

PLEIN CIEL



PLAN DE SAUVEGARDE

GUIDE DES COPROPRIÉTAIRES DE PLEIN CIEL

LE MÉE SUR SEINE

2020 -2025





Copropriétaires de la résidence Plein Ciel,

Ce guide informatif vise à vous présenter le fonctionnement de la copropriété avec ses instances et leur rôle.

La copropriété est actuellement sous dispositif public d'accompagnement appelé Plan de Sauvegarde (PDS).

Les enjeux de ce dispositif vous sont présentés.

N'hésitez pas à vous rapprocher des contacts indiqués pour obtenir plus d'informations et précisions.

SOMMAIRE

La copropriété Plein Ciel	P. 4
L'écosystème de la résidence	P. 6
Le fonctionnement d'une copropriété.....	P. 8
L'assemblée générale	P. 10
Les charges en copropriété	P. 12
Le recouvrement des impayés de charges	P. 13
Le Plan de Sauvegarde (PDS)	P. 16
Les acteurs du PDS.....	P. 18
Les travaux	P. 20
La scission	P. 22
Contacts	P. 24

La copropriété Plein Ciel



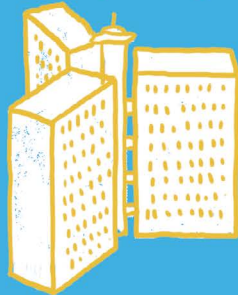
Années de construction

**1966
& 1985**

Les ailes A et B ont été construites en 1966. Elles proposent des appartements en duplex offrant de grand volume qu'on appelait aussi « maisons en plein ciel » baignées de soleil. L'aile C s'est ajoutée en 1985. Différents, ces appartements sont de plain-pied.

3 ailes

La résidence Plein Ciel forme un tripode de 3 ailes connectées par un noyau central.

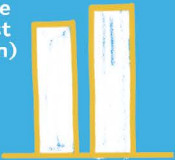


48%

PB (propriétaire bailleur : dont le logement est en location)

52%

PO (propriétaire occupant)



19 multi-propriétaires



313 logements

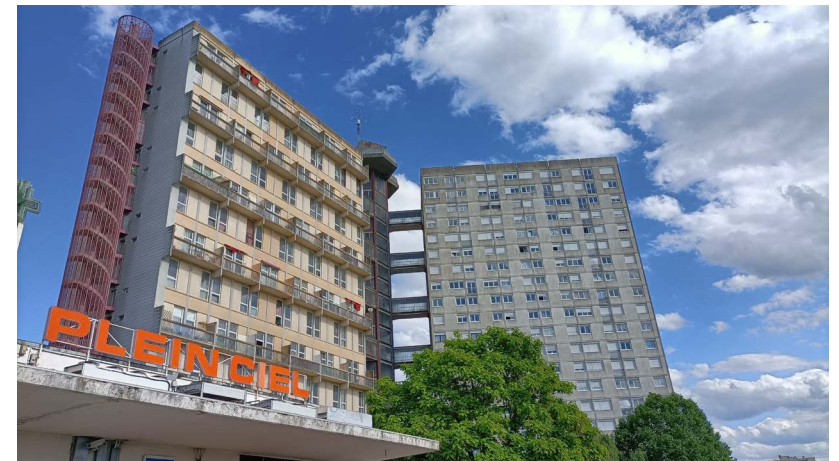
Une galerie commerciale avec **33** commerces



1 court de tennis,
1 aire de jeux,
des espaces verts.



