



ZOOM SAV

LES RÉSERVES ET LEUR LEVÉE

Au moment de la remise des clés une liste établit les réserves éventuelles de votre logement.

Vous avez **30 jours** pour faire remonter à Domaxia d'éventuelles réserves complémentaires.

Le courrier doit être un recommandé avec A/R. Domaxia a un an pour lever les réserves identifiées.

L'ENTRÉE DANS LES LIEUX

Vous êtes chez vous!

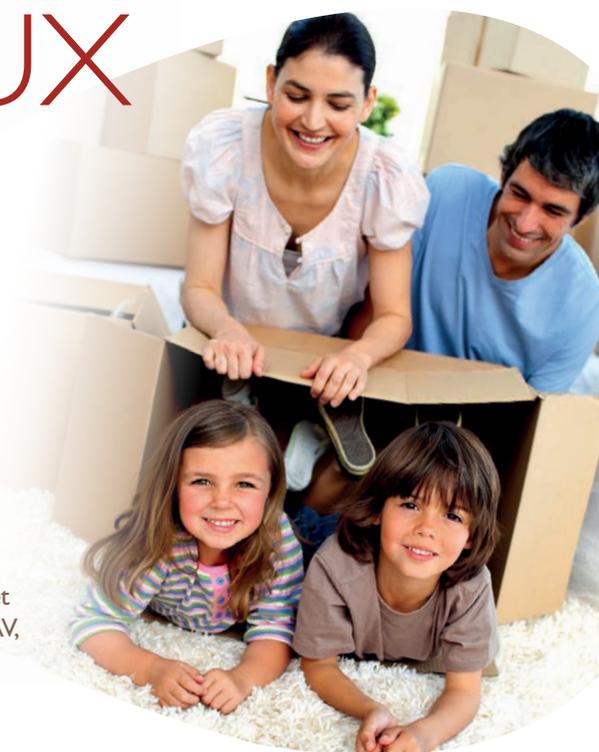
Suivez le guide qui accompagnera vos dernières démarches avant votre installation dans les lieux.

Lors de l'entrée dans les lieux, le technicien SAV* vérifie avec vous que le bien livré est conforme à la description inscrite dans l'acte notarié**. **Vérifiez que les travaux réalisés correspondent à ceux prévus** par le document et contrôlez tous les équipements (fenêtres, ventilation mécanique, installation de chauffage et de production d'eau chaude...).

En cas de dysfonctionnement, le technicien SAV établit avec vous la liste des réserves. Ce document précise les désordres ou défauts de conformité et il est qualifié de « contradictoire » car vous le co-signez avec le technicien SAV, représentant de Domaxia. Un exemplaire vous est remis automatiquement.

* Service Après Vente

** Pensez bien à viser les plans et la notice descriptive qui sont annexés au contrat



LES DOCUMENTS REMIS OU À FOURNIR

Vous devez fournir au technicien SAV l'attestation d'assurance et régler par chèque de banque le solde de 5 % du prix d'achat de votre bien. Un courrier vous sera envoyé au préalable pour vous préciser le montant exact dont vous devez vous acquitter. Le technicien SAV vous remettra :

- ▶ le **formulaire de déclaration fiscale** (uniquement pour l'accession directe),
- ▶ les **fiches techniques** des équipements du logement,
- ▶ le **certificat CERQUAL** qui précise le type de certification et le niveau de performance énergétique de votre logement et du bâtiment,
- ▶ les **clés, badges et digicodes** éventuels,
- ▶ toutes les informations utiles à l'**ouverture des abonnements divers** (électricité, eau, téléphonie, gaz).
Les index des compteurs eau/électricité/gaz seront également relevés et notés sur le document.

Nous vous rappelons que le règlement de copropriété vous a été remis par le notaire lors de la signature de l'acte authentique.

L'acte authentique

L'acte authentique est un écrit dressé par un officier public comme un notaire, un officier d'état civil, un commissaire-priseur ou un huissier. Dans le secteur immobilier, l'acte authentique concerne généralement l'acte de vente d'un bien. Dans le cas d'un acte notarié de vente immobilière, les signataires doivent être présents lors de la signature, tout comme le notaire. L'acte authentique est réputé être une « preuve parfaite ».



MES GARANTIES ACCESSION SOCIALE

Être propriétaire en toute **quiétude**
grâce au dispositif de sécurisation.

