

www.bap-international.com



VIVRE 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.

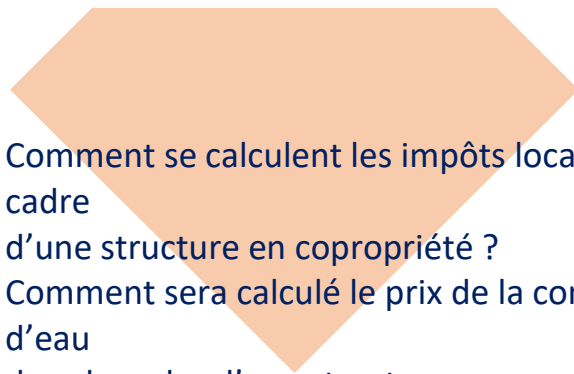




Table des matières :

- Vivre en copropriété
- Qu'est-ce qu'un plan de relotissement ?
- Qu'est-ce qu'un plan de stratification ?
 - Statuts administratifs (règlement de copropriété)
- Direction du syndic
- Le conseil d'administration
 - Qui peut siéger au conseil ?
 - Quelles sont les responsabilités du conseil ?
 - Participation aux réunions
 - Comment soulever un problème auprès du conseil ?
- Le gestionnaire du syndic – Strataworld Pacific
- Le gardien/gérant et agent de location
- Avantages d'avoir un agent de location sur place
- Budget et charges de syndic
- Quelles sont les responsabilités d'entretien dans le cas d'un plan de relotissement ?

- PLAN DE STRATIFICATION
- Entretien par le syndic
- Entretien par le propriétaire d'un lot
- Travaux d'amélioration dans les lots et les parties communes
- Assurance
- Impôts locaux et eau

- 
- Comment se calculent les impôts locaux dans le cadre
 - d'une structure en copropriété ?
 - Comment sera calculé le prix de la consommation d'eau
 - dans le cadre d'une structure en copropriété ?
 - Vocabulaire propre à la copropriété
 - Coordonnées de Strataworld Pacific



VIVRE EN COPROPRIETE

Ceci est une brochure d'information de Strataworld Pacific expliquant les responsabilités et ce à quoi vous pouvez vous attendre si vous avez l'intention de vivre en copropriété.

La vie en copropriété est probablement un bon choix pour ceux qui ont un mode de vie très actif ou ne souhaitent plus avoir le souci d'entretenir un grande maison avec jardin. Les propriétaires dans une copropriété sont dégagés de la responsabilité de l'entretien dont vous n'avez peut-être pas le temps, l'envie ou la capacité de vous occuper.

Des aspects tels que jardinage et entretien des parties extérieures sont des travaux couverts par les charges de copropriété.

Le mode de vie dans une copropriété est focalisé sur la convenance et la commodité. En échange de quelques petits mètres carrés, les résidents d'une copropriété peuvent passer leur temps à faire ce qui leur plaît. Dans le cadre d'une copropriété, il existe de multiples occasions de fréquenter des gens, surtout dans un bâtiment qui offre des aménagements que vous ne trouvez pas d'ordinaire dans une maison individuelle, par exemple piscine, gymnase et bien d'autres – tout cela sans avoir le souci de les entretenir !

Comme toujours, de gros avantages s'accompagnent de responsabilités et il en va de même dans un environnement

copropriété. Une copropriété est souvent composée d'une communauté très unie où les activités et l'attitude des résidents peuvent avoir un impact sur d'autres. Pour veiller à ce que votre copropriété offre un environnement social positif et agréable à vivre, il est important de prendre conscience de vos responsabilités et de vos obligations lorsque vous êtes propriétaire d'une unité stratifiée ou que vous y vivez.

Qu'est qu'un plan de relotissement ?

Un plan de relotissement est semblable à une subdivision foncière où la parcelle qui y est comprise est entièrement ou partiellement divisée en 2 ou plusieurs lots et des parties communes.



Un plan de relotissement consiste en au moins 2 lots, des parties communes, un seul syndic et une seule direction administrative.

Les plans de relotissement varient en termes de taille. Certains ne comprennent que deux lots, d'autres en ont plus. Les plans de relotissement peuvent porter sur des demandes de mise en valeur stratifiée à des fins résidentielles, commerciales, industrielles, mixtes, pour des hôtels ou des villages pour retraités.

Qu'est qu'un plan de stratification ?