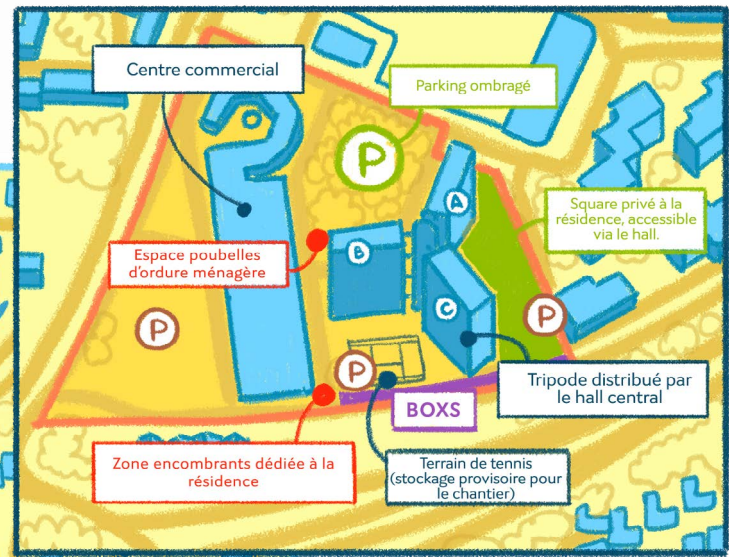
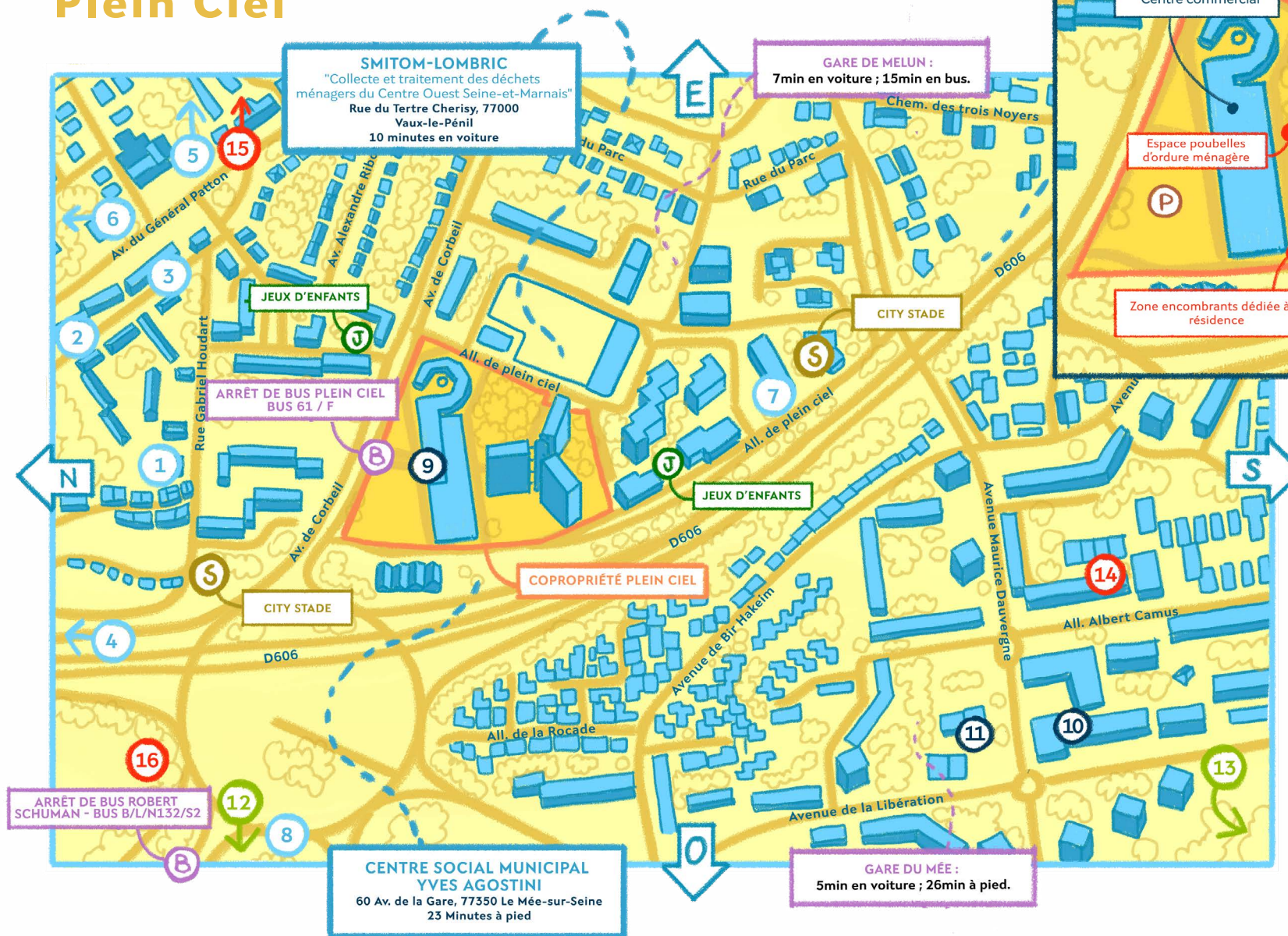
Plein Ciel en 1968, vue des ailes A et B.



Plein Ciel en 2022, vue des ailes B et C.

