

Offre de service Copropriété

avec étude des charges de l'immeuble



Fiche signalétique du programme

RESIDENCE	
ECOQUARTIER FONT PRE BAT 1	1208 AVENUE COLONNEL PICOT - 83100 TOULON

CONSTRUCTEUR / PROMOTEUR
BOUYGUES IMMOBILIER
FREDERIC BENGUIGUI
DIRECTEUR DE PROGRAMME
tel :
fax :
SYNDIC
Foncia Jomel
Eric ROGER
Directeur Général
tel : 04.94.34.25.25
fax : 04.94.07.61.90
Jean BEAUCOURT
Directeur de copropriété
tel : 04.94.34.25.25
fax : 04.94.07.61.90



DESCRIPTION SOMMAIRE	COMPOSITION
R+3 1 T1 17 T2 18 T3 5 T4	budget: assurance, syndic, ménage, pompe, porte de garage, incendie, VMC, ascenseur, compteurs divisionnaires, espaces verts, électricité, eau (50m3/lot/an à 3.5€/m3)
	LIVRAISON
	1ER TRIM 2016

Estimations des charges

RESIDENCE

ECOQUARTIER FONT PRE BAT 1

CHARGES COURANTES - ESTIMATION MOYENNE

€ par logement	777,07
€ par trimestre	194,27
€ par m ² habitable	15,04

CHARGES RÉCUPÉRABLES PAR TYPE DE LOGEMENT

Type de lot	Surface moyenne (m ²)	Charges totales annuelles (€)	Appels de fonds trimestriels (€)	Charges locatives mensuelles (€)	Solde mensuel propriétaire (€)
STUDIO	28,00	421,11	105,28	24,85	10,24
APPARTEMENT 2 PIECES	32,86	494,20	123,55	29,16	12,02
APPARTEMENT 3 PIECES	59,30	891,85	222,96	52,63	21,69
APPARTEMENT 4 PIECES	78,40	1 179,11	294,78	69,58	28,68

Charges annuelles

ESTIMATION PAR POSTE en € *				
N° Poste	Poste de charge	Charges estimées		Charges récupérables
		En montant	En m ²	
1	Assurances	2 200,00	1,04	0,00
2	Honoraires	6 500,00	3,07	0,00
3	Frais d'administration	0,00	0,00	0,00
4	Impôts	300,00	0,14	0,00
5	Entretien ménager	4 080,00	1,93	4 080,00
6	Gardiens / employé	0,00	0,00	0,00
7	Fournitures et entretien	0,00	0,00	0,00
8	Contrats maintenance	2 300,00	1,09	2 300,00
9	Espaces verts	5 000,00	2,36	5 000,00
10	Ascenseur	1 800,00	0,85	1 800,00
11	Eau	7 180,00	3,39	7 180,00
12	Electricité	2 200,00	1,04	2 200,00
13	Combustible	0,00	0,00	0,00
14	Chauffage et ECS (contrats)	0,00	0,00	0,00
15	Divers	300,00	0,14	0,00
TOTAL GENERAL		31 860,00	15,05	22 560,00

* Estimations non contractuelles :

Nos estimations de charges sont données à titre indicatif et tiennent compte des équipements, service collectifs et structures de gestion (gestion en copropriété ou en lots de volume) prévus au jour de l'estimation.

Elles peuvent être amenées à varier en fonction de choix ou de changements ultérieurs, sur les plans techniques, de la nature des équipements et des modalités de gestion de l'ensemble immobilier.

Nos objectifs pour la gestion des immeubles neufs

1 Maîtrise des charges et efficacité énergétique

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire, premiers postes de charges d'un immeuble d'habitation collectif, sont des éléments clés de la maîtrise des charges.

- Comptage et répartitions individuelles des consommations. (économie estimée 10 à 15 %).
- Ratio kWh consommé/DJU (*) pour quantifier les variations de consommation d'énergie.
- Courbes de suivi pour la visibilité des consommations en fluides et en énergie (kWh).

Les contrats qui représentent près de 60% des charges (hors syndic) sont aussi facteurs de réduction des dépenses

- Renégociation périodique des contrats (minimum tous les 5 ans).
- Conditions particulières imposées aux fournisseurs au bénéfice exclusif de nos clients.
- Données tarifaires recensées et renégociées chaque année.

(*) "Degré Jour Unifié" permet de quantifier les besoins de chauffage à climat constant



2 Gestion de la copropriété

- Préparation de la mise en copropriété, concertée avec le promoteur, 8 à 6 mois avant les livraisons.
- **Assemblée générale constitutive** (date et ordre du jour) **organisée d'un commun accord avant les livraisons** (de quelques jours à 1 mois).
- Liste des acquéreurs et copie des notifications de transfert de propriété du notaire, transmises au syndic 2 mois avant la date de l'assemblée générale, pour la régularité de la convocation.
- Information adaptée et concertée des acquéreurs avant l'assemblée générale, puis par un compte rendu de gestion transmis à tous les copropriétaires, dès la première année.
- **Maintien de l'harmonie de l'immeuble, par l'intervention du syndic pour s'opposer à l'utilisation abusive des parties communes et à la création d'ouvrages privés non autorisés.**
- Recueil des pièces nécessaires à la gestion de l'immeuble et à son entretien lors des livraisons de parties communes ou en fin de chantier (DOE, DACT, PV de réception et DIUO).



3 Gestion des désordres et des réclamations

Basée sur une concertation permanente entre le responsable programme et le responsable copropriété, quelles que soient les difficultés rencontrées pendant ou après les livraisons, cette concertation vise tous les aspects de la mise en copropriété de l'immeuble.

- Les modalités de paiement des charges exigibles, jusqu'à la date de mise à disposition des lots vendus.
- La planification de la livraison des parties communes et des levées de réserves proposées par le responsable de programme ou son maître d'oeuvre.
- La protection des parties communes et leur remise en état, si nécessaire, après les dégradations occasionnées par les emménagements.
- La réparation des désordres à la livraison ou postérieurement dans le cadre des garanties, la gestion des déclarations de sinistre Dommage-Ouvrage.

4 Gestion de l'assurance Dommage-Ouvrage

Pendant les 2 premières années de garantie, Foncia a adopté le protocole suivant :

- Information préalable du partenaire ou de son SAV de TOUT désordre susceptible de mettre en jeu sa garantie.
- Demande d'information sur les suites qu'il entend donner à la constatation du désordre et sur la possibilité d'une intervention de son SAV.
- **Copie systématique de la déclaration au souscripteur/partenaire.**

La résolution des difficultés par l'action judiciaire ne doit intervenir qu'en dernier recours, lorsque toutes les possibilités ont été épuisées, et après l'information préalable du constructeur lui-même et de la Direction Générale du Groupe Foncia.