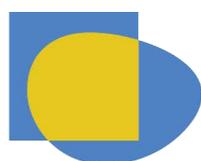


# 3

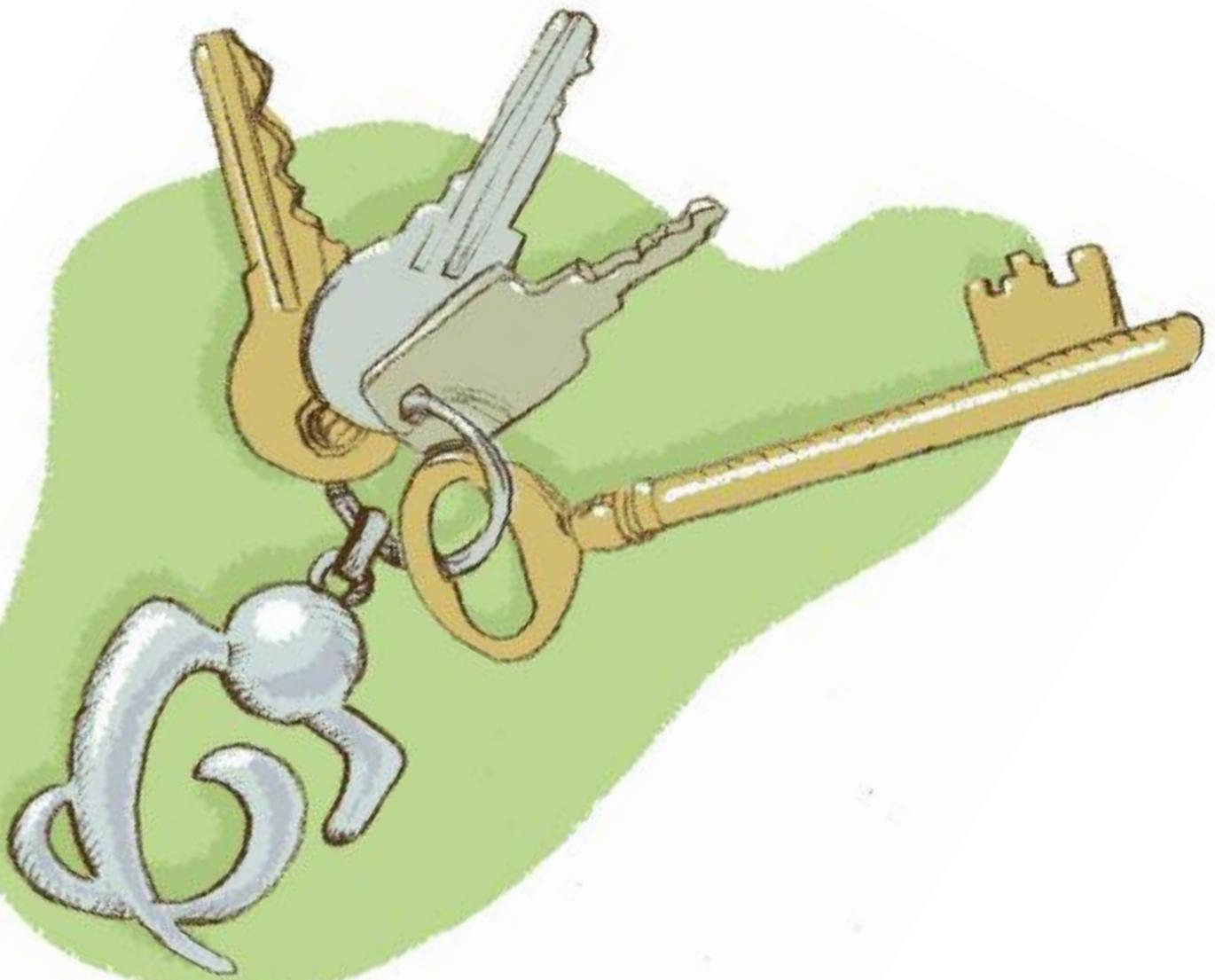
“Je suis propriétaire  
en État Futur d’Achèvement”