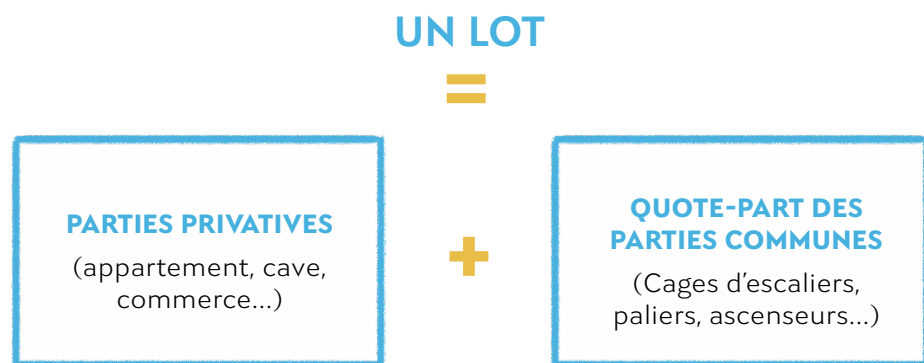
L'écosystème de la résidence

Plein Ciel



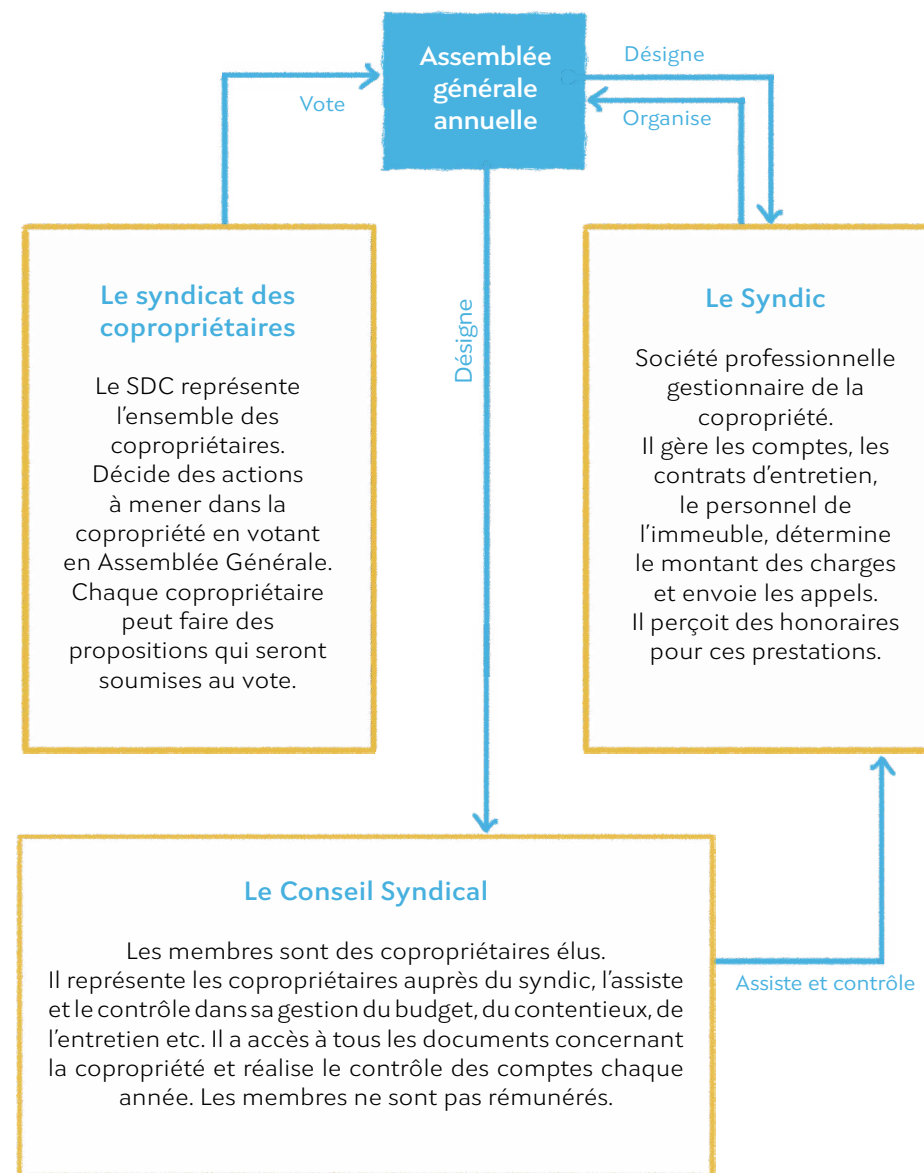
- ENSEIGNEMENT**
- Groupe scolaire Jules Ferry
 - Ecole primaire Jule Ferry
 - Ecole maternelle Jules Ferry
 - Groupe scolaire Jean Bonis
 - Groupe scolaire Montaigu
 - Ecole maternelle Beauregard
 - Ecole élémentaire Plein Ciel
 - Lycée George Sand
- COMMERCES / SERVICES**
- Pôle commercial de Plein Ciel
 - Carrefour city
 - La Poste
- ESPACES VERTS / LOISIRS**
- Forêt de Breviande
 - Parc de Mekenheim
- ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**
- Gymnase Albert Camus
 - Gymnase Joannes Raymond
 - Stade Jean Bonis

Qu'est ce qu'une copropriété ? Une copropriété est l'organisation d'un ou de plusieurs immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Chaque propriétaire possède **un lot** qui comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes exprimée en tantièmes.



