

Charte vente HLM

→ une gestion de syndic responsable dans une relation durable



La charte adoptée par aquitanis témoigne de la volonté de notre organisme d'offrir à ses locataires, devenus propriétaires ou à ceux qui souhaitent le devenir, une continuité de service basée sur une réelle relation de confiance.



Aquitanis souhaite accompagner d'une part ses locataires dans un acte d'achat sécurisé de façon à favoriser leurs parcours résidentiels et d'autre part les propriétaires dans une gestion prévisionnelle transparente et respectueuse des biens et des possibilités financières propres à chaque copropriété.

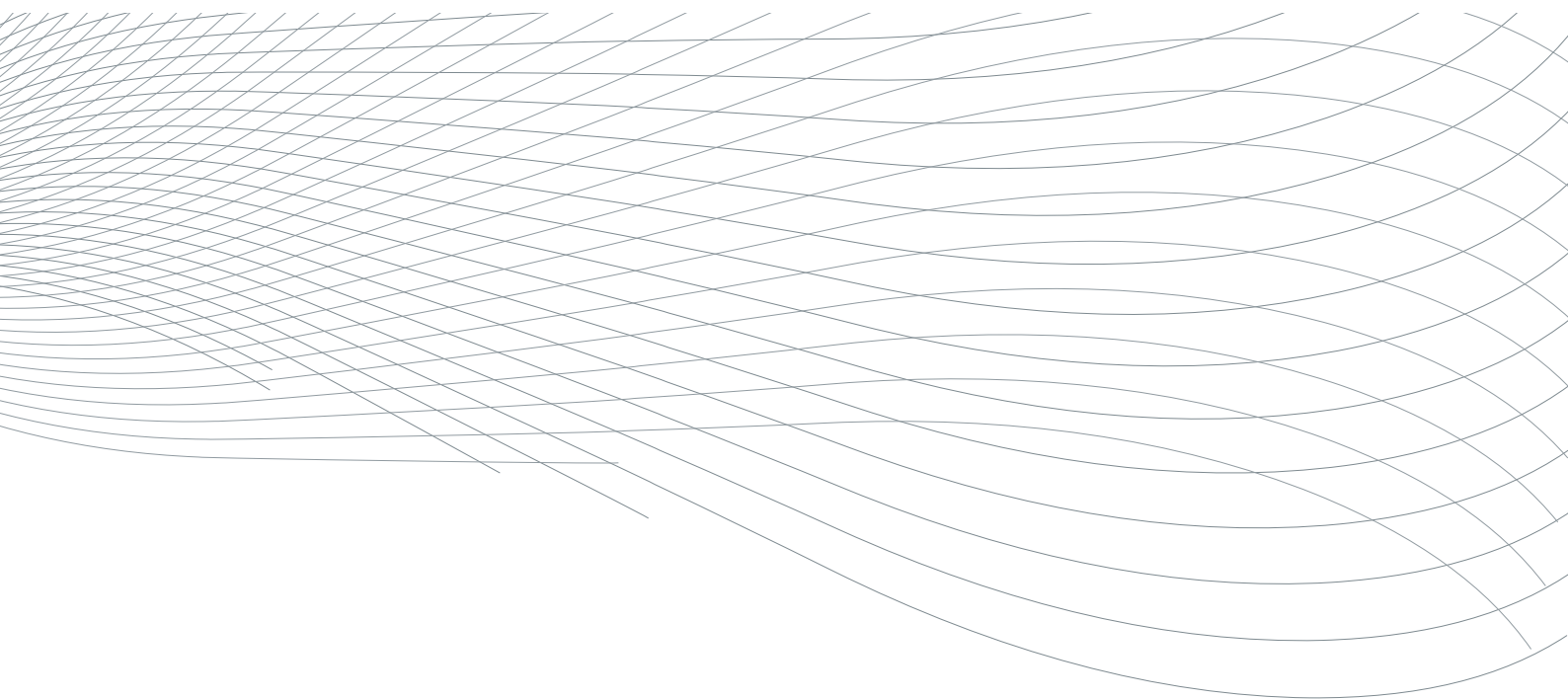
Par cette charte aquitanis affirme l'intégration de cette activité dans sa stratégie globale : cet engagement à long terme pourra ainsi être visible et connu des acteurs concernés mais aussi de l'ensemble des partenaires d'aquitanis.



aquitani**S**yndic

aquitaniSyndic

VENTE HLM
EN DÉMARCHE RESPONSABLE



1 *sécurisée* aquitanis s'engage...