En attendant la remise des clés



**Le Logis Corse**

*Custruimu u vostru benistà*



## SOMMAIRE PHASE 3 : “Je suis propriétaire en État Futur d’Achèvement... en attendant la remise des clés”

<b>Vos engagements quant au paiement du logement . . .</b>	<b>P. 3</b>	<b>Le statut de copropriétaire ou de membre de l’Association Syndicale Libre . . . . .</b>	<b>P. 5</b>
<b>La relation avec les intervenants . . .</b>	<b>P. 3</b>	<b>1 - La copropriété . . . . .</b>	<b>P. 5</b>
<b>Comment régler les appels de fonds ? . . . . .</b>	<b>P. 3</b>	Le rôle du syndic provisoire . . . . .	P. 6
<b>La personnalisation de votre logement . . . . .</b>	<b>P. 4</b>	La gestion de votre copropriété . . . . .	P. 6
<b>La réglementation concernant l’accès au chantier . . . . .</b>	<b>P. 4</b>	Les parties communes et les parties privatives . . . . .	P. 7
		Les charges de copropriété . . . . .	P. 8
		<b>2 - L’Association Syndicale Libre . . .</b>	<b>P. 9</b>
		Les cotisations syndicales ou charges . . . . .	P. 10

## VOS ENGAGEMENTS

### QUANT AU PAIEMENT DU LOGEMENT

En vente en l'Etat Futur d'Achèvement, vous devenez propriétaire au fur et à mesure de l'avancement du chantier et du règlement des appels de fonds tels que prévu dans votre acte de vente.

Nous vous adressons un appel de fonds lié à une attestation d'avancement des travaux auquel vous devez répondre dans le délai fixé au contrat (généralement compris entre 8 et 15 jours).

## RELATION AVEC LES INTERVENANTS

Malgré votre statut de propriétaire en l'Etat Futur d'Achèvement, vous ne pouvez interférer dans les relations avec les intervenants.

En tant que promoteur, nous occupons une place primordiale dans le programme de construction dont nous sommes l'initiateur et nous conservons les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la livraison des logements. Assurant sous notre responsabilité la bonne réalisation des opérations, nous sommes seul décisionnaire dans le choix des intervenants et seul acteur habilité à leur donner des directives pour vous livrer un logement conforme à nos engagements.

## COMMENT RÉGLER

### LES APPELS DE FONDS ?

Une fois signé l'acte authentique, nous vous demandons un déblocage des fonds en fonction de l'avancement des travaux (cf. phase 2, p. 5 "Calendrier des paiements").

Si vous disposez encore d'un apport personnel, vous pouvez l'utiliser pour régler le ou les premiers appels de fonds au moyen d'un virement ou d'un chèque bancaire.

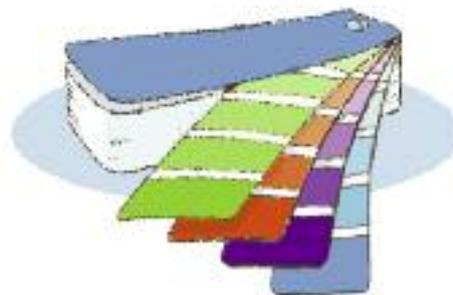
Puis vous débloquez progressivement votre prêt en transmettant à votre organisme bancaire l'appel de fonds sur lequel vous indiquez la mention suivante : "Bon pour déblocage d'un montant de ..... Euros".

La loi encadre les appels de fonds en fonction de l'avancement des travaux. Nous vous remercions par avance de bien vouloir respecter le délai convenu dans l'acte de vente afin d'éviter tout report du délai de livraison et/ou l'application de pénalités.

## LA PERSONNALISATION DE VOTRE LOGEMENT

Quelques mois avant la remise des clés, nous vous convions à sélectionner dans les gammes définies dans votre descriptif les revêtements et équipements de votre logement.

Nous attirons votre attention sur le fait que nous sommes votre seul interlocuteur jusqu'à la livraison de votre logement.



## RÉGLEMENTATION CONCERNANT L'ACCÈS AU CHANTIER

**Le chantier est un endroit dangereux soumis à des règles très strictes de sécurité, contrôlé régulièrement par l'Inspection du Travail. L'accès au chantier est donc interdit à toute personne étrangère à sa réalisation. Cependant afin de vous permettre de visualiser ce que sera votre futur logement, une visite encadrée et sécurisée pourra être exceptionnellement organisée, suivant les circonstances du chantier et nos disponibilités respectives.**





## LE STATUT DE COPROPRIÉTAIRE OU DE MEMBRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

### **I. LA COPROPRIÉTÉ**

Si votre futur logement dépend d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, cet immeuble ou ce groupe d'immeubles est obligatoirement soumis au statut de la copropriété.

**Le statut de la copropriété est régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application n°67-223 en date du 17 mars 1967.**

Un règlement de copropriété, en règle générale rédigé à notre initiative, vous sera alors remis, lors de la signature de votre acte de vente.

Ce règlement de copropriété organise le fonctionnement de votre copropriété conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Il fixe vos droits et obligations ainsi que les règles de vie en commun. Il définit par ailleurs les parties privatives et les parties communes et précise les différentes catégories de charges de copropriété, leurs modes de répartition entre les copropriétaires et leurs modalités de paiement.

