

Administrateur de biens

12 rue de la Chine
75020 PARIS
Tél : 01.46.36.21.90
Fax : 01.46.36.65.44

LETTRE D'INFORMATION DU 1^{ER} TRIMESTRE 2008

2008 LA CROISSANCE EUROPEENNE RESISTE.

Les marchés traversent depuis l'été 2007 de fortes turbulences. L'épicentre de la crise se trouve aux Etats – Unis, en lien avec les difficultés du marché du subprime (crédits accordés à des clientèles à risque). Un vent de suspicion concernant l'ampleur de l'explosion des banques à ces actifs risqués a entraîné des problèmes de liquidités sur le marché interbancaires, faisant craindre un rationnement du crédit qui a nécessité des interventions des Banques centrales. La robustesse du système financier est certes soumise à rude épreuve mais devrait faire preuve de résistance. Ces turbulences ne devraient donc pas remettre en cause fondamentalement la croissance de l'économie mondiale (*source ; lettre rendez-vous patrimoine*).

FAITS DIVERS PAS SI DIVERS QUE CELA !

A l'occasion de la rénovation de leur appartement ou en tant que nouvel arrivant dans un immeuble, les copropriétaires en profitent pour mieux s'installer en oubliant qu'ils sont dans une copropriété. Leurs travaux de rénovation bien qu'ils soient d'ordre privatif sont souvent sujet à autorisation préalable du Syndic ou à un respect des règles de l'art pour éviter des litiges voir des procédures inutiles.

1 - Je dois changer mes fenêtres, quels sont mes droits et obligations ?

En cas de changement de fenêtres, d'abord s'assurer que votre immeuble n'est pas dans un site classé des Bâtiments de FRANCE afin de connaître les tolérances admises en ce qui concerne votre immeuble.

Ensuite contacter votre Syndic pour savoir, si au cours des d'années précédentes une assemblée générale n'a pas statué sur ce sujet.

Munis de ces renseignements ou en l'absence de réponse certaine, connaître le dessin général des fenêtres et se conformer strictement à ce dessin de telle façon que l'esthétique de l'immeuble soit respecté.

Cette explication devrait suffire, seulement notre époque permet la mise en place des divers matériaux pour changer les fenêtres (bois, PVC ou aluminium) sauf avis contraire des Bâtiments de France, qui exigeraient du bois.

Il est cependant faux de penser que, puisque d'autres propriétaires ce sont permis d'outrepasser le principe de changer ses fenêtres par des fenêtres de même nature et de même dessin que celles qui ont été placées à l'origine de la construction de l'immeuble ; cela donne un droit aux autres copropriétaires de faire de même !!! A tout moment, les architectes de la Ville peuvent surtout à PARIS sanctionner l'immeuble (c'est-à-dire la copropriété) et demander la remise en état d'origine.

2 Carrelage, parquet, est-ce-que je peux en poser à ma guise ?

D'abord, savoir si à la conception de l'immeuble, ces revêtements de sol existaient, dans ce cas, il n'y aura pas de problème et l'autorisation de syndic est de droit.

Nous recommandons toutefois d'améliorer le caractère phonique par la pose d'une sous-couche isolante préalablement à la mise en place du parquet ou du carrelage.

Ensuite, savoir si une tolérance a été votée en assemblée générale ou si un article du règlement de copropriété a traité ce problème ; dans ce cas, se conformer aux décisions ou aux textes.

Le Syndic n'a pas pouvoir de vous autoriser à utiliser un autre matériau que celui d'origine et les demandes viennent souvent lorsqu'il faut changer les moquettes.

Le demandeur s'expose à un recours des voisins et même du Syndicat des Copropriétaires si le problème est posé en assemblée générale pour changement de la qualité acoustique de l'immeuble. La sanction peut aller jusqu'à exiger l'enlèvement du parquet ou du carrelage.

Votre Syndic saura vous informer utilement consultez le !



LE CABINET 3L PARTNERS

*VOUS SOUHAITE
DE BONNES FETES DE NOËL
&
UNE BONNE ANNEE 2008*

