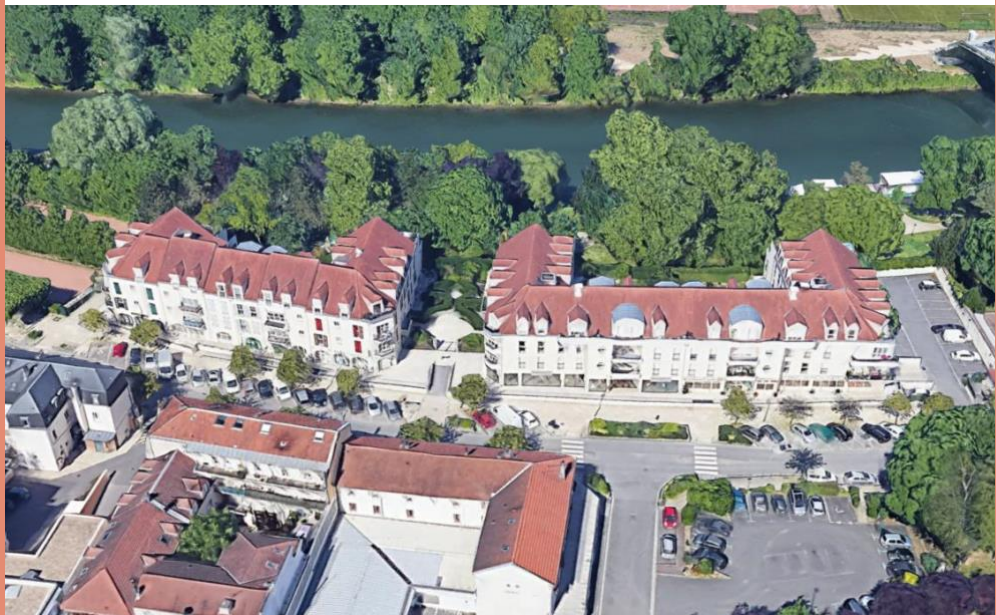


Les TERRASSES

12 rue de Paris - 78560 Le Port Marly



Livret d'accueil

Et

Guide du « bien vivre » aux Terrasses

Le mot du Président :

Que vous soyez propriétaire ou locataire, vous avez choisi d'habiter dans notre résidence à Port Marly.

Ce livret d'accueil rassemble l'essentiel des informations indispensables à notre qualité de vie et à la réussite d'une cohabitation harmonieuse. Sans porter atteinte à votre vie privée, la vie en copropriété implique une part de tolérance, de partage et d'empathie entre les résidents, peu compatible avec l'indifférence ou l'égoïsme qui dominent souvent dans nos sociétés. Au-delà de ces valeurs, c'est le respect de l'autre qui s'impose à nous tous.

Ce document ne se substitue pas au Règlement de Copropriété, il y fait référence et le complète.

Il précise certains points et vous donne des conseils pratiques pour répondre aux questions que vous pouvez être amenés à vous poser. Certaines décisions prises lors des différentes assemblées générales sont également intégrées. De ce fait il n'est pas figé.

Cette première version pourra être enrichie de vos remarques et critiques. Elle sera tenue à jour sur le site de notre syndic. Chaque version sera validée par un vote du conseil syndical.

Le conseil syndical et moi-même vous en souhaitons bonne lecture et vous assurons que nous ferons tout pour que le « mieux vivre ensemble » soit non seulement un objectif, mais aussi une réalité quotidienne.

Le Président du Conseil Syndical

Septembre 2023

Sommaire

Les différents acteurs	2
<i>Le Syndicat des Copropriétaires</i>	<i>2</i>
<i>Le syndic</i>	<i>2</i>
<i>Le conseil syndical</i>	<i>2</i>
Bien vivre aux Terrasses 12 rue de Paris	3
Généralités	3
L'usage des parties privatives et des parties communes	4
Animaux	4
Balcons et Terrasses	5
Brise vue	5
Charges	6
Chauffage et eau	6
Circulation et stationnement	7
Déchets ménagers et règle de tri	7
Poubelles	8
Encombrants	8
Déchetterie	8
Compostage et collecte de biodéchets	8
Emménagement et déménagement	9
Espaces verts	9
Locaux bicyclette et voiture enfants	10
Nettoyage des parties communes des bâtiments	10
Parkings privatifs	11
Eclairage des parkings souterrains	11
Bricolage	12
Vélo libre-service	12
Défibrillateur	12
Boks E095	12
Internet et télévision	12
Sécurité	13
Sinistre	14
Inondation	14
Litige de voisinage	14
Volets et huisseries	15
Travaux ponctuels	16
Historique des travaux et acquis des AG	17-18

Les différents acteurs

Le Syndicat des Copropriétaires

Il s'agit de l'ensemble de tous les copropriétaires.

