

Comment fonctionne
ma copropriété ?



Mes droits, mes devoirs



Mes charges

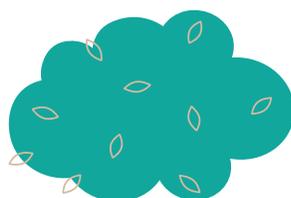


MA COPROPRIÉTÉ : MODE D'EMPLOI

Mon cadre de vie



Mon plan
de sauvegarde



Sommaire

Qu'est-ce qu'une copropriété ?	4
La copropriété sous administration provisoire	5
Mes droits et devoirs comme copropriétaire	6
Pour aider notre copropriété : un plan de sauvegarde	7
L'assemblée générale, pourquoi c'est important ?	8
À quoi sert une assemblée générale ?	8
Comment se déroule l'assemblée générale concrètement ?	9
Quelles sont les règles de vote ?	10
Comprendre les tantièmes : exemple d'un cas concret	11
Les charges de copropriété, comment ça marche ?	12
Les différents types de charges.....	12
Quizz : qui paye quoi ?	13
Pour bien vivre ensemble : le règlement de copropriété !	15
Bien vivre en copropriété : prenons soin de notre immeuble.....	16
Bien vivre en copropriété, c'est aussi garder propre les abords de notre résidence	21
Stationnons sans gêner les autres !.....	23
Propriétaire bailleur : vous êtes responsable de la bonne information de vos locataires	24
Lexique de la copropriété	26
Mes notes	27
Mes contacts	28

Bienvenue dans notre copropriété !



Nous sommes tous copropriétaires !

En achetant un appartement dans la copropriété, vous êtes entré dans le « syndicat des copropriétaires ».

Ce guide est le fruit d'un travail collectif avec de nombreux conseillers syndicaux du quartier de Grigny 2, aux Sablons et aux Tuileries. Il a pour objectif d'expliquer le fonctionnement d'une copropriété et les droits et devoirs des copropriétaires.



Plus nous serons nombreux à nous mobiliser, mieux la copropriété se portera ! En cas de questions, contactez votre conseil syndical !



Qu'est-ce qu'une copropriété ?

La copropriété, c'est notre bien commun. En tant que copropriétaire, nous avons un rôle à jouer pour assurer son bon fonctionnement.

Les copropriétaires décident en votant en assemblée générale (AG) et **financent** grâce aux charges le fonctionnement de la copropriété et les travaux (explications sur l'AG page 8).

Élisent

Désignent

Le conseil syndical est élu en assemblée générale pour représenter les copropriétaires auprès du syndic. Il **accompagne le syndic dans la gestion** de la copropriété.

Le syndic gère les parties communes de la copropriété, en tenant le conseil syndical au courant de ses actions. **Le syndic procède à des « appels de charges »** en fonction du budget voté en assemblée générale, assure leur recouvrement et organise l'intervention et le paiement des entreprises missionnées pour les travaux et le fonctionnement de l'immeuble.

Contrôle et assiste



Nous pouvons tous nous engager pour le bien de la copropriété : investissez-vous dans le conseil syndical.

À RETENIR

On parle de copropriété dès qu'il y a au moins deux propriétaires dans le même immeuble. Chaque copropriétaire possède :

- **Un ou plusieurs lots privatifs** : appartement, cave, emplacement de parking par exemple ;
- **Une partie (quote-part indivise) des parties communes** : voie d'accès, toiture, murs, escaliers, couloirs, etc.

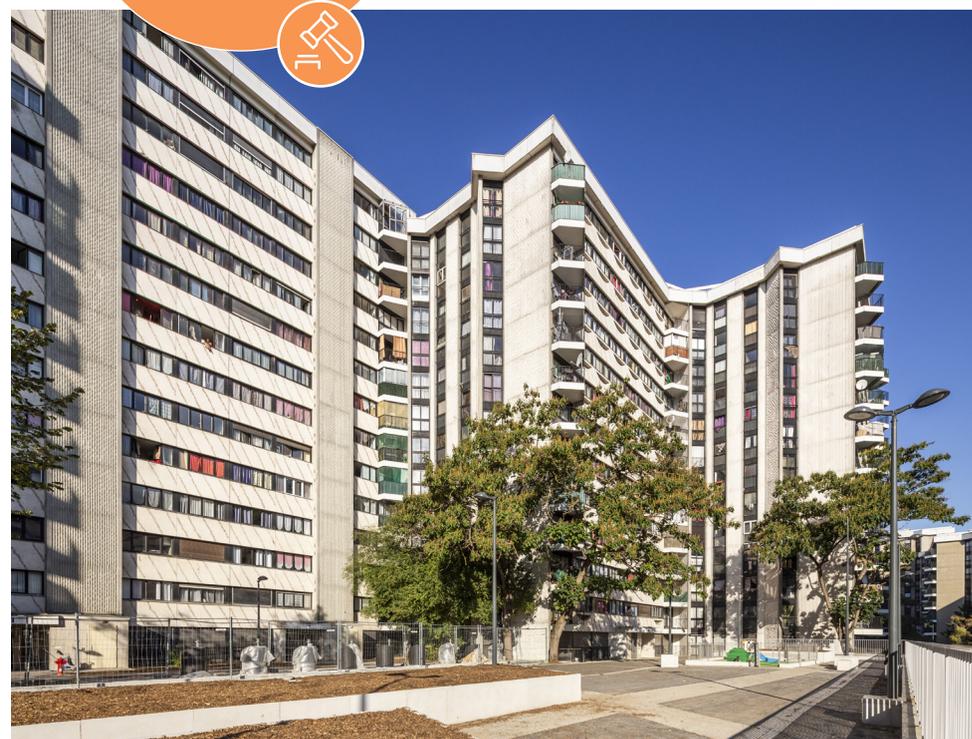
La copropriété sous administration provisoire

