



# LIVRET D ACCUEIL

LE GUIDE DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE

# BIENVENUE !

## **Vous voilà propriétaire et allez emménager, voici quelques conseils pratiques.**

**IMPORTANT : N'oubliez pas de renvoyer au Syndic le questionnaire qui vous a été transmis pour nous faire connaître vos coordonnées**

### **Comment préparer votre emménagement et déménagement ?**

Prévenez le Syndic au minimum cinq jours ouvrables avant votre emménagement ou votre déménagement, afin de faciliter les formalités nécessaires comme par exemple la pose de bâche dans les ascenseurs si votre immeuble en est pourvu.

### **Etiquette de votre boîte aux lettres ou interphone et tellpass ?**

Ces étiquettes sont privatives il vous incombe de les faire graver et de les poser, pour l'actualisation des bases vigiks ou tellpass, c'est le syndic qui s'en charge, nous pourrions le faire via le retour du questionnaire mentionné plus haut.

### **Qui dit emménagement dit cartons ou encombrants,**

**Encombrants :** Il convient d'aller dans la déchetterie la plus proche de votre domicile ou de les conserver vos encombrants chez vous jusqu'au prochain passage des encombrants selon le calendrier disponible sur le site de votre commune et sur le site SOUPIZET IMMOBILIER.

**Cartons :** Il faut découper et réduire les cartons de façon à ce qu'ils puissent être déposés dans les containers "Déchets recyclables » si votre immeuble en est pourvu, Sinon dans les poubelles classiques ou bien en déchetterie.

**Dépôts sauvages :** Surtout pas de dépôts sauvages dans les locaux poubelles ou aux abords de la résidence, Il pourrait en ce cas vous être refacturer de plein droit tous frais d'enlèvement.

# LA COPROPRIETE

## Définition

La copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Ainsi, en tant que copropriétaire vous êtes propriétaire d'un lot qui comprend :

- La partie privative qui est la propriété exclusive de chaque copropriétaire, (appartement, parking, cave....)
- Une quote-part de parties communes : les parties communes sont la propriété indivise de tous les copropriétaires qui sont membres du Syndicat des copropriétaires,

La part de propriété indivise des parties communes est évaluée en tantièmes, lesquels sont calculés proportionnellement à la valeur du lot par rapport à la valeur des autres lots de l'immeuble qui résulte de la consistance, la superficie et la situation des lots.

## Le Règlement de Copropriété :

Tous ces éléments se retrouvent dans un document intitulé Le règlement de copropriété qui constitue la charte commune qui s'impose à tous, en fixant les règles de fonctionnement à l'échelle de la copropriété.

- La destination des parties privatives et communes.
- La définition et la description des lots avec les tantièmes qui s'y rapportent
- Les modalités de jouissance des parties communes et parties privatives (le bien vivre en copropriété).
- Les règles relatives à l'administration des parties communes, (syndic, conseil syndical, assemblée générales)
- L'état de répartition des charges définissant les catégories de 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.

# LE SYNDIC

Le Syndic est élu par l'Assemblée Générale des Copropriétaires et il est le représentant légal du syndicat de copropriétaires.

À ce titre, il gère les finances et l'administration de la copropriété. Pour cela, il doit veiller au maintien en bon état d'usage et de jouissance de toutes les parties communes de l'immeuble et de ses équipements.

## Gestion financière

Le syndic doit établir le budget prévisionnel de la copropriété en collaboration avec le Conseil Syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, et les soumettre au vote des copropriétaires.

Il doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat (sauf si l'assemblée générale en décide autrement). Ce compte doit permettre de verser toutes les sommes reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

## Gestion administrative

Il réalise et tient à jour une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti,

Il réalise et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec indication de leur lot, état civil, domicile et, s'ils ont donné leur accord, leur adresse électronique,

Il fait exécuter les décisions de l'assemblée générale et respecter le règlement de copropriété et ,

Il administre l'immeuble, assure sa conservation, sa garde, son entretien et, en cas d'urgence, faire exécuter les travaux nécessaires,

représenter le syndicat de copropriétaires en justice,

établir et tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble,

informer les occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) des décisions prises en assemblée générale.

# LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical est composé de membres élus par le syndicat de copropriétaires en Assemblée Générale, Il a plusieurs missions

## **Mission consultative**

Le conseil syndical peut donner son avis ou être consulté à propos de toutes les questions concernant le syndicat des copropriétaires.