**Notre conseil : conservez précieusement le règlement de copropriété. Il constitue la charte de la copropriété.**

## LE RÔLE DU SYNDIC PROVISOIRE

Avant même la première assemblée générale, nous désignons un syndic "provisoire" dont la fonction est notamment d'administrer l'immeuble, de pourvoir à son entretien et de s'assurer du respect du règlement de la copropriété dès qu'elle sera constituée.

Sa mission première est de convoquer la première assemblée générale qui doit impérativement se tenir dans l'année suivant la constitution de la copropriété.

A l'occasion de cette première assemblée générale, la ratification de la désignation du syndic provisoire sera soumise à votre vote.

## LA GESTION DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

Elle est assurée sous la forme **d'un syndicat des copropriétaires**, doté de la personnalité morale, qui regroupe l'ensemble des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires a pour objet de conserver et d'administrer les parties communes de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Les copropriétaires se réunissent, au moins une fois par an, en assemblée générale pour prendre les décisions nécessaires pour le bon fonctionnement de la copropriété.

Les conditions de vote et de majorité aux assemblées générales diffèrent suivant la nature des décisions à prendre ; la loi sur la copropriété les définit et, dans la plupart des cas, elles sont rappelées par le règlement de copropriété.

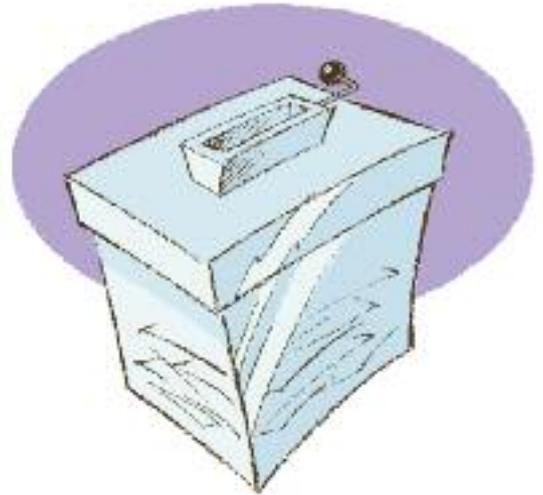
Vous devez être présent aux assemblées générales pour participer aux prises de décision concernant la copropriété et pour être ainsi informé des modifications relatives à son fonctionnement. **Si vous ne pouvez pas y assister, nous vous conseillons de vous faire représenter par une tierce personne à laquelle vous pourrez donner mandat de vous représenter et voter pour votre compte.**

Le syndicat des copropriétaires est représenté par un syndic, lequel, en principe, est un professionnel de l'immobilier soumis à un statut réglementé.

Ce syndic a notamment pour fonction :

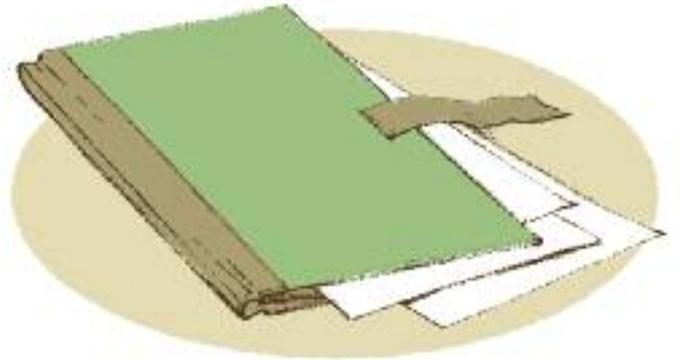
- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde ;
- d'établir et de tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes et de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir, pour chaque syndicat de copropriétaires, une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Enfin, **le conseil syndical** composé, en règle générale, de copropriétaires désignés par l'assemblée générale, assiste le syndic et contrôle sa gestion.



## LES PARTIES COMMUNES ET LES PARTIES PRIVATIVES

Le règlement de copropriété, annexé à votre acte de vente, définit ce qu'il faut entendre par parties communes et par parties privatives et les droits et obligations attachés à chacune d'elles.



### LES PARTIES PRIVATIVES

Il s'agit des parties de bâtiments et de terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont la propriété exclusive de ce copropriétaire.

On peut citer parmi les parties privatives :

- l'intérieur des appartements,
- les enduits des murs intérieurs,
- les cloisons intérieures qui ne font pas partie du gros œuvre, les revêtements de sol à l'exception du gros œuvre.