Lorsqu'une copropriété est confrontée à de graves difficultés (financières, techniques, de gestion, etc.), le juge désigne un administrateur provisoire.

- L'administrateur provisoire remplace le syndic pour prendre les mesures nécessaires au rétablissement de la copropriété.
- L'administrateur provisoire détient tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical, de l'assemblée générale.
- Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont portées à connaissance des copropriétaires par un procès-verbal.
- L'administrateur provisoire a, dans certains cas, recours à un syndic assistant pour la gestion courante de la copropriété.

LES COPROPRIÉTÉS SOUS ADMINISTRATION PROVISOIRE EN 2022

- Lefebvre 17 • Las cases 18
- Cambacères 26 • Surcouf 27
- Davout 28 • Vlaminck 31
- Lavoisier 48 • Ney 49



Mes droits et devoirs comme copropriétaire

Mes droits

Être informé sur la gestion de ma copropriété, les travaux, etc. ;

Participer aux décisions qui concernent ma copropriété ;

Profiter tranquillement de mon bien.



Mes devoirs

Payer mes charges votées en assemblée générale ;

Prendre une assurance habitation pour me protéger et protéger mes voisins ;

Lire et respecter le règlement de copropriété de l'immeuble ;

Voter en assemblée générale et m'impliquer dans la vie de la copropriété pour choisir les meilleures solutions pour le collectif ;

Entretenir mon bien.



Pour aider notre copropriété : un plan de sauvegarde

Le plan de sauvegarde est un programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté mis en place par les pouvoirs publics : l'État, l'EPFIF, la Ville, l'agglomération Grand Paris Sud. Chaque copropriété de Grigny 2 en bénéficie.

Quelles sont les difficultés traitées dans le cadre du plan de sauvegarde ?

Chaque copropriété est unique. Il s'agit d'accompagner le conseil syndical et le syndic en apportant des réponses sur-mesure aux difficultés :

financières



de gestion



techniques



Qui pilote le plan de sauvegarde ?

C'est l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) qui pilote le plan de sauvegarde. Il met à disposition de la copropriété un opérateur pour conseiller et accompagner le syndic, le conseil syndical et tous les copropriétaires, ainsi que des moyens financiers, via l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Les opérateurs présents à Grigny 2 sont : **Soliha, Urbanis et Ozone** (cf. votre fiche contact).

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Urbanis



Quel est le rôle de l'opérateur ?

Expert au service de la copropriété, l'opérateur est chargé :

- de mettre en œuvre les actions prévues au plan de sauvegarde ;
- d'animer les commissions trimestrielles avec les conseillers syndicaux et syndic pour traiter les sujets : impayés, gestion, travaux, etc. ;
- d'assister le conseil syndical et le syndic sur la gestion et l'obtention de subventions publiques ;
- de tenir des permanences à la Maison du projet.

L'assemblée générale, pourquoi c'est important ?

À quoi sert une assemblée générale ?

Il s'agit d'un moment essentiel dans la vie de la copropriété : c'est là que sont prises toutes les décisions. Nous devons participer à chaque assemblée générale :



POUR VOTER LE BUDGET PRÉVISIONNEL

Il doit couvrir toutes les dépenses de l'année à venir : à la fois les dépenses courantes pour le fonctionnement de la copropriété et les dépenses exceptionnelles, par exemple des travaux d'entretien ou de rénovation. À chaque assemblée générale, les comptes de l'année précédente sont également approuvés.

À RETENIR

Pour les copropriétés sous administration provisoire, il n'y a pas d'assemblée générale. L'administrateur décide de la gestion de ces copropriétés.



POUR CHOISIR UN SYNDIC

L'assemblée générale des copropriétaires désigne le syndic qui administre et gère les finances de la copropriété. Le rôle du syndic est de mettre en œuvre les décisions votées en AG et de faire appliquer le règlement de copropriété.



POUR ÉLIRE LE CONSEIL SYNDICAL ET SON PRÉSIDENT

Le conseil syndical joue un rôle essentiel : il contrôle la gestion et les comptes tenus par le syndic. Tous les copropriétaires peuvent présenter leur candidature pour devenir membres du conseil syndical.



Il faut absolument participer à l'AG ou se faire représenter pour atteindre le quorum (le nombre minimum de votants). Sinon, cela coûte de l'argent car il faut organiser une nouvelle assemblée générale. Les copropriétaires payent pour chaque réunion !