GARANTIE RACHAT DU BIEN IMMOBILIER DURANT 15 ANNÉES

Par cette garantie, Domaxia s'engage à racheter votre logement si vous êtes confronté à des accidents dans votre vie personnelle ou professionnelle qui vous mettent en difficulté financière. Cette garantie peut être mise en jeu sur simple demande de l'acquéreur ou du co-acquéreur, si et seulement si le logement est toujours occupé au titre de la résidence principale.*

La garantie est applicable pendant 15 ans à compter de la signature de l'acte de vente authentique.

Elle définit un niveau de prix minimum garanti évoluant dans la durée :

-  pendant les 5 premières années après l'acte de vente du logement, le montant est fixé à hauteur de 80 % de la valeur initiale d'acquisition,
-  à partir de la sixième année et jusqu'à la quinzième année, ce montant est minoré de 1,5 % de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée.

L'accédant* doit respecter trois conditions pour bénéficier de la garantie de rachat :

-  le bien acheté ne doit pas être sorti du patrimoine de l'accédant,
-  la demande de rachat de la part de l'accédant doit être formalisée, avec l'envoi d'une lettre recommandée à Domaxia avec accusé de réception.
-  il doit constituer sa résidence principale,

L'accédant doit manifester une réactivité minimum, sa demande devant intervenir dans un délai de 12 mois à compter de la survenance du fait générateur.

La mise en œuvre de la garantie peut être demandée par l'accédant en cas :

- de décès (toutes les causes)*,
- de mobilité professionnelle,
- de chômage d'une durée supérieure à un an,
- d'invalidité,
- de divorce,
- de dissolution d'un pacte civil de solidarité (PACS).

* En cas de décès de l'acquéreur, la garantie peut-être actionnée par le conjoint ou les descendants directs occupant le logement.

**Un feuillet assurance
revendu vous a été remis chez
le notaire. Il liste en détail les cas
d'application de cette assurance.**

**Pour les connaître,
reportez-y vous.**

ASSURANCE PROTECTION REVENTE PENDANT 10 ANS

Domaxia a contracté auprès d'une compagnie une assurance qui vous protège contre une perte financière éventuelle si vous revendez votre bien à un prix inférieur à celui auquel vous l'avez acheté. Le montant est plafonné à hauteur de 20 % du prix d'achat du bien et à hauteur de 40 000 €.

Vous pouvez faire jouer cette garantie dans les cas suivants :

- invalidité
- perte d'emploi
- mutation professionnelle (supérieure à 50 km)
- naissance gémellaire ou multiple
- décès
- divorce*
- dissolution d'un PACS*

* L'assurance est ramenée à 5 ans dans ces deux cas.

Dans tous les cas, et quelque soit la garantie à faire jouer, vous avez au maximum un an pour formuler votre demande, à compter de la date à laquelle votre difficulté est survenue. Le courrier est toujours à adresser à Domaxia par lettre recommandée avec accusé de réception.

GARANTIE DE RELOGEMENT DANS LE PARC SOCIAL

Cette garantie offre une possibilité de relogement dans le parc locatif social de notre bailleur partenaire. Si vous rencontrez certaines difficultés durant la phase d'acquisition, vous pouvez faire jouer cette garantie à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Vous avez 15 ans pour faire jouer cette garantie à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

La mise en œuvre de la garantie de relogement se fait à votre demande ou à celle de votre conjoint selon les mêmes modalités que la garantie de rachat et à la suite des mêmes faits générateurs, à l'exception de la mobilité géographique.

Les accédants doivent obligatoirement avoir signé une promesse de vente de leur logement au moment où est effectuée la demande. Cette promesse peut avoir été conclue avec un particulier ou, dans le cadre de la garantie de rachat, avec un organisme d'Hlm.

Deux points méritent d'être soulignés :

- les revenus du ménage doivent être inférieurs aux plafonds Hlm en vigueur. En PSLA, les plafonds à respecter sont les plafonds PLUS. En accession sociale, il s'agit des plafonds PLS.
- Les offres de relogement formulées par le bailleur : l'organisme d'Hlm s'engage à proposer au ménage trois offres écrites de relogement dans le parc locatif social « correspondant à ses besoins et ses possibilités ». L'accédant dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour se prononcer. Passé ce délai, l'organisme n'a plus l'obligation légale de faire jouer sa garantie relogement.

Dans le cadre d'un PSLA, les offres de relogement proposées sont dispensées de la procédure d'attribution Hlm (art. 27-1 de la loi du 12 juillet 1984 définissant la location-accession).