Il s'exprime au travers de l'Assemblée Générale (AG) de la copropriété qui se tient chaque année en fin d'année. Les points à l'ordre du jour sont débattus et font l'objet d'une décision par un vote, qu'il s'agisse de dispositions légales ou spécifiques.

Le syndic

Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires. Pour gérer la résidence :

- Il signe au nom du syndicat les contrats, les ordres de travaux qu'il surveille et valide,
- Il paie les factures,
- Il gère les comptes bancaires ouverts au nom du syndicat,
- Il tient la comptabilité et fait les appels de charges,
- Il prépare et convoque les assemblées générales et établit les procès-verbaux

CABINET SENNES

**Adresse : 9 route de Fourqueux,
78750 Mareil Marly.**

Tél : 01 39 73 88 28

E-mail : copropriete@cabinetsennes.com

Le Cabinet Sennes est notre syndic depuis 2020

Le conseil syndical

Il est composé de copropriétaires BÉNÉVOLES élus annuellement par l'AG, qui représentent chacun leur hall (un ou deux pour chaque escalier A, B, C ou D.)

Il coordonne les relations entre le syndic et les résidents, l'assiste et contrôle sa gestion : à ce titre, il contrôle la bonne tenue des comptes, participe à l'établissement du budget et fixe avec le syndic l'ordre du jour de l'assemblée annuelle.

L'exercice comptable va du 1^{er} Octobre au 30 septembre de l'année suivante.

Les membres du conseil suivent les affaires de la copropriété ; ils peuvent recevoir mandat de l'assemblée pour décider à sa place.

Le conseil syndical peut être à l'initiative de travaux visant l'entretien, l'embellissement du domaine, et se réunit chaque fois que de besoin. Chaque réunion fait l'objet d'un compte rendu qui est archivé sur le site géré par le syndic (GERCOP).

Certains membres du conseil syndical ont bien voulu prendre en charge des missions particulières telles que la surveillance et les directives pour l'entretien des locaux, la gestion des espaces verts, les affichages ou encore les différents petits travaux d'entretien des équipements pour lesquels la sollicitation d'artisans serait superflue.

La liste des membres du conseil syndical est affichée dans chaque hall avec leurs adresses mails ainsi que le téléphone du président et du vice-président.

Bien vivre dans le « paradis » des Terrasses

Les rubriques suivantes sont issues du règlement de copropriété ou des résolutions des assemblées générales.

Le règlement de copropriété est un document écrit qui a pour vocation de :

- Désigner l'origine de la copropriété et l'état descriptif de la résidence,
- Distinguer les parties communes et les parties privatives,
- Fixer les droits et obligations des résidents tant sur les parties privatives que communes,
- Administrer la résidence en vue de son entretien,
- Définir les catégories et le paiement des charges en fonction des tantièmes de copropriété,
- Préciser les conditions de modification du règlement.

Tous les résidents peuvent se connecter au site de notre syndic pour trouver des informations sur notre résidence :

- Les propriétaires ont accès à différents documents les concernant ou concernant la copropriété via le lien <https://cabinet-sennes.gercop-extranet.com> (identifiant et mot de passe sur les appels de charges).

- Les locataires trouveront la version en ligne du présent livret d'accueil via le lien sur Le site : <https://lesterrassespm.com>

Vous pouvez aussi poser des questions à votre conseil syndical à l'adresse mail suivante : lesterrassespm@gmail.com

Généralités

Avec 72 lots principaux et donc autant d'appartements, la résidence compte environ 150 résidents et abrite 6 commerces sur le parvis, répartis sur deux bâtiments A et B.

La configuration, l'environnement mais aussi la conservation de la résidence sont des aspects qui ont compté dans vos réflexions d'achat ou de location. **Afin de préserver un cadre de vie agréable dans une résidence appréciée tant pour son calme que pour sa position remarquable en bord de Seine, il est nécessaire de se référer et de se conformer à quelques règles communes.**

Chaque copropriétaire est responsable des troubles de jouissance et des conséquences dommageables dont lui-même, sa famille, son animal, ses locataires ou d'éventuels occupants de ses locaux, seraient les auteurs. Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis. L'objectif collectif majeur doit être « l'harmonie de voisinage ».

Par ailleurs, notre règlement de copropriété est très clair sur la destination « bourgeoise » des appartements de la copropriété, écartant toute possibilité d'exercer une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Toutefois, le règlement prévoit l'exercice d'activité libérale.