Comment se déroule l'assemblée générale, concrètement ?



Pour participer, n'oubliez pas d'aller chercher la lettre recommandée qui contient votre convocation au bureau de poste !

LE CHIFFRE
1 AG PAR AN minimum

Quelles sont les règles de vote ?

En fonction du type de décision à prendre, les règles de vote sont différentes.

TYPE DE MAJORITÉ	APPLICATION	EXEMPLES DE DÉCISIONS
MAJORITÉ SIMPLE Article 24*	<ul style="list-style-type: none"> Majorité des voix des présents et représentés. Pas de prise en compte des abstentions. 	<ul style="list-style-type: none"> Travaux de conservation de l'immeuble et d'accessibilité. Approbation des comptes et du budget. Adaptation du règlement de copropriété à la législation.
MAJORITÉ ABSOLUE Article 25*	<ul style="list-style-type: none"> Majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents). Si une décision a recueilli au moins 1/3 des voix des copropriétaires, elle est votée une seconde fois à la majorité simple (article 24). 	<ul style="list-style-type: none"> Désignation/révocation du syndic et des membres du conseil syndical. Travaux d'économies d'énergie et d'amélioration ou de transformation de l'immeuble. Mandat au conseil syndical ou au syndic pour prendre des décisions à la place de l'AG.
DOUBLE MAJORITÉ Article 26*	<ul style="list-style-type: none"> Majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires. 	<ul style="list-style-type: none"> Modification du règlement de copropriété. Suppression du poste de concierge ou gardien.
UNANIMITÉ Article 26*	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble des copropriétaires présents, représentés ou absents. 	<ul style="list-style-type: none"> Modification de la répartition des charges.

* Loi du 10 juillet 1965 régissant le fonctionnement et l'organisation des copropriétés.

Comprendre les tantièmes : exemple d'un cas concret

Le vocabulaire de la copropriété est parfois difficile à comprendre. Retrouvez tout le lexique en page 26.

À SAVOIR

1 lot représente un appartement, une cave ou un parking. À chaque lot est attaché une partie des tantièmes de la copropriété (dans cet exemple, le total de tantièmes est de 159 397).

Vote, charges : tout repose sur les tantièmes ! Les tantièmes sont définis dans le règlement de copropriété. Ils correspondent au nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire en AG et fixe sa participation aux charges de l'immeuble.

PRENONS UN EXEMPLE :

Un copropriétaire achète un appartement de trois pièces + un parking dans une **copropriété composée de 154 lots**, soit 159 397 tantièmes.

Son **appartement** représente : **6375 tantièmes** et son **parking** représente : **25 tantièmes** à l'échelle de la copropriété. Il détient donc : **6400/159 397 tantièmes** des **parties communes** générales.

Exemple : si l'assemblée générale vote une **dépense de 10 000 €**, pour l'entretien des parties communes, ce copropriétaire devra donc payer **401,50 euros**.

$$10\ 000 \times \frac{6\ 400}{159\ 397} = 401,50$$



DES QUESTIONS ?

Si vous avez des questions supplémentaires sur le fonctionnement de la copropriété, n'hésitez pas à vous rapprocher des membres de votre conseil syndical ou de l'opérateur du plan de sauvegarde à la Maison du projet.

Les charges de copropriété, comment ça marche ?

Le paiement des charges est indispensable au fonctionnement de la copropriété. Elles servent à payer les dépenses quotidiennes et les travaux nécessaires pour l'immeuble.

En cas d'impayés de charges, la copropriété est en difficulté pour payer les entreprises (plombier, ascensoriste, entretien, etc.). Ces prestataires peuvent refuser d'intervenir ou obliger le syndic à demander une avance de charges : cela met en danger l'ensemble des copropriétaires et contribue à dégrader le patrimoine de chacun si les interventions ne sont pas faites.

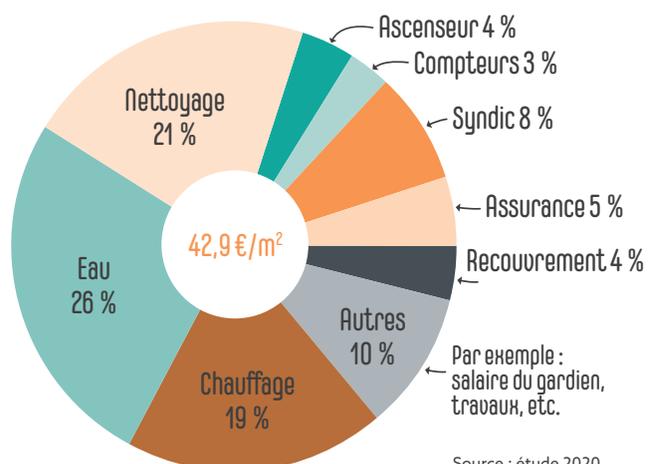
Les différents types de charges

Le budget de la copropriété comprend plusieurs types de charges communes :

Les charges générales : les dépenses liées à la conservation, l'entretien et l'administration de l'immeuble et de ses parties communes (par exemple les frais de nettoyage, les honoraires de syndic, etc.)