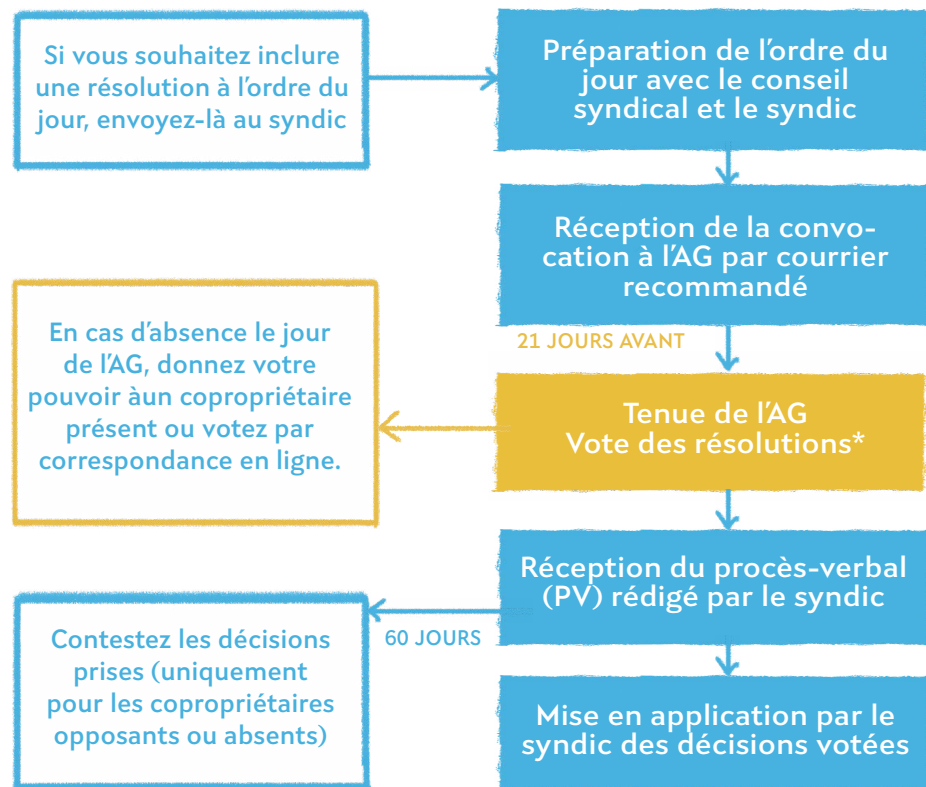
Le Règlement de Copropriété (RCP) fixe la quote-part de chaque lot en fonction de sa taille. **En devenant copropriétaire vous devez donc financer l'entretien et les réparations des parties communes de votre copropriété, à la hauteur des tantièmes que vous détenez.**

Le règlement de copropriété doit vous être transmis par l'ancien propriétaire lors de la vente du lot.



L'assemblée générale (AG) des copropriétaires est la réunion où toutes les décisions qui concernent la vie de la copropriété sont prises. C'est aussi le moment où le syndic rend compte de sa mission et fait le point sur la situation financière de la copropriété. Elle se tient au moins une fois par an.

LES ÉTAPES



Toutes les décisions ne se prennent pas à la même majorité. La majorité à atteindre dépend de l'importance de la décision c'est pourquoi il est important de donner son avis en votant.

Le nombre de voix qui vous est attribué correspond à votre quote-part de lot (les tantièmes) indiquée dans votre acte de vente et sur vos appels de charges.

LES RÈGLES DE MAJORITÉ

Majorité simple, dite de l'article 24 :

Majorité des copropriétaires présents ou représentés.
Pour les décisions relatives à la gestion courante de l'immeuble (adoption du budget prévisionnel, travaux d'entretien...).

La majorité absolue (article 25) :

Majorité des voix de tous les copropriétaires, même absents.
Pour les travaux d'amélioration, ou modification de la gestion de l'immeuble (scission, installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, désignation du syndic etc.).

La majorité double (article 26) :

Majorité des copropriétaires en nombre et qu'ils représentent 2/3 des tantièmes.
Pour les décisions importantes (modification du règlement de copropriété etc.).

L'unanimité pour les décisions les plus lourdes (suppression du poste de gardien prévu par le règlement de copropriété, etc.).

Si la majorité n'est pas atteinte alors la résolution est rejetée et une nouvelle assemblée générale exceptionnelle peut être reconvoquée. Cela engendre des frais supplémentaires pour les copropriétaires.

LES CHARGES EN COPROPRIÉTÉ, QUI PAIE QUOI ?

EN DEVENANT COPROPRIÉTAIRE, VOUS AVEZ L'OBLIGATION DE PAYER VOS CHARGES.

- 1 Des charges courantes pour le bon fonctionnement des parties communes.
- 2 Des charges exceptionnelles, pour financer des travaux votés en AG par exemple.

Le budget prévisionnel est voté chaque année en AG pour l'année suivante (on vote en 2022 le budget pour l'année 2023). Ensuite, le syndic calcule la répartition des appels de charges mensuels pour chaque copropriétaire en fonction des tantièmes de lot qu'il possède.

Lors de l'AG, le syndic fait aussi le bilan entre le budget prévisionnel (le montant appelé l'année précédente) et ce qui a réellement été dépensé pendant l'exercice.

- Si les dépenses réalisées sont supérieures : le syndic doit appeler le budget complémentaire pour payer les dépenses supplémentaires. (augmentation du coût de l'énergie en cours d'année par exemple).
- Si les dépenses réalisées sont inférieures au budget prévisionnel, alors le surplus appelé est déduit du prochain appel de charges au copropriétaire.

A défaut de paiement de vos charges, le syndic mènera une action pour récupérer les sommes dues au syndicat des copropriétaires.

- Prévenez votre syndic avant tout retard de paiement de vos charges. Des facilités de paiement peuvent vous être proposées (échancier).
- Si vous avez des difficultés de paiement, contactez l'équipe sociale de Citémétrie (cf contacts).

1

2

Personnes à contacter chez votre syndic.

Description de votre lot et du nombre de tantièmes détenus.