MES GARANTIES LOGEMENT

Préalablement à la livraison, la réception des travaux a eu lieu entre les entreprises et Domaxia. **La date exacte de la réception est essentielle**: c'est à partir de cette dernière que courent les délais des garanties décrites ci-dessous.

1 GARANTIE D'ISOLATION PHONIQUE

Domaxia s'engage à vous livrer un logement qui offre un niveau d'isolation acoustique bien défini. Si les normes minimales d'isolation acoustique ne sont pas respectées, vous devez nous le signaler pour que nous puissions faire jouer la garantie qui nous lie aux entreprises prestataires.

2 GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Les entreprises sont tenues à **une garantie de parfait achèvement** pendant un an, à compter de la réception des travaux. Cette garantie s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par Domaxia, lors du procès-verbal de réception, ou notifiés par l'acquéreur après la réception.

3 GARANTIE BIENNALE DE BON FONCTIONNEMENT

Pendant deux ans à compter de la livraison, **Domaxia est garant du bon fonctionnement des éléments d'équipements**, c'est-à-dire ceux pouvant être enlevés ou remplacés sans détériorer leur support, tels que volets, robinetterie ou équipements ménagers. La garantie ne s'applique pas si un mauvais usage a été fait des équipements.

4 GARANTIE DÉCENNALE ET ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Pendant dix ans, cette garantie couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables, ou qui rendent le logement impropre à sa destination (toiture défectueuse, défaut d'étanchéité entraînant des infiltrations...). Tout signalement doit être fait directement auprès de l'assureur.

5 ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Domaxia a souscrit une assurance dommages-ouvrage pour votre compte. **Les références figurent dans votre acte notarié, elles ont de même été transmises au syndic.**

La réception et la livraison, quelles différences ?

La réception est l'acte par lequel le vendeur maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. La réception a lieu entre l'entreprise de travaux et le maître d'ouvrage. Elle marque la fin de l'exécution d'un marché de travaux.

La livraison est l'acte par lequel l'acquéreur d'un bien en prend possession. Plus communément, il s'agit de l'entrée dans les lieux ou de la remise des clés.

Le déclenchement de l'ensemble de ces garanties ne peut se faire que par courrier recommandé avec accusé de réception.

MON LOGEMENT

Les éco-gestes du quotidien pour **entretenir mon logement et vivre dans un environnement sain.**