Il est obligatoirement consulté par le Syndic pour la mise en concurrence des marchés et contrats lorsque leur coût dépasse un montant fixé par l'assemblée,

## **Mission d'assistance**

La mission d'assistance peut porter, par exemple, sur le choix des entreprises appelées à assurer l'entretien courant de l'immeuble ou à réaliser les travaux décidés par l'assemblée générale.

La mission d'assistance est définie :

- soit dans le règlement de copropriété,
- soit par une décision spécifique de l'assemblée des copropriétaires.

## **Mission de contrôle**

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats,

À cet effet, le conseil syndical peut consulter tout document relatif à la gestion et l'administration de la copropriété ou intéressant le syndicat de copropriétaires notamment des dossiers, des échanges (mails, lettres), des registres...

# LES ASSEMBLEES GENERALES

## Quand et Où ?

Une assemblée générale des copropriétaires doit obligatoirement avoir lieu au moins 1 fois par an dans les 6 mois qui suivent la date de clôture des comptes. L'assemblée générale des copropriétaires se tient généralement dans la ville où se situe l'immeuble,

## Participation

Chaque copropriétaire est convoqué individuellement par le syndic de copropriété. Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique. En principe, seuls les copropriétaires peuvent participer aux réunions d'assemblée générale. Toutefois, s'il le souhaite, tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire

## Forme

Un ordre du jour fixé préalablement à la tenue de l'assemblée générale par le Conseil Syndical et le Syndic récapitule les différentes résolutions sur lesquelles les copropriétaires seront amenés à voter,,

Chaque copropriétaire a un nombre de voix proportionnel à sa quote-part exprimée en tantièmes, Pour adopter les résolutions les copropriétaires votent par écrit ou à main levée pour permettre d'identifier les copropriétaires qui ont participé au vote et de comptabiliser leurs voix

C'est l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire qui prend les décisions organisant la vie de la copropriété

- Election du Syndic et du Conseil Syndical
- Vote du budget et des dépenses de l'exercice
- Vote des travaux, contrats d'entretien

## Procès verbal

À la fin de chaque assemblée générale, un compte-rendu des décisions (procès-verbal) est rédigé par le secrétaire de séance. Chaque procès-verbal est inscrit au sein d'un registre spécialement ouvert à cet effet et est ensuite notifié aux copropriétaires.

# LES CHARGES

## Les appels de charges ou provisions sur charges

Ces appels sont basés sur le budget de fonctionnement qui a été voté en assemblée générale et sont appelés trimestriellement et visent à couvrir les dépenses annuelles de la résidence comme les fluides (eau, électricité des parties communes, gaz. ...) l'assurance de l'immeuble, les contrats d'entretien des éléments d'équipements communs (ascenseurs, porte de parking, nettoyage, etc...), les petites et menues réparations diverses etc....

Ces charges sont appelées en fonction des tantièmes de copropriété qui se trouvent dans le règlement de copropriété et selon une base qui est appelée clé de répartition. Cette base dispose que pour chaque type de charge sont fixés des tantièmes donnant lieu à une modalité de répartition spécifique .

Ainsi existe-t-il des Charges générales (charges pour le bénéfice de tous ) et des Charges spéciales (charges pour des éléments d'équipements communs spécifiques (ascenseur, chauffage collectif, porte de parking...) ou parties spécifiques de l'immeuble (parking, escalier, bâtiments quand il y en a plusieurs dans la résidence)).

## Appels travaux

Les appels travaux sont votés en assemblées générales pour couvrir les dépenses décidées en dehors du budget de fonctionnement de la résidence et selon un calendrier et des pourcentages définies par l'assemblée générale. Ils sont appelés selon le principes des clés de charges générales ou spéciales selon la nature et l'affectation des travaux

## Le fonds travaux

Il s'agit d'un fonds obligatoire constituant une provision pour la réalisation de dépenses selon décision d'affectation prise en assemblée générale. Il doit être d'au moins 5 % du budget prévisionnel de l'année. Il se vote tous les ans. Il est appelé en charges générales.

## Comment les régler

- Par virement bancaire en utilisant le RIB figurant sur votre appel de charges.
- Par carte bleue sur le site SOUPIZET IMMOBILIER ([www.soupizet-immobilier.com](http://www.soupizet-immobilier.com))
- Par prélèvement trimestriel ou mensuel au choix en nous faisant une demande via l'onglet contact du site internet SOUPIZET IMMOBILIER (<https://www.soupizet-immobilier.com/>), (**Attention tous les appels de fonds sont prélevés, y compris les appels travaux et les apurements de charges sauf les montant restant dû avant mise en place du prélèvement automatique**),
- Par chèque libellé au nom du Syndicat.

