

LES CLÉS DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

Bienvenue



dans votre
résidence...



nf-habitat.fr



Syndic

Votre syndic

- Une société d'expérience 2
- Une équipe à votre service 3

Votre copropriété

- Le règlement de copropriété 4
- Le fonctionnement de la copropriété 6
- Le vote à l'assemblée générale 8
- Les charges de copropriété 9

Votre résidence et votre logement

- Conseils pour votre confort 10
- Conseils pour votre sécurité 11

Vos questions

12

Bonjour et Bienvenue



Vous venez d'acquérir un logement dans une résidence gérée par 1001 Vies Habitat. Nous vous souhaitons d'y vivre agréablement.

Afin de pouvoir emménager dans les meilleures conditions, n'hésitez pas à prendre contact avec votre gardien ou votre gestionnaire de copropriété.

Pensez également à nous communiquer l'adresse à laquelle nous devons vous transmettre toutes les correspondances. Si vous êtes en indivision, il est nécessaire que vous désigniez un mandataire commun et nous communiquiez ses coordonnées.

Ce livret a été conçu pour vous donner les informations "clés" sur le fonctionnement de votre copropriété.

Il vous propose également quelques conseils, que nous espérons utiles, pour votre bien-être et votre confort au sein de la résidence.

Nous vous en souhaitons bonne lecture et restons bien entendu à votre entière disposition pour répondre à vos questions.

Une société d'expérience

1001 Vies Habitat Syndic est une société reconnue dans la gestion de copropriétés. Nous assurons la fonction de syndic dans plus de 105 résidences en Ile-de-France, soient 15 000 lots de copropriété principaux. Nous exerçons aussi notre activité dans le cadre de la vente HLM, afin d'assurer une continuité de service avec les équipes de la gestion locative.

1001 Vies Habitat construit et gère également des logements sociaux, soit près de 86 000 logements et ce notamment au sein de résidences mixtes (copropriétaires et locataires).



Cette double compétence est un atout indéniable dans nos missions de syndic. Elle nous confère une grande maîtrise des problématiques de l'habitat : technique, réglementaire, sociale... En tant qu'acteur majeur de l'immobilier social, notre activité de gestion de copropriétés bénéficie d'expertise et de moyens très étendus ; de tarifs négociés sur vos contrats de prestations en parties communes.

Ce savoir-faire, nous le mettons chaque jour au service des copropriétaires. Avec vous et pour vous, nos équipes travaillent à optimiser votre cadre de vie. Notre ambition est de développer des solutions efficaces pour entretenir et valoriser au mieux les immeubles, tout en réduisant les coûts.

Pour que notre action soit la plus efficace et transparente possible, nous avons à coeur de travailler étroitement avec vos représentants. Notre groupe s'y engage à travers notre certification NF HABITAT EXPLOITATION COPROPRIETE sur l'Ile-de-France.



Une équipe à votre service

Chez 1001 Vies Habitat Syndic, une équipe travaille chaque jour au bon fonctionnement de votre copropriété et à votre qualité de vie dans la résidence. Elle comprend tous les métiers nécessaires au bon exercice de notre activité. Au sein de cette équipe, vous disposez d'interlocuteurs privilégiés : ils sont à votre écoute chaque jour pour répondre à vos demandes. N'hésitez pas à les contacter.

Le gestionnaire de copropriété

Pour toute question, il est votre interlocuteur privilégié. Il assure la gestion de proximité de la copropriété.

Il veille à la mise en place des actions dans votre copropriété et à leur bonne exécution pour vous apporter un service de qualité au quotidien.

Il organise les assemblées générales et assure la relation avec les conseils syndicaux.

L'assistant de copropriété

Il vous accueille et renseigne. Selon la nature de votre demande, il vous oriente vers l'interlocuteur compétent pour vous répondre. Si besoin, il vous propose un rendez-vous avec le gestionnaire de copropriété ou le responsable copropriété.

Il participe également à la gestion administrative des copropriétés.

Le comptable

Dédié à votre immeuble, il est garant de la bonne tenue des comptes de la copropriété.

