



Juin 2017

Achat d'un bien en copropriété : les pièges à éviter pour prévenir les charges supplémentaires

L'achat d'un appartement constitue un investissement financier important. Paradoxalement, les vérifications préalables à une acquisition demeurent souvent très limitées, notamment lorsque le bien se trouve en copropriété, alors que des réflexes simples peuvent être adoptés afin d'éviter des déconvenues pourtant prévisibles.

Lors de l'achat d'un lot en copropriété, les acquéreurs sont généralement très vigilants sur l'état du bien, et passent en revue les moindres recoins pour ne pas avoir de mauvaises surprises et pouvoir estimer les surcoûts liés à d'éventuels travaux. Malheureusement les copropriétaires accordent une importante toute relative à « l'environnement » du bien, à savoir la copropriété. L'état du bâti, la situation financière de la copropriété et le niveau des charges ont pourtant un impact direct sur la valeur du bien. En effet, en plus du montant des charges annuelles « régulières » qu'il faut analyser, il est nécessaire de prêter attention aux charges supplémentaires qui sont susceptibles d'être appelées dans les mois ou années qui suivent l'achat. Trois postes sont à surveiller tout particulièrement : les travaux, les impayés et le personnel.

Les travaux, la source d'augmentation des charges la plus courante

Avant l'achat d'un bien en copropriété, il convient de vérifier les postes de travaux les plus importants que sont la toiture, les façades, les canalisations, la chaufferie et l'ascenseur. Cette vérification passe par la consultation des procès-verbaux d'assemblée générale, mais également en procédant à une revue complète des éléments collectifs de l'immeuble. Trop souvent les copropriétaires se contentent de visiter uniquement l'appartement et le hall d'entrée.

- Toiture :

Le toit étant difficilement accessible, il est compliqué de pouvoir juger son état. Il faut alors se rapprocher du syndic (dont les coordonnées figurent dans le dernier procès-verbal d'assemblée générale), qui est en mesure de donner des informations précises sur l'état de la toiture. Le conseil syndical, organe composé de copropriétaires bénévoles, ainsi que la présence d'un(e) gardien(ne) peuvent également représenter une source d'informations sur l'ampleur des travaux à réaliser (là encore, les noms des membres du conseil syndical sont indiqués dans le dernier procès-verbal).

- Ascenseurs :

Cet équipement collectif a constitué un des principaux postes de travaux au cours des dernières années du fait de l'obligation de mise aux normes des ascenseurs imposée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Il est important pour un futur acquéreur de vérifier que ces travaux ont bien été réalisés. Cette information est notamment mentionnée dans le carnet d'entretien de la copropriété. Dans le cas contraire, il faut s'attendre à un budget travaux dont la quote-part revenant à l'acquéreur peut représenter plusieurs milliers d'euros.

- Façades :

Un constat visuel donnera une première indication sur l'état des façades : la présence de fissures ou de pans de maçonnerie se détachant doit alerter. Une vérification de l'état des cours pour les immeubles anciens est également indispensable.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



- **Canalisations :**

Les canalisations étant souvent inaccessibles, le meilleur moyen d'apprécier leur vétusté est de passer en revue les états de dépenses de la copropriété. Ce document reprend en effet l'ensemble des sinistres ayant affecté la résidence.

- **Chaufferie :**

L'état des installations peut être communiqué par l'éventuel personnel de l'immeuble, par le syndic de l'immeuble ou par le vendeur du logement. Cela figure également dans l'état des dépenses qui regroupe les facturations d'entretien ainsi que dans le carnet d'entretien de la copropriété (qui peuvent également être fournis par le vendeur, le syndic ou consultable sur son extranet).

Une attention majeure doit être portée sur les impayés

C'est un point auquel les copropriétaires ne pensent pas forcément en achetant un bien, mais qui peut fortement impacter le montant des charges futures à payer. Il est indispensable de consulter le solde des copropriétaires qui permet de constater les éventuels impayés et connaître la politique de recouvrement mise en place par le syndic. En l'absence de procédures rigoureuses, l'accumulation des impayés peut avoir un impact conséquent. A court terme, cela se traduira par une hausse des charges pour combler les déficits et à long terme les procédures de recouvrement aboutiront à des impayés auprès des prestataires et fournisseurs. Ainsi les gros travaux indispensables à la copropriété ne seront pas entrepris, entraînant une dégradation de la copropriété et donc de facto une hausse des charges. Le cercle vicieux est alors enclenché.

La retraite du gardien un coût non négligeable pour la copropriété

Après de nombreuses années de bons et loyaux services, le départ à la retraite du personnel d'immeubles dont l'âge est compris entre 62 et 70 ans, doit être envisagé. Cela peut représenter un coût important pour la copropriété (souvent plusieurs dizaines des milliers d'euros). Malheureusement, cette situation est trop peu souvent anticipée par la copropriété et le syndic. Si elle se présente juste après l'acquisition du bien, ce sera à l'acquéreur de prendre intégralement en charge les frais liés à ce départ en retraite ! Il est donc nécessaire de se rapprocher du conseil syndical et du syndic de l'immeuble afin d'obtenir les informations nécessaires et éviter cette situation.

À propos de Syneval

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndics, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndics correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. www.syneval.fr

Retrouver en ligne

- [Le portrait de Rachid Laaraj](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>