

ANDRE GRIFFATON

3^{ème} TRIMESTRE 2011

éditorial

Respect et harmonie

Chacun, propriétaire ou locataire, aspire à vivre en toute tranquillité dans un cadre agréable et sûr. Chacun revendique également la liberté de jouir de son logement comme il l'entend. En pratique, cette liberté 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, hélas trop souvent ignoré ou vite oublié : le règlement de copropriété.

Ce document volumineux est rébarbatif par son côté juridique. Pourtant sa lecture est très instructive. Moyennant un effort certain de concentration, chacun peut y trouver des précisions sur les lots dont il est propriétaire, en particulier leur quote-part dans la répartition de chaque type de charges.

Mais surtout, le règlement de copropriété est 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.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ : UNE LECTURE POUR L'ÉTÉ ?

Vous vous étonnez d'avoir payé beaucoup plus que votre voisin du dessous pour les travaux de l'ascenseur ? Vous ne comprenez pas pourquoi votre fille ne pourrait pas installer son salon de coiffure dans votre appartement ?

Vous tenez à profiter au maximum de votre terrasse tout l'été et vous ne comprenez pas pourquoi vos voisins se plaignent ? Votre voisin vous reproche d'avoir fermé votre emplacement de parking sans le prévenir ? Après tout, cet emplacement vous appartient...

Savez-vous que le règlement de copropriété donne la réponse à toutes ces questions ?

Un document qui mérite d'être lu

Toute association ou société a des statuts, la copropriété a également son acte fondateur, le règlement de copropriété. **Chaque nouvel acquéreur l'accepte implicitement et en reçoit un exemplaire lors de la signature de son acte d'achat chez le notaire.** Dès cet instant, le nouveau copropriétaire devrait se plonger dans la lecture de ce précieux document au lieu de l'enfourner dans les cartons du déménagement. Il apprendrait ainsi à connaître l'immeuble dans lequel il a choisi de vivre. Mais ne rêvons pas...

Cependant, il n'est jamais trop tard pour découvrir les multiples facettes de votre règlement de copropriété.

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.** C'est pourquoi il vous faut par exemple une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour modifier la destination de votre appartement afin d'y exercer une activité commerciale. 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

Vous êtes chez vous, mais vous n'êtes pas libre de faire n'importe quoi. **C'est le principe de la copropriété : votre liberté est limitée par le respect des droits des autres copropriétaires.** Donc pas question de gêner vos voisins tout l'été avec la fumée du barbecue et la musique jusqu'au bout de la nuit !



Le règlement de 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.**

Certains copropriétaires, pour des raisons souvent historiques, ont loué (parfois sans bail écrit), des locaux qui ne répondent plus aux critères de décence, ce qui peut devenir source de tracas. Les services de la Mairie, dès qu'ils en sont saisis, exigent la mise en conformité des lieux, le relogement de l'occupant aux frais du propriétaire.

Ces mesures s'accompagnent de dispenses de loyers, de demandes de restitutions de loyers antérieurs.

Si vous rencontrez ce problème, nous pouvons vous conseiller, y compris à titre préventif.

N'hésitez pas à me contacter par courriel ou par téléphone.

Jacques-François BORREL
Tél. : 01 53 59 53 59
contact@andregriffaton.fr

Détecteur de fumée obligatoire.

D'ici le 8 mars 2015, toutes les habitations (appartements ou maisons individuelles) devront être équipées d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

En permettant de détecter plus rapidement les incendies, ce dispositif contribue à réduire le nombre de victimes. Il a déjà fait la preuve de son efficacité dans de nombreux pays, par exemple en Grande Bretagne où le taux d'équipement en détecteur de fumée est de 90 %, contre environ 2 % en France.

L'installation et l'entretien régulier des détecteurs de fumée sont à la charge de l'occupant du logement, locataire ou propriétaire. Dans les locations saisonnières ou meublées, l'obligation incombera au propriétaire bailleur.

Le dispositif doit respecter **la norme européenne EN 14 604** afin de détecter les fumées émises dès le début d'un incendie et émettre immédiatement un signal sonore suffisant pour réveiller une personne endormie dans le logement. Une attestation sera remise à l'assureur qui pourra prévoir une minoration de la prime d'assurance incendie.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)

1 ^{er} trimestre	2010	117,81
2 ^{ème} trimestre	2010	118,26
3 ^{ème} trimestre	2010	118,70
4 ^{ème} trimestre	2010	119,17
1 ^{er} trimestre	2011	119,69

ICC (Indice du coût de la construction)

1 ^{er} trimestre	2010	1508
2 ^{ème} trimestre	2010	1517
3 ^{ème} trimestre	2010	1520
4 ^{ème} trimestre	2010	1533

POUR VENDRE - SOYEZ EFFICACE

NOUS SOMMES LE PREMIER VENDEUR SUR LE PATRIMOINE QUE NOUS ADMINISTRONS

Qui mieux que nous peut se charger de renseigner au mieux un acquéreur afin de vous garantir une transaction fiable et sûre ?

Qui mieux que nous peut établir pour votre compte un dossier complet comprenant règlement de copropriété et ses modifications, procès verbaux d'assemblées, relevés des dépenses

annuelles de l'immeuble, états des dépenses afférentes aux lots en vente, plans disponibles ?

Qui mieux que nous peut vous établir un dossier d'estimation précis qui vous garantira une transaction rapide, au juste prix et sans surprise ?

➔ CONTACTEZ FRANÇOISE OU REGIS

Tel : 01 53 59 94 02
contact@andregriffaton.fr



« Notre métier, c'est votre garantie »