Dans le respect de la législation, il analyse et saisit les factures, règle les fournisseurs, assure le suivi des dépenses et établit les documents comptables.

Il arrête les comptes et répartit les charges.

Le rédacteur contentieux

Il assure le recouvrement des impayés. Personne n'est à l'abri d'un accident de la vie. Il sera à votre écoute afin de trouver une solution quant au règlement de vos charges courantes et travaux.

Ne tardez pas à le contacter dès qu'une difficulté se présente.

Le responsable activité syndic

Il est responsable de la gestion de syndic avec l'appui de son équipe dont il coordonne et anime l'activité.

Pour les joindre, consultez la fiche "Vos contacts" contenue dans le livret

Le règlement de copropriété



Ce document contractuel constitue la charte commune qui s'impose à tous, en fixant les règles de fonctionnement à l'échelle de la copropriété. Son contenu porte sur :

- La destination des parties privatives et communes,
- La définition et la description des lots avec les tantièmes qui s'y rapportent,
- Les conditions de leur jouissance,
- Les règles relatives à l'administration des parties communes,
- L'état de répartition des charges :
 - définition des différentes catégories de charges :
 - ▶ charges afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble,
 - ▶ charges relatives au fonctionnement et à l'entretien des éléments d'équipements communs,
 - ▶ charges entraînées par les services collectifs ;
 - fixation de la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Éventuellement, l'état descriptif de division :

- document technique opérant une division en lots par numéro en précisant pour chacun :
 - ▶ sa situation (bâtiment, escalier, étage),
 - ▶ sa nature et la quote-part de parties communes qui lui est afférente.





Le fonctionnement de la copropriété

La copropriété est un régime juridique qui s'applique à un immeuble ou à un groupe d'immeubles bâtis, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Cette répartition se formalise au moyen de lots. Chaque lot comprend la propriété d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes.

Le syndicat des copropriétaires

Il regroupe l'ensemble des copropriétaires. C'est l'organe de décision de la copropriété. Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale et s'imposent à tous les copropriétaires.

Le syndic

Il représente le syndicat des copropriétaires. Il est désigné par l'assemblée générale.

Pour le compte de la copropriété et des copropriétaires, il conduit plusieurs missions :

- il assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée générale ;
- il administre l'immeuble, pourvoit à sa conservation, à sa garde et à son entretien ;
- il représente le syndicat de copropriétaires en justice ;
- il assure le fonctionnement de la copropriété en convoquant les assemblées générales, en assurant le secrétariat de séance, en établissant le budget prévisionnel, en tenant la comptabilité du syndicat des copropriétaires, en tenant à jour le carnet d'entretien...
- il fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde, à la conservation et à la sécurité de l'immeuble, en cas d'urgence.





Le conseil syndical

Le conseil syndical est une instance indispensable au bon fonctionnement de la copropriété. Ses membres, bénévoles, sont désignés par l'assemblée générale. Il conduit les missions suivantes :

- il assiste le syndic dans son activité et contrôle sa gestion ;
- il donne son avis sur toutes les questions qui concernent la copropriété, en jouant un rôle consultatif.

Le conseil syndical, composé de copropriétaires bénévoles a vocation à oeuvrer dans l'intérêt collectif de la copropriété et faire le relais avec le syndic. Le conseil syndical peut se voir confier d'autres missions par le syndicat des



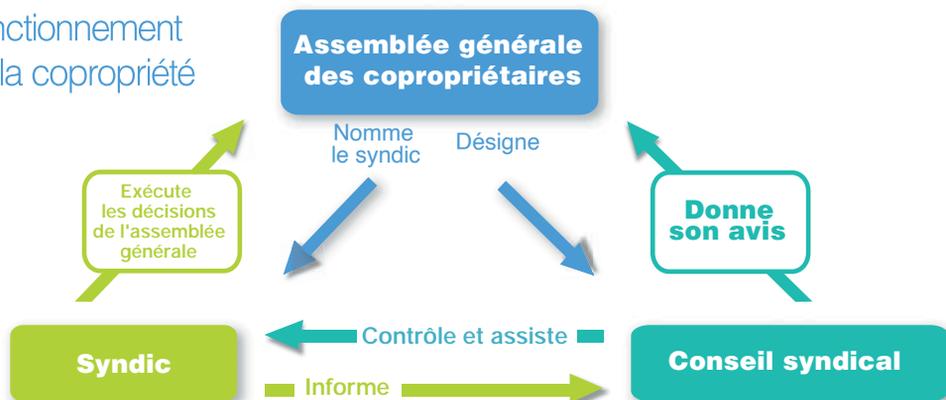
copropriétaires, au moyen d'un vote en assemblée générale.