Les charges spéciales : les dépenses liées aux services et équipements communs spécifiques aux lots desservis, par exemple l'ascenseur ou le chauffage collectif.

Charges moyennes des 27 copropriétés de Grigny 2



Source : étude 2020

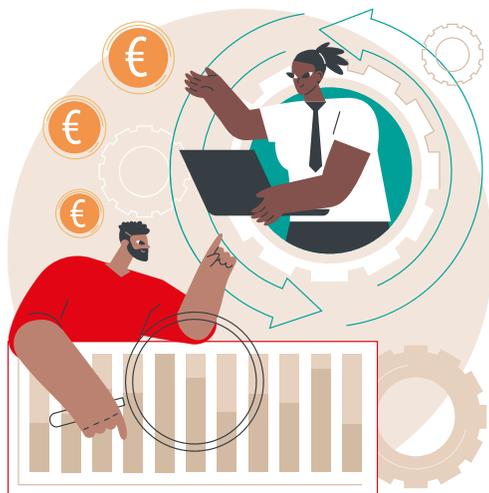
À RETENIR

Un seul appel de charges. Depuis la scission de la copropriété Grigny 2 fin 2021, chaque copropriété est indépendante. Chaque copropriétaire paye désormais les charges qui concernent uniquement son immeuble.

Qui paye quoi ?

TYPE DE DÉPENSE	Qui paye ?	
	DÉPENSES PRIVATIVES : PAYÉES PAR LE/LA COPROPRIÉTAIRE	DÉPENSES COLLECTIVES : PAYÉES PAR LA COPROPRIÉTÉ (via les appels de charges)
Chauffage des logements		
Électricité dans les appartements		
Électricité dans les parties communes		
Ascenseurs		
Assurance de l'immeuble		
Assurance de l'appartement		
Consommation d'eau de chaque appartement et des parties communes*		
Consommation de gaz pour les cuisines		
Réparation suite à des dégradations en parties communes		

* Si la copropriété a installé des compteurs, les charges d'eau sont réparties sur la base de la consommation de chaque logement.



Sans paiement des charges, notre lieu de résidence va se dégrader ! Or plus il y aura de dégradations, plus il faudra d'argent pour réparer... et plus on payera de charges !



DES DIFFICULTÉS POUR PAYER VOS CHARGES ?

N'attendez pas que le syndic vous adresse une mise en demeure de payer. Contactez directement le syndic pour obtenir un échelonnement de vos paiements.

L'opérateur du plan de sauvegarde est également à votre disposition pour vous accompagner.

À RETENIR

L'ensemble des dépenses de la copropriété doit être couvert par les copropriétaires. Elles sont appelées **charges courantes**.

Elles forment le budget de fonctionnement de la copropriété. Chaque copropriétaire participe aux dépenses, en proportion de ses tantièmes.

1 budget prévisionnel

Tous les ans, l'assemblée générale (AG) vote un budget prévisionnel pour couvrir les dépenses de l'année à venir.

4 appels de charges

Les charges sont appelées aux copropriétaires au début de chaque trimestre, ce sont « les provisions ».

L'année suivante, l'assemblée générale approuve les comptes de l'année passée en constatant les dépenses réellement réalisées : s'il y a un trop versé, il est remboursé et s'il y a un déficit, le syndic en demande le paiement aux copropriétaires.

Pour bien vivre ensemble, le règlement de copropriété !

Chaque copropriété a son propre règlement : nos droits et nos devoirs y sont écrits noir sur blanc. Respectons-les !



Sur quoi porte le règlement de copropriété ?

C'est le document qui régit les règles de fonctionnement et de vie commune de la copropriété. Il comprend :

- **La description de la copropriété** (parties communes et privatives), avec le nombre de lots, leurs surfaces, leurs tantièmes, etc.
- **L'explication de la répartition des charges à payer** entre chaque copropriétaire pour l'entretien et le fonctionnement des espaces et des équipements communs.
- **Les règles pour l'usage** des parties communes et le bon fonctionnement de l'immeuble.



S'il n'y a qu'une information à retenir c'est : il y a un règlement, respectons-le !

Bien vivre en copropriété : prenons soin de notre immeuble

Sécurité, confort, qualité de vie pour tous, maîtrise des charges. En respectant les espaces communs de la copropriété, on améliore notre cadre de vie.

Ouvrons notre porte aux professionnels mandatés par le syndic

Pour les interventions nécessaires à la sécurité ou au bon fonctionnement de notre immeuble, facilitons l'accès à nos logements aux professionnels : dératiseurs, plombiers, chauffagistes, etc. En cas de doute, demandez au gardien, au syndic ou au conseil syndical si ces personnes sont bien mandatées pour intervenir au sein de la copropriété.



Si vous n'ouvrez pas aux professionnels (plombiers, électriciens), vous retardez la prise en compte et la réparation du sinistre.

La sécurité : tous concernés

PAS DE BOUTEILLE DE GAZ DANS LES APPARTEMENTS...

Pour notre sécurité à tous, le stockage de produits et d'objets dangereux est interdit, en particulier les bouteilles de gaz. Attention aux risques d'explosion !

...ET ENCORE MOINS DE BARBECUE CHEZ VOUS !