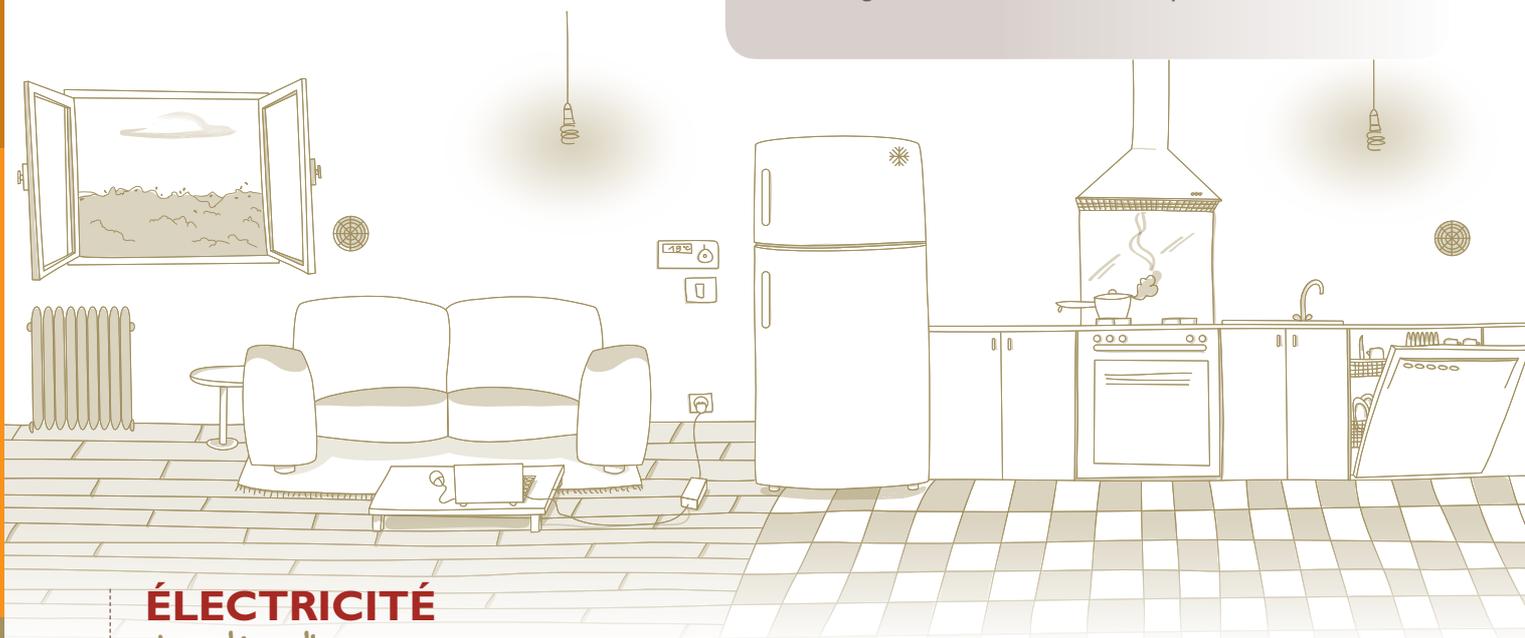
QUALITÉ DE L'AIR

Je fais respirer mon logement

Votre logement est équipé d'une ventilation mécanique simple flux hygroréglable. Elle permet l'évacuation de l'air et régule la quantité d'air insufflée et rejetée en fonction du taux d'humidité. La ventilation est nécessaire pour préserver vos murs des dégradations dues à l'humidité et éviter les mauvaises odeurs et les pollutions. Elle est essentielle à la bonne santé de tous les occupants.

Les gestes à adopter

- J'aère le logement et je renouvelle l'air au moins cinq minutes tous les jours
- Je ne bouche pas les entrées et sorties d'air
- Je n'arrête pas le système de ventilation
- Je dépoussière au moins une fois par an les bouches d'extraction
- Je mets le système en position faible débit en période de grand froid afin de limiter la perte de chaleur



ÉLECTRICITÉ

Je cultive l'économie

Face à l'augmentation constante du prix de l'énergie, il est urgent d'en limiter la consommation.

Les gestes à adopter

- J'utilise des ampoules basse consommation
- J'éteins la lumière quand je quitte une pièce
- Je ne laisse pas en veille les appareils audiovisuels et multimédias
- Je privilégie la lumière naturelle à la lumière artificielle
- Je nettoie régulièrement la poussière sur les ampoules pour gagner en luminosité
- Je choisis de préférence les appareils électroménagers les plus économes en énergie (classes A, A+ ou A++)
- Je privilégie le lavage du linge à basse température
- Je dégivre régulièrement le congélateur ou le freezer
- Je place le réfrigérateur loin d'une source chaude

Le saviez-vous?

Une chasse d'eau qui fuit, c'est en moyenne 640 € par an en plus sur votre facture!

