



Livret Résident de la Simiane

Pour les propriétaires et locataires
Livret inspiré du règlement de la copropriété la
Simiane





Définitions

Copropriété : immeuble qui appartient à plusieurs personnes qui habitent dans une propriété.

L'immeuble est divisé en parties communes et en parties privatives :

Les parties communes sont les façades, les espaces extérieurs : parking, espaces verts, les couloirs d'immeuble...

Les parties privatives sont les appartements ainsi que ce qui appartient au propriétaire: balcon, terrasse, jardin, cave, garage...

Propriétaire occupant : ce sont les propriétaires qui possèdent un appartement et qui l'habitent.

Ils paient les charges de copropriété directement au syndic.

Propriétaire « bailleur » :

Ce sont des propriétaires d'un appartement qu'ils louent à un locataire. Ils versent des charges de copropriété auprès du Ils perçoivent le montant du loyer plus le montant des charges versées par leur locataire.

Locataire : personne qui loue un appartement à un propriétaire bailleur. Le locataire doit payer chaque mois son loyer et des charges pour y habiter.

Le règlement de copropriété

C'est un acte écrit obligatoire qui s'impose aux propriétaires et aux locataires.

Le règlement définit les droits et obligations des habitants et règle le fonctionnement de la copropriété.



Les Charges pour les propriétaires

Les charges payées par les copropriétaires permettent de financer la copropriété. Le paiement des appels de fonds est donc obligatoire. Le syndic se charge de leur recouvrement. Le règlement de copropriété prévoit la répartition des charges, en général de deux catégories:

Charges générales

Elles sont relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes :

Dépenses liées au nettoyage, gardiennage, éclairage, peinture, interphone, frais de tenue des assemblées générales, honoraires du syndic etc.

Charges spéciales

Elles sont relatives au fonctionnement et à l'entretien des services collectifs et des éléments d'équipement communs : ascenseur, vide-ordures, antenne, eau froide, central etc.

Comment les charges sont-elles réparties ?

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires, en fonction de la valeur de leur logement, par rapport à la valeur totale de l'immeuble.

Tous les copropriétaires participent obligatoirement aux charges des parties communes générales, quel que soit leur lot.

Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun sont réparties en fonction de l'utilité de chaque service pour les différents lots. Par exemple, les copropriétaires du rez-de-chaussée ne paieront rien pour l'ascenseur, sauf s'il dessert un sous-sol où ils possèdent une cave ou un parking. Attention : ce n'est pas l'utilisation effective qui est considérée mais la possibilité d'utilisation. Le propriétaire concerné par certains services mais qui ne les utilise pas aura autant de frais que celui qui les utilise.

Les charges locatives

Les charges locatives sont des charges à payer par le locataire, elles sont relatives à l'entretien du couloir, électricité du couloir, entretien des espaces verts, taxe d'ordure ménagère, ces charges sont à payer au propriétaire...

Le bail ou contrat de location pour les locataires

→ Le contrat de bail ou contrat de location

Il est établi en double exemplaire entre le bailleur (propriétaire) et le locataire. Il engage le bailleur et le locataire.

La durée d'un bail est de :

- 3 ans si vous louez à une personne physique
- 6 ans si vous louez à une entreprise ou SCI

→ Obligations du bailleur et du locataire

➤ **Le bailleur** doit délivrer un logement répondant à des normes d'habitabilité et de confort et fournir des quittances de loyer lorsque le locataire lui en fait la demande.

➤ **Le locataire** s'engage à :

- payer le loyer,
- assurer le logement tous les ans,
- utiliser le logement en respectant la destination des locaux,
- entretenir le logement pour le conserver en bon état.

→ Le bail comprend un état des lieux :

➤ L'état des lieux doit être fait en double exemplaire à l'entrée et à la sortie du logement :

- ° Un pour le bailleur
- ° Un pour le locataire

Conseil syndical

Il est constitué de copropriétaires. Tout propriétaire de la Simiane peut-être désigné lors de l'Assemblée Générale comme membre du conseil syndical s'il le désire.

C'est le conseil syndical qui est habilité à régler les problèmes quotidiens de la copropriété.

Le Syndic

La copropriété de la Simiane est gérée par le syndic Croset.

Il est chargé d'exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale, de faire respecter le règlement de celle-ci, de représenter la copropriété, et surtout de gérer ses comptes. Son rôle est également de:

- ° Choisir le personnel (concierge, gardien) chargé de l'entretien ou des services de l'immeuble ;
- ° Choisir des entreprises appelées à réaliser les travaux décidés par l'Assemblée Générale
- ° Réaliser la présentation comptable des recettes et des dépenses du syndicat (tenue par le syndic) ;
- ° Donner un avis sur la décision des travaux urgents à faire réaliser, sans avoir consulté au préalable l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale

Ces réunions sont destinées à régler les problèmes que posent la gestion et l'entretien de la copropriété.