Garantie de rachat

Aquitanis s'engage à racheter le logement de son acquéreur à un prix minimum en cas de difficultés et sous réserve que ce dernier l'occupe à titre de résidence principale. Cette garantie de rachat est valable pendant 10 ans à compter de sa date d'effet. Elle cesse de plein droit à l'expiration de ces 10 années de garanties. Pendant toute cette durée, elle peut être mise en œuvre à la survenance de l'un des faits suivants :

- **décès de l'accédant** : son conjoint ou co-acquéreur peut activer la garantie (ce qui n'est pas le cas de ses héritiers)
- **mutation professionnelle** imposée par l'employeur et impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement (sous réserve qu'une telle distance n'existe pas déjà au jour de l'acquisition)
- **perte d'emploi de l'accédant** d'une durée supérieure à un an, justifiée par l'inscription au Pôle emploi et consécutive à un licenciement survenant avant son 55^{ème} anniversaire
- **invalidité de l'accédant attestée**, par la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH), sous réserve qu'il s'agisse d'une invalidité ou incapacité permanente générant un taux d'effort supérieur à 30 %
- **divorce de l'accédant** (sous réserve de la transcription du jugement en marge de l'état civil) →

→ Durant les 5 premières années de validité de la garantie, le prix de rachat est égal à 80 % du prix d'acquisition initial. A partir de la 6^{ème} année et jusqu'à la 10^{ème}, il sera égal à 80 % du prix d'acquisition initial, diminué de 1,5 % par année écoulée.

Le prix peut être minoré des frais de réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage du logement ou de la vétusté de ses installations sur la base d'un ou plusieurs devis produits par aquitanis.

Le logement doit être exempt de toute inscription hypothécaire autre que celle liée à l'achat dudit logement et ne pas avoir subi de transformations majeures sans l'obtention préalable des autorisations nécessaires le cas échéant (syndicat des copropriétaires, autorité administrative compétente...).

Garantie de relogement

Une garantie de relogement est offerte par aquitanis, à l'accédant en cas de survenance d'un des événements garantis.

- L'organisme propose à l'accédant en difficulté, dans les 6 mois de sa demande, 3 offres écrites de relogement dans son patrimoine répondant à la situation sociale et économique de la famille.
- Cette offre est faite en conformité avec la réglementation relative à l'attribution des logements sociaux en vigueur au moment du relogement et notamment le passage de la candidature devant une commission d'attribution, le respect des plafonds de ressources et de l'adéquation entre le type de logement proposé et la composition familiale.
- La durée de la garantie ainsi que les événements garantis sont identiques à ceux concernant la garantie de rachat et ci-dessus exposés. L'absence de réponse de la part de l'accédant, par écrit et dans un délai maximum de 10 jours à compter de la proposition qui lui a été faite, vaudra refus de cette proposition et extinction de la garantie.

- De même, après 3 refus par l'accédant de logements proposés, aquitanis se trouvera déchargé de son engagement de relogement.

Garantie du bâti

Aquitanis garanti, que dans les 5 premières années de la mise en vente d'un immeuble, aucun gros travaux ne sont nécessaires à la bonne conservation du bâti. Cette durée de garantie prend effet à partir du 1^{er} lot vendu à la création de la copropriété.

Cette garantie porte sur les grosses réparations qui découlent de l'article 606 du Code Civil portant notamment sur le gros œuvre aux seules conditions que :

- **les travaux nécessaires** consistent en une rénovation complète, entière et non partielle de l'ouvrage réparé ouvrant droit éventuellement à la garantie décennale,
- **les désordres** mettent en cause l'intégrité du gros œuvre ou affectent la structure du bien loué, de façon telle que le bien devient impropre à son usage ou à sa destination,
- **les désordres** ne résultent pas d'une mauvaise utilisation du bien ou encore que les dommages ne proviennent pas d'un cas de force majeure.

Si des travaux de cette nature s'avèrent nécessaires pendant la durée de cette garantie, ils sont mis en œuvre et pris en charge intégralement par aquitanis.