Un plan de stratification, par opposition à un plan de relotissement, sert à subdiviser un bâtiment où le lot est borné par le milieu des murs, des sols et des





plafonds, tandis qu'un plan de relotissement sert à subdiviser un terrain où le lot incorpore la parcelle de terrain et est borné par les limites de démarcation dudit terrain.

Statuts (règlement de copropriété)


Les statuts varient d'un syndic à l'autre. Le règlement de copropriété porte en général sur :

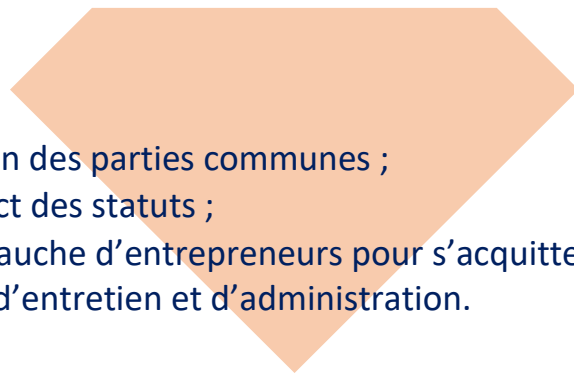
- l'utilisation des parties communes
- la présence d'animaux domestiques
- les places de parking
- le bruit
- le comportement
- la rénovation et l'apparence d'un lot
- la propreté

La responsabilité de faire respecter les statuts du syndic incombe au conseil du syndic qui s'occupe d'infractions persistantes conformément aux dispositions de la loi No. 29 de 2000 sur la copropriété et les règlements d'application.

Direction du syndic

Le syndic en tant qu'entité est responsable de la gestion d'ensemble du projet, y compris :

- gestion financière ;
 - mise à jour de toutes les couvertures d'assurance nécessaire ;
 - tenue de registres ;
- 

- 
- gestion des parties communes ;
 - respect des statuts ;
 - l'embauche d'entrepreneurs pour s'acquitter de divers rôles d'entretien et d'administration.

Le syndic ne peut prendre des décisions qu'à l'occasion de réunions convoquées dans les règles.

Le conseil

Le syndic doit élire un conseil de propriétaires lors de chaque assemblée générale annuelle, composé de 3 membres au minimum et de 7 au maximum. Un conseil doit avoir un président, un/e secrétaire et un trésorier (dénommés l'exécutif) et peut comprendre des membres ordinaires.

Le conseil est responsable de :

- s'occuper de la gestion administrative et du fonctionnement au jour le jour du syndic
- prendre des décisions au nom du syndic
- mettre en œuvre les décisions légales du syndic.

Le conseil prend des décisions en convoquant une réunion ou par un vote écrit en dehors d'une réunion du conseil. Il convient de noter que les membres du conseil sont d'ordinaire des bénévoles et consacrent leur temps personnel à soutenir le syndic.






Qui peut siéger au conseil ?

N'importe quel propriétaire peut être élu au conseil s'il est :

- un propriétaire ;
- une personne désignée d'une société qui est propriétaire.

Vous êtes invité à faire une proposition de nomination de membre au sein du conseil en remplissant le formulaire de nomination qui est distribué à tous les propriétaires avant la clôture de l'exercice financier du syndic.

Quelles sont les responsabilités du conseil ?

- S'occuper des demandes/réclamations des propriétaires ;
 - Faire respecter le règlement de copropriété ;
 - Assurer le suivi de la situation financière du projet ;
 - Collaborer avec le responsable de la construction, le surveiller et lui donner des instructions ;
 - Collaborer avec le gestionnaire du syndic, le surveiller et lui donner des instructions ;
 - Exécuter les résolutions adoptées à une assemblée générale ;
 - Préparer un budget pour adoption à chaque assemblée générale annuelle ;
 - Lancer des avis de contribution aux charges (après qu'elles aient été arrêtées lors d'une assemblée générale).
- 



Participation aux réunions

Bien qu'un propriétaire de lot ne soit pas obligé de participer aux réunions, un plan de relotissement fonctionne mieux si les personnes concernées s'intéressent à ses affaires.

Des réunions du conseil ont lieu plusieurs fois par an et tous les propriétaires sont les bienvenus pour y assister en tant qu'observateurs.

Si vous souhaitez assister à une réunion du conseil, vous devez donner au moins 24 heures de préavis de votre présence au gestionnaire du syndic. Si vous assistez à une réunion du conseil, n'oubliez pas que vous êtes seulement un observateur et ne devez pas interrompre les délibérations.

