

Guide du locataire en copropriété





Qu'est-ce qu'une copropriété ?

Une copropriété est un immeuble qui appartient au moins à 2 copropriétaires. Chaque copropriétaire est **propriétaire d'un ou plusieurs lots privatifs** (appartement, garage, cave...) dont il a la jouissance exclusive et **d'une quote-part des parties communes** (toiture, hall, espaces verts, murs porteurs, escaliers, ascenseur ...) à l'usage de l'ensemble des copropriétaires.



Le règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété est un véritable contrat entre les copropriétaires, établi au moment de la création de la copropriété. Il définit les parties communes et privatives, les catégories de charges et les règles de vie commune. Au moment de la signature de votre bail de location, vous recevrez le **règlement intérieur** qui reprend l'ensemble des règles de vie commune du règlement de copropriété. **Vous devez les respecter.**

1

Comment fonctionne la copropriété



En tant que copropriétaire, la SDH n'est pas seule décisionnaire. Elle défend les intérêts de ses locataires auprès des différentes instances qui gèrent la copropriété dans le respect du cadre réglementaire. Elle porte une attention particulière à l'amélioration de la qualité de service et le bien vivre ensemble ; elle s'attache à favoriser les décisions qui contribuent à une bonne gestion du patrimoine et à la maîtrise des charges récupérables.

Les différentes instances :

L'Assemblée Générale

L'assemblée générale a lieu au moins une fois par an, elle réunit tous les copropriétaires qui sont amenés à voter les décisions nécessaires à l'entretien et l'amélioration des parties communes et équipements (Ascenseur chauffage collectif ...) ; Ils votent le budget de la copropriété, élisent le conseil syndical et mandatent le syndic. Les locataires ne peuvent pas assister à l'assemblée générale. Sous certaines conditions des représentants désignés par une association de locataires peuvent être conviés mais ne peuvent pas voter.

Le Conseil syndical

Il est composé de copropriétaires désignés lors de l'assemblée générale. Il assure le lien entre les copropriétaires et le syndic, il a un rôle consultatif. Il assiste et contrôle la gestion du syndic.

Le plus souvent, la SDH est membre du conseil syndical.

Le Syndic

Il met en œuvre les décisions prises par les copropriétaires en assemblée générale et assure le bon fonctionnement de la copropriété sous le contrôle du conseil syndical.
Il administre la copropriété et gère l'entretien courant des parties communes.
Il passe les contrats d'entretien et de maintenance (ascenseurs, chauffage collectif, enlèvement des ordures ménagères).
Il fait exécuter les travaux d'urgence et les travaux votés en assemblée générale (ravalement de façade, étanchéité ...).



La SDH ne peut décider seule, elle n'est pas seule responsable de la gestion et de l'entretien de la résidence mais elle veille à la bonne conservation technique de l'immeuble et à son amélioration dans l'intérêt de ses locataires.

2 Comment sont calculées mes charges locatives ?

Les charges locatives sont les mêmes que l'on soit en copropriété ou non. Cependant en copropriété, **les contrats d'entretien des parties communes et des équipements collectifs sont souscrits par le syndic**. En tant que copropriétaire, la SDH veille à vos intérêts en s'assurant que toutes les dépenses sont justifiées.



Pour procéder à la régularisation des charges auprès des locataires, la SDH a besoin d'un relevé de charges détaillé de la part du syndic. Ce relevé est transmis seulement après l'approbation des dépenses de la copropriété en assemblée générale des copropriétaires. Le calendrier dépend donc de la date de l'assemblée générale.

3 Comment sont décidés les travaux ?

En dehors des travaux d'urgence, de l'entretien courant et des menues réparations qui sont engagés par le syndic, les travaux pour la conservation ou l'amélioration de l'immeuble (rénovation des halls, toiture, ravalement de façade, isolation thermique ...) doivent être inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale et soumis au vote des copropriétaires.



A qui m'adresser en cas de problème ?

En cas de problème technique, la SDH met à votre disposition plusieurs canaux pour faire votre demande :

- l'application mobile
- l'extranet locataire, · le mail [information@sdh.fr]
- Le téléphone (04 76 68 39 39)

Vous pouvez suivre l'évolution de son traitement depuis votre espace personnel.



Le seul interlocuteur du locataire est son bailleur, la SDH.

