

ÉDITORIAL



À travers la diversité des articles proposés, votre nouvelle lettre démontre toute la richesse et la complexité de la vie d'une copropriété, même pour un propriétaire très averti. De la connaissance et du respect de la législation, des règles de procédures, en passant par la valorisation de ses droits, les conseils et l'accompagnement d'un professionnel de l'immobilier ne s'en trouvent que plus recommandés.

Nous vous souhaitons une belle et heureuse année 2025.

Anne-Marie Erpelding
Elisabeth Gandon

NUISANCES D'UNE LOCATION COURTE DURÉE UNE AFFAIRE VITE RÉGLÉE

Il est possible de mettre rapidement fin aux nuisances que peuvent parfois générer une location de type Airbnb. C'est ce que démontre une affaire sensible qui concernait une copropriété.

Entre l'assignation en justice et la décision judiciaire, seulement deux mois se sont ainsi écoulés.

A l'origine, un copropriétaire décide de réunir deux espaces à usage commercial pour les transformer en un seul grand appartement destiné à la location meublée touristique de courte durée. Un choix fait alors que le règlement intérieur de la copropriété précise que « les locations à caractère de pension de famille de nature à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement sont interdites ». Même si les termes « pension de famille » appartiennent à un temps que les moins de vingt ans ne peuvent pas connaître, ils sont jugés équivalents à ceux de location de courte durée en matière de nuisances induites.

Une gêne généralisée

Or, des nuisances, il y en a, et constamment. Arrivées d'un groupe de plusieurs personnes avec leurs bagages qui réveillent la gardienne en pleine nuit. Clients qui attendent pendant longtemps dans le hall qu'on vienne leur donner les clés. Sonneries à l'interphone pour demander des renseignements aux voisins. Linge sale destiné à l'entreprise de nettoyage en charge de l'appartement entreposé dans le hall.



Fêtes nocturnes bruyantes. Et même suspicion de présence d'escort-girls.

Un jugement de toute clarté

La copropriété décide donc de saisir le tribunal pour faire cesser cette activité contraire à la quiétude de ses résidents. Photos des nuisances causées et témoignages circonstanciés, dont celui de la gardienne, sont transmis et engendrent un jugement prononcé clair et limpide. Il enjoint l'arrêt sous quinze jours de l'activité de location courte durée et la remise en état des lieux tels qu'ils étaient à l'origine, avec une astreinte de 500€ pour tout jour de retard et 10 000€ d'indemnités pour couvrir les frais de justice.

Vote par correspondance lors de passerelle de majorité, que faire?

Les passerelles de majorité des articles 25-1 et 26-1 sont communément vues comme des votes de rat-trapage lorsque des résolutions n'ont pas pu être votées à la majorité des articles 25 ou 26. Elles ont le plus souvent lieu le jour même de l'assemblée générale qui a vu ces résolutions rejetées. Se pose alors le problème de la prise en compte des copropriétaires qui ont voté par correspondance.

Une solution consiste à entériner pour le second vote le choix qui aura été fait lors du premier. Cette pratique a parfois été remise en cause par des juges. Ils ont considéré que le copropriétaire ayant voté par correspondance ne pouvait pas se prononcer en toute conscience, en fonction du nouveau contexte des passerelles de majorité.

Un des moyens de pallier cette situation de blocage consiste à mentionner sur les bulletins de vote les deux scrutins potentiels, selon les types de majorité.



Avant-contrat chez le notaire L'achat ou la vente d'un bien sécurisé

La signature d'un avant-contrat a pour but de protéger à la fois les intérêts du vendeur et de l'acheteur. Promesse unilatérale ou compromis, le document définit les engagements des deux parties en des termes clairs, acceptés par chacun.

Un avant-contrat offre notamment à l'acheteur un délai de réflexion pour éventuellement se dédire dans les 10 jours suivant la signature, sans encourir de pénalités. Pour le vendeur, c'est l'assurance de s'assurer des intentions de son acheteur potentiel et de sa solvabilité. Ce délai donne aussi le temps nécessaire à toutes les personnes concernées, dont le notaire, de rassembler les justificatifs pour la vente.