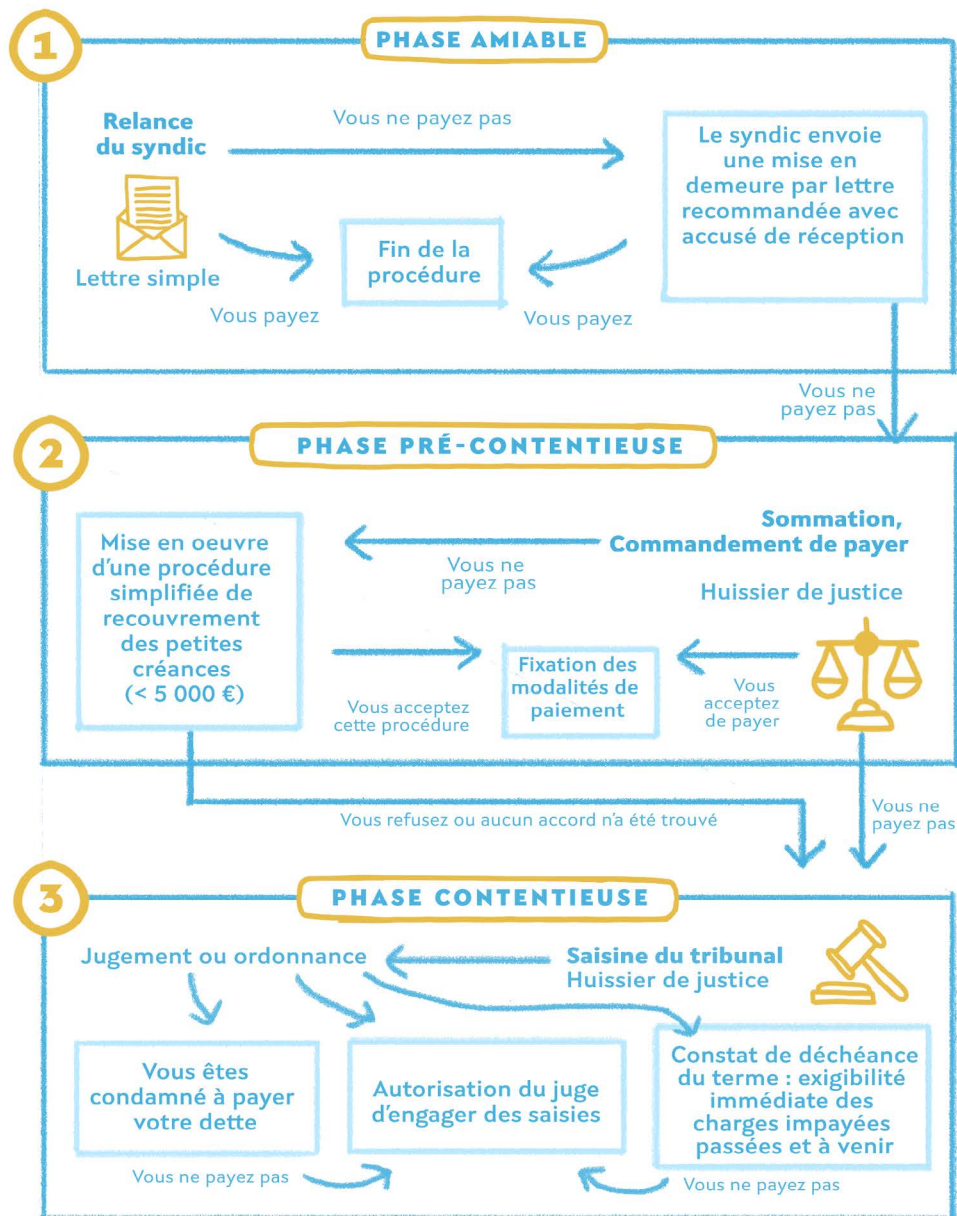
Charges courantes générales et par bâtiment

Cotisation au fonds ALUR. Compte bloqué pour réaliser des travaux.

Total appel Copropriétaire

Appel n° 5 : ACTUALISATION TRAVAUX URGENGE	
Lot n° 4200 APPARTEMENT+CAVE+PARKING	
Sous-total	ACTUALISATION TRAVAUX URGENGE
Total appel Copropriétaire	
Appel n° 2 : TRESORERIE EXCEPTIONNELLE	
Lot n° 4200 APPARTEMENT+CAVE+PARKING	
Sous-total	TRESORERIE EXCEPTIONNELLE
Total appel Copropriétaire	
Total des appels	

LES PROCÉDURES DE RECouvreMENT DES IMPAYÉS DE CHARGES EN COPROPRIÉTÉ



EXPLICATIONS DES PHASES

1 PHASE AMIABLE 

Si vous êtes destinataire d'une relance (courrier et/ou email) pour impayés de charges :

- Vous êtes en mesure de régulariser : nous vous conseillons de le faire sans délai
- Vous éprouvez des difficultés pour payer vos charges :
 - Vous pouvez vous rapprocher de **Citémétrie** qui assure l'accompagnement social des propriétaires, des aides individuelles peuvent vous être proposées après étude de votre situation.
 - Vous pouvez vous rapprocher directement de votre **votre syndic** pour solliciter des facilités de paiements,
 - Si vous bénéficiez d'un prêt immobilier, vous pouvez vous rapprocher de votre banque pour demander la suspension de vos mensualités / modification de votre échéancier.