Les barbecues en intérieur ou sur le balcon sont interdits. Ils pourraient déclencher un incendie !

Sécurité : quatre mesures de précaution



1. VEILLONS À FERMER LES PORTES COUPE-FEU SUR CHAQUE PALIER

En cas d'incendie, elles retiennent le feu et la fumée. Il faut donc toujours fermer les portes de l'escalier, ne pas les fixer, caler ou bloquer et ne pas laisser d'objets qui gênent la circulation.



3. NE BOUCHONS PAS LES GRILLES DE VENTILATION

Ce dispositif assure automatiquement le renouvellement de l'air frais. Ne l'obstruez pas ! Au contraire, veillez à nettoyer régulièrement les grilles d'aération. La hotte aspirante ou le sèche-linge ne doivent jamais être raccordés sur l'installation VMC.



Évitons de multiplier les risques incendie. Ils sont déjà bien trop nombreux à Grigny 2.



2. MAINTENONS NOS INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES AUX NORMES

Vérifions régulièrement le bon état de nos prises et de nos appareils électriques. Ne branchons pas trop d'appareils sur une même prise: ils peuvent provoquer des surcharges et des départs de feu !

4. NE FUMONS PAS DANS LES PARTIES COMMUNES

Il est strictement interdit de fumer dans les halls d'entrée des immeubles, dans les escaliers, les parkings fermés, les ascenseurs... C'est inscrit dans la loi depuis le 1^{er} février 2007.



Pour votre sécurité, pensez à poser vos détecteurs de fumée, ils sont obligatoires.



!
Soyez vigilants
et n'hésitez pas
à consulter
les pouvoirs publics
en cas de doute

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

VOTRE QUARTIER CHANGE

DE NOMBREUX PROFESSIONNELS INTERVIENNENT SUR LE SECTEUR ET PEUVENT ENTRER EN CONTACT AVEC VOUS. ILS SONT GÉNÉRALEMENT MUNIS D'UNE ACCRÉDITATION DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION SUR GRIGNY 2. N'HÉSITEZ PAS À LA LEUR DEMANDER !



ATTENTION AUX ESCROQUERIES SUR GRIGNY 2



Si quelqu'un sonne chez vous, demandez lui son accréditation sur Grigny 2 avant de le laisser entrer.



Ne jamais donner de l'argent à une personne qui vous promet un nouveau logement.

ATTENTION AUX SQUATS ORGANISÉS



Ne jamais accepter un logement avec une porte d'entrée abîmée ou une porte blindée.



Signer un contrat de location avec le propriétaire.



S'assurer qu'il s'agit bien du propriétaire de l'appartement (**demandez la pièce d'identité**).



Ne jamais payer son logement en espèce. Payer son loyer et son dépôt de garantie par virement bancaire, en échange d'une quittance (reçu).

EN CAS DE DOUTE

Vous pouvez contacter les services de la Mairie pour vérifier l'identité de la personne qui se présente à votre domicile et l'objet de sa visite :
Tél. 01 69 02 53 62

**Moins de bruit,
c'est plus de tranquillité**

Le soir, on arrête le bricolage !

Nous avons tous le droit d'aménager notre appartement. Mais les travaux doivent avoir lieu dans les horaires autorisés afin de respecter la tranquillité de nos voisins. Pensons à les prévenir, ce sera plus facilement accepté.

À RETENIR

Les bons créneaux pour bricoler :

En semaine : 8h30-12h et 14h30-19h30

Samedi : 9h-12h et 14h30-19h

Dimanche et jours fériés : 10h-12h uniquement



Évitons les bruits inutiles, de jour comme de nuit

Les bruits du quotidien peuvent gâcher la vie de nos voisins et voisines, car ils résonnent fortement. Attention donc à ne pas bouger les meubles, à ne pas monter le son de la télévision trop fort, à ne pas courir ou marcher lourdement après une certaine heure.



Votre sol c'est mon plafond, faites attention.

DES PROBLÈMES ?

Les troubles de voisinage en appartement sont assez fréquents et peuvent rapidement devenir invivables. Discutez-en avant tout avec votre voisin.

Si les problèmes persistent, la ville de Grigny dispose de médiateurs qui pourront vous aider à trouver une solution amiable. Rapprochez-vous de la Maison de quartier Pablo Picasso.

Les couloirs ne sont pas des aires de jeux

Les jeux de ballons ou autres sont interdits dans les parties communes ! C'est dangereux et cela génère beaucoup de bruit. Profitons plutôt des nouvelles aires de jeux (square de la girafe, aire de jeux des tuileries, à Vlaminck) le city-stade ou même du bois de l'Arbalète et des lacs de Grigny !



N'encombrons pas nos balcons

Il est interdit de faire sécher son linge aux fenêtres ou d'y stocker des meubles, cartons, etc. Cela nuit à l'esthétique de l'immeuble et peut être source de propagation de feu en cas d'incendie.



Les balcons encombrés, ce n'est pas beau mais en plus cela peut être dangereux, en cas de départ de feu par exemple !

