



Acheter et Vivre dans une Propriété avec des  
Parties Communes

THE LAW SOCIETY  
OF NORTHERN IRELAND



# ACHETER ET VIVRE DANS UNE PROPRIÉTÉ AVEC DES PARTIES COMMUNES

## Introduction

De nombreux acheteurs se rendent compte que la propriété qu'ils désirent acquérir se trouve dans un lotissement qui comprend des espaces ou des équipements communs. Ceux-ci sont parfois des conditions nécessaires du permis de construire obtenu par le promoteur immobilier pour développer le site. Le présent dépliant aborde certaines questions liées à l'achat d'une propriété, qu'il s'agisse d'une maison individuelle, d'une maison jumelée ou d'une maison de ville.

Si vous êtes en train d'acquérir un appartement, veuillez vous référer au dépliant de la Law Society qui s'intitule "Acheter et vivre dans un appartement". Si vous êtes en train d'acquérir un appartement dans un lotissement avec espaces communs, veuillez vous référer aux deux dépliants.

Seules des considérations générales sont abordées ici. Nous vous recommandons de discuter en détails avec votre notaire tous les aspects de votre achat, y compris ce qui concerne le syndicat de copropriété, les frais d'entretien et autres questions.

## En quoi les lotissement avec espaces communs sont-ils différents des autres lotissements ?

La caractéristique essentielle d'une propriété dans un lotissement avec espaces communs est que vous devez partager la jouissance des espaces, aménagements et services communs avec les copropriétaires. Ces espaces comprennent ;

- Les jardins et les espaces verts
- Les espaces de jeu
- Les routes intérieures et / ou les chemins

Vous aurez la propriété exclusive de votre bien immobilier. En outre, lorsque vous acquérez votre propriété, les autres propriétaires et vous-mêmes pouvez être responsables de l'entretien, la réparation et l'assurance des espaces, aménagements et services communs.

Demandez à votre notaire : 1. une copie de la carte ou du plan de votre propriété et du lotissement pour vérifier précisément ce dont vous serez entièrement propriétaire et ce dont vous serez responsable conjointement avec les autres copropriétaires. 2. une copie de l'acte de propriété et de tout autre document en rapport avec l'achat. De cette façon, vous aurez tous ces documents en votre possession pour référence ultérieure. Votre notaire vous expliquera le contenu de ces documents.

### **Comment les espaces communs sont-ils gérés ?**

Un arrangement possible est la création d'un Syndicat de Copropriétaires (a Management Company) qui sera responsable de l'entretien et de l'assurance des espaces, aménagements et services communs. Ce syndicat sera constitué des propriétaires qui auront chacun une part égale des espaces, aménagements et services communs, et qui auront des droits de vote égaux. Cet arrangement est le plus commun et constitue le point central de ce dépliant.

D'autres arrangements peuvent être aménagés :

- le promoteur immobilier conserve la propriété des espaces communs
- tous les propriétaires d'appartement partagent la responsabilité des parties communes
- une compagnie privée gère la propriété et est responsable de l'entretien des espaces communs
- la mise en place d'un système de conventions/obligations et de servitude d'accès/droits pour la gestion et l'entretien des parties communes.

### **Charges de copropriété**

Les charges de copropriété représentent la contribution d'un propriétaire à l'entretien, aux réparations et à l'assurance des espaces, aménagements et services communs. Il vous est recommandé de vérifier les points suivants qui concernent les charges avant d'acquérir une propriété dans un lotissement :

- Quel est le montant des charges ?
- Les charges sont-elles réglées mensuellement, semestriellement ou annuellement ?
- Comment sont-elles réglées ? Par prélèvement automatique, par virement ou par chèque ?
- De quoi les charges sont-elles constituées ?
- Est-ce que les charges sont réglées dans les délais ?
- Existe-t-il un fond d'amortissement ?
- Est-ce que les charges sont raisonnables au vue de la nature du lotissement ?
- Puis-je me permettre de payer les charges en plus de toutes les dépenses liées à la propriété ?

