

L'assemblée générale ou syndicat

L'assemblée générale jouit de la personnalité civile et est composée de tous les copropriétaires. Elle est l'organe principal de la copropriété où se prennent toutes les décisions importantes : Que décide-t-on de faire comme travaux dans les parties communes? Comment diminuer les charges? Comment veut-on entretenir les parties communes ? Quelles règles de sécurité veut-on instaurer pour l'immeuble? Comment mieux vivre ensemble?

Le conseil syndical

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Il joue un rôle de commissaire au compte et rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission. Sa constitution est facultative.

Le syndic

Le syndic est le représentant du syndicat des copropriétaires. Il a la charge d'administrer l'immeuble en copropriété et de gérer les fonds de celle-ci. Il doit convoquer l'assemblée générale, rédiger le procès-verbal et le conserver. Il doit également exécuter les décisions qui ont été prises et prendre toutes les mesures nécessaires pour la gestion quotidienne de l'immeuble. Cette fonction peut être assumée par toute personne physique et morale.

Le syndic gère le compte bancaire ouvert au nom du syndicat des copropriétaires et assure la comptabilité syndicale.

Existe-t-il des avantages incitatifs dans le domaine de la copropriété?

Oui. Si votre investissement dans le domaine de la copropriété a pour objectif la construction d'un lot de 30 unités de logement ou encore dépasse 25 millions de gourdes, alors vous pouvez bénéficier d'exonérations fiscales et d'exemptions douanières.

Pour bénéficier de ces avantages, les intéressés doivent adresser une requête au Ministère des Travaux Publics, Transport et Communication et la déposer parallèlement au Centre de Facilitation des Investissements. Cette institution fournit les informations et l'accompagnement nécessaire en vue de l'accomplissement de manière cèlebre des formalités administratives.

Comment vendre un lot de copropriétés?

Si on décide de vendre un lot de copropriétés, la première chose à faire est de s'adresser au syndic pour disposer d'un décompte actualisé et de toutes les informations que l'acquéreur souhaiterait obtenir.

À l'occasion de la signature de l'acte de vente, le notaire doit remettre aux parties une copie de l'acte de l'ancien propriétaire et un certificat mentionnant la superficie de la partie privative, objet de la transaction, un état daté des dettes du lot ou de la fraction de lot ainsi que tous les autres documents prévus par la loi.

Comment acheter un lot de copropriétés?

À l'achat d'un bien en copropriété, le vendeur doit fournir les documents suivants:

- une copie du règlement de copropriété ;
- les procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années dans lesquels sont inscrites toutes les décisions importantes qui auront été prises pour l'avenir ;
- le relevé de la situation comptable.

Concrètement, l'acheteur doit s'assurer des points suivants :

- La copropriété a-t-elle des dettes ?
- Y-a-t-il des procédures judiciaires en cours ?
- Y-a-t-il des appels de fonds ?
- L'assemblée générale a-t-elle pris des décisions qui sont en cours?
- Quel est le montant des arriérés éventuels du vendeur ?
- Quelles sont les charges des 2 dernières années ?

Comment se fait la répartition des charges et travaux?

En matière de copropriété, les charges sont déterminées par rapport à la quote-part dans les parties communes.



BANQUE DE LA RÉPUBLIQUE D'HAÏTI



Angle des Rues Pavée et du Quai, Port-au-Prince, Haïti



+509 22 99 12 00 / +509 22 99 12 02



www.brh.ht



@BRHHaiti



BANQUE DE LA RÉPUBLIQUE D'HAÏTI

COPROPRIÉTÉ



L'essentiel à savoir



Qu'est-ce qu'une copropriété?

On parle de copropriété lorsque :

✓ Il y a au moins deux (2) propriétaires dans un même immeuble construit en hauteur (copropriété verticale).

✓ Il y a au moins deux (2) propriétaires sur une même propriété qui contient un groupe d'immeubles. (copropriété horizontale).

La copropriété est divisée en parties privatives et en parties communes. Chaque partie privative est un lot.

Le lot comprend la partie privative et une quote-part des parties communes.

Qu'est-ce qu'une partie privative?

Les parties privatives sont celles réservées à l'usage exclusif d'un seul des copropriétaires. On peut citer en exemple, l'appartement dans le cas d'une copropriété verticale ou la maison s'il s'agit de copropriété horizontale.

Qu'est-ce qu'une partie commune?

Les parties communes servent à l'usage de tous les copropriétaires ou à certains d'entre eux. Par exemple, les voies d'accès, les jardins, les réservoirs d'eau et de gaz, les canalisations, les équipements en commun, etc.

Qui décide de ce qui est privatif et de ce qui est commun?

C'est la personne qui fait élaborer le règlement de copropriété qui décide. Ce document contient la description des parties communes et des parties privatives.

En général, cela se décide lorsque le bien va être divisé pour la première fois, soit lorsqu'il est construit pour être vendu à différents acheteurs, soit que le propriétaire actuel le divise en différents lots.

Un immeuble déjà construit peut-il être transformé en copropriété?

Oui. Les propriétaires d'immeubles déjà construits qui voudraient soumettre leurs immeubles au statut de copropriété devront présenter une requête au Maire de la commune ou se situer l'immeuble en y annexant les plans y relatifs. (art. 5 loi du 13 août 1984).

La loi prévoit-elle une couverture d'assurance pour l'immeuble en copropriété ?

Non. Chaque copropriétaire est libre de souscrire à une police d'assurance pour son lot. Il est possible également de souscrire à une police d'assurance collective de copropriété.

Toutefois, l'arrêté du 15 décembre 2011 prévoit un fonds de prévoyance d'au moins 5% de la contribution des copropriétaires aux charges communes, visant à assurer prioritairement la conservation de l'immeuble et sa reconstruction en cas de destruction.

Quels sont les actes qui régissent la copropriété?

✓ La loi

✓ Le règlement de copropriété

Quelles sont les législations sur la copropriété ?

✓ La loi du 13 août 1984 organisant le régime de la copropriété a posé les bases de la copropriété (*Moniteur # 82 du lundi 26 novembre 1984*).

✓ L'Arrêté du 15 décembre 2011 fixe la procédure et les modalités d'application de la loi du 13 août 1984. Il édicte des règles relatives notamment à l'élaboration du règlement de copropriété, à la mutation du droit de copropriété, aux organes de la copropriété et à la comptabilité etc. (*Moniteur # 4 du vendredi 13 janvier 2012*).

✓ L'Arrêté du 23 juillet 2013, fixant les modalités d'application aux investissements réalisés dans le secteur du logement, offre des avantages incitatifs aux promoteurs et investisseurs immobiliers (*Moniteur # 152 du mardi 20 août 2013*).

Qu'est-ce que le règlement de copropriété?

C'est un acte notarié qui détermine la destination des parties privatives et communes, la superficie de l'immeuble ou du groupe d'immeubles et celle de chaque partie privative, les conditions de jouissance et d'administration des parties communes et les restrictions dans la jouissance des parties mitoyennes.

Le règlement de copropriété indique également la quote-part incombant à chaque lot dans les charges communes ou, à défaut, les bases de la répartition.

Le règlement de copropriété doit être authentifié par un notaire et retranscrit intégralement dans un registre au bureau de la Conservation Foncière (art. 2 de l'arrêté du 15 décembre 2011).

Le règlement de copropriété contient notamment:

- L'état descriptif de division précisant les contours physiques du lot avec relevé des parties privatives et communes ;
- La destination des parties privatives et communes ;
- Le mode de répartition des charges en ce qui concerne l'entretien, la réparation des parties communes.
- Les restrictions et sanctions ;
- Les règles relatives au syndic.

■ Le règlement de copropriété sert de titre de propriété.

Qui assure la gestion de l'immeuble en copropriété?

La gestion de l'immeuble en copropriété est assurée par trois (3) organes ayant chacun des pouvoirs de décision. Il s'agit de :

- ✓ l'assemblée générale des copropriétaires ou syndicat ;
- ✓ le conseil syndical ;
- ✓ le syndic.