De ce fait, les locations meublées de type *Airbnb* à titre habituel ne sont pas souhaitées ainsi que certaines activités telles que cours de musique, de chant ou de danse, par exemple. La pratique de jeux collectifs, l'utilisation des bicyclettes et autres engins sont interdits sur les espaces-verts et les pelouses. De même aucune pelouse ne peut accueillir pique-nique, séance de bronzage, ou barbecue, etc. La proximité des immeubles interdit toute manifestation bruyante et donc gênante pour les riverains.

Adresses postales

La Poste dispose, pendant les heures ouvrables, d'un badge personnel d'accès à la résidence et ses halls.

Pour rendre son personnel plus efficace et améliorer sa qualité de service, la Poste insiste pour que nos adresses mentionnent la porte ou l'escalier (A, B, C, D) qui donne accès à notre boîte à lettres.

La mention 12 avec indication du hall A, B, C, ou D oriente efficacement les livreurs et les visiteurs, Ces lettres étant inscrites au-dessus de la porte de chaque hall.

Éviter 12A,12B,12C ou 12D car il y a aussi des bis et des ter qui ne nous concernent pas.

L'usage des parties privatives et des parties communes

Les parties privatives sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un seul titulaire de lot, alors que les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires (les voies d'accès, les jardins...) ou au moins de plusieurs d'entre eux (le gros œuvre du bâtiment, les couloirs et escaliers, les équipements communs tels que parkings ou ascenseurs...).

Les balcons et terrasses sont des parties communes affectées à l'usage exclusif du résident. Il n'est pas permis de porter atteinte ni aux droits des autres résidents, ni à la destination de l'immeuble.

Les résidents ne doivent rien entreprendre qui puisse changer l'aspect extérieur de la résidence sauf accord de l'assemblée générale.

Animaux

Vos compagnons notamment les chiens et chats, sont les bienvenus à condition qu'ils ne génèrent pas une insalubrité de votre logement et qu'ils ne compromettent pas la tranquillité de vos voisins.

Il vous est demandé de les tenir en laisse dans les allées sachant par ailleurs que les espaces verts collectifs ne sont ni des terrains de jeu pour les animaux, ni un lieu où ils peuvent satisfaire leurs besoins naturels.

Vos voisins vous remercieront, également, de **leur apprendre à ne pas être bruyants !**



Balcons et Terrasses

Les jardinières et bacs à fleurs doivent être posés sur des supports intérieurs à la rambarde ou au sol. Pour des raisons évidentes de sécurité, il est interdit de les poser sur les couvertines des murets. Compte tenu de certaines configurations, ils devront alors être solidement attachés afin d'éviter tout risque de chute.

Arrosage ne signifie pas débordement !

Sont interdits sur les balcons, terrasses ou jardins privatifs

- Les barbecues et autres modes de cuissons,
- Le séchage du linge sur des étendoirs.
- Tout équipement ou installation affectant l'aspect extérieur sauf autorisation d'AG

Les événements festifs devront faire l'objet de communication avec les voisins immédiats avec respect d'horaires convenus et niveau de bruit acceptable.

L'installation de stores en toile pour se protéger du soleil est autorisée à condition de respecter les références de modèle et couleur définies par le règlement.

Les références actuelles chez Dickson (www.dicksonconstant.com/fr) sont :

- Orchestra Goldies sienne jaune D303 (ref GOLD D303 120)

Les terrasses dallées ne devront pas subir de charge supérieure à 100 kg/M2 afin de préserver les étanchéités, ni de plantations de grande hauteur (2,20 m maximum).

De même, les balcons ne devront pas être encombrés d'objet de taille supérieure au garde-corps, Sauf implantation d'arbustes de faible hauteur.

Les balcons en enfilade (Bat B) limités par un vitrage ou séparés (bat A) pourront être aménagés mais toujours avec le souci de préserver le confort visuel des voisins proches.

S'agissant de parties communes à usage privatif, balcons et terrasses devront être soigneusement entretenus par celui qui en a la jouissance. L'entretien du gros œuvre incombant à la copropriété, les défauts d'entretien entraînant des infiltrations pourront faire l'objet d'une clause d'aggravation des charges à l'encontre du propriétaire défaillant.

Brises vues

A l'initiative du résident, les brises vues pourront être disposés de la façon suivante :

- fixés à l'intérieur du garde-corps, pas plus hauts que celui-ci et résistants au vent
- de couleur noire vu de l'extérieur
- Toiles Tissées ou en croisillons bois

Charges

Les charges appelées trimestriellement comprennent plusieurs rubriques :

- Les **charges générales** regroupent les fournitures et matériels divers, les honoraires du syndic, etc... Chaque appartement est affecté d'une clé de répartition indiquée dans le RDC,
- Les **charges de bâtiment** comprennent la fourniture d'électricité des parties communes, les contrats d'entretien et certains travaux exceptionnels liés à l'immeuble, etc. La répartition de ces charges s'effectue au prorata des tantièmes d'un appartement par rapport au total de l'immeuble,
- Les **charges d'ascenseur** ont leur propre clé de répartition calculée en millièmes.

