

www.bap-international.com



ACHAT D'UN TITRE DE PROPRIETE EN COPROPRIETE

STRATAWORLD PACIFIC

Une section de Barrett & Partners
LÀ OÙ COMMENCE LA GESTION DE PROPRIETES

Une brochure spéciale pour décrire et expliquer ce à
quoi il faut s'attendre en achetant un titre en copropriété
au Vanuatu.





Table des matières:

Vous songez à acheter un titre de propriété en copropriété ? ...

Quel est le montant des charges de syndic ?

Assurance-bâtiment – Qui paye ?

Quelle est l'ampleur du fonds d'amortissement ?

Qui sont les membres du conseil du syndic ?

Quels sont les règlements de copropriété / les statuts

administratifs ?

Litiges ?

Quoi d'autre ?

Besoin d'aide supplémentaire ?



VOUS SONGEZ A ACHETER UN TITRE DE PROPRIETE EN COPROPRIETE ?

Ceci est une brochure d'information de Strataworld Pacific pour ceux qui souhaiteraient acheter un titre de propriété à bail en copropriété au Vanuatu. Elle contient une liste de questions essentielles que vous devez poser à un agent immobilier ou un vendeur avant de vous lancer dans cette démarche.

Commençons par le plus important, à savoir faire des recherches dans les dossiers du syndic, en apportant une attention toute particulière aux questions et détails suivants pour obtenir des réponses complètes.

Quel est le montant des charges de syndic ?

Le syndic prélève des charges pour votre propriété pour couvrir des dépenses telles qu'entretien des environs, éclairage des parties communes, eau, honoraires de gestion, ramassage des ordures et redevance foncière. Cela s'appelle une charge d'administration.

De plus, il y a d'ordinaire une charge supplémentaire pour constituer un fonds d'amortissement qui servira à couvrir les coûts d'entretien au long terme des bâtiments, tels que réparation des toits, ou peinture extérieure, qui seraient nécessaires au bout de quelques années.





Il vous faut savoir quelle sera exactement votre part de ces charges pour les coûts récurrents.

Assurance-bâtiment – Qui paye ?

D'habitude, l'assurance-bâtiment est comprise habituellement dans les charges d'administration courantes du syndic, mais si votre titre de copropriété comprend un bâtiment séparé individuel, il se pourrait que l'assurer comporte une charge à part.

Quelle est l'ampleur du fonds d'amortissement ?

C'est là une question cruciale. Nous savons que certaines propriétés n'ont pas du tout prévu de fonds d'amortissement. Si c'est le cas dans votre copropriété, vous pouvez être pratiquement sûrs qu'une charge particulière vous sera imputée pour couvrir les frais d'entretien des bâtiments, de réparation des toits, etc... lorsqu'il s'agira d'entreprendre de tels travaux.

A ce propos, vous devriez demander quand la peinture et/ou l'entretien de la toiture ont été effectués pour la dernière fois. Nous conseillons qu'au Vanuatu, la peinture des murs extérieurs soit provisionnée dans le budget tous les cinq ans tandis que l'entretien des toitures le soit tous les 10 ans (ou moins si la propriété est située près de la mer).



Qui sont les membres du conseil du syndic ?

Renseignez-vous sur la gestion du syndic et qui préside d'ordinaire le conseil. Vous devriez demander à voir tous les comptes rendus de réunion du conseil pour les 2 ou 3 dernières années pour savoir ce qui s'y est dit et voir s'il y a des problèmes récurrents ou des questions restées en suspens qui pourraient vous coûter à l'avenir.

Quels sont les règlements de copropriété / les statuts administratifs ?

Assurez-vous de bien comprendre les dispositions des règlements. Il arrive souvent qu'elles limitent ce que vous pouvez faire à l'intérieur ou à l'extérieur de votre propriété. Par exemple, elles pourraient vous interdire d'étendre votre linge sur la terrasse, ou même dicter la couleur de vos rideaux.

Vous devriez aussi vérifier quelles sont les possibilités en termes de rangement. Demandez où vous pouvez ranger votre planche de surf, vos bicyclettes, votre aspirateur, vos valises, etc. Pourquoi ? Parce que souvent, les entreprises de construction et les promoteurs visent à maximiser leur bénéfice, si bien qu'il manque parfois de la place pour ranger vos affaires à l'intérieur de la propriété.



Litiges ?

Le syndic est-il impliqué dans des litiges, soit de la part de tiers à son encontre, soit par le syndic à l'encontre de tiers ? Non seulement les litiges sont coûteux, mais ils pourraient entraîner pour vous des charges additionnelles pour les financer.

Quoi d'autre ?

- a) Nous recommandons de prendre un entrepreneur en bâtiment expérimenté et/ou un ingénieur pour inspecter la propriété et détecter des défauts ou vices de construction.
- b) Nous recommandons aussi de prendre un avocat pour revoir tous les documents que vous avez obtenus dans le cadre de vos recherches, AVANT de signer un contrat d'achat et de vente.

Besoin de renseignements complémentaires ?

Notre équipe de professionnels se tient à votre disposition pour vous aider à prendre des décisions avisées.

Si vous le souhaitez, nous pouvons réunir tous les détails dont vous avez besoin de la part du vendeur et vous aider à réaliser votre projet d'achat.

Pour nous contacter, voir nos coordonnées au dos de cette brochure.

Qui sommes-nous :

Strataworld Pacific est une section de Barrett & Partner, un des principaux cabinets d'experts comptables et conseillers en affaires du Vanuatu, établi depuis 1972.

Pour nous contacter :

Strataworld Pacifique peut être contacté à :

Adresse : Niveau 1, Immeuble B&P
Kumul Highway
Port-Via, Vanuatu



Adresse postale : BP 240, Port-Vila, Vanuatu
Téléphone : +678 22280
Courriel : service@bap.com.vu
WEB : www.bap-international.com