L'assemblée générale

L'assemblée générale ordinaire rassemble tous les propriétaires. C'est l'organe décisionnel de la copropriété. Elle se réunit sur convocation du syndic au moins une fois par an.

Aucune décision importante concernant la copropriété ne peut être prise en dehors de l'assemblée générale. C'est lors de l'assemblée générale que sont prises notamment les décisions relatives au budget, aux travaux, et à tout ce qui concerne l'administration de la copropriété.

Fonctionnement de la copropriété



Le vote à l'assemblée générale

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de ses tantièmes, qui lui permet de donner son avis sur les décisions votées en assemblée générale.

Tout propriétaire peut déléguer son droit de vote à un autre copropriétaire, alors nommé "mandataire" : il doit pour cela remplir un pouvoir avant l'assemblée générale et le confier au mandataire.

Un mandataire ne peut recevoir plus de trois pouvoirs, sauf si le nombre de voix dont il dispose n'excède pas 10 % de la totalité des voix. Si un propriétaire dispose de plus de la moitié des tantièmes de la copropriété, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Cette règle ne s'applique pas au copropriétaire bailleur HLM sur les copropriétés issues de la vente HLM

Les copropriétaires peuvent, également **voter par correspondance** avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire type qui sera joint à la convocation par le syndic et qui doit être réceptionné par le Syndic au moins 3 jours francs avant la tenue de l'AG.

Les règles de vote

Pour l'adoption des propositions faisant l'objet d'un vote à l'assemblée générale (nommées "résolutions"), différents types de majorités s'appliquent, selon le principe suivant : plus la résolution à voter implique une décision ou un changement important, plus la majorité requise pour l'adopter est forte.

Article 24 : Majorité simple

Majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés pour des décisions "ordinaires". Par exemple :

- Approbation des comptes
- Adoption du budget prévisionnel
- Travaux d'entretien dans les parties communes

L'unanimité

Voix de tous les copropriétaires, y compris les absents. Certaines décisions requièrent l'unanimité, telle que, par exemple, la modification de la répartition des charges.

Article 25 : Majorité absolue

Majorité de tous les copropriétaires, y compris les absents.

Exemples de décisions :

- Désignation ou révocation du syndic
- Élection des membres du conseil syndical
- Montant des marchés et travaux nécessitant une mise en concurrence
- La pose de compteurs divisionnaires d'eau

Si la décision n'est pas prise à l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut prendre la décision à l'article 24.

Article 26 : Double majorité

Majorité en nombre des membres du syndicat + majorité des deux tiers (66 %) des voix du syndicat.

Exemple de décision :

- Modification du règlement de copropriété : si la majorité n'est pas atteinte, mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de 50% des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, et qu'il représente au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, alors la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires.



Les charges de copropriété

Les charges sont constituées de toutes les dépenses du syndicat des copropriétaires pour le bon fonctionnement de l'immeuble et de la copropriété : dépenses d'administration, dépenses d'entretien et de conservation, dépenses pour travaux sur les équipements collectifs...

Qui paie quoi ?

Les charges sont réparties entre tous les copropriétaires, selon une grille de répartition par lot fixée dans le règlement de copropriété.

La grille de répartition par lot a été calculée par un géomètre au moment de la rédaction du règlement de copropriété. Elle prend notamment en compte la superficie, la nature et la situation de chaque lot. (cave, parking, appartement...)

Comment sont appelées les charges ?