À SAVOIR

Pour toute installation (brise vue, véranda, etc.) sur le balcon, il est nécessaire d'obtenir l'accord de la copropriété. Pour cela, il faut envoyer une lettre en recommandé avec accusé de réception au syndic, qui ajoutera votre demande à l'ordre du jour, afin qu'elle soit votée en assemblée générale.

Prenons soin des ascenseurs

Il est interdit d'empêcher la fermeture des portes et de salir les ascenseurs. Des dégradations peuvent mettre nos ascenseurs à l'arrêt pendant plusieurs jours. Veillons à accompagner les enfants de moins de 12 ans qui les utilisent, afin d'éviter les accidents.



Bien vivre en copropriété, c'est aussi garder propres les abords de notre résidence

En respectant et prenant soin des espaces extérieurs autour de nos immeubles, nous améliorons notre cadre de vie. Et nous redonnons de la valeur à notre copropriété !



1. NE NOURRISSONS PAS LES ANIMAUX NUISIBLES

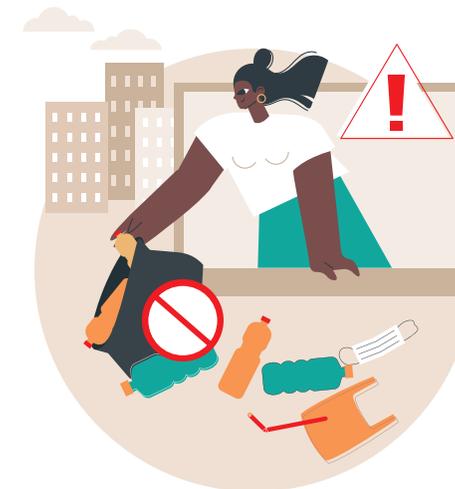
Ne jetons pas sur les pelouses de nourriture et d'ordures ménagères pouvant attirer pigeons et rongeurs. Ces animaux nuisibles se multiplient s'ils trouvent de quoi manger ! N'en laissons pas non plus sur nos balcons.

2. DÉTRITUS, MÉGOTS : NE LES JETONS PAS N'IMPORTE OÙ !

Rien ne doit être jeté dans les parties communes et sur les pelouses. Cela abîme notre cadre de vie et entraîne de nouveaux frais de nettoyage. C'est aussi très dangereux : la chute d'un objet du 4^e étage équivaut à un choc à 50 km/heure.

3. LES SACS D'ORDURES VONT DANS LES BACS OU DANS LES POINTS D'APPORTS VOLONTAIRES

Pensons à bien fermer les sacs poubelles et à déposer les ordures ménagères dans les bacs ou dans les points d'apports volontaires. Ne les stockons pas, même temporairement, sur le palier : cela n'est pas hygiénique et peut attirer les animaux nuisibles (rats, insectes, etc.).



LES JOURS DE COLLECTE SONT LES SUIVANTS :

Pour les ordures ménagères : le lundi et le vendredi.
Pour les emballages et papiers : le mercredi.
Pour le verre : en apport volontaire.

Pour plus d'informations, consultez directement le site de la ville de Grigny rubrique gestion des déchets (grigny91.fr)

4. LE TRI PEUT OFFRIR UNE SECONDE VIE À NOS DÉCHETS ET À NOS OBJETS

Un certain nombre d'objets dont nous nous débarrassons peuvent encore servir ! Respectons le tri des déchets et des objets recyclables !

- Déposons-les dans l'une des ressourceries éphémères de Grand Paris Sud !

Pour connaître les ressourceries ouvertes : contactez la ville (Maison de quartier ou Maison du projet) ou l'agglomération Grand Paris Sud.

- Certaines associations locales peuvent aussi être intéressées pour les récupérer.



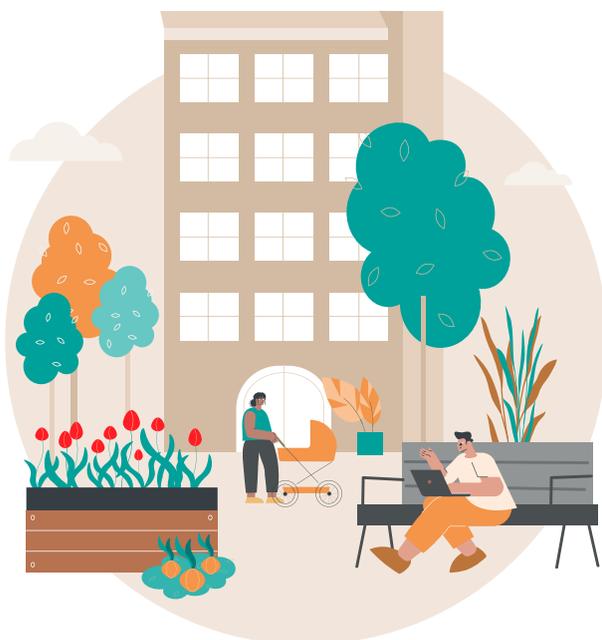
5. POUR LES ENCOMBRANTS : PENSONS À LA COLLECTE

Dans tous les cas, n'abandonnons pas nos encombrants (matelas, sommier, machine à laver, etc.) n'importe où dans la rue. La collecte est effectuée tous les jeudis.