### LES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou, à tout le moins, de plusieurs d'entre eux.

Tous les biens et ouvrages d'intérêt commun sont considérés comme parties communes. Tout le monde peut les utiliser à condition de ne pas nuire aux autres propriétaires (stationnement abusif, encombrement des couloirs, troubles de voisinage...)

Sont, notamment, parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès aux immeubles,
- le gros œuvre des immeubles, y compris les canalisations afférentes et qui traversent des locaux privatifs,
- les locaux de services communs,
- les passages et corridors.

Ces listes ne sont qu'indicatives et, en aucun cas, complètes. La définition des parties communes et des parties privatives est donnée par le règlement de copropriété auquel il convient de se référer.



## LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Il existe deux catégories de charges de copropriété :

- **Les charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes.** Il s'agit des charges se rapportant aux frais de gestion et aux frais engagés sur les parties communes de votre copropriété

Ce sont principalement :

- les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes,
- les dépenses relatives aux fluides,
- les frais de gestion,
- la rémunération du concierge ou du gardien,
- les honoraires du syndic,
- les cotisations d'assurances...



Ces charges sont réparties entre tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts, souvent appelées tantièmes, qu'ils détiennent dans la copropriété.

- **Les charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs** telles que, par exemple, les frais d'ascenseur, les frais liés au chauffage, les antennes de télévision,....

Ces charges sont réparties en fonction de l'utilité potentielle de ces services collectifs et équipements communs pour chaque copropriétaire.

A titre d'exemple, les copropriétaires du rez-de-chaussée peuvent ne pas supporter de charges liées au fonctionnement de l'ascenseur.

Les modalités de répartition des charges de copropriété sont déterminées par le règlement de copropriété.

Pour assurer le bon fonctionnement de la copropriété, le syndic adresse, trimestriellement, un appel de provisions sur charges, à chaque copropriétaire sur la base du budget prévisionnel, voté chaque année par l'assemblée générale des copropriétaires. Ces provisions sont destinées à régler, par exemple, les factures des fournisseurs de gaz, d'eau et d'électricité, les factures des entreprises de nettoyage...

Après approbation des comptes annuels de la copropriété par l'assemblée générale, le syndic procède à une régularisation des charges et adresse à chaque copropriétaire un décompte des charges dont il est redevable au titre de l'année considérée. Si les provisions versées au cours de l'année excèdent la dette réelle, l'excédent est imputé sur les charges à venir ; dans le cas contraire, le déficit est appelé par le syndic.



### À RETENIR

Le syndic doit être informé, par écrit, de tout changement d'occupants de votre logement (emménagement/déménagement) et de vos changements d'adresse.

## 2. L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DITE ASL

Dans les lotissements, la gestion et l'entretien des équipements communs, des actions d'intérêt commun telles que par exemple la prévention des risques sanitaires ou naturels, des pollutions et des nuisances, sont confiées à une Association Syndicale Libre.

Il en va de même dans les ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, sont composés de parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.

**Réglementation : les Associations Syndicales Libres de propriétaires sont régies par l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et par son décret d'application n°2006-504 en date du 3 mai 2006.**

Les associations syndicales libres se forment par le consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit. Les statuts de l'association doivent obligatoirement préciser son nom, son objet, son siège, ses règles de fonctionnement. Ils doivent comporter la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent les modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.

L'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts. Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.



Les autres règles de fonctionnement de l'ASL telles que, notamment, la composition et les pouvoirs des assemblées générales, les voix détenues par chacun des propriétaires, les pouvoirs du syndicat et ceux du président, sont fixées librement par ses statuts qui vous seront remis, en principe, lors de la signature de l'acte de vente.

L'ASL est en charge du bon fonctionnement de votre domaine. Le syndicat est chargé, en règle générale, de veiller à l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale, au respect du cahier des charges et à la conservation, la garde et l'entretien des biens et équipements communs du domaine. Habituellement, il est en droit de faire réaliser, en cas de besoin, de sa propre initiative, des travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents.

Le Président, quant à lui, est chargé essentiellement de représenter l'ASL sur un plan civil et, en particulier, en justice.

Notre conseil : conservez précieusement les statuts de l'ASL au même titre au que le cahier des charges du lotissement. Ils constituent des documents de référence.

## LES COTISATIONS SYNDICALES OU CHARGES

Les modalités de financement de l'ASL sont définies par ses statuts au même titre que les modalités de recouvrement des cotisations syndicales, appelées communément charges, que doivent supporter chaque propriétaire.

Les charges dont la gestion appartient à l'ASL sont uniquement celles qui sont supportées par l'ensemble des propriétaires en ce qu'elles sont relatives à des équipements, voies et espaces communs.