L'assemblée générale annuelle et les assemblées générales extraordinaires sont ouvertes à tous les propriétaires et vous êtes incité à y assister. Si vous ne pouvez pas assister à une assemblée générale, il est fortement recommandé de soumettre votre bulletin de vote de façon à ce que vous puissiez avoir votre mot à dire sur des questions touchant au syndic.

Comment soulever un problème auprès du conseil du syndic ?

Il est recommandé aux propriétaires de participer au syndic et leurs idées, leurs soucis et leurs demandes seront pris en considération par le syndic. Pour les porter à son attention, vous devriez écrire au syndic en passant par le gestionnaire du syndic pour qu'ils puissent être étudiés par le conseil.

Si le conseil estime qu'il a besoin d'éclaircissements de votre part, il pourra vous inviter à fournir de plus amples informations ou à vous exprimer sur la question lors de sa prochaine réunion.

Le gestionnaire du syndic – Strataworld Pacific

Strataworld Pacific est le chef d'administration de la copropriété employé sous contrat. Il a été retenu aux termes d'un accord écrit pour fournir des services d'administration de syndic, tels services de secrétariat et de trésorerie.

Strataworld Pacific est une section de Barrett & Partners, des experts comptables et conseillers en affaires qui sont installés au Vanuatu en tant qu'un des cabinets professionnels de pointe depuis 1972. Ils fournissent des conseils d'ordre général et des conseils au sujet de dispositions législatives.

Ses devoirs spécifiques incluent en général :

- de préparer et d'envoyer des avis comme requis par la Loi ;



- de préparer des convocations de réunions du conseil et d'assemblées générales ;
- d'assister aux réunions du conseil et aux assemblées générales et d'en établir les comptes rendus ;
- de s'occuper d'affaires et d'appliquer des instructions provenant du conseil du syndic ;
- de tenir les livres, registres et listes ;
- d'envoyer des avis de charges aux propriétaires et de percevoir les contributions ;
- d'établir des états financiers et des ébauches de budget annuel ;
- de payer les comptes ;
- de procéder à la couverture d'assurance et de présenter des réclamations d'assurance.

Le gardien/gérant et agent de location

Le gardien/gérant travaille souvent sous contrat pour le syndic dans le cadre d'accords de gardiennage/gestion de location passés avec le syndic.

Selon l'accord de gardiennage/gestion, le gardien/gérant est retenu contractuellement pour assurer certains services au syndic eu égard à l'entretien et au fonctionnement des parties communes.






De manière générale, le gardien/gérant fournit la main-d'œuvre pour le nettoyage, le jardinage et des menus travaux d'entretien des parties communes.

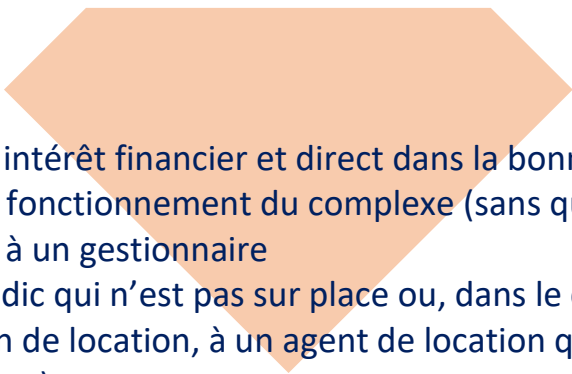

Le gardien/gérant n'est pas, en règle générale, retenu pour assurer des services de conciergerie aux occupants, non plus qu'il n'est responsable de questions concernant l'intérieur des lots.

Il arrive parfois que le gardien/gérant soit nommé comme agent de location du projet aux termes d'un accord de location avec le syndic. Cet accord autorise le gardien/gérant à exercer une activité commerciale de location sur les lieux. Bien que les propriétaires soient invités à recourir aux services du gardien/gérant pour louer leur unité, il n'existe pas de disposition légale aux termes de l'accord de location les y obligeant.