2 PHASE PRÉ-CONTENTIEUSE 

Si vous êtes destinataire d'une sommation / commandement de payer délivré par huissier de justice :

- Vous devez régulariser votre situation d'impayés et, ce, sous 2 mois maximum ;
- Vous éprouvez des difficultés pour payer vos charges :
 - Vous pouvez vous rapprocher de **Citémétrie** : cf paragraphe 1
 - Vous pouvez vous rapprocher de l'huissier pour solliciter des facilités de paiements,
 - Si vous bénéficiez d'un prêt immobilier, vous pouvez vous rapprocher de votre banque pour demander la suspension de vos mensualités / modification de votre échéancier.

Le syndic peut décider de mettre en place une procédure simplifiée de recouvrement des petites créances (< 5 000 €). Vous avez 1 mois pour accepter ou non la procédure :

- Si vous acceptez la procédure : un accord sur le montant et sur les modalités de paiement sera rédigé par l'huissier et vaudra titre exécutoire. Si vous ne respectez pas vos engagements, le syndic pourra demander la mise en œuvre de mesures exécutoires : saisies par exemple ;
- Si vous refusez la procédure ou si aucun accord n'est trouvé, l'huissier dresse un constat et lance la procédure de recouvrement classique : assignation devant le Tribunal Judiciaire.

3 PHASE CONTENTIEUSE 

Si vos charges demeurent impayées, vous vous exposez à la mise en œuvre d'une procédure judiciaire

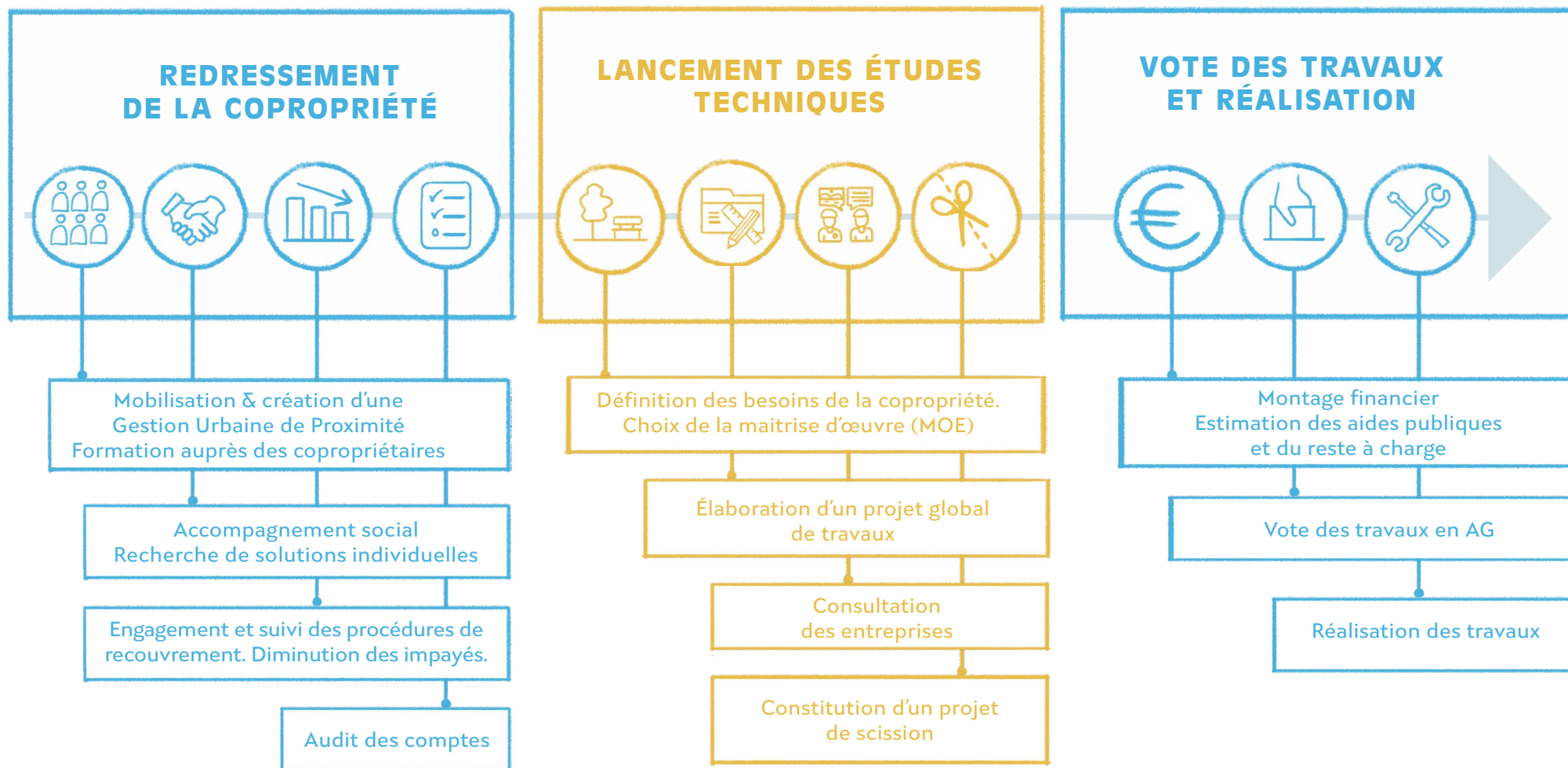
- Le syndic peut demander au juge la déchéance du terme : vous pouvez être condamné au paiement de votre dette mais également à celui des charges à venir sur l'année en cours.
- Le syndic peut également saisir le juge en vue d'obtenir la condamnation à payer des dommages et intérêts et frais de justice en plus de la déchéance du terme.