L'assemblée vote un budget qui comporte des prévisions de charges communes générales et des prévisions de charges spécifiques à un bâtiment donné.

A la fin de l'exercice (01/10 - 30/09), toutes les dépenses sont imputées sur les différents postes de charges pour leurs montants effectivement payés, et réparties entre les différents copropriétaires.

Le rapprochement entre les charges réellement payées et les appels trimestriels conduit à un écart en plus ou en moins qui est restitué ou appelé à chaque copropriétaire après l'approbation des comptes de l'exercice par l'assemblée générale.

Chauffage et eau

La résidence est conçue sans dispositif de chauffage collectif. Il appartient à chacun de prévoir un contrat de fourniture d'électricité avec le fournisseur de son choix et de veiller au bon fonctionnement des radiateurs installés dans chaque appartement ou commerce. L'utilisation d'appareil à gaz pour le chauffage est exclue.

Une isolation des combles a été réalisée en 2021 afin de limiter les déperditions.

Les compteurs d'eau individuels sont installés dans des armoires de service à chaque niveau.

Ces compteurs ne sont pas notre propriété.

Il appartient à chaque résident de manœuvrer les robinets des compteurs assez régulièrement ainsi que de couper ceux-ci en cas d'absence.

Un compteur général est situé dans nos locaux techniques. La différence entre ce comptage général et la somme des comptages individuels représente l'eau collective imputée sur les charges générales. Cette eau collective est consommée pour nos espaces verts et pour l'entretien.

L'eau individuelle est facturée une fois l'an avec l'arrête annuel des charges.

S'agissant des rez-de-jardin, il appartient à chaque propriétaire ou locataire de veiller à disposer un arrosage automatique des espaces verts pour l'entretien de la végétation car il s'agit là d'espaces à usage privatif.

Circulation et stationnement

La circulation des véhicules dans la résidence et notamment aux entrées et sortie de parking est limitée, par sécurité, à une vitesse maximale de 20 km/h.

Le stationnement est formellement interdit en dehors des aires prévues à cet usage **L'accès de la résidence doit rester libre pour permettre le passage et le stationnement des véhicules de sécurité ou d'urgence, notamment aux entrées de parking et sur la rampe d'accès devant la résidence.**

Les visiteurs gareront leur voiture à l'extérieur en tenant compte de la zone bleue sur toute la longueur de la rue de Paris et sur le parking en face de la résidence. Il est néanmoins possible pour tout hôte de céder temporairement sa propre place et de se garer lui-même à l'extérieur le temps de la visite.

Déchets ménagers et règles de tri

Depuis plusieurs années, la Communauté d'Agglomération Boucles de Seine a mis en place le tri sélectif des déchets, tant pour les maisons individuelles que pour les résidences.

Vous trouverez ci-après en annexe le guide pratique « Guide du tri » qui vous aidera dans cette démarche citoyenne.

<https://fr.calameo.com/books/005652686aae6749f986e>

ou



<https://fr.calameo.com/read/00565268635f40fb2bdcb>



N'oubliez pas que la réduction des déchets va devenir un enjeu important et sans doute financier à très court terme. En ce sens, l'achat est un premier geste éco-responsable, le tri vient juste après, nous avons en la matière de gros progrès à faire !

En complément de ce guide, merci de respecter quelques principes :

Poubelles (attention au respect des règles de tri affichées dans les locaux)

- situés auprès de chaque hall, les locaux ad-hoc permettent à chaque résident de procéder lui-même au tri,
- Les containers à couvercle gris reçoivent les sacs poubelle, étanches et fermés, pour des raisons évidentes d'hygiène,
- Les containers à couvercle jaune reçoivent les emballages et les bouteilles en plastique (aplatir bouteilles et cartons sinon les containers sont rapidement pleins...),
- Les containers à couvercle vert reçoivent les bouteilles et bocaux en verre. Pensez à retirer les bouchons et couvercles.



Encombrants

- Ils sont ramassés une fois par mois, en général le 2ème mercredi de chaque mois. Ceci concerne des objets ménagers, literie, gros emballages, à l'exception des gravats et de l'électroménager,
- Ils doivent être déposés au plus tôt la veille au soir sur l'emplacement prévu à cet effet devant la résidence. N'oubliez pas cependant de privilégier l'enlèvement par le livreur qui apporte votre matériel neuf : cf. éco participation
- **Les produits toxiques**, tels que peintures, diluants, mais aussi batteries, pneus... **ne sont pas considérés comme des encombrants**. Les produits toxiques liquides ne doivent surtout pas être évacués avec les eaux usées. Ils sont collectés spécialement sur la place de la mairie une fois par trimestre.