Vous êtes invité à cette AG par convocation.

En cas d'impossibilité de participer à la réunion, vous pouvez donner un « pouvoir » à un représentant.

Les copropriétaires sont conviés à exposer leurs points de vue sur les ordres du jour (idées du syndic, réflexions des propriétaires...), il vote le renouvellement du syndic, l'élection du conseil syndical, le vote de travaux, le vote du budget...

Cette réunion a lieu une fois par an. Les décisions une fois votées par les copropriétaires ne doivent plus être remises en question.

Ne pas participer à l'assemblée c'est laisser les autres propriétaires décider à votre place, cela fait partie de vos devoirs en tant que propriétaire à la Simiane.

Entretien, travaux et réparations

Les travaux sur les parties communes doivent être proposés en Assemblée Générale et votés par la majorité des copropriétaires.

Assurance

Les parties communes sont assurées par l'assurance de l'ensemble des copropriétaires, gérée par le syndic.

La loi oblige les locataires et propriétaires des lieux à avoir une assurance contre les dégâts des eaux, incendie explosion.

Sans assurance votre responsabilité sera engagée à l'égard de vos voisins.

Vous payerez alors tous les dégâts causés vous-même et tous les travaux engendrés nécessaires pour recouvrir les sinistres. (Exemple : fuite d'eau qui inonde le plafond de la voisine).

Comment déclarer un sinistre

Il faut avertir son assurance dans les 5 jours maximum (déclaration de sinistre) après le dégât et contacter ensuite le syndic pour l'en avertir. Si vous êtes locataire n'oubliez pas d'en informer votre propriétaire.

En tant que locataire : vous devez fournir une attestation d'assurance tous les ans à votre propriétaire... si vous ne le faites pas il peut mettre fin à votre bail.

Responsabilité, recours

En cas de vol, infraction, cambriolage, interruption de l'eau, panne d'ascenseur, humidité, infiltration, la copropriété ne peut être tenue pour responsable.

Il est interdit de faire du bruit pouvant gêner le voisinage dans les appartements : radio, télé, chaîne hifi, meubles, véhicule... Il est important de respecter cette règle pour ne pas gêner les personnes âgées ou malades.

La loi précise que les réunions de plusieurs personnes dans les cages d'escaliers ou en bas des immeubles ne sont pas autorisées.

Nettoyage des parties communes

Le nettoyage des parties communes est assuré par le personnel de société de nettoyage, toutefois afin de faciliter leur travail et par respect pour eux il convient de ne pas dégrader le lieu et de le laisser propre (ne pas y mettre ses poubelles, jeter des papiers, y laisser des objets personnels...).

Etendage du linge

L'étendage du linge est interdit aux fenêtres, balcons ou loggias, après 9h00 d'octobre à avril et après 8h00 de Mai à Septembre. Il est uniquement toléré d'étendre son linge la nuit.



Animaux

Avoir des animaux est autorisé tant qu'ils restent dans les parties privatives et ne dérangent pas autrui. Ils doivent être accompagnés dans les parties communes.

Parties communes



L'accès aux parties communes doit rester libre, notamment les jardins, cages d'escaliers, couloirs... Aucun dépôt ou travail tel que : réparations d'engins motorisés, battage de tapis, réparation quelconque, brossage meubles n'y sont autorisés. Les cages d'escaliers ne peuvent pas accueillir d'objets encombrants ... ils doivent être déposés dans les caves.

Ascenseurs

Les ascenseurs ne peuvent accueillir que 6 personnes maximum. Veillez à ce qu'un enfant de moins de 12 ans soit accompagné. Aucune dégradation n'est tolérée. Lorsqu'un ascenseur ne fonctionne pas, vous êtes prié d'en avertir le syndic pour qu'il puisse contacter le service de maintenance. Veillez au bon usage des ascenseurs car plus le service de maintenance intervient, plus vous paierez de charges.

Vide ordures

Les encombrants et ordures ménagères doivent être déposés dans les locaux à ordure réservés à cet effet qui sont ouverts en permanence.

En cas de dépôt d'encombrant d'électroménagers, il faut contacter **allo mairie 0801 813 813** service gratuit pour qu'il vienne récupérer l'appareil. Ne jamais laisser un appareil en dehors de votre appartement sans contacter **allo mairie**.



Fenêtres et balcons

Il est strictement interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres, de jour comme de nuit (exemple : poubelles, électroménagers...). Il est strictement interdit de nettoyer son balcon à grande eau. Seul est toléré le nettoyage au moyen d'une pièce à frotter essorée.

