



## Help!! achat d'une partie d'un immeuble de rapport

Par **choubaka81**, le **18/02/2010 à 10:17**

Bonjour,

Je vais certainement acheter un T3 dans un immeuble de rapport dont le propriétaire vend la totalité (12 xT3 à vendre). L'immeuble n'est plus occupé depuis 6 mois donc un peu vétuste (construit il y a ~40ans), l'électricité n'est plus au norme pour la location. L'immeuble date de 20 ans et n'est surement plus aux normes.

Ne connaissant pas les lois dans le milieu immobilier je me pose quelques questions.

Je souhaite dans un premier temps habiter dans le bien puis le louer. Pour le moment je risque d'être le premier acheteur d'un T3 (il en reste 11, ça va être un peu sinistre...lol).

Dois je le mettre absolument au norme? Si il y a des travaux extérieur et partie commune comment ça marche? Quelles sont les normes obligatoires? (électricité, incendie,...)

Les coûts sont divisés par deux ou sont ils calculés en fonction des logements (moi 1, lui 11).

Comment fait on pour gérer le bien (syndic obligatoire, copropriété, entente amiable...)

Y a t il un piège pour moi à être le seul nouveau propriétaire? Surtout qu'il y a des travaux commun pour mettre aux normes je pense.

Si je veux que l'on rafraichisse l'entrée (ou toute autre partie commune) ai je du poids face à lui ( 11 logements pour lui actuellement).

Pour mettre le bien à la location que dois je faire. Puisque lui ne peut plus louer car non aux normes (raison de sa vente car couts trop importe pour lui tout seul).

Comment ça se passe si j'habite dans le bien et qu'il possède tout les autres (pas d'autres vente pour lui) et qu'il laisse ses bien se dégrader, ce qui peut être dangereux pour moi (toit partie commune, extérieur, façade,...).

Je vous remercie par avances pour vos réponses, je suis vraiment perdu et j'ai vraiment peur

de me faire avoir (car lui est un expert dans la gestion de bien).

En vous remerciant.

Par **fif64**, le **18/02/2010** à **11:08**

Tout ce qui concerne les parties communes sont votés, et chaque copropriétaire vote. Vos droits, sont équivalents aux tantièmes de parties communes que vous achetez.

je m'explique.

Votre vendeur a certainement fait établir un règlement de copropriété / état descriptif de division. Ce second document (qui est généralement intégré au premier) reprend un tableau, et pour chaque lot acheté, vous avez des tantièmes de parties communes (100 / 1.000èmes) etc).

Lors d'un vote, si vous avez 100 / 1.000èmes des parties communes, votre vote compte pour 1% de la masse finale.

Donc pour le moment, vous aurez les tantièmes correspondant à un appartement, et l'autre pour les 11 restants. Donc autant dire que s'il ne veut pas faire certains travaux, vous ne pourrez pas l'y obliger. Mais pour les travaux votés, ça sera réparti à 1 vs 11 (ou équivalent, toujours mes tantièmes de parties communes).

Pour les décisions, ça se fait en assemblée générale. Je pense que pour le moment aucun syndic ne gère la copropriété, ce sera donc un syndic bénévole (lui ou vous) voté en AG.

Pour la location, il faut évidemment que l'appartement soit mis aux normes. Pour savoir quels travaux vous pouvez faire ou ne pas faire, référez-vous au règlement de copropriété (demandez en une copie au notaire, même si vous n'avez pas encore signé la vente).

Pour savoir si vous pouvez mettre en location, contactez les services de la mairie avec l'adresse et la référence cadastrale du bien, et ils vous donneront des conseils (ou bien voyez avec une agence immobilière, ils savent ce qui passe et ce qui ne passe pas).

Par **choubaka81**, le **18/02/2010** à **11:16**

Je vous remercie pour votre réponse, une personne m'a répondu cela à cette même question:

*Si l'immeuble à 20 ans, je ne vois aucun problème pour la location, pour l'électricité, il faut effectivement qu'elle ne représente aucun danger pour les occupants, mais il n'y a pas obligation que ce soit la dernière norme. Après, s'il lui est interdit de louer ces appartements dans un immeuble de 20 ans, il doit y avoir un plus gros problème, dans ce cas, il ne vous a pas tout dit...*

*En ce qui concerne les travaux, c'est un peu délicat, car en étant 2 copro (lui beaucoup plus important que vous, ça ne change rien), sa quote part de 1000ème sera ramené à 500, et donc la votre majoré à 500, donc si un des 2 ne souhaite pas faire de travaux, il ne seront pas fait (sauf cas d'urgence, si danger potentiel pour les occupants ou la solidité du bien). En ce*

*qui concerne les travaux votés sur les communs, fort heureusement, cela ne sera pas divisé par 2, mais en fonction des 1000èmes, donc si tous les apparts sont identique, vous aurez, grosso merdo, 85/1000e, càd que pour toute dépense de 1000€, vous en paierez 85€.*

Qu'en pensez vous?

Merci pour votre aide

Par **choubaka81**, le **18/02/2010** à **18:32**

Autre question,

Y a t il des normes pour les parties communes (hall, caves...). Les normes électriques sont elles applicable au commun, dans mon cas ne faut il pas que cela soit au norme à la vente du bien?

Merci de vos reponse