2 *accompagnée* *aquitanis s'implique...*

Information et conseil

- **Pour choisir un logement adapté** aquitanis conseille les acquéreurs pour suivre et concrétiser leur projet immobilier.
- **Pour rechercher les meilleurs financements** aquitanis accompagne et aide aux montages financiers des projets immobiliers, avec un suivi personnalisé du plan de financement.
- **Sur les démarches administratives et procédures à suivre** aquitanis donne des repères utiles dans les procédures et démarches à suivre pour construire son projet : de la décision d'achat, en passant par le sous-seing, jusqu'à l'acte notarié.

Orientation

- **S'assurer de la viabilité du projet** aquitanis recherche l'offre de logement la plus adéquate et vérifie la faisabilité financière du projet pour chaque famille.
- **Donner accès à des prêts complémentaires et spécifiques à l'accession sociale à la propriété** aquitanis fait bénéficier les futurs acquéreurs des prêt à l'accession sociale les plus avantageux en vigueur.

3 *maitrisée* *aquitanis s'investit...*

en restant propriétaire de 50 % de la copropriété

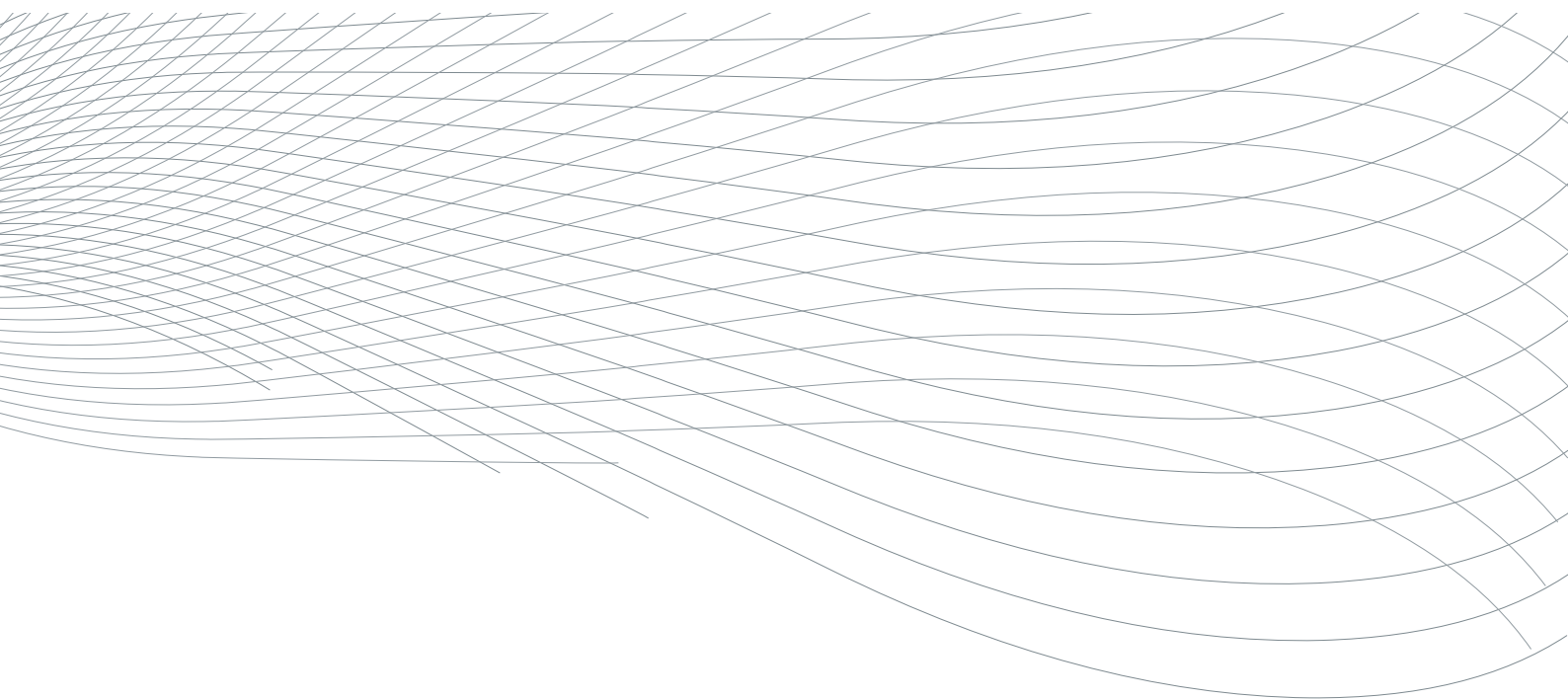
- **Pourquoi ?**
Pour répondre aux risques de dégradations des copropriétés, aquitanis s'engage sur la maîtrise des travaux et veille au bon entretien du bâtiment.
- **Comment ?**
Aquitanis reste majoritaire au sein de la copropriété avec au minimum 50 % des tantièmes.
- **À partir de quand ?**
Depuis le 1^{er} janvier 2011, sur les nouvelles copropriétés créées par la mise en vente d'ensembles immobiliers de logements existants.

en privilégiant les parcours d'accédant à la propriété de ses locataires

- **Priorité absolue donnée à nos locataires**
Aquitanis favorise le parcours résidentiel de ses locataires en leur permettant d'accéder à la propriété au sein de son parc social. Aquitanis réserve les ventes à ses seuls locataires (ou ayant-droit dans le cadre des baux de location).
- **Clause anti-spéculative**
Aquitanis encadre la vente grâce à une clause anti-spéculative qui favorise les accédants ayant un projet de long terme (restrictions sur les plus-values pendant 10 ans).

aquitani**S**yndic

SYNDIC DANS UNE RELATION DURABLE



4 *présent* **aquitanis attentif...**

Astreinte 24h/24

Aquitanis assure une veille technique 24h/24 et 365 j/365 avec ses gardiens d'immeuble qui peuvent intervenir en astreinte dans les situations d'urgence mettant en jeu la sécurité des biens et des personnes.

Des visites régulières sur site avec 20 passages annuels

Aquitanis passe régulièrement sur le site, au minimum 20 passages annuels, pour contrôler la tenue de l'immeuble, le fonctionnement des équipements et la qualité des prestations.

5 *accessible* **aquitanis à l'écoute...**

Un interlocuteur unique

Aquitansyndic met à disposition des copropriétaires et parties prenantes un interlocuteur unique qui est le gestionnaire de la copropriété. →

→ *Un site internet dédié-aquitansyndic*

Aquitansyndic déploie un site internet dédié aux copropriétaires. Le copropriétaire peut y trouver l'ensemble des informations relatives à sa copropriété : règlement de copropriété, répartition des tantièmes, contrats des prestataires, procès verbaux des assemblées, ...

Un lien privilégié avec le conseil syndical

Aquitansyndic propose la tenue d'au moins trois réunions du conseil syndical chaque année. Ces temps concertés permettent de faire régulièrement le point sur la gestion, de préparer les ordres du jour des assemblées générales, d'analyser les offres des prestataires ou d'informer les membres sur les nouvelles réglementations ou sur les dispositifs d'aides mobilisables pour des travaux.

6 *prévoyant*
aquitanis dans
l'anticipation...

Des tarifs affichés raisonnables et prévisibles

- **Aquitansyndic a des tarifs prévisibles.** En effet, en dehors des forfaits contractuels, seules quelques missions exceptionnelles donnent lieu à facturation selon une liste limitative et à des tarifs raisonnables annoncés à l'avance.
- **Aquitansyndic appelle les charges de la copropriété de façon mensuelle.**

Une expertise technique avérée

- **Aquitansyndic bénéficie du savoir-faire d'aquitans bailleur.** Ainsi, grâce à une expertise technique intégrée, aquitans est dans une recherche constante d'amélioration des performances de ses immeubles, notamment en matière de maîtrise des charges.
- **Les solutions envisagées sur le patrimoine** géré en pleine propriété sont souvent reproductibles sur des patrimoines gérés en copropriété. Aquitansyndic s'engage alors à étudier ces solutions pour quelles soient proposées au Conseil Syndical de la copropriété.

Un plan d'entretien à 10-15 ans avec possibilité de provisionner une épargne rémunérée

Depuis 2011, sur ses nouvelles copropriétés, aquitansyndic s'engage à proposer un plan pluriannuel des travaux à moyen et long termes pour la conservation des immeubles comme pour l'amélioration du confort des habitants.

Ce dispositif est assorti d'une possibilité d'anticiper ces dépenses avec un plan d'épargne rémunéré destiné à couvrir tout ou partie de ces dépenses devenues prévisibles.

aquitaniSyndic

1, avenue André Reinson
BP 239 - 33028 Bordeaux
T. 05 56 11 87 00
Fax 05 56 39 40 75
www.aquitanis.fr