Déchèterie

Pour les gravats, appareils électro-ménagers et déchets verts qui ne seraient pas enlevés par le livreur ou l'artisan en charge des travaux, il est nécessaire de demander une carte d'accès à la déchetterie qui permettra au résident d'éliminer lui-même les déchets. (SITRU 2 rue de l'Union-78420 Carrières sur seine- 0139158874)

Compostage et collecte de biodéchets

La mairie va installer un composteur au pied de la passerelle.

Des collecteurs de biodéchets sont installés vers la terrasse Sisley et sur la rue de Paris. L'évacuation et le lavage réguliers sont prévus.

Emménagement et déménagement

Que vous soyez nouvel arrivant ou qu'ait quitté la résidence, il vous appartient de prévenir suffisamment tôt le conseil syndical. Une bâche de protection sur les parois des ascenseurs peut être mise à disposition, en complément des protections que votre déménageur doit professionnellement apporter.

Vous êtes invité à prendre garde aux murs des halls d'entrée, de l'escalier et des couloirs lors des transports d'objets encombrants. Tout dommage aux parties communes devra faire l'objet d'une information auprès du conseil syndical et d'une déclaration de sinistre par le résident responsable ou par le déménageur (qui est assuré pour son activité), auprès du Syndic sans retard.

En fin d'opération, vous devrez assurer le nettoyage des traces diverses et enlever les emballages inutilisés.

Compte tenu de la configuration des voies de circulation de notre résidence, votre attention est particulièrement attirée sur le fait que les camions de déménagement de grande taille ne peuvent passer partout sans dommage. **Il vous est demandé d'avertir le déménageur de cette contrainte.**

IMPORTANT : l'ascenseur n'est pas un monte-charge. Il faut tenir compte de la limitation de poids prévue pour son usage et veiller au maximum à sa disponibilité pour les autres résidents. Les vélos sont bannis des étages et donc des ascenseurs.

Espaces verts

Les résidents ont la chance de bénéficier d'un cadre agréable et privilégié.

Hormis les jardins à usage privatif, les espaces verts de notre copropriété sont gérés par le responsable Espaces Verts du Conseil syndical et entretenus par une entreprise spécialisée.

Pour les bénéficiaires de jardin à usage privatif, ils ont la responsabilité de l'entretien, de la taille et de l'arrosage nécessaire à la bonne tenue des plantations en harmonie avec le reste de la résidence.

Un système d'arrosage automatique est requis pour préserver les plantations même en l'absence du résident. Il appartient au résident de prévoir le maintien de ces arrosages en cas d'absence prolongée.

La copropriété ne peut pas prendre en charge les conséquences d'une absence de soins.



Locaux bicyclettes et voitures d'enfants

Des locaux pour les bicyclettes (hors engins motorisés), au nombre de 4 sont situés dans les parkings accessibles avec la clé passe-partout.

Ils sont aussi équipés de crochets pour réduire l'encombrement.

L'entrée et sortie de parking étant sous vidéosurveillance, le risque de vol est réduit.

Des locaux poussettes et voiture d'enfants se trouvent au rez-de-chaussée de chaque hall. Les utilisateurs veilleront à la fermeture à clé de ces locaux pour éviter les vols.

Il est demandé que tous les vélos soient dans les locaux vélos et non dans les locaux voitures d'enfants.

Veiller également à ne pas gêner l'accès aux locaux des machineries ascenseurs notamment au niveau des halls A et D.



Nettoyage des parties communes des bâtiments

Le nettoyage est assuré par une entreprise dont le planning est affiché dans chaque hall. Notre homme d'entretien est particulièrement serviable et consciencieux. Il organise son travail en contact étroit avec un responsable du conseil syndical et son entreprise.

Nous vous demandons de tenir compte des points suivants en particulier :

Chaque résident est responsable de l'évacuation de ses encombrants qui doivent être sortis le 2eme mardi de chaque mois sur le trottoir à partir de 18 heures.

Le tri des emballages, bouteilles ou déchets ménagers vous incombent, Ce n'est pas à lui de refaire ce travail si vous avez été défaillants !

Le parvis devant notre résidence et nos commerces est notre propriété, nous en avons donc l'entretien. Des corbeilles et cendriers ont été disposés sur le parvis. Veiller à son maintien en bon état est aussi l'affaire de tous.

Parkings privatifs

N'oublions jamais qu'ils sont potentiellement inondables. Ne laissez jamais votre véhicule sans avoir remis un double des clés à un proche et restez joignables.

Notre résidence possède des places de parking en sous-sol et en surface. Toutes les places sont privées.