Les charges courantes sont appelées par provisions trimestrielles suivant le budget prévisionnel voté en assemblée générale.

Les charges exceptionnelles sont quant à elles appelées au moyen d'appels de fonds votés en assemblée générale et ne peuvent pas faire l'objet de prélèvement, à ce jour.

Comment payer ses charges ?

Chaque propriétaire a la possibilité de payer ses charges par :

■ Prélèvement automatique pour les charges courantes (sauf hors budget)

Après autorisation de votre part et l'envoi d'un RIB, le montant des charges est prélevé au choix trimestriellement ou mensuellement à date régulière. Ce mode de paiement est simple et pratique. C'est aussi l'assurance de ne jamais oublier la date d'un règlement.

■ Le TIP pour les charges courantes et exceptionnelles

C'est l'équivalent d'un chèque pré-rempli. Pour le premier règlement par TIP, l'envoi d'un RIB est indispensable.

■ E-Paiement

Paiement sécurisé en ligne sur l'espace extranet Orchestra.

■ Chèque

Votre chèque est à envoyer directement au centre de traitement dont vous trouverez les coordonnées sur vos appels de fonds.

Chèques et TIP doivent être libellés au nom du SDC et indiquer au verso vos références copropriétaire, figurant sur votre appel de fonds .



Conseils pour votre confort

Chez vous

Voici quelques conseils pratiques pour maintenir votre logement en bon état et bien entretenir ses équipements.

■ Ventilation

Pour éviter les moisissures dues à la condensation, nettoyez plusieurs fois par an toutes les bouches d'aération et aérez régulièrement toutes vos pièces.

Ne bouchez jamais les ventilations : contrairement aux idées reçues, vous ne feriez pas d'économies de chauffage, car elles permettent une meilleure régulation de la température.

■ Radiateurs

Ne placez pas de meubles devant les radiateurs, ni de linge dessus. Vous empêcheriez la diffusion de la chaleur. Nettoyez-les régulièrement, sans jamais les démonter.

■ Robinetterie et chasse d'eau

Ce sont des éléments privatifs.

Méfiez-vous des fuites d'eau : elles augmentent considérablement votre consommation d'eau et donc vos factures de charges. Songez qu'un mince filet d'eau coulant en permanence de la chasse d'eau représente une consommation annuelle d'au moins 200 m³.



Dans votre résidence

Bien-être et tranquillité, c'est l'affaire de tous. En respectant quelques règles simples, vous participerez à la qualité de la vie dans votre résidence.

■ S'entendre entre voisins

Chacun d'entre vous peut être tour à tour gêné et gêneur. Un peu de tolérance et de respect mutuel permettent d'améliorer nos relations de voisinage. Privilégier le dialogue avant toute consultation du syndic. Si exceptionnellement vous êtes amenés à faire du bruit, à l'occasion de travaux ou d'une fête, prévenez vos voisins ; ils apprécieront d'avoir été informés et seront plus compréhensifs.

■ Partager l'espace

Votre qualité de vie est aussi dans les espaces verts, les halls, les escaliers et jusque sur votre palier. En prenant soin de ces espaces collectifs, vous préservez leur qualité.



Conseils pour votre sécurité

Un accident est vite arrivé ! Voici quelques conseils qui vous rendront plus vigilants dans l'usage des équipements de l'immeuble et du logement.

Chez vous

■ Electricité

Coupez le courant au disjoncteur avant toute réparation, même pour changer une ampoule. Ne "bricolez" jamais votre installation, mais faites toujours appel à un professionnel.

■ Gaz

En cas de fuite, fermez le robinet d'arrivée du gaz, ouvrez les fenêtres et sortez pour appeler votre fournisseur de gaz.

Prévenez immédiatement votre gardien ou le représentant de notre société si la fuite provient des parties communes.

Par mesure de sécurité, il est interdit d'utiliser ou de stocker des bouteilles de gaz ou liquides inflammables (chauffage d'appoint au pétrole par exemple).

Dans l'immeuble

■ Incendie

Mieux vaut y penser avant : dès votre arrivée, lisez attentivement les consignes de sécurité qui sont affichées dans le hall et respectez-les.

■ Ascenseur

En cas de panne d'ascenseur, ayez la patience d'attendre le dépanneur. Les appareils sont reliés à une centrale de surveillance 24h sur 24. Personne n'est autorisé à manœuvrer l'ascenseur pour vous délivrer, pas même votre gardien et vous ne devez surtout pas tenter de sortir seul de la cabine.



Question

Je souhaite inscrire un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, comment faire ?

Vous avez la possibilité tout au long de l'année de faire une demande au syndic en lui adressant une lettre avant l'envoi de la convocation de l'assemblée générale. Précisez bien votre question, rédigez le projet de résolution et transmettez-nous les éventuels documents, descriptifs, requis par les textes, pour proposition au vote lors de l'assemblée.

Pour installer une parabole, une autorisation est-elle nécessaire ?

Oui, tout propriétaire souhaitant installer une parabole doit en obtenir préalablement l'autorisation. Contactez-nous : nous vous indiquerons les démarches administratives à accomplir.

Puis-je faire librement des travaux dans mon logement ?

Chaque propriétaire dispose de ses parties privatives. Quelques travaux requièrent toutefois des autorisations préalables. Par exemple :

- Remplacement des radiateurs. Si le système de chauffage est collectif, l'avis et l'accord de l'exploitant de chauffage sont obligatoires pour remplacer les appareils de chauffage d'un logement. En effet, la puissance de ces appareils doit être respectée afin de maintenir l'équilibre général du réseau. Si vous avez une VMC gaz, consultez également votre syndic.
- Modification des murs porteurs dans le logement. Les murs porteurs sont des parties communes. Pour les modifier (élargir le passage, abattre le mur...), une autorisation de l'assemblée générale est nécessaire.
- Remplacement des fenêtres et volets. Consulter votre règlement de copropriété ainsi que votre syndic.
- Fermeture d'une loggia ou d'un balcon. Ces travaux entraînant une modification de façade, une autorisation de l'assemblée générale est nécessaire.

En cas de vente, à qui s'applique la régularisation de charges ?

Cette régularisation est le solde comptable des dépenses réelles et des appels provisionnels. Que ce solde soit créditeur ou débiteur, la régularisation est supportée en totalité par celui qui est propriétaire au jour où se tient l'assemblée générale approuvant les comptes.



Question

Comment me procurer un badge d'accès ou un émetteur ?	<p>Vous devez contacter en premier lieu votre gardien ou votre chargé de gestion par mail ou téléphone : le badge ou l'émetteur vous sera soit envoyé, soit mis à disposition dans nos locaux.</p> <p>La dépense vous sera directement facturée.</p>
Je n'arrive pas à accéder à mon entrée : la porte de hall est bloquée. Comment faire ?	<p>En journée (aux heures ouvrables) : contactez soit votre gardien, soit votre votre équipe de gestion, qui feront faire la demande d'intervention auprès du prestataire. Le soir, jours fériés et week-end : nous n'avons pas de service d'astreinte.</p>
J'ai un sinistre. Quelles sont les démarches ?	<p>En copropriété, il peut se produire plusieurs types de sinistres dans les parties communes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Des dégâts des eaux ;• Des catastrophes naturelles ;• Des incendies ;• Des vols ou du vandalisme ;• Du bris de glace sur les parties communes. <p>Le propriétaire d'un lot de copropriété est tenu de s'assurer qu'il soit occupant ou non du logement. Lors d'un dégât des eaux, il est nécessaire de déclarer le sinistre auprès de votre assurance qui prendra contact avec le syndic le cas échéant .</p>
Je rencontre un souci sur le chauffage collectif ?	<p>J'en informe le gardien, à défaut le syndic qui mandatera le prestataire en cas de non-respect de la température contractuelle.</p>

Pour toute autre question, contactez-nous. Les coordonnées de votre équipe de gestion sont indiquées sur la fiche contenue dans le livret.

1001 Vies Habitat
Carré Suffren
31-35 rue de la Fédération
75015 Paris Cedex



Syndic