Chaque propriétaire doit en effet gérer et supporter seul les charges qui sont attachées de façon spéciale à son lot telles que celles relatives aux branchements et conduites particuliers d'eau et d'électricité le desservant.

Les charges, dites communes, afférentes aux équipements, voies et espaces communs, sont réparties selon des modalités fixées par le cahier des charges du lotissement entre tous les propriétaires. Leur clef de répartition dépend, en général, soit de la Surface Hors œuvre Nette (SHON) constructible de chaque lot, soit de la SHON effectivement construite sur chaque lot.

Pour assurer le bon de fonctionnement de l'ASL, le syndicat adresse des appels de fonds à chaque propriétaire selon des modalités définies par les statuts.



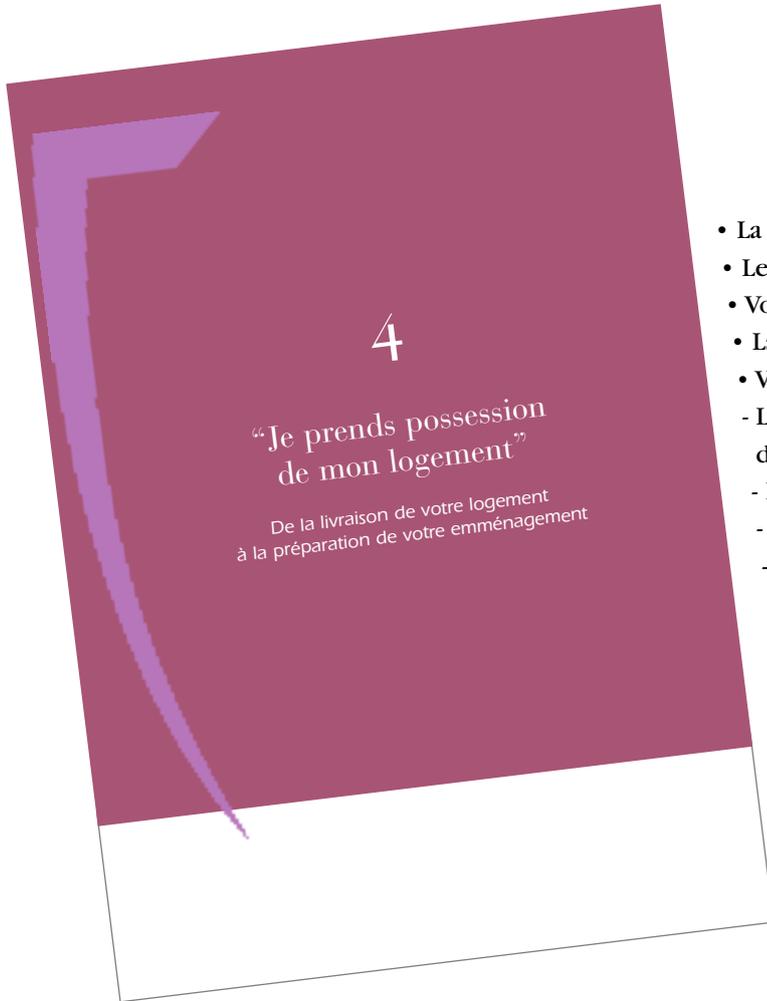
### **BON À SAVOIR**

Le Président de l'ASL doit être informé, par écrit, de tout changement d'occupants de votre logement (emménagement/déménagement) et de vos changements d'adresse.





## A découvrir bientôt



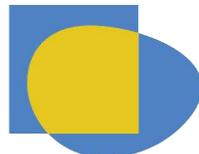
- La livraison de votre logement
- Le déroulement de la livraison
- Votre assurance multirisque habitation
- La déclaration "H" aux impôts
- Vos garanties après la livraison
  - La garantie de parfait achèvement de nature contractuelle
  - La garantie de bon fonctionnement
  - La garantie décennale
  - La police Dommages-Ouvrage

Nous vous adressons les fiches pratiques d'information sur le déroulement de la phase 4 au cours du trimestre précédant la livraison de votre logement.

Nous vous communiquons le mois au cours duquel la livraison de votre logement s'effectuera afin de vous permettre de prendre toutes les dispositions utiles et nécessaires.

Cette date tient compte des différents aléas que nous aurons pu rencontrer dans la réalisation du chantier de votre logement et qui auront pu perturber l'avancement des travaux.

La réalisation de ce document a été pilotée par le réseau PROCIVIS Immobilier en concertation avec ses adhérents dont fait partie le Groupe Arcade.



# Le Logis Corse

*Custruimu u vostru benistà*