Il n'existe pas de parking visiteur. **Les entreprises œuvrant dans la résidence** devront se garer à l'extérieur ou s'adresser au conseil syndical qui pourra leur affecter une place pour un temps limité.

Ne sont pas autorisés sur les parkings privatifs :

- Les vidanges et réparations de véhicules hors le petit entretien
- Le dépôt d'objets divers auprès du véhicule, et notamment tous matériaux inflammables tels que cartons, tissus, ou autres.
- Le stationnement des caravanes, mobil home, camions, épaves.
- Dans la mesure où nous ne disposons pas de caves, seules des malles ou armoires métalliques fermées seront tolérées.

Concernant ce dernier point, il s'agit d'un sérieux problème de sécurité pour notre compagnie d'assurances qui n'indemniserait pas un incendie dont l'origine serait un dépôt de matériaux inflammables. Ici encore, une clause d'aggravation des charges pourrait jouer à l'encontre d'un contrevenant à ces règles de sécurité s'il est avéré que l'origine de l'incendie est reconnue sur son emplacement.

Les parkings souterrains sont nettoyés deux fois par an au karcher. Dans ce cas l'évacuation des véhicules est requise par voie d'affiche.

Enfin, il est possible de boxer certains emplacements sous quelques conditions :

- aviser les voisins immédiats de votre projet
- respecter l'implantation en milieu de bande jaune séparative
- utiliser le modèle de portes basculantes préconisé en AG
- assurer l'emplacement auprès de votre compagnie d'assurances

Certains emplacements ne peuvent être boxés selon les configurations.

Eclairage des Parkings souterrains

Nos parkings souterrains sont éclairés 24h/24 à 50%. Cet éclairage est suffisant pour la plupart des passages. L'action sur les boutons poussoirs déclenche l'éclairage à 100% de puissance. Veillez à limiter cet usage pour des besoins particuliers et surtout à ne pas bloquer de quelque manière que ce soit les minuteries. C'est un poste de dépense important et les minuteries peuvent être endommagées.

Enfin, n'hésitez pas à signaler au conseil syndical, toute anomalie, intrusion ou comportement anormal au niveau des parkings.

Services divers en libre-service

Bricolage

Un coin bricolage est mis à disposition avec un établi et un étau dans le sas du hall A au niveau du parking. Seule obligation, se munir d'un moyen d'éclairage et laisser l'endroit propre après travaux. Nous disposons également d'un lève-dalle, d'un Kärcher, d'un testeur d'humidité, à votre disposition sur demande au conseil syndical.

Vélo libre-service

Un Vélo de ville en libre-service est à votre disposition dans le local vélo du hall C à gauche de l'ascenseur niveau parking. Demander le code de l'antivol à un membre du conseil syndical, le verrouiller après usage et le laisser en état pour le prochain utilisateur.

Défibrillateur

Nous disposons d'un défibrillateur situé au niveau de la descente vers les parkings à côté du hall C. Son usage est très simple et des résidents ont été formés pour son utilisation. En cas de problème, la première chose à faire est d'appeler le 15 (SAMU) ou 18 (Pompier), Commencer le massage cardiaque, puis d'ouvrir le défibrillateur, appuyer sur « ON » et suivre les instructions. Nous espérons ne pas en avoir besoin mais il est là et sous contrat d'entretien.

La BOKS E095 : chargez l'application

N'hésitez pas à utiliser ce service qui permet de recevoir vos colis en votre absence et à les retirer quand vous êtes disponibles. Cela permet aussi d'éviter de donner les codes d'accès aux livreurs, renforçant ainsi la sécurité collective ? Elle est dans le passage en face du hall B.

Internet et Télévision

Notre résidence est reliée à la fibre. Il appartient à chaque copropriétaire intéressé de contacter un opérateur pour connaître les conditions de connexion. Les travaux de connexion à votre fournisseur d'accès doivent être réalisés selon les règles de l'art et être surveillés étroitement afin de respecter l'harmonie des parties communes : notamment, les câbles de raccordement devront impérativement être installés à l'intérieur des goulottes ou coffrages posés à cet effet sur les paliers. Les intervenants devront laisser les armoires palières correspondantes en bon état de propreté. **Les paraboles sont strictement interdites.** Les bâtiments A et B sont équipés d'une antenne collective.

Sécurité

Intrusion

Des cambriolages ont été constatés à plusieurs reprises. En cas d'absence, même de courte durée, veillez à garder fermées vos portes et fenêtres ... même en étage élevé.