EAU

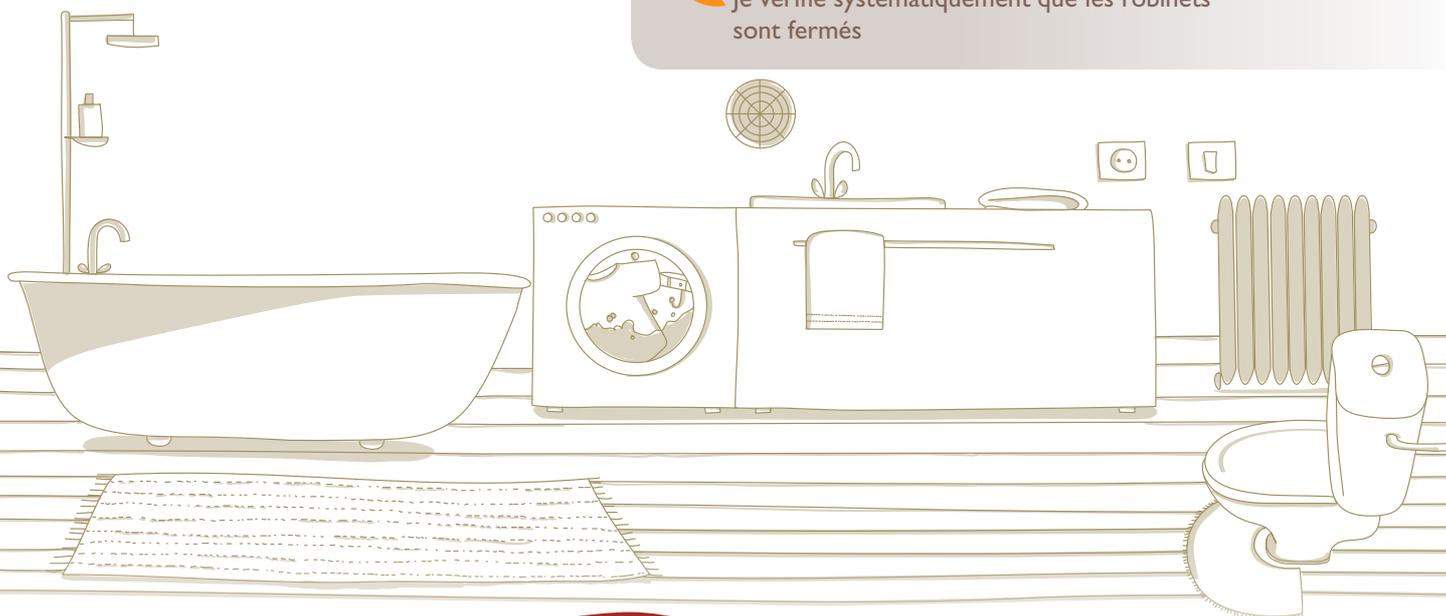
Je préserve une ressource vitale

L'eau est une denrée précieuse à protéger. Son extraction demande beaucoup d'énergie et sa dépollution nécessite mout produits chimiques. Son coût en constante augmentation, peut être maîtrisé de différentes manières.

MON LOGEMENT

Les gestes à adopter

- Je privilégie les douches aux bains
- J'évite de laisser couler l'eau inutilement
- J'utilise à bon escient la chasse d'eau deux débits.
- J'adapte, si je le peux, le programme de la machine à laver en demi-charge, lorsqu'elle n'est pas pleine
- Si je fais la vaisselle à la main, je ne laisse pas le robinet ouvert, j'utilise de préférence les bacs
- Si j'ai un lave-vaisselle, je le remplis au maximum de sa capacité avant de le faire fonctionner
- Je vérifie qu'il n'y a pas de fuite dans mon installation
- Je vérifie systématiquement que les robinets sont fermés



la température idéale

- Dans mon salon: 19°C
- Dans ma cuisine: 19°C
- Dans ma salle de bain: 21°C
- Dans ma chambre: 17°C

Les gestes à adopter

- Je surveille la température dans mon logement
- Je règle mes radiateurs en fonction des moments du jour et de la nuit
- Je baisse le chauffage quand je m'absente
- Je coupe le chauffage quand j'ouvre mes fenêtres
- Je ferme les volets et les rideaux la nuit
- Je ne recouvre pas les radiateurs
- J'évite d'installer des meubles devant les radiateurs

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

Se sentir bien chez soi en toute saison

La construction de votre nouvel habitat a été étudiée pour vous garantir un confort maximum pour une consommation d'énergie minimum. Le développement durable a été placé au cœur du projet avec une sélection minutieuse de matériaux et d'équipements à hautes performances environnementales.

Par ses choix, Domaxia s'engage à préserver les ressources naturelles et à vous fournir un logement respectueux de votre bien-être.



MA COPROPRIÉTÉ

La copropriété est l'organisation d'immeuble répartie en lots. Cette forme existe dès lors qu'un immeuble est divisé entre deux propriétaires. **En tant que nouvel acquéreur, vous devenez copropriétaire de votre résidence.**

FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Dès la signature de l'acte notarié, vous devenez membre à part entière de la copropriété. À ce titre vous êtes convoqué aux Assemblées générales et vous disposez d'un droit de vote proportionnel aux tantièmes de copropriété que représentent vos lots. Le règlement de copropriété est à conserver indéfiniment jusqu'à la revente de votre bien. Le récapitulatif des lots et tantièmes figure dans le règlement de copropriété ainsi que la répartition du paiement des charges.

USAGES DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Les parties communes de votre résidence sont affectées à l'usage de tous. Chaque copropriétaire doit ainsi veiller à respecter les droits des autres copropriétaires.

Certaines parties communes peuvent aussi faire l'objet d'un droit privatif au profit d'un ou plusieurs copropriétaires (c'est le cas par exemple des terrasses ou jardins).

Ce droit n'équivaut pas à un droit de propriété, il comporte des limites qu'il convient de ne pas dépasser. Ainsi, il n'est pas possible, par exemple, d'édifier une construction sur une terrasse sans l'accord de l'assemblée générale.