Il est également possible de déposer directement ses encombrants à la **déchèterie Siredom**, 41 avenue Paul Langevin, à Ris-Orangis. Tél. 01 69 74 23 50.

6. PRENONS SOIN DE NOS ESPACES EXTÉRIEURS

N'abîmons pas les espaces verts et la végétation au pied de notre immeuble. Ne faisons pas de barbecue sur les pelouses, c'est formellement interdit et désagréable pour les voisins.



Stationnons sans gêner les autres !

Laisser les trottoirs libres pour les familles avec poussettes, ne pas se garer sur une place qui n'est pas à soi ou devant un accès pompiers... bien stationner c'est important et cela participe à la qualité de vie collective.

Respectons les places de parking privées

N'occupons pas une place de parking si elle ne nous appartient pas. Respectons les emplacements de stationnement attribués à nos voisins.

Non à la mécanique de rue

Les parkings sont uniquement dédiés au stationnement. Les ateliers de mécanique (vidange, changement de pièces, etc.) y sont interdits et les véhicules hors d'usage ne doivent pas y être laissés.

Pas de place pour les véhicules hors gabarit

De nombreuses fourgonnettes ou petits camions à usage professionnel sont garés sur les parkings de nos copropriétés. Ce n'est pas leur place. Seules les voitures sont autorisées sur nos parkings.



Pour notre sécurité, libérons les accès pompiers

Les accès réservés aux véhicules de secours doivent être libres 24h/24. En cas de sinistre, l'évacuation sera facilitée.

Propriétaire bailleur : vous êtes responsable de la bonne information de vos locataires

Pour que la copropriété fonctionne et vive bien, il faut que tout le monde joue le jeu ! Les locataires doivent aussi connaître le règlement de l'immeuble et le respecter. C'est au copropriétaire bailleur de les informer, dès leur arrivée.

Comment bien accueillir votre locataire ?

1. TRANSMETTEZ-LUI LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Lors de la signature du bail, il est important de remettre à votre futur locataire un extrait du règlement de copropriété. Vous pouvez également lui remettre un exemplaire de ce guide ou l'inviter à le consulter sur grigny2.fr.

2. METTEZ-LE EN CONTACT AVEC LE GARDIEN OU AVEC LE CONSEIL SYNDICAL

Présentez le gardien, quand il y en a un, et/ou le conseil syndical à votre locataire. Cela facilitera son installation et lui permettra d'être orienté plus facilement vers les bons interlocuteurs, en fonction de ses besoins.



Ce qui est important, c'est d'échanger : en cas de question ou de problème, votre locataire peut s'adresser au gardien ou au conseil syndical.

3. N'OUBLIEZ PAS DE LUI DONNER LA FICHE « CONTACTS » DE CE GUIDE

Ce n'est pas toujours facile d'arriver dans un nouvel immeuble et dans un nouveau quartier. Avec cette fiche, votre locataire trouvera rapidement tous les contacts utiles pour se renseigner.

Location : les règles du jeu

- La sous-location est interdite sans l'autorisation du bailleur.
- La location « à la découpe » est illégale : vous ne pouvez pas louer à des personnes différentes des pièces d'un même appartement.
- Vous devez exiger de vos locataires leur **attestation d'assurance**. Il est par ailleurs conseillé de souscrire une assurance propriétaire.

À SAVOIR

Pour mettre un appartement en location ou le diviser à Grigny 2, **vous devez vous déclarer en mairie et demander un permis de louer ou de diviser.**



Lettre d'Information
JUILLET 2018

A L'ATTENTION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ DE GRIGNY II

Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu de remettre à son locataire un logement décent, c'est-à-dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et doté de certains éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Il est du devoir de tous les propriétaires de louer au locataire une jouissance logement loué.

Le bailleur est tenu d'établir un contrat de location avec ses locataires, signés par les deux parties au contrat. Il doit également fournir à son locataire un état des lieux réglementaire qui permet de constater l'état des lieux et les types sont disponibles sur le site grigny2.fr. Le bailleur doit remettre à son locataire une réparation appelée décaissage.

spécificités de certains contrats : Les spécificités de locations qui sont encadrées par la loi. Par exemple, les contrats meublés (contrats conclus pour une durée dérogatoire d'un an, si l'appartement est meublé), les contrats de colocation (strictement encadrés par la loi), les contrats étudiants ne sont destinés uniquement qu'à des étudiants...

Le bailleur n'a aucunement le droit de pénétrer dans le logement de son locataire sans y avoir été invité au préalable. De même, il n'a pas le droit de conserver les clés du logement. C'est illégal.