Soyez vigilants

Concernant la sécurité anti-intrusion, il est rappelé à tous les résidents :

- Qu'ils ne doivent ouvrir par l'interphone la porte d'accès à leur bâtiment qu'après s'être assurés de l'identité de leurs visiteurs,
- Qu'ils ne doivent pas laisser rentrer dans l'immeuble, à leur suite, des personnes inconnues qui ne disposent pas du code d'accès ou d'un badge,
- Qu'ils ne doivent pas donner suite à des appels d'entreprises (y compris EDF ou similaires) même si elles se disent mandatées par le syndic sans s'être préalablement assurés auprès du conseil syndical que leur intervention est bien programmée.
- Qu'ils ne doivent pas communiquer les codes d'accès

Incendie

- Pour faciliter l'accès des secours en cas de sinistre, veiller à ne pas encombrer les paliers et escaliers avec des meubles, des cartons, des plantes, etc., et à ne pas stationner avec votre véhicule de façon prolongée devant les entrées d'immeuble,
- Il est interdit d'entreposer des produits inflammables, explosifs ou tout autre produit dangereux dans les parkings, sous peine de mise en cause de votre responsabilité.

EN CAS D'INCENDIE

- Rester enfermé chez soi, et appeler les secours : **FAIRE le 18**
- Ne pas emprunter les ascenseurs,
- Des extincteurs se trouvent dans les parties communes du rez-de-chaussée (couloirs, sas, parkings...),
- Un boîtier permettant d'ouvrir les trappes d'accès aux toits se trouve sur le palier du dernier étage de chaque escalier. En cas d'incendie, l'ouverture est toutefois automatique.

Ascenseurs

En cas de blocage entre deux étages avec ou sans lumière, utiliser sur le panneau de commande intérieure, la touche de connexion avec le Service dépannage de l'ascensoriste, qui vous permettra de dialoguer avec le correspondant pour l'intervention. Le contrat prévoit une intervention dans un délai inférieur à un heure.

Surtout ne pas tenter de forcer l'ouverture des portes entre deux étages.

Sinistre

En cas de sinistre au niveau de votre bien, la première chose à faire est une déclaration auprès de votre assureur qui doit normalement diligenter une recherche pour connaître la cause du dommage. C'est en effet l'assureur du lésé qui doit faire cette recherche.

Les causes peuvent être diverses :

Une négligence de votre part

Un vol ou une effraction

Un dommage provenant du voisinage

Un dommage relevant de la copropriété

Dans tous les cas, n'hésitez pas à informer les membres du conseil syndical car l'expérience accumulée permet bien souvent de cerner l'origine du sinistre.

Ne cédez pas non plus à la facilité en partant du principe que tout vient de la copropriété avant d'avoir analysé les différentes hypothèses.

Informé le syndic reste néanmoins toujours utile.

Inondation

La proximité de la Seine n'a pas que des charmes et les tableaux de Sisley nous le rappellent. De plus le Rû de Marly a le bon goût de passer sous notre immeuble avant de rejoindre la Seine. En mai 2016, puis lors de l'hiver 2017-2018, nos parkings ont été noyés sous plus de 1 mètres d'eau avec les conséquences qu'on peut imaginer.

Face à ce risque, nous sommes désormais organisés :

- Un tableau d'action coordonnées est prêt et chaque membre du conseil syndical sait ce qu'il a à faire en cas d'inondation probable pour limiter ou prévenir les dommages à commencer par une surveillance attentive du site Vigicrue.

- un ouvrage a été réalisé en parking qui devrait contenir les crues de petites ou moyennes importances.

Ceci est particulièrement important dans le cas de crues qui ne seraient pas classées en catastrophes naturelles et donc plus difficilement indemnisées par notre compagnie.

En cas de risque, l'essentiel de la communication se fait par voie d'affichage. Soyez donc attentifs à nos affichages dans les halls et/ou les cages d'ascenseurs.

Litiges de voisinage

Ils sont hélas toujours possibles mais si les principes cités plus hauts sont respectés, la tolérance et la bonne volonté devraient conduire à une compréhension mutuelle.

Le conseil syndical pourra être consulté mais sa mission est au service du collectif et ne justifie pas la prise en compte de problèmes strictement privés sauf dans le cas où il s'agit de points relatifs au règlement de copropriété. Si cela est le cas, il pourra émettre un avis ou encore conseiller de porter la question devant l'assemblée générale souveraine.

Volets et huisseries

Les volets et huisseries, fenêtres et porte-fenêtres, sont des éléments privatifs. En conséquence, les résidents sont responsables de leur entretien. Brossage, ponçage, remise en peinture, réfection des joints sont des opérations d'entretien normales après quelques années.

Dans certains cas, le changement pur et simple est la solution préférée. Une déclaration préalable de travaux à l'urbanisme est la règle.

Compte tenu de notre environnement proche du château des Lions (la mairie), monument classé, nous sommes soumis au contrôle de l'architecte des bâtiments de France.

