



Acheter et habiter dans un Appartement

THE LAW SOCIETY
OF NORTHERN IRELAND



ACHETER ET HABITER DANS UN APPARTEMENT

Introduction

Beaucoup de monde trouve qu'habiter dans un appartement convienne à leurs styles de vie et à leurs situations financières. Si vous êtes une personne achetant une habitation pour la première fois ou si vous avez été le propriétaire de plusieurs propriétés pendant votre vie, vous devriez être conscient de quelques choses quand vous considérez acheter un appartement. Ce dépliant aborde quelques de ces points qui concerne habiter dans un appartement. Si vous êtes en train d'acheter une résidence avec des équipements communs ou des parties communes, veuillez consulter notre dépliant intitulé ' Acheter et Habiter dans une Résidence avec des Parties Communes'.

Évidemment ce dépliant se traite seulement des points généraux. Nous vous conseillons de discuter à plein avec votre notaire tous les aspects de votre acquisition immobilière, parmi lesquels les références à la Société de Gestion, le charge qui s'appelle 'service charge'¹ et les autres matières.

Comment est un appartement différent d'une maison individuelle ?

Le principal point distinctif d'un appartement est que vous, comme propriétaire, partagerez le bienfait des parties communes, des aménagements et des services avec les autres copropriétaires. Ces parties peuvent inclure :

- La toiture de l'immeuble.
- Un ascenseur.
- Les jardins et les espaces verts.
- Le parking, les routes d'accès et les sentiers.
- Les points d'accès, les couloirs et les cages des escaliers.
- Les murs extérieurs.
- Les systèmes d'écoulement d'eaux et d'évacuation des vidanges.
- L'alimentation en électricité et en gaz.
- La sécurité, le nettoyage, l'entretien et l'enlèvement des ordures ménagères.

Vous aurez le droit exclusif de propriété de votre appartement, cela compte des structures intérieures et normalement les murs, sols et plafonds intérieurs. De plus, quand vous achetez votre appartement, vous et les copropriétaires des appartements, serez

¹ Voyez l'explication avec question numéro trois.

responsables de l'entretien, la conservation, la réparation et le contrat d'assurances des parties communes, des aménagements et des services.

Demandez à votre notaire les suivants :

- Une copie du plan de l'appartement et l'ensemble de l'immeuble pour vérifier ce que vous possédez exactement comme propriétaire et quelles seront les responsabilités de tous les copropriétaires ; et
- Une copie du bail et des autres documents appropriés à l'égard de l'appartement.

Vous avez besoin de ces documents pour référence ultérieure. Votre notaire expliquera les détails de ces documents.

Comment fait-on la gestion de l'immeuble ?

La gestion de l'immeuble est un sujet que vous devez discuter avec votre notaire. Il est probable qu'une Société de Gestion s'établira et sera responsable de l'entretien, de la conservation et des contrats d'assurances des parties communes, des aménagements et des services. Cette Société de Gestion sera composée des propriétaires, qui auront chacun les mêmes quotes-parts des parties communes, des aménagements et des services. Aussi les propriétaires auront les mêmes droits de voter.

¹ Qu'est-ce qu'un 'service charge'?

Un 'service charge' sont les frais que les propriétaires doivent payer comme cotisation pour l'entretien, la conservation et les contrats d'assurances des parties communes, des aménagements et des services. Avant de consentir à l'acquisition d'un appartement vous devriez vérifier les choses suivantes à l'égard de ces frais (le 'service charge').

- Combien est le 'service charge'?
- On le paie tous les mois/ tous les six mois ou chaque année?
- Comment on le paie ? Par prélèvement, prélèvement bancaire ou par chèque ?
- De quoi consiste-t-il, ce 'service charge' ?
- Est-ce que les charges sont réglées dans les délais ?
- Est-ce qu'il y a des 'fonds d'amortissement' ?
- Avec la qualité de l'ensemble des appartements, le 'service charge' est-il raisonnable ?

- Est-ce que je peux avoir les moyens de payer le 'service charge' en plus de toutes les autres dépenses à l'égard de l'appartement ?

Qu'est-ce que je dois considérer dans l'acquisition d'un appartement ?

La chose principale à identifier, c'est le type de système de gestion établi et si ça fonctionne d'une manière effective. Votre notaire devrait être capable de vous aider avec ces affaires. En tel cas qu'on a établi une Société de Gestion vous devez obtenir :

- Copies des comptes rendus des réunions récentes.
- Copies de toutes correspondances concernant la Société de Gestion ou le 'service charge'.
- Copies des derniers comptes disponibles.
- Détails des dépenses prévues pour l'avenir.
- Renseignements sur les fonds d'amortissement.
- Renseignements sur les contrats d'assurances.
- Est-ce qu'on a nommé un agent de gestion ? Si c'est le cas, comment sont ses responsabilités ?
- Tous les autres documents appropriés.

