

Que devez-vous savoir avant d'acheter dans une copropriété?

Vous avez l'intention d'acheter un appartement dans une copropriété? Assurez-vous d'avoir vérifié tous les aspects clés avant de faire une offre!

Muriel Michel

Vous avez enfin trouvé le studio avec vue sur mer dont vous rêviez. Tout est nickel, pas de travaux à faire, le prix est juste dans votre budget: bref, un coup de cœur totalement gérable. Il est situé au quatrième étage d'une barre d'immeuble un peu moche et vieillotte, certes, mais un ravalement de façade est programmé et l'ascenseur sera remplacé d'ici quelques semaines. Super, tout sera alors au top. Sauf que ces gros travaux, vous devrez participer à leur financement. Et qu'ils sont prévus pour les deux prochaines années. En plus d'un budget assez conséquent à prévoir, avec un peu de malchance, la vue sera bouchée tout l'été par des échafaudages et votre tranquillité risque d'être perturbée par les travaux. Toujours enthousiaste et prêt à signer? Bof... Mieux vaut savoir, et prévoir.

La grande différence entre l'achat d'un bien dans une copropriété et l'achat d'une maison unifamiliale ou une villa, c'est qu'outre la partie privative, il faudra s'intéresser de près à tout ce qui touche à la copropriété, observe Gilles Tijtgat, consultant juridique

spécialisé dans l'immobilier. «Il est essentiel de pouvoir appréhender correctement la situation financière globale (travaux, dettes, charges) pour ne pas être surpris», insiste-t-il.

Charges mensuelles

Rien qu'au niveau des charges classiques (dépenses de fonctionnement, d'administration et d'entretien), «je remarque souvent que les gens, enthousiasmés par la perspective d'un achat, perdent de vue le fait que, comme

ils ont beaucoup de millièmes dans la copropriété, ils seront contraints de participer aux charges en proportion». Dans les grandes copropriétés, ces charges sont d'autant plus importantes, notamment en raison de la présence d'un concierge, de l'entretien de jardins, de vastes communs, etc.

Frais exceptionnels

À ces charges courantes s'ajoutent des frais exceptionnels liés aux travaux d'entretien, de rénovation et de réparation. Mieux vaut en tenir compte avant de signer!

Informations essentielles

À la demande de l'agent immobilier ou de l'acquéreur, le syndic est tenu de communiquer une série de documents

► **Les trois derniers PV de l'assemblée générale des copropriétaires.** «Avec la copie des PV de l'assemblée générale des copropriétaires où se prennent toutes les décisions importantes (travaux, charges, décoration des communs, sécurité, etc.), vous disposez d'informations essentielles avant de vous engager», estime le juriste.

► **L'acte de base.** La lecture de l'acte de base — statuts de la copropriété — permet de vérifier les millièmes que l'on a dans la copropriété. C'est important car ils déterminent le nombre de voix que l'on a au sein de la copropriété, la quote-part dans les frais, etc.

► **Le règlement d'ordre intérieur** organise la vie de la copropriété et de ses occupants et donne des indications sur «l'ambiance» et les relations au sein de la copropriété.

► **Toutes les informations financières relatives à l'immeuble.** «Le candidat acquéreur doit être informé de la constitution d'un fonds de roulement (frais périodiques) et d'un fonds de réserve, de la participation du propriétaire vendeur à ceux-ci, mais surtout savoir si des travaux qui risqueraient d'impacter son budget ont été planifiés dans un avenir proche ou lointain.»

Car contrairement à celui qui achète une maison et qui peut décider ou non de faire des travaux et fixer leur timing, celui qui acquiert un appartement dans une copropriété ne sera pas maître de ce type de dépense. Dans certains cas, il «subira» même les décisions déjà prises par d'autres. Par exemple, s'il achète un bien alors que des travaux sont prévus quelques mois plus tard... et qu'il sera donc obligé de les cofinancer «Comme ces travaux sont imposés à l'acheteur, c'est un argument pour négocier le prix du bien. Il a d'ailleurs été souvent utilisé ces dernières années avec la mise aux normes des ascenseurs, qui représente un budget très important», note le spécialiste. Lequel invite également l'acheteur à s'assurer que le propriétaire vendeur n'est pas débiteur de l'association des copropriétaires. «Certains propriétaires vendent car ils ont des soucis financiers et laissent les dettes à l'égard de la copropriété... En théorie, ce genre de choses doit être réglé conventionnellement. Le montant de la dette est alors déduit du prix de vente», explique-t-il.

«Les travaux prévus dans la copropriété sont souvent un argument pour négocier le prix d'un appartement.»

Gilles Tijtgat, consultant juridique