Avantages d'avoir un agent de location sur place

Nous suggérons que vous preniez en compte toutes ces questions en examinant la meilleure forme de gestion de propriété pour votre investissement immobilier. Nous pensons que vous conviendrez qu'il n'y a pas vraiment d'autre solution qu'un agent de gestion dédié sur place pour bien protéger votre investissement. Les avantages d'un responsable sur place sont énumérés ci-dessous :



- 
- il a un intérêt financier et direct dans la bonne gestion et le bon fonctionnement du complexe (sans quoi, c'est confié à un gestionnaire de syndic qui n'est pas sur place ou, dans le cas d'une maison de location, à un agent de location qui n'est pas sur place)
 - il peut aider un propriétaire à économiser de l'argent en s'occupant de menus travaux de réparation sur les lieux
 - il mène des entretiens personnels avec des locataires potentiels et a un intérêt direct à maintenir l'harmonie dans le complexe (parce que la personne sera elle-même voisine des locataires) et à avoir des locataires de la plus haute qualité
 - il accompagne des locataires en puissance lors de la visite de l'unité et ne se contente pas de leur remettre les clés
 - il assure le suivi du paiement des loyers de sorte qu'il peut tout de suite s'occuper d'arriérés (en frappant à la porte si nécessaire)
 - il peut observer et être conscient des personnes qui vont et viennent dans votre unité et du nombre de personnes qui y séjournent
 - il a la possibilité de rehausser la sécurité et la sûreté de vos locataires de même que de votre bien – très important pour des locataires parmi les plus vulnérables
 - il peut veiller au confort de l'ensemble du complexe et, en particulier, contrôler des locataires bruyants ou désordonnés 24 heures sur 24.
- 





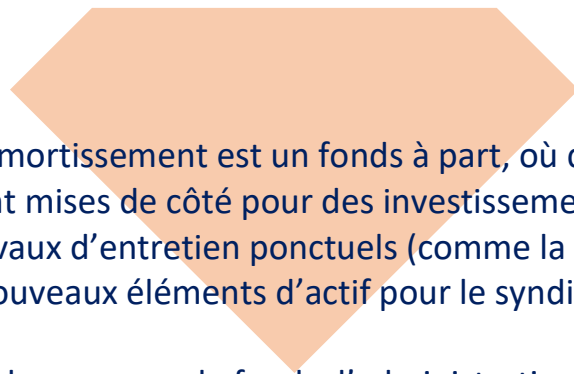

Budget et charges du syndic

Chaque année, lors de l'assemblée générale annuelle, les propriétaires de lot(s) votent pour approuver un budget pour le fonds d'administration et un budget pour le fonds d'amortissement qui constituent la base des dépenses et des recettes du syndic au cours de l'exercice.

Les recettes du syndic proviennent principalement des contributions versées par les propriétaires sur la base de leurs quotes-parts du barème des contributions, aussi appelées charges. A l'AGA, les propriétaires de lot(s) votent pour approuver les charges du fonds d'administration et du fonds d'amortissement pour l'exercice.

Des charges de fonds d'administration et de fonds d'amortissement seront imputées à des intervalles réguliers par la suite pour lever des fonds à l'avance et veiller à ce qu'il y ait des fonds suffisants pour répondre aux engagements financiers au cours de tout exercice financier donné du syndic.

Le fonds d'administration sert pour les dépenses de fonctionnement courantes et inclut des paiements pour des entreprises de services, les services publics, l'entretien courant, des réparations, les assurances et l'entretien des parties communes.




Le fonds d'amortissement est un fonds à part, où des sommes d'argent sont mises de côté pour des investissements de capital, des gros travaux d'entretien ponctuels (comme la peinture) et l'achat de nouveaux éléments d'actif pour le syndic.

En plus des charges pour le fonds d'administration et le fonds d'amortissement, le syndic impose ordinairement une charge annuelle d'assurance basée sur les quotes-parts de la liste des intérêts pour le recouvrement de la prime d'assurance (si le coût de l'assurance n'est pas compris dans la charge pour le fonds d'administration).

Quelles sont les responsabilités d'entretien dans le cas d'un plan de relotissement ?

La grande différence entre posséder un bail dans un lotissement ou une maison individuelle et posséder un lot dans un plan de relotissement qui est établi selon un plan de stratification de lotissement est que les murs externes, le sol et le toit n'appartiennent pas d'ordinaire au propriétaire du lot dans un plan de stratification. Ces zones sont habituellement des parties communes.

L'entretien et la réparation de ces parties du bâtiment incombent généralement au syndic qui doit les assurer. Comme il s'agit de parties communes, le propriétaire d'un lot ne peut pas les modifier ou les rénover sans la permission du syndic.



PLAN DE STRATIFICATION

Entretien par le syndic

Le syndic doit entretenir les parties communes, de même que certaines parties qui n'en sont pas.