Celui-ci impose certaines contraintes pour les formes, les matériaux et les couleurs.

Nous reproduisons ci-dessous la réponse de l'ABF en date du 4/01/2021 :

« Suite à votre sollicitation voici ma position concernant les souhaits de remplacement de menuiseries que les copropriétaires envisagent sur la résidence.

Cas général :

- *Dans le cas du changement d'une menuiserie de fenêtre la dépose totale de la menuiserie est nécessaire (compris le dormant périphérique). Ne pas envisager de pose en « rénovation » qui élargissent les profils périphériques de la menuiserie et diminuent le clair de vitrage.*
- *Les largeurs des montants et traverses des futures menuiseries devront s'approcher le plus possible de ceux existant.*
- *La couleur sera à l'identique d'un blanc cassé (hors blanc pur) et de finition mate.*
 - *Le dessin et la composition globale sera conservé avec la mise en place de « petits bois » en applique sur le vitrage et non pas uniquement en intercalaire dans le vitrage.*
 - *Le bois est préconisé pour son authenticité et la qualité esthétique de ses finitions. En tout état de cause une finition lisse et brillante et à exclure. A défaut une menuiserie PVC à profils minces et finition « plaxée » pourrait être envisagée afin de retrouver l'aspect texturé du bois. Pour autant j'attire votre attention sur le fait que la durabilité des menuiseries PVC n'est pas si qualitative et que le « sans entretien » rime souvent avec « non restaurable » (donc jetable...)*
 - *La présence de parclozes moulurées et non à profils droits permet de visuellement affiner les montants et est donc à préconiser.*

Cas des baies à allège fixe et 1 vantail ouvrant :

- *Si besoin, ces baies pourront être transformées en baies porte-fenêtre ouvrante sur toute leur hauteur. Dans ce cas une traverse horizontale de même largeur sera positionnée à mi-hauteur de l'ouvrant afin d'assurer une homogénéité d'ensemble sur la façade. La hauteur de cette traverse sera réglée en mémoire de la hauteur de la traverse base de l'ancien ouvrant.*

Cas des baies en porte-fenêtre à 3 vantaux :

- *Le vantail fixe latéral peut sans contrainte s'imaginer vantail ouvrant. Dans ce cas il sera demandé de conserver les proportions de largeur des 3 vantaux et de les conserver ouvrant vers l'intérieur.*
- *Le volet roulant peut s'imaginer en 2 parties comme à l'existant ou d'une seule partie sur toute la largeur si besoin.*

Pour les hublots, prévoir une bavette en zinc sur la moitié basse afin de réaliser une goutte d'eau qui minimisera les effets de coulures sur la façade.

Gaël NOBLANC

Architecte des Bâtiments de France (secteur Nord-Est)

Adjoint à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

7 rue des Réservoirs - 78000 VERSAILLES (Tél. 01.39.50.49.03)

Compte tenu de ces contraintes, nous avons sollicité plusieurs fournisseurs et avons sélectionné la société NORBA qui a mis au point une procédure de prise de cote précise ainsi que des conditions de pose, permettant de pratiquer une pose en rénovation avec maintien du clair de vitrage à quelques petits % près.

Cette solution permet d'éviter la détérioration des doublages et des peintures périphériques à l'ouvrant.

Nous vous conseillons donc de faire appel à Norba pour ces travaux :

fdoury@norba-menuiserie.com

tel : 06 07 73 34 51

Travaux ponctuels

En complément des dispositions du Règlement de Copropriété, il nous paraît indispensable de rappeler quelques dispositions permettant de faire des travaux et de bricoler sans troubler la tranquillité du voisinage.

Veillez à informer le syndic ou le conseil syndical de la nature des travaux envisagés, en particulier s'ils peuvent momentanément affecter l'aspect extérieur de l'immeuble ou les fluides de l'immeuble, Selon les cas, une déclaration préalable au service de l'urbanisme de la mairie est requise.

Selon un arrêté préfectoral, les travaux bruyants doivent être exécutés dans des horaires raisonnables :

- Les jours ouvrables de 8h30 à 12h et de 14h à 19h30,
- Les samedis de 9h à 12h et de 15h à 19h
- Les dimanches et jours fériés de 10h à 12h.

Par correction, il est conseillé d'afficher la durée de vos travaux au rez-de-chaussée par affichage afin de prévenir vos voisins.

Le stockage d'objets meublants ou autres emballages sur les balcons ou terrasses du fait de travaux intérieurs devra être réduit au maximum et ne pas se maintenir dans le temps. Dans bien des cas, le conseil syndical pourra vous désigner un lieu permettant un stockage momentané.

Historique des travaux

Nous réalisons chaