



Argent & Patrimoine magazine

Diagnostic immobilier

Quels sont les démarches à effectuer avant la mise en vente d'un bien immobilier en termes de diagnostics ?



Ces dernières années, la réglementation en matière de diagnostics immobiliers a beaucoup évolué. La constitution d'un DDT (Dossier de Diagnostic Technique) est désormais obligatoire et permet de mieux encadrer les transactions immobilières mais aussi de garantir une meilleure protection des personnes, des biens et de l'environnement. La liste des diagnostics obligatoires évolue suivant la superficie du bien, sa géolocalisation, la date du permis de construire, mais aussi en fonction de l'ancienneté des installations de gaz et d'électricité... La réalisation de ces diagnostics incombant au propriétaire du bien, il est important de bien se renseigner quant à la législation en vigueur, en faisant appel à un diagnostiqueur certifié. Spécifiquement formés et certifiés par un organisme du COFRAC, ces professionnels sont à même de réaliser les diagnostics nécessaires dans les règles de l'art. Il est toutefois important de souligner que les diagnostiqueurs immobiliers sont libres de fixer leurs tarifs comme ils le souhaitent. Il ne faut donc pas hésiter à demander des devis à plusieurs professionnels, afin de pouvoir comparer les prix proposés et d'éviter toute facturation abusive. De même, des diagnostics trop « bon marché » doivent alerter, cette démarche devant être effectuée avec tout le sérieux et le professionnalisme nécessaire.

Remerciements à *Thierry Caminati*, fondateur de *Swixim Immobilier*

Quels sont les conditions de jouissance des parties communes dans une copropriété ?



Les parties communes désignent les parties et éléments de la copropriété qui sont attribués à l'utilité de tous les habitants de l'immeuble, et dont le mode d'utilisation est défini dans le règlement de copropriété. Le règlement de copropriété définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires, et donc les conditions de jouissance des parties communes. Parmi les clauses qui peuvent être inscrites dans ce règlement, on retrouve :

- les conditions d'accès à l'immeuble,
- la circulation et le stationnement des véhicules,
- l'interdiction d'entreposer des objets et matériaux,
- l'interdiction d'étendre du linge aux fenêtres ou sur le balcon,
- l'obligation de respecter l'aspect extérieur de l'immeuble.

Chacun peut disposer et utiliser librement les parties communes, à la seule condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble. Ainsi, il est illicite de se les approprier pour son usage personnel et de les utiliser de façon abusive. Les motifs de conflit les plus fréquents sont l'encombrement des lieux, avec par exemple les poussettes et les vélos laissés dans le hall d'immeuble, l'accaparement d'une partie commune, comme cela peut être le cas sur les paliers communs qui servent d'annexe. Mais aussi la circulation abusive de clients et fournisseurs, la couverture d'une partie de la cour pour installer une pièce ou un local d'activités, la création d'une tonnelle de jardin dans une cour, ou encore les travaux privatifs portant atteinte à la destination de l'immeuble ou son aspect extérieur, comme cela peut être le cas avec des volets ou des stores différents de ceux de l'ensemble de la copropriété. Il est à noter que l'atteinte aux parties communes constitue pour chaque copropriétaire un trouble à la fois personnel et collectif. Il est donc tout à fait possible de saisir la justice pour introduire une action contre le syndicat de copropriété

Remerciements à *Syndic Experts*