Informations complètes et précises

L'avant-contrat recense l'identité du vendeur et de l'acheteur, le prix et l'origine du bien, des informations au sujet de la construction ainsi que les conditions suspensives. L'obtention ou non d'un prêt constitue la plupart du temps la principale condition suspensive. Un montant minimal et maximal de financement peut être défini afin de ne pas bloquer l'acheteur dans son achat si le montant du prêt s'avère insuffisant.

Au cas où l'acheteur ne pourrait répondre à une condition suspensive, le vendeur peut réclamer des dommages et intérêts, voire forcer la vente devant le tribunal.

À la signature de l'avant-contrat, l'acheteur règle souvent un pourcentage du montant total. Cette somme s'impute sur le prix lors de la signature de l'acte notarié. S'il se rétracte dans le délai légal des 10 jours ou si une condition suspensive n'est pas réalisée de bonne foi, elle sera remboursée.

BON À SAVOIR

Si le vendeur est une personne physique et que la durée du compromis excède 18 mois, la signature d'un acte authentique devant notaire est obligatoire.

Gestion locative Sachez sur qui compter

Sélection du bon locataire, perception des loyers, maintenance du bien, règlement de litiges éventuels... La gestion locative nécessite de multiples compétences et ne s'improvise pas. Autant de raisons de la confier à un professionnel qui en maîtrise toutes les subtilités.

La maîtrise d'un environnement juridique et réglementaire complexe

Ces dernières années, l'environnement réglementaire et légal de l'immobilier n'a cessé de se complexifier, n'épargnant pas le domaine de la location. Un particulier ne dispose pas du temps et des connaissances pour y faire face. En confiant votre gestion locative à un professionnel, vous avez l'assurance que les démarches administratives seront effectuées comme il se doit et que les lois et règlements seront respectés. La garantie de ne pas se retrouver en infraction et de devoir en payer les conséquences, au propre comme au figuré.

La connaissance du marché pour optimiser votre investissement

L'un des principaux atouts d'un professionnel repose sur son ancrage local. Il en résulte une connaissance pointue du secteur, notamment celle des prix du marché locatif. Votre bien sera donc loué au bon tarif, en vous garantissant le meilleur rendement locatif. De plus, cette expertise locale et l'utilisation d'outils performants et adaptés réduisent la probabilité de vacance de votre bien.

L'absence de stress et de soucis

Mais au-delà ces avantages induits, la principale raison de confier la gestion locative de votre bien à un professionnel réside dans la sérénité et dans l'absence de stress qui en découlent. Tout est pris en charge. Vous pouvez vous reposer sur lui les yeux fermés et profiter pleinement de votre investissement.

Attention, travaux !

Si un copropriétaire souhaite effectuer des travaux, il peut s'abstenir de demander l'accord de l'assemblée générale à condition de respecter le cahier des charges qui définit le cadre technique et esthétique de ces travaux. Au cas où il ne le respecterait pas, le syndic de la copropriété doit dans un premier temps lui rappeler les règles à respecter. Le copropriétaire a alors le choix de reprendre les travaux selon ces règles ou de demander à l'assemblée générale d'accepter ceux qu'il a effectués. S'il n'entreprend aucune de ces démarches, le syndic peut saisir le tribunal judiciaire pour faire valoir ses droits. Un vote à la majorité de l'article 24 chargera alors le syndic d'agir en justice.

Groupe AICI INTERNATIONAL

COPROPRIÉTÉ / GESTION LOCATIVE

PARIS. Malesherbes Gestion

3, rue Mérimée
Tél. 01 47 55 63 00
Fax 01 47 55 49 14
mgestion.monespaceclient.immo

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

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga

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

www.aici.fr



RAPPEL APPELS DE FONDS ET REGLEMENT DES CHARGES PAR PRELEVEMENT

Si vous souhaitez recevoir vos appels de fonds par mail et être prélevé de vos charges, il vous suffit de nous faire la demande avec la référence de votre compte. Celle-ci est également à indiquer lors de vos virements bancaires pour nous permettre l'imputation sur votre compte.