# LE BIEN VIVRE EN COPROPRIETE

Dans le cadre d'une cohabitation harmonieuse, d'un esprit civique et du respect d'autrui, les copropriétaires se doivent de se conformer aux décisions prises en assemblée générale et aux dispositions du Règlement de Copropriété qui visent à conserver votre patrimoine et d'améliorer votre qualité de vie

## BRUITS

- Chacun se doit d'occuper son appartement sans troubler la tranquillité de son entourage.
- Des horaires sont à respecter pour utiliser les appareils sonores selon les horaires définis par arrêté préfectoral (en règle général les jours ouvrables de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 19h30, Les samedis de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00 et les dimanches et jours fériés de 10h00 à 12h00).

## PROPRETE

- Les locaux à poubelles sont uniquement réservés aux déchets ménagers. Les encombrants ou déchets toxiques, polluants sont à déposer en déchetterie. Les dépôts en dehors des bacs est strictement interdit.
- Fermer les sacs pour préserver la propreté des containers et éviter les odeurs.
- Respectez bien le tri sélectif sous peine de refus de ramassage des bacs concernés.

## ODEURS

- Chacun doit veiller à ne pas incommoder son voisinage par des odeurs intempestives.
- Il est interdit de raccorder sa hotte cuisine, VMC,..., sur les gaines d'aérations.

## ANIMAUX

- Les chiens, les chats,..., sont tolérés, à la condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour la copropriété du fait des aboiements intempestifs, déjections, etc.....
- Ne pas alimenter les animaux errants.

## PARKINGS ET GARAGES

- Ne garez pas votre véhicule sur l'emplacement du voisin
- Parking et boxes en sous-sol : le stockage d'encombrants, les opérations de lavage ou de réparation de véhicules sont interdits et il ne peut y être stocké de toute matière inflammable.



# USAGE DES PARTIES COMMUNES

## USAGE DES PARTIES COMMUNES

- Ne rien faire qui puisse nuire à la sécurité, la propreté, la salubrité de l'immeuble.
- Ne pas encombrer les parties communes avec quelques objets que ce soit (vélo, poussettes, etc...)
- Ne pas étendre de linge ou tapis aux fenêtres ou sur les garde corps des balcons; ne pas déposer sur le bord des fenêtres et garde-corps des balcons, d'objets ou bacs à fleurs non correctement fixés et protégés contre le ruissellement vers les étages inférieurs.
- Les terrasses et balcons ne peuvent pas non plus servir de remise (bicyclettes, encombrants divers, etc...) et doivent conserver un aspect extérieur conforme à leur destination.
- Les canisses et toiles de brise-vue sont interdites sauf accord du règlement de Copropriété.
- Il ne faut pas jeter dans les toilettes de lingettes, serviettes ou couches ainsi que des huiles de cuisson par les éviers sous peine de boucher les réseaux d'évacuation.

## HARMONIE DE L'IMMEUBLE ET TRAVAUX

- Les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres et volets roulants, les garde-corps, balustrades, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie du bâtiment, ne pourront être modifiés sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et de l'architecte de l'immeuble.
- Les travaux réalisés dans les appartements doivent faire l'objet d'un accord en assemblée générale si ceux-ci affectent une partie commune de l'immeuble et ne doivent pas dégrader le cadre de vie des voisins.

## SECURITE

- Toute personne pénétrant dans l'immeuble devra veiller à ce que les portes d'accès (sous-sols, entrées,) soient toujours bien refermées.
- Toute personne déverrouillant les portes d'accès aux communs (porte extérieure sous-sol, locaux vélos, porte escalier) devra veiller à bien les verrouiller après utilisation.
- Il est formellement interdit l'utilisation de barbecues gaz et/ou charbon.
- Pas de stockage des bouteilles de gaz, de charbons, ou de tous autres combustibles ...
- Pas de remise de véhicules à moteur dans les parties communes

# VOTRE SYNDIC



- **SOUIZET IMMOBILIER**

- MANTES – ACHERES – VERNON - PARIS

- Site internet : [www.soupizet-immobilier.com](http://www.soupizet-immobilier.com)
- Extranet : <https://soupizet-immobilier.logique-extranet.com/connexion/>