D'ordinaire, le syndic est responsable d'entretenir :

- l'extérieur du bâtiment
- les fondations et la toiture
- les membranes de toiture qui ne sont pas des parties communes mais qui assurent une protection pour des lots ou des parties communes
- des éléments structurels essentiels du bâtiment (par exemple structures des fondations, structures de la toiture qui assurent une protection, et les murs porteurs), même s'ils ne se trouvent pas dans des parties communes
- les aménagements dans des parties communes (tels que piscines et barbecues)
- les rampes ou balustrades situées sur les limites (ou près des limites) entre un lot et des parties communes, y compris les balustrades de balcons privés
- des portes ou des fenêtres et leurs fixations dans un mur mitoyen entre un lot et des parties communes (y compris sur des balcons et y compris aussi portes de garages et leurs fixations)

- l'infrastructure de services publics (matériel, tuyaux et câblage) se trouvant dans des parties communes ou une structure mitoyenne ou desservant plus d'un lot.

Entretien par le propriétaire d'un lot

D'ordinaire, le propriétaire d'un lot est responsable :

- de l'intérieur du lot, y compris toutes les installations s'y trouvant
- des portes et fenêtres s'ouvrant sur un balcon qui fait partie du lot
- d'un bac à douche utilisé par le lot, même s'il n'est pas dans l'enceinte du lot
- de l'infrastructure des services publics (y compris matériel et câblage et tuyaux qui y sont associés) qui se trouve dans des parties communes si elle ne dessert que le lot en question et consiste en un système de chauffage de l'eau, d'une machine à laver, d'un séchoir à linge, d'un climatiseur ou d'autres appareils semblables
- des aménagements et installations se trouvant dans des parties communes qui ont été installées par l'occupant d'un lot pour son propre usage
- des zones à usage exclusif dont le propriétaire a la jouissance, sauf indication contraire du statut relatif aux usages exclusifs.

Améliorations apportées à des lots et des parties communes

Si vous souhaitez apporter une amélioration à votre lot ou aux parties communes, vérifiez d'abord les statuts de votre syndic qui indiquent ce que vous pouvez faire et quelle permission est requise. De manière générale, vous n'aurez pas besoin de l'accord du syndic pour des améliorations à votre lot qui ne sont pas visibles de l'extérieur du lot, ne sont pas d'ordre structurel et n'affectent pas l'infrastructure des services publics. Veuillez prendre contact avec le gestionnaire de votre syndic qui pourra vous aider dans votre démarche.

Assurance

Le syndic assure :

- Toutes les parties du bâtiment et les parties communes en souscrivant à une police d'assurance adaptée pour bâtiments ;
- Les membres du conseil du syndic en souscrivant à une police d'assurance pour membres de comité directeur ;
- Les parties communes en souscrivant à une police responsabilité civile.

La première année, d'ordinaire c'est le propriétaire original qui paye la prime pour le compte du syndic. Celle-ci est recouvrée auprès des acquéreurs dans le cadre du prix qu'ils payent. Par la suite, le syndic facture aux propriétaires leur part de

d'assurance sous forme d'une charge d'assurance annuelle basée sur leurs quotes-parts dans la liste des intérêts.

En examinant le budget pour le fonds d'administration, sous la rubrique "Assurance", les propriétaires verront une prime prévisionnelle pour les assurances du syndic.

Ce montant est à titre indicatif seulement et sera ensuite calculé sur la base de la valeur ultime de remplacement du bâtiment et des tarifs d'assurance applicables au moment du renouvellement des assurances.

Il appartient aux propriétaires de souscrire à une assurance contenu pour les objets dans leur lot qui ne sont pas couverts par l'assurance bâtiments du syndic (par exemple tapis, meubles, climatiseurs, etc.). Les propriétaires de lot(s) devront aussi souscrire à une assurance responsabilité civile pour leur(s) lot(s) car l'assurance du syndic ne couvre que les parties communes.

Les propriétaires qui ont l'intention de mettre leur unité en location devraient envisager de prendre une assurance protection du bailleur, ce qu'ils peuvent organiser par l'intermédiaire de l'agent de location.

Pour soumettre une réclamation d'assurance, veuillez prendre contact avec le gérant du bâtiment ou le gestionnaire du syndic qui vous fournira les





formulaires nécessaires et des conseils d'ordre général sur les évènements qui peuvent être assurés.