Les parties privatives sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Cependant, chaque copropriétaire doit veiller à ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble, et notamment :

- ne pas s'approprier une partie du palier qui dessert son appartement,
- ne pas adosser une terrasse sur un mur commun,
- ne pas modifier la distribution intérieure de son lot si ces travaux portent atteinte à la solidité de l'immeuble et affectent les parties communes extérieures et intérieures.

Le règlement de copropriété est un acte écrit qui définit les règles de fonctionnement de la copropriété et fixe les droits et les obligations des copropriétaires. Une copie du règlement de copropriété vous a été remise lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire

Les tantièmes de copropriété:

Les tantièmes correspondent à la quote-part de parties communes de chaque copropriétaire. Elle est déterminée par la valeur relative de ses parties privatives par rapport à la valeur de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble

Un copropriétaire ne peut pas s'opposer à l'exécution de travaux d'amélioration ayant un intérêt collectif, si les circonstances l'exigent et si le chantier n'affecte pas durablement la jouissance des lieux.

Cette règle s'applique également pour l'intérieur des parties privatives. C'est le cas notamment des aménagements destinés à assurer la sécurité des personnes.



MA COPROPRIÉTÉ

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Les charges entrent dans le budget prévisionnel et sont votées en assemblée générale des copropriétaires. Elles sont versées sous forme de provisions au syndic de copropriété. En cas de travaux dépassant la simple maintenance, les dépenses sont décidées ponctuellement en assemblée générale à chaque fois que cela est nécessaire. Deux types de charges existent : les générales et les spéciales.

Les charges générales s'appliquent aux frais liés à :

- l'administration de l'immeuble (honoraires du syndic, frais de tenue des assemblées générales...),
- l'entretien de l'immeuble (nettoyage des parties communes...),
- et la conservation de l'immeuble (ravalement des façades, réfection des toitures...).

L'ensemble des copropriétaires doivent s'acquitter de ces charges, même si la dépense ne présente aucune utilité directe pour leur logement.

Les charges spéciales concernent les services collectifs et les équipements communs (entretien de la chaudière collective, de l'ascenseur...). Ces charges sont acquittées par les copropriétaires en fonction de l'utilité potentielle que ces services et éléments présentent à l'égard de leur logement (entretien des ascenseurs par exemple).

LES ACTEURS DE LA COPROPRIÉTÉ

Le syndicat des copropriétaires

Dans toute copropriété, la collectivité des copropriétaires est de plein droit constituée en syndicat. Le syndicat regroupe les copropriétaires en une personne morale. Le syndicat vote en assemblée générale :

- des améliorations sur la copropriété,
- des actes d'acquisition ou de vente,
- des modifications au règlement de copropriété pour ce qui concerne l'usage et l'administration des parties communes.

Toutes les décisions votées en assemblée générale sont exécutées par le syndic de copropriété.

Responsabilité du syndic

Le syndicat est responsable tant de ses actions que de ses inactions. Il peut notamment être poursuivi en justice devant le tribunal de grande instance en cas de dommages causés à des copropriétaires, locataires ou à des tiers.

Le conseil syndical

Le conseil syndical a un rôle consultatif. Il assiste le syndic de copropriété dans ses prises de décisions concernant la copropriété et contrôle sa gestion.

Il vérifie notamment :

- la comptabilité et l'élaboration du budget prévisionnel,
- la répartition des dépenses,
- les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous les autres contrats.

Le conseil syndical doit rendre compte tous les ans à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission.

Le syndic de copropriété

Le syndic peut être un professionnel (une personne physique exerçant en son nom propre ou une société) ou un non professionnel (un copropriétaire ou son conjoint). Il représente légalement le syndicat des copropriétaires.

Il assure :

- l'administration de l'immeuble, sa conservation (garantir son bon état) et, en cas d'urgence, la réalisation de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde,
- l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
- l'établissement du budget prévisionnel, les comptes du syndicat des copropriétaires et les décomptes individuels de charges de chaque copropriétaire,
- la perception des charges des copropriétaires,
- l'archivage et la conservation de tous les documents relatifs à la copropriété.

Le syndic doit rendre compte de sa gestion en assemblée générale au moins une fois par an. La durée de son mandat est de 3 ans maximum. Lorsqu'il est constaté une faute dans l'exercice des fonctions du syndic, les copropriétaires peuvent :

- en informer le conseil syndical,
- et/ou ne pas approuver les comptes ou refuser de voter le quitus si la gestion des comptes par le syndic est discutable,
- et/ou décider de révoquer le syndic en ne renouvelant pas son mandat.