Le seul interlocuteur du syndic est la SDH, en tant que copropriétaire.



Qui intervient en cas de problème ?

- **Sur les parties privatives** (appartement, garage, cave...) ?

La SDH intervient directement dans les mêmes conditions que celles concernant les immeubles où elle est seule propriétaire.

S'il s'agit d'un dysfonctionnement qui relève d'un contrat de maintenance de la SDH (robinetterie, chauffage individuel...) vous pouvez contacter directement les prestataires dont les coordonnées sont dans le « **mémo pratique** » remis à l'état des lieux entrant, affiché aussi dans les parties communes et disponible dans l'application mobile.

- **Dans les Parties communes**

Pour les dysfonctionnements ou les demandes de réparations concernant une **partie commune** ou un **équipement commun** (hall d'entrée, entretien ménager, ascenseur ...), **la SDH fait suivre la demande au syndic :**

La SDH s'assure auprès du syndic qu'il prend bien en charge la demande.



La SDH en tant que copropriétaire, fait remonter les dysfonctionnements qu'elle constate et qui concernent les parties communes pour que le syndic puisse intervenir.

Vie du logement

J'EMMÉNAGE DANS UN LOGEMENT NEUF



Vous emménagez dans un logement neuf. Il bénéficie d'une Garantie de Parfait Achèvement (GPA). Cette garantie est là pour vous protéger d'éventuels défauts et assurer le bon fonctionnement de votre logement durant sa première année.



Qu'est-ce que la GPA ?

La **Garantie de Parfait Achèvement** est une **garantie légale** d'une durée de **12 mois** à compter de la réception du logement.

Elle permet de corriger les désordres (problèmes ou dysfonctionnements) constatés :

- lors de la livraison du logement (appelés réserves),
- ou apparaissant après votre emménagement, pendant la première année.

Ces désordres sont traités par les entreprises qui ont participé à la construction du bâtiment.



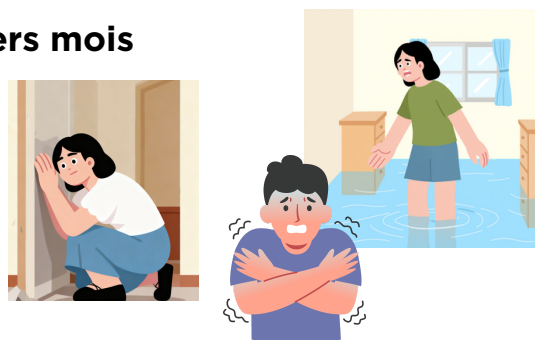
Ce que la GPA couvre

Les réserves à la livraison

Ce sont les problèmes constatés lors de la remise des clés (ex : défaut de finition, équipement non fonctionnel, etc.). Les interventions sont programmées. Vous n'avez pas besoin de les signaler à nouveau.

Les désordres apparaissant pendant les 12 premiers mois

- Problème de robinetterie
- Portes et fenêtres
- Chauffage qui fonctionne mal
- Ventilation / VMC défaillante
- Problème d'interphone
- Porte de garage ou barrière en panne
- Dysfonctionnement d'un équipement



Ce que la GPA ne couvre PAS



Tous les autres problèmes liés à la vie du logement !

- Mauvais usage des équipements
- Dégradations volontaires ou accidentelles

La résolution de ces incidents est à la charge du locataire.

Je rencontre un problème dans mon logement, comment dois-je faire ?

1 Vous constatez un problème

Un **équipement ne fonctionne pas correctement** ou un **désordre apparaît** dans votre logement (hors réserves, qui ont déjà été signalés)

2 Vous signalez le désordre

En appelant le Service relation client



04 76 68 39 39



par mail : information@sdh.fr,
depuis votre espace locataires

3 Analyse de la demande

Si le problème est bien couvert par la GPA, la demande est transmise aux entreprises concernées. Un rendez-vous est pris avec vous pour l'intervention.

4 Intervention dans le logement

L'entreprise intervient pour effectuer les réparations nécessaires. Règlementairement, elle a jusqu'à **un an après la fin des travaux** pour intervenir. En cas d'urgence, nos équipes interviendront selon nos délais de prise en charge habituels.

5 Validation et clôture

Vous recevez une notification de clôture par mail.