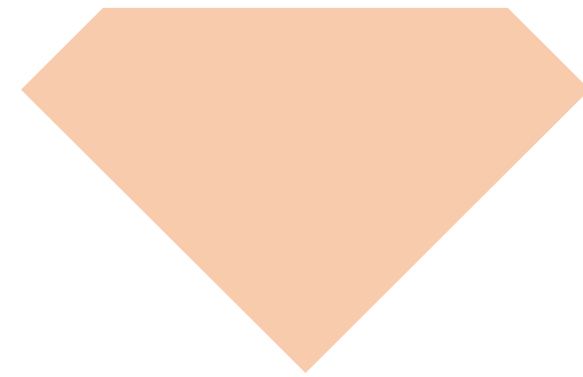
Impôts locaux et eau

Comment se calculent les impôts locaux dans le cadre d'une copropriété ?

En principe le Service de l'Expert général fait une expertise de toute la parcelle résidentielle (lots et parties communes) et en fixe la valeur hors amélioration. Celle-ci est transmise au syndic. Ensuite le conseil calcule les impôts locaux pour tout le domaine. Ils sont répartis entre chaque lot en fonction de la quote-part de la liste des intérêts pour chaque lot qui figure dans le plan de stratification.

Comment sera calculé le prix de la consommation d'eau dans le cadre d'une copropriété ?

Si le projet a prévu d'installer des compteurs sur chaque lot, ils seront relevés par l'entreprise de services publics et la facture sera envoyée directement au propriétaire du lot. Sinon, l'entreprise de services publics fait le relevé du compteur central et calcule la consommation. Celle-ci est transmise au syndic. Le montant total des frais est alors réparti entre chaque lot sur la base de la quote-part de la liste des intérêts.





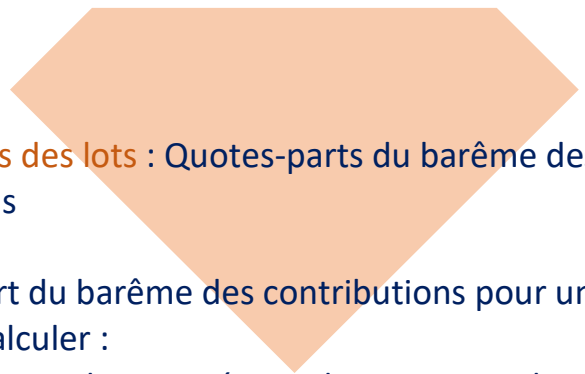
Vocabulaire propre à la copropriété

Syndic : Un syndic est une entité juridique qui est créée lorsqu'un terrain est subdivisé et enregistré en conformité avec la loi No. 29 de 2000 sur la copropriété pour établir un régime de titres de relotissement. Tous les propriétaires dans un régime de titres de relotissement sont automatiquement membres du syndic lorsqu'ils achètent leur lot.

Parties communes : terrain sous bail faisant partie du terrain compris dans un plan de titres de relotissement qui ne relève d'aucun lot particulier figurant sur ce plan (par exemple murs extérieurs, fenêtres, toit, allées, halls d'entrée, clôtures, pelouses et jardins). Elles appartiennent conjointement à tous les propriétaires et le syndic est responsable de leur gestion.

Zones à usage exclusif : Ce sont des zones de parties communes sur lesquelles un droit d'usage exclusif est accordé à un lot. Des zones à usage exclusif comprendront habituellement des places de parking, des espaces de rangement et/ou des cours.

Lot : C'est une zone de propriété privée comprise dans le plan pouvant consister en une unité, une maison en mitoyenneté, un espace pour voiture et un espace de rangement. Il est constitué par un volume cubique d'air et délimité par la ligne médiane des murs, du plafond et du sol.



Quotes-parts des lots : Quotes-parts du barème des contributions

La quote-part du barème des contributions pour un lot sert de base pour calculer :

- la part que le propriétaire doit payer sur les montants imputés par le syndic, sauf si la loi prévoit une autre méthode de répartition des dépenses du syndic (telles que certaines primes d'assurance)
- la valeur de la voix d'un propriétaire en cas de mise aux voix d'une résolution ordinaire.

Propriétaire : Une ou des personnes physiques ou une société qui achète un lot et dont le nom est inscrit sur la liste.

Pour tout conseil ou complément d'information en matière de copropriété, n'hésitez pas à nous contacter.

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 Pacific 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