### **Quels sont les points auxquels je dois faire attention si j'envisage d'acquérir une propriété dans un lotissement avec des parties communes ?**

Le plus important est d'identifier quel système est en place pour la gestion du lotissement et de voir si celui-ci fonctionne de façon efficace. Votre notaire sera à même de vous aider avec ces deux aspects. Si un Syndicat de Copropriétaires a été établi, vous devriez vous procurer :

- des copies des comptes-rendus des dernières réunions
- des copies de toute correspondance relative au syndicat ou aux charges de copropriété
- des copies des derniers comptes disponibles
- des informations sur toute dépense future prévue, s'il y en a
- les détails de tout fond d'amortissement
- les informations concernant l'assurance responsabilité civile
- la réponse à la question: un gestionnaire a-t-il été désigné ? Si oui, selon quels critères ?
- tout autre document pertinent

N'oubliez pas que les charges de copropriété peuvent varier d'une année à l'autre et peuvent augmenter dans le futur.

A partir de ces informations, votre notaire et vous-même serez à même d'évaluer de façon raisonnable si le lotissement est géré efficacement, s'il est probable qu'il y ait besoin d'un investissement important dans un futur proche pour assurer l'entretien des espaces communs, et enfin si le solde du fond d'investissement est suffisant pour couvrir ces frais.

### **Fond d'investissement**

Un fond d'investissement est le terme qui désigne la proportion d'argent des charges prélevées et mises de côté pour couvrir des dépenses significatives qui peuvent être nécessaires pour assurer la durabilité du lotissement à long terme dans le futur, pour le remplacement d'un portail électrique par exemple. Ces fonds sont en général fréquents dans les lotissements constitués d'appartements. Vous pouvez cependant en discuter avec votre notaire.

### **Quelles sont mes responsabilités ?**

Votre responsabilité la plus importante est de payer les charges de copropriété dans les délais. En plus du paiement des charges, vous pouvez avoir des responsabilités supplémentaires en fonction du type d'arrangement mis en place pour la gestion des espaces communs.

Si vous êtes membre du syndicat de copropriétés, vous avez la responsabilité générale d'être activement impliqué dans le travail du syndicat. Vous devriez vous impliquer de telle manière :

- en assistant aux réunions annuelles et extraordinaires
- en participant aux discussions et aux décisions liées à la gestion du lotissement
- en analysant les comptes et la façon dont les sommes d'argent des charges de copropriété sont dépensées.

Il est important que vous accomplissiez toutes ces tâches afin de vous assurer que votre propriété est entretenue correctement et que votre argent est utilisé correctement.

Conservez des copies de toute documentation en rapport avec la propriété. Vous en aurez peut-être besoin dans le futur et vous serez en mesure de les transmettre à un acheteur si vous décidez de vendre votre propriété.

### **Comment se passera la gestion des parties communes lorsque des mesures ont été prises pour la création d'un Syndicat ?**

Lorsque vous emménagerez dans votre propriété, il se peut que toutes les propriétés du lotissement n'aient pas été vendues par le promoteur immobilier. L'entretien du lotissement sera peut-être assuré par le promoteur ou l'un de ses agents. Il faudra vérifier cela auprès de votre notaire.

Si toutes les propriétés ont été vendues, le Syndicat devrait être intégralement établi et avoir nommé le ou les syndic(s) et peut-être un(e) secrétaire. Il est très probable que le Syndicat nomme un agent de gestion qui s'occupera de la gestion quotidienne du lotissement. Un agent de gestion peut tout à fait avoir un rôle similaire à celui d'un directeur. Dans ce cas-là, l'agent de gestion s'occupera du ménage, des travaux de maintenance et sera tenu de suggérer des travaux plus substantiels auprès du Syndicat.

Il est important que le Syndicat maintienne le contrôle général du lotissement et vérifie que l'agent de gestion remplit ses fonctions de manière efficace.

Vous avez un rôle à jouer dans ce processus et devriez rester impliqué auprès du Syndicat. Vous devez aborder toute question liée à l'efficacité de l'agent de gestion auprès du (des) directeur(s) et du secrétariat ou aux réunions.

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 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 a property  
with common spaces (French)



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

Produced in association with



The Law Society wishes to thank H el ene GUILLET from  
Queen's University Belfast who translated this leaflet.