pas de conséquence sur la destination de l'immeuble et ne contrevienne pas aux droits des copropriétaires.

Respect de la vie privée oblige, les zones filmées ne doivent couvrir que la partie à jouissance privative du propriétaire installateur. En cas de litige, ce sera à la justice d'avoir le dernier mot pour décider si un vote en assemblée générale doit être effectué.

GROUPE Ai.Ci INTERNATIONAL

Groupe AICI INTERNATIONAL

Copropriété/Gestion locative

PARIS
Malesherbes Gestion
3, rue Mérimée
Tél. : 01 47 55 63 00
Fax : 01 47 55 49 14
Accès en ligne
https://mgestion.thetranet.fr

Transaction/Location/Gestion locative

PARIS
AICI Paris
124, avenue Victor-Hugo
Tél. : 01 47 27 26 23
Fax : 01 47 27 25 10

CANNES
AICI Cannes
17, La Croisette
Le Gray d'Albion
Tél. : 04 93 39 20 60
Fax : 04 93 39 20 04

www.aici.fr

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga

MISE À JOUR DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ HORIZON 2023

Depuis des mois, le sujet a fait couler beaucoup d'encre et engendrer de nombreux débats.

Alors que la crise du Covid a eu de nombreuses conséquences sur la vie des copropriétés, la mise à jour des règlements, prévue par la loi Elan, allait-elle être repoussée ?

Cette loi invitait les copropriétaires à statuer sur cette mise à jour sur trois sujets : les lots transitoires, la jouissance privative des parties communes et les parties communes spéciales. Plusieurs demandes plaidaient dans ce sens et semblent avoir rencontré un accueil favorable auprès des pouvoirs publics et des législateurs. Le futur projet de loi 4D (Déconcentration, Décentralisation, Différenciation et Décomplexification) n'est pas encore définitivement adopté, mais il envisage cependant de repousser au 23 novembre 2021 cette mise à jour. Si cette décision venait à être définitivement confirmée, les assemblées des copropriétaires aidées de leurs syndics auraient le temps nécessaire pour mener à bien cette démarche qui mérite d'être examinée avec la meilleure attention et la plus grande sérénité possible.

Editions SIC - Paris – Tél. 06 24 88 64 43