N'oubliez pas que la somme du 'service charge' peut varier d'année en année et aussi peut s'accroître à l'avenir.

Avec ces renseignements, vous et votre notaire pourriez faire une évaluation raisonnable de l'efficacité de la gestion de l'immeuble. Aussi vous pourriez évaluer la probabilité d'un investissement considérable dans le proche avenir pour assurer l'entretien de la propriété et s'il y a le financement suffisant pour le payer avec les fonds d'amortissement.

Qu'est ce que les 'fonds d'amortissement' ?

Le terme 'fonds d'amortissement' signifie la partie du 'service charge' recueilli qu'on retienne pour payer des investissements significatifs. Ces investissements peuvent être nécessaire dans le futur afin d'assurer l'entretien à long terme de l'immeuble, par exemple la réparation de la toiture. S'il n'existe pas des 'fonds d'amortissement' et il faut faire des travaux, dans ce cas les copropriétaires courants des appartements devront arriver à un accord afin de payer les travaux entre elles-mêmes. Cela peut être une charge considérable et en plus il peut être difficile d'arriver à un consensus.

Quelles sont mes responsabilités ?

Votre responsabilité la plus importante est de payer votre 'service charge' quand il vient à l'échéance. De plus de payer votre 'service charge' comme actionnaire de la Société de Gestion, vous avez une responsabilité générale de continuer à participer activement dans les affaires de la Société de Gestion. Vous devriez réaliser cette responsabilité en faisant les suivants :

- Assistez aux réunions annuelles et extraordinaires.
- Contribuez aux discussions et aux décisions à l'égard de la gestion des appartements.
- Analysez les comptes et l'utilisation des frais du 'service charge'.

Il est important que vous fassiez ces choses afin d'assurer l'entretien adéquat de votre logement et l'utilisation efficace de votre argent.

Gardez les copies de tous les documents relativement à l'appartement. Il se peut que vous ayez besoin de ces documents à l'avenir. Il sera nécessaire de les faire passer à un acquéreur si vous décidez à vendre votre appartement.

Les Assurances

Il est très important que l'immeuble ait toujours les contrats d'assurances complets. Si, soit la Société de Gestion ou l'agent de gestion qui fasse les contrats d'assurances, vous devriez obtenir la confirmation écrite de ces documents. Aussi, soyez certain que vous souscrivez aux autres polices d'assurances nécessaires, comme l'assurance de patrimoine mobilier.

Comment fonctionne la gestion des parties communes en pratique ?

Quand vous vous installez dans votre appartement il se peut que le promoteur n'ait pas vendu tous les appartements et alors lui ou ses agents pourraient être responsables pour l'entretien et la conservation de l'immeuble. Vous devriez confirmer la situation avec votre notaire.

Si on a vendu tous les appartements, la Société de Gestion devrait être établie et aussi les Directeurs nommés. Il est probable que la Société de Gestion nommera un agent de

gestion qui va réaliser la gestion de l'immeuble au quotidien. Un agent de gestion pourrait même servir de Directeur Général. Dans ces circonstances, l'agent de gestion réalisera le nettoyage, les travaux d'entretien et devrait recommander à la Société de Gestion de faire des travaux plus substantiels comme la décoration de l'immeuble ou la réparation de la toiture si nécessaire.

Il est important que la Société de Gestion maintienne le contrôle total de l'immeuble et assure que l'agent de gestion réalise ses fonctions d'une manière effective. Vous-même avez un rôle à jouer dans cette affaire et vous devriez rester en bonne contact avec la Société de Gestion. Vous devriez soulever toutes vos inquiétudes à l'égard de l'efficacité de l'agent de gestion avec les Directeurs et la Secrétaire de la Société ou aux réunions.

Si j'ai une dispute avec mes voisins ?

Le voisinage immédiat entre voisins dans les immeubles peut porter des difficultés. Le problème le plus commun à se présenter, ce sont les doléances à l'égard du bruit. Il est probable que votre immeuble aura des 'règlements de ménage', qui établit les normes et les règles de comportement exigé des occupants

¹ Voyez l'explication avec question numéro trois.

This leaflet has been issued by the Law Society of Northern Ireland.

It constitutes general information only. In the event of a specific issue arising in relation to a specific property or apartment you are advised to consult your own solicitor to obtain the appropriate legal advice. The Law Society of Northern Ireland accepts no liability whatsoever and howsoever caused to any person in relation to taking a certain course of action or not taking a certain course of action in reliance on what is stated in this publication or omitted from it.

THE LAW SOCIETY
OF NORTHERN IRELAND



Buying and living in an apartment (French)



The Law Society of Northern Ireland
Law Society House
96 Victoria Street
BELFAST BT1 3GN
Téléphone: 028 9023 1614
www.lawsoc-ni.org

Produced in association with



Queen's University
Belfast

The Law Society wishes to thank Sharyn CAMERON from Queen's University Belfast who translated this leaflet.