Pour couvrir vos frais de justice, vous pouvez bénéficier de l'**aide juridictionnelle** prise en charge par l'État, sous conditions de ressources.

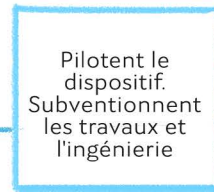
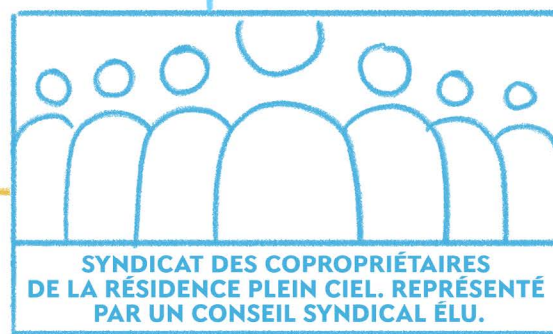
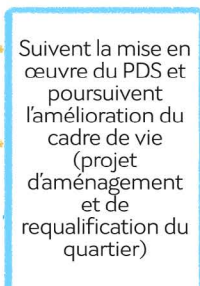
Si, malgré l'intervention d'un juge vous n'honorez toujours pas votre dette, le syndic pourra demander au juge de l'exécution la mise en œuvre de saisies :

Saisie - vente : saisie des biens meubles corporels (meubles, véhicules, etc.)	Saisie - attribution : saisie sur comptes bancaires.	Saisie des rémunérations : saisie sur votre salaire.	Saisie immobilière : saisie et vente aux enchères d'un bien immobilier
--	--	--	--

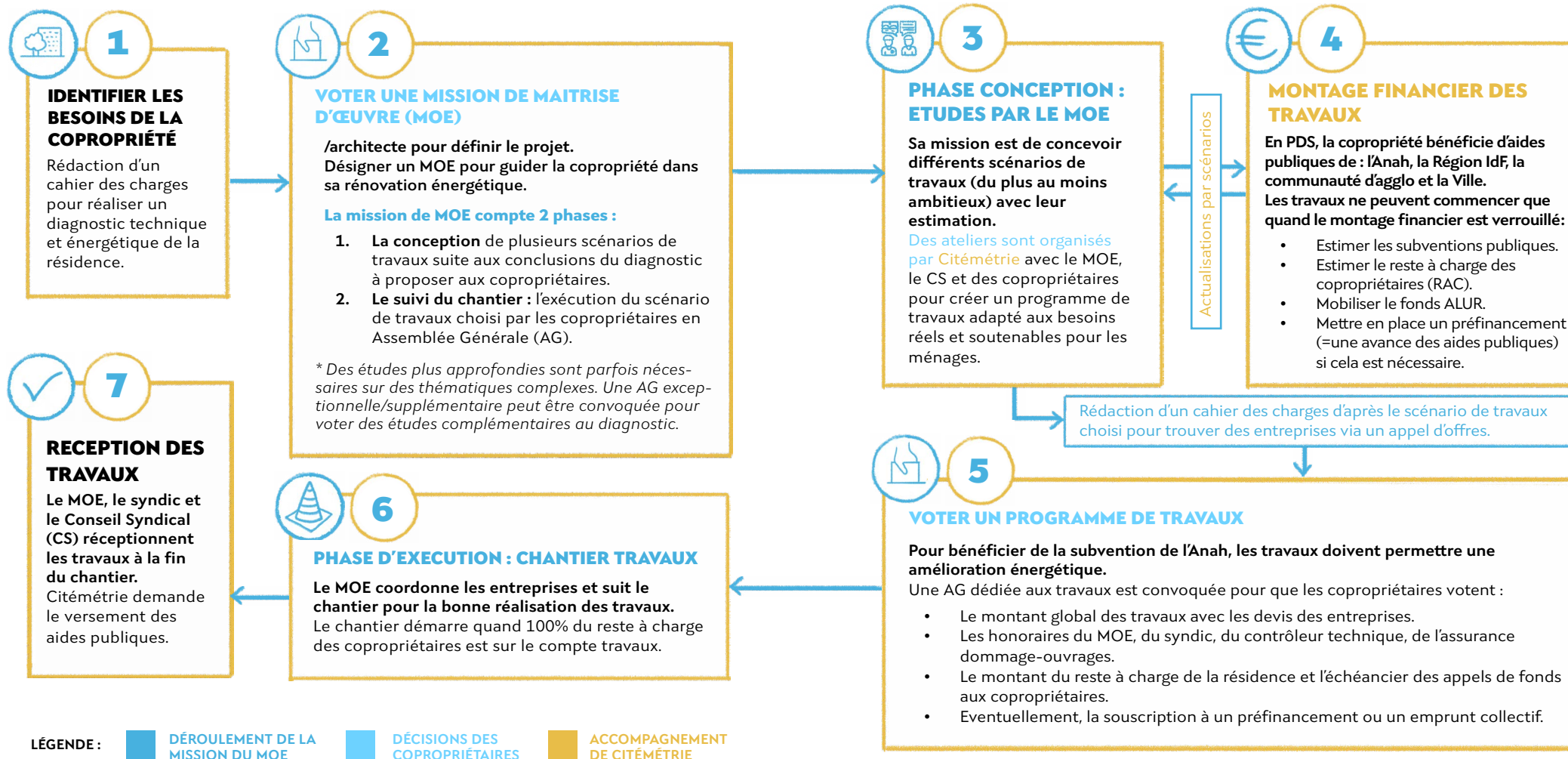
Un Plan de Sauvegarde (PDS) est un dispositif public d'une durée de 5 ans permettant à la copropriété de se redresser sur le volet technique, financier, institutionnel et social. Ce dispositif est piloté par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) et son accompagnement est assuré par l'opérateur Citémétrie.



ORGANIGRAMME : L'ACCOMPAGNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ PLEIN CIEL



LES TRAVAUX : QUELLES SONT LES ÉTAPES POUR LES ENGAGER ?



RENOVATION ENERGETIQUE

Les principaux postes de travaux pour une amélioration énergétique sont :

- Isolation thermique des façades.
- Isolation et étanchéité des toitures.
- Mode de chauffage
- Isolation des plancher-hauts des caves.
- Ventilation mécanique.
- Remplacement des menuiseries.

TRAVAUX D'URGENCE

La copropriété a été contrainte d'engager des travaux prioritaires sur les escaliers de secours des bâtis A et B et les passerelles du noyau. Ces travaux sont financés à 93% par des aides publiques (Anah, Région et CAMVS). Le reste à charge des copropriétaires est d'environ 216 000€.

La copropriété Plein Ciel mêle deux types de biens immobiliers affectés à des fonctions totalement différentes :

- Une partie habitation : le tripode de 313 logements.
- Une partie commerce : 33 cellules commerciales.

Ces 2 entités sont géographiquement opposées ce qui renforce la **sensation d'absence de lien d'intérêts communs**. La séparation de ces 2 parties par une scission permettrait à la résidence de poursuivre son engagement dans le plan de sauvegarde et engager ses travaux et aux commerces d'être intégrés au projet de rénovation urbaine du quartier dans le cadre du NPNRU piloté par la Ville du Mée-sur-Seine.

Une mission de **géomètre** pour délimiter la ligne de division et de **notaire** pour mettre à jour le règlement de copropriété est la première étape engagée vers la scission.

Le principe de la scission

- **Diviser une copropriété de grande taille pour en faciliter la gestion** en créant des structures autonomes à dimension humaine.
- Peut être demandée à l'initiative de n'importe quel copropriétaire.
- Convoquer 2 AG successives :
 1. Votant le projet de scission à **la majorité absolue (art 25)** dans le cadre d'une assemblée spéciale réunissant les copropriétaires de l'entité souhaitant se retirer, (obligation d'annexer le dossier du projet de division parcellaire et l'adaptation du règlement de copropriété).
 2. Une seconde AG réunissant **la totalité des copropriétaires** du syndicat adoptant également à la **majorité absolue** le projet de scission les documents.

Ligne divisoire prévisionnelle déterminée à l'issue de la concertation publique avec la Ville.



Parcelle d'origine (état initial) parcelle prévisionnelle après scission (état projeté).

J'AI UNE QUESTION, VERS QUI ME DIRIGER ?

J'ai des questions sur...

- La **gestion quotidienne** de la copropriété.
- Le **budget prévisionnel, les comptes du syndicat des copropriétaires**.
- Les **décomptes individuels de charges**.
- L'avancement des **travaux d'urgence**.
- Le **Conseil Syndical** et son rôle.



Gestionnaire de la copropriété :
Jean-Charles MACREZ
jean-charles.macrez@foncia.fr

J'ai des questions sur...

- Le **fonctionnement** de la copropriété.
- Le dispositif public d'accompagnement de **plan de sauvegarde**.
- Le **financement des travaux d'urgence**.
- Les **Commissions Impayés**.



CITÉMÉTRIE

Permanences
projet / travaux
sur rendez-vous
les mardis 14h-17h

01 84 83 00 83
pds-pleinciel@citemetrie.fr

Permanences : Aile B
au RDC, 3ème porte à droite
après la loge du gardien

J'ai des questions sur...

- L'**accompagnement social** proposé dans le cadre du plan de sauvegarde.
- J'ai des difficultés financières et je suis en **retard dans le paiement de mes charges**.
- Je fais l'objet d'une **procédure judiciaire** à cause de mes impayés.



Permanences sociales
sur rendez-vous
les lundis de 14h à 17h*

06 62 78 81 15
pleinciel.accueil-social@citemetrie.fr

** Si vous rencontrez des contraintes liées à votre activité professionnelle ou à d'autres engagements en journée, il sera envisageable de convenir d'un rendez-vous sur-mesure adapté à vos obligations.*

J'ai des questions sur...

- J'ai des questions sur la **participation des habitants** dans le PDS.
- Je veux **participer aux ateliers collectifs**.
- Je veux **participer à l'amélioration** de mon cadre de vie.
- Je souhaite participer aux ateliers (**ateliers ouverts aux copropriétaires et locataires**)



DVTUP

07 64 34 99 96
participerpleinciel@dvt-up.com

Animation d'ateliers sur site.