Tout impayé locatif doit obligatoirement faire l'objet d'un signalement du bailleur à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

La révision annuelle de loyer du secteur privé ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des Loyers (IRL). Les charges locatives doivent être justifiées et peuvent faire l'objet de contrôles individuels ou collectifs via les associations de locataires. **Attention, la caution exigible doit être démesurée (légalement, la caution exigible doit être équivalente à 1 mois de loyer hors charges) et à la pratique de loyers prohibitifs.**

Nouvelles autorisations

PERMIS DE LOUER : La Ville de Grigny, a décidé l'adoption du « permis de louer » : un outil de lutte contre l'habitat indigne sur la copropriété de Grigny 2. Il sera désormais indispensable que tous les propriétaires-bailleurs souhaitant mettre en location ou remettre en location leur appartement à compter du 1^{er} septembre 2018 disposent d'une demande d'autorisation préalable de mise en location, auprès du service Urbanisme de la Mairie de GRIGNY, au moyen du formulaire CERFA 15652*01 disponible sur le site internet service-public.fr, et ce sous peine d'une amende administrative de la Préfecture de l'Essonne pouvant s'élever jusqu'à 15 000€.

Cet outil permettra de mieux lutter contre les situations d'habitat indigne sur la copropriété de Grigny 2.

PERMIS DE DIVISER : Cet outil, également instauré, a pour objectif de mieux contrôler les divisions de logements.

Pour toute demande d'information complémentaire, veuillez vous rapprocher du service Urbanisme de la Mairie.

En cas de difficultés

En cas de difficultés rencontrées dans la mise en location de votre appartement, vous pouvez vous rapprocher des permanences du CIDFF au Point d'Accès au Droit de la Ferme Neuve, 1 rue Henri Rol-Tanguy à Grigny (91350) - Tél. 01 69 02 45 77, sur rendez-vous du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Lexique de la copropriété

Anah : Agence nationale de l'habitat. C'est un établissement public chargé de financer les actions de prévention et de traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté. À Grigny 2, elle finance notamment les travaux d'urgence et de rénovation énergétique.

Appel de charges : somme demandée aux copropriétaires pour régler les charges courantes, les dépenses de travaux ou toute autre dépense.

Assemblée Générale : réunion rassemblant tous les copropriétaires. Elle se tient obligatoirement au moins une fois par an pour approuver les comptes.

Budget prévisionnel : budget voté en assemblée générale pour calculer les appels de fonds prévisionnels de l'année en cours.

État descriptif de division : document identifiant et localisant les lots de copropriété ainsi que leur description et le nombre de tantièmes qui y sont attachés. Il est intégré au règlement de copropriété.

Indivision : lot appartenant à plusieurs personnes.

Ordre du jour : liste de projets de décisions qui donneront lieu à une délibération lors de l'assemblée générale.

Parties communes : parties de la copropriété qui appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Parties privatives : parties de la copropriété qui appartiennent uniquement au copropriétaire (l'appartement, la place de parking).

Plan de sauvegarde : convention d'engagements entre une copropriété et les pouvoirs publics, élaborée et mise en œuvre pour solutionner de graves difficultés rencontrées par une copropriété.

Quitus : donner quitus à son syndic signifie approuver sa gestion et le libérer de toute responsabilité en cas de contestation.

Quote-part : exprimée en tantièmes, la quote-part détermine le nombre de voix dont dispose le copropriétaire en assemblée générale et sa participation aux charges.

Recouvrement des charges impayées : lorsqu'un copropriétaire ne paye pas ses charges dans les délais convenus, le syndic de copropriété doit engager les démarches nécessaires pour récupérer ces sommes. Sans accord ou règlement, il doit saisir les tribunaux pour obtenir la condamnation du copropriétaire et saisir ses avoirs ou ses biens.

Résolution : décision prise en assemblée générale.

Tantième : unité de mesure des quotes-parts de copropriété.

Mes notes



À savoir :

POUR LES LOCATAIRES EPFIF

Un guide du locataire est à disposition, demandez-le à Coopexia ou à la Maison du projet.

À PROPOS DU RELOGEMENT

Un guide sur le relogement est à disposition, demandez-le au GIP HIS ou à la Maison du projet.

+ retrouvez toutes les infos sur Grigny2.fr

Mes contacts Plan de sauvegarde

LE PLAN DE SAUVEGARDE

Permanences à la Maison
du projet :

- Sans rendez-vous
Tous les lundi et vendredi matins
de 9h à 12h

E-mail : pds-grigny2@epfif.fr

EPFIF

Standard : 01 69 52 51 11

- Du lundi au jeudi :
de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
- Le vendredi :
de 9h à 12h30 et de 14h à 16h

E-mail : orcod-grigny2@epfif.fr

Mes autres contacts utiles sur le quartier

MAISON DU PROJET

1 bis avenue des Sablons
91350 Grigny
Tél. 01 69 49 46 08

- Lundi, mercredi, vendredi :
de 9h à 12h & de 13h30 à 18h
- Mardi, jeudi : de 14h à 18h

CENTRE SOCIAL PABLO PICASSO

21 bis avenue des Sablons
91350 Grigny
Tél. 01 69 06 77 78

Ouverture au public :

- Du lundi au vendredi de 9h à 12h
et de 13h30 à 18h
- Le samedi (selon programmation)
de 13h30 à 17h

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE (CCAS)

1 bis avenue des Sablons
91350 Grigny
Tél. 01 69 49 46 10

MAISON DÉPARTEMENTALE DES SOLIDARITÉS (MDS)

83 route de Grigny
91 130 Ris-Orangis
Tél. 01 69 02 77 50

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