Le dépôt d'objets encombrants, dangereux y est interdit (ex : bouteilles de gaz, jardinières suspendues aux balcons).

Chauffage et eau

L'eau est comprise dans les charges de copropriété.

Une chaudière individuelle alimente chaque appartement.

Attention : plus vous consommez d'eau plus vos charges seront importantes. Veillez régulièrement à ce que vous n'ayez pas de fuite d'eau, bien fermer les robinets, préférez les douches plutôt que les bains, ne pas utiliser d'eau inutilement.

Les enfants



Les enfants demeurent sous la responsabilité de leurs parents. Les dégradations ou les nuisances qu'ils peuvent occasionner en jouant aussi !

Tous les jeux sont interdits dans les parties communes et ascenseurs.



Stationnement parking

Le stationnement de tous les véhicules (autos, motos, vélos..) est interdit en dehors du parking réservé à cet effet et en particulier sur les trottoirs et devant les immeubles.

Tous les véhicules ne doivent pas dépasser la vitesse de 30 km/H. Tout stationnement abusif et prolongé sera également sanctionné : la personne sera prévenue par avis recommandé à raison de 3 fois maximum. Sans réponse le véhicule sera enlevé par le service de fourrière.

Il est strictement interdit de garer ses motos ou scooter dans la cage d'escalier de l'immeuble.



Espaces verts

Chaque copropriétaire peut utiliser les espaces verts de la copropriété à condition qu'il ne dégrade pas les lieux, par exemple il ne faut pas jeter de papiers ou dégrader les parties vertes.

Ces espaces verts sont entretenus par des agents employés par le syndic.



Utilisation des jardins privatifs

Chaque propriétaire peut jouir de son jardin personnel. Nulle autre personne ne peut occuper les jardins privatifs sans l'autorisation du propriétaire.

En cas de travaux pour les façades de son jardin le propriétaire doit en avertir le conseil syndical.

Des gardiens sont affectés à la surveillance de La Simiane. Ils reçoivent les consignes par le syndic et sont autorisés par celui-ci à constater toutes les infractions au règlement de la copropriété. Leur rôle est d'exercer une surveillance générale et de régler (avec l'aide du syndic si besoin) tous les incidents qui peuvent survenir dans les parties communes de l'immeuble (exemples : la panne d'ascenseur ou la fuite d'eau).

Habitants la Simiane au même titre que vous, ils exercent par ailleurs leur métier il y a des horaires en dehors desquels ils ne peuvent être dérangés (ceci afin des respecter leur vie personnelle et celle de leur famille).

MERCI DE NE PAS LES CONTACTER LA NUIT !



HORAIRES D'ASTREINTE DES GARDIENS

Pendant ces horaires, les gardiens sont joignables : vous pouvez les contacter par téléphone ...
Mais ils ne sont pas forcément en activité dans la copropriété.

			Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
Semaine Paire A	Matin	Mr G	6h-12h	6h-12h	6h-12h	6h-12h	REPOS	REPOS	10h-12h
		Mr F	10h-12h30	10h-12h30	10h-12h30	10h-12h30	10h-12h30	10h-12h30	REPOS
	Après - midi	Mr G	16h-19h	16h-19h	16h-19h	16h-19h	REPOS	14h30-17h30 19h30-23h	14h00-17h30 19h30-23h
		Mr F	14h30-17h30 19h30-23h	14h30-17h30 19h30-23h	14h30-17h30 19h30-23h	14h30-17h30 19h30-23h	14h30-17h30 19h30-23h	REPOS	REPOS
Semaine Impaire B	Matin	Mr G	10h-12h30	10h-12h30	10h-12h30	10h-12h30	10h-12h30	10h-12h30	REPOS
		Mr F	6h-12h	6h-12h	6h-12h	6h-12h	REPOS	REPOS	10h-12h
	Après - midi	Mr G	14h30-17h30 19h30-23h	14h30-17h30 19h30-23h	14h30-17h30 19h30-23h	14h30-17h30 19h30-23h	14h30-17h30 19h30-23h	REPOS	REPOS
		Mr F	16h-19h	16h-19h	16h-19h	16h-19h	REPOS	14h30-17h30 19h30-23h	14h30-17h30 19h30-23h

Numéros utiles

Gardiens : Mr Fontaine : 06 78 66 75 32
Mr Gomis : 06 20 28 01 26

Syndic Cabinet Croset : 04 91 37 60 72

Médecin de garde SOS Médecin : 04 91 52 91 52

Pompiers : 18

Police : 17



**Livret réalisé par
L'Association ESF Services
04.91.21.00.80
En collaboration avec le Conseil Syndical
De la Simiane et du Syndic Cabinet Croset**

Action soutenue par le Conseil Régional et le Contrat Urbain de Cohésion sociale

