



FIDELIS CONSEIL

SYNDIC - GESTION LOCATIVE - TRANSACTION

LA COPROPRIÉTÉ



CE QU'IL FAUT
SAVOIR

Bienvenue dans votre nouvelle copropriété !

En tant que copropriétaire, il est essentiel de bien comprendre vos droits et responsabilités pour assurer une gestion harmonieuse et efficace de l'immeuble.

Ce livret a été conçu pour vous guider à travers les principales démarches à suivre en cas de problème et pour clarifier le rôle de chacun dans la copropriété.

Nous aborderons les sujets suivants :

- Dégât des eaux
- Problèmes de voisinage
- Dysfonctionnement d'un équipement commun
- Entretien du parking
- Rôle du conseil syndical
- Rôle du syndic
- Rôle des assurances (GPA - Biennale - Décennale)

Chacune de ces sections a pour but de vous fournir des instructions claires et des conseils pratiques pour une gestion optimale de votre copropriété.

Vous trouverez également les informations nécessaires pour télécharger ce livret en version numérique sur notre site internet.

DEGATS DES EAUX

En cas de dégât des eaux, il est crucial d'agir rapidement pour minimiser les dommages :

1.Coupez l'eau immédiatement si vous pouvez accéder à la source de la fuite.

2.Contactez le syndic pour signaler le problème. Le syndic est responsable de coordonner l'intervention des professionnels nécessaires.

3.Prenez des photos des dommages pour les besoins de l'assurance.

4.Déclarez le sinistre à votre assurance habitation et au syndic dans un délai de 5 jours ouvrés.

Assurances impliquées : L'assurance multirisque de la copropriété couvrira les parties communes, tandis que votre assurance habitation couvrira vos biens personnels.



PROBLEMES DE VOISINAGE

La cohabitation peut parfois entraîner des désaccords.
Voici quelques conseils pour les gérer :

1.Dialogue direct : Essayez d'abord de résoudre le problème en discutant calmement avec votre voisin.

2.Recours au syndic : Si le problème persiste, faites appel au syndic, qui peut agir en médiateur.

3.Respect du règlement de copropriété : Vérifiez toujours que le problème soulevé est en lien avec les règles définies par le règlement de copropriété.

4.Médiation : Si nécessaire, une médiation peut être organisée pour trouver une solution amiable.



DYSFONCTIONNEMENT D'UN ÉQUIPEMENT COMMUN

Si un équipement commun tombe en panne, voici les étapes à suivre :

1. Signalez le problème au syndic par écrit, en précisant la nature du dysfonctionnement et sa localisation.

2. Intervention rapide : Le syndic coordonnera les réparations dans les meilleurs délais.

3. Suivi de la réparation : Vous serez informé de l'évolution des travaux par le syndic.

4. Maintenance préventive : Le conseil syndical veille à ce que des entretiens réguliers soit réalisés.



ENTRETIEN DU PARKING

L'entretien du parking est essentiel pour la sécurité et le confort de tous :

1.Utilisation conforme : Respectez les règles d'utilisation du parking, notamment en ce qui concerne le stationnement.

2.Le stockage d'objet est interdit : En cas de départ d'incendie, les assurances risquent de ne pas indemniser la copropriété et les copropriétaires à hauteur du préjudice.

3.Signalement des problèmes : Tout problème (p.ex., éclairage défectueux, dégâts sur le sol) doit être signalé au syndic.

4.Nettoyage régulier : Le syndic organise des nettoyages réguliers du parking.

5.Sécurité : Assurez-vous de bien fermer les portes automatiques et d'éteindre les lumières si nécessaire.

RÔLE DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical joue un rôle clé dans la gestion de la copropriété :

1.Représentation des copropriétaires : Le conseil syndical représente les copropriétaires et veille à ce que leurs intérêts soient respectés.

2.Contrôle de la gestion : Il contrôle la gestion du syndic et peut proposer des améliorations.

3.Participation aux décisions : Les membres participent aux décisions importantes concernant l'entretien et la gestion de l'immeuble.

4.Communication : Le conseil syndical assure la communication entre les copropriétaires et le syndic.



RÔLE DU SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le syndic de l'immeuble est l'organisateur central de la vie en copropriété :

1. Gestion administrative : Il s'occupe de la gestion courante de l'immeuble, y compris la comptabilité, les assurances, et la tenue des assemblées générales.

2. Gestion des incidents : Le syndic est votre premier point de contact en cas de problème. Il coordonne les interventions nécessaires pour les résoudre.

3. Communication avec les assurances : En cas de sinistre, le syndic fait le lien avec les assurances pour assurer une prise en charge rapide et efficace.

4. Relation avec le conseil syndical : Le syndic travaille en étroite collaboration avec le conseil syndical pour gérer les affaires courantes de la copropriété.

RÔLE DES ASSURANCES

Les assurances sont essentielles pour protéger votre immeuble :

1. Garantie de parfait achèvement (GPA) : Elle couvre les défauts de construction signalés dans l'année suivant la réception des travaux.

2. Garantie biennale : Cette assurance couvre les équipements dissociables du bâtiment (comme les portes ou les volets) pendant deux ans après la livraison.

3. Garantie décennale : Elle couvre les dommages qui affectent la solidité de l'ouvrage pendant 10 ans à partir de la réception des travaux.



LES CHARGES DE COPROPRIETE

Les charges de copropriété sont des contributions financières obligatoires que chaque copropriétaire d'un immeuble en copropriété doit verser pour couvrir les dépenses communes.

Ces charges incluent généralement l'entretien des parties communes (comme le jardin, l'ascenseur, les couloirs), les services collectifs (tels que le chauffage central, l'eau, l'éclairage des parties communes), ainsi que les honoraires du syndic de copropriété.

Elles sont essentielles pour assurer le bon fonctionnement et la maintenance de l'immeuble, garantissant ainsi un cadre de vie agréable et préservant la valeur du bien immobilier.

Le règlement des charges de copropriété se fait généralement

- prélèvement automatique,
- paiement en ligne depuis l'espace client
- par virement bancaire
- chèque

selon les modalités définies par le syndic.

Il est crucial de respecter les échéances fixées lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, où le budget prévisionnel est voté.

Ainsi, les charges de copropriété sont généralement appelées par quart, exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

- 01 Janvier
- 01 Avril
- 01 Juillet
- 01 Octobre

Les charges peuvent être payées mensuellement, trimestriellement, ou annuellement, selon les décisions de la copropriété.

Il est impératif de s'acquitter de ces charges à la date convenue pour éviter d'éventuelles pénalités de retard et des procédures de recouvrement, qui peuvent inclure des intérêts de retard ou, dans les cas extrêmes, des poursuites judiciaires.

Il est donc recommandé de bien se renseigner et de planifier ses paiements pour éviter tout désagrément.

En suivant les recommandations de ce livret, vous contribuerez à une gestion efficace et harmonieuse de votre copropriété. Pour toute question ou assistance supplémentaire, n'hésitez pas à contacter votre syndic.



Ce livret est disponible en version numérique sur notre site internet. Pour le télécharger :

1. Rendez-vous sur notre site : fidelisconseil.fr
2. Téléchargez le livret : Cliquez sur le lien de téléchargement et suivez les instructions.



Contact :
+33 188 615 242
contact@fidelisconseil.fr
17 Boulevard Malesherbes 75008 Paris