

INFOS

A lire dans *Conseils des notaires*
de novembre 2013

Le magazine « *Conseils des notaires* » consacre son numéro 431 du mois de novembre à « l'assurance-vie : une transmission réussie ». Au sommaire du dossier, les questions à se poser sur ce type de contrat, les avantages d'une clause démembreée, la renonciation à un contrat d'assurance-vie au profit d'un de ses enfants ou encore la gestion d'un tel contrat pour une personne assurée et placée sous protection. Sont par ailleurs abordés dans ce numéro l'achat d'un terrain à bâtir, l'évaluation du prix d'un fonds de commerce lors d'un projet de cession ou d'installation, ou encore les prestations sociales que certains bénéficiaires pourraient réclamer mais dont ils méconnaissent l'existence. **Vous ne connaissez pas le magazine « *Conseils des notaires* » ? Découvrez-la sur www.notaires.fr**

Le saviez-vous ?

Il peut être intéressant, si vous êtes propriétaire d'un immeuble, d'envisager de mettre en vente en viager afin de vous assurer un complément de retraite. L'acheteur vous versera un revenu mensuel évalué en fonction du montant de la transaction, et dans les conditions prévues par le contrat. Et vous pourrez continuer à occuper votre logement.

Plus d'info : www.notaires.fr

* Droits et obligations des copropriétaires

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

La copropriété est l'organisation d'un immeuble en différents lots. Chaque lot a son propre propriétaire et est composé d'une partie à usage privé, mais aussi des parties communes. Les règles sur ces parties communes s'appliquent en fonction de la quote-part de chacun des copropriétaires.

Comment se gère un immeuble composé de plusieurs propriétaires ?

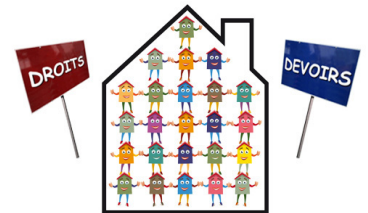
La copropriété doit nécessairement être organisée et avoir des règles respectées de tous. Chaque copropriété est donc fondée sur un règlement, des Assemblées générales du syndicat de copropriétaires (l'ensemble des propriétaires), et enfin sur le syndic de copropriété, personne désignée par le syndicat de copropriétaires pour gérer la vie et l'entretien de l'ensemble. Le règlement définit les règles et précise les droits et les obligations que vous avez en tant que copropriétaire. Il précise par exemple les différentes catégories de charges auxquelles vous devez contribuer (l'entretien de l'ascenseur, le ravalement, l'accès à l'immeuble - digicode...), en respectant les principes de répartition établis par la loi conformément à la quote-part de chacun.

Quels sont concrètement les droits de chaque propriétaire dans l'immeuble qu'il partage ?

Les parties privatives de votre lot (logement) sont réservées à votre usage exclusif. Toutefois, cet usage ne doit, bien entendu, pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble. Par exemple, vous ne pouvez pas vous approprier une partie du palier qui dessert votre appartement ou exercer une activité commerciale dans un logement destiné à être habité.

Les parties communes de l'immeuble sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et destinées à l'usage de tous : toiture, murs porteurs, conduits de cheminée,

escaliers, couloirs, planchers. Elles sont gérées par tous les copropriétaires, par des décisions prises en assemblée générale. Chaque copropriétaire peut user des parties communes, là encore sans porter atteinte à leur destination ou aux droits des autres copropriétaires (par exemple, stationner



abusivement votre voiture dans la cour de l'immeuble, encombrer les paliers et couloirs communs). Vivre en copropriété signifie vivre en communauté, il vous faut donc respecter la tranquillité de l'immeuble, son bon entretien et ne pas créer de troubles de voisinage. Dans l'hypothèse où vous seriez copropriétaire bailleur, vous êtes responsable des troubles que votre locataire pourrait causer.

Quel est le rôle du syndic par rapport aux propriétaires ?

Le syndic est nommé et mandaté par les copropriétaires. Il a pour mission d'exécuter les décisions prises en assemblée générale par les propriétaires, d'administrer l'immeuble, de tenir la comptabilité du syndicat des copropriétaires et de le représenter.

Il conseille, assiste et informe le syndicat de copropriétaires, et est responsable devant lui de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée et qui donne lieu à la présentation de comptes annuels soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

Spécialiste du droit de l'immobilier, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ce sujet. Si vous n'avez pas de notaire, consultez www.notaires.fr pour trouver les coordonnées de celui qui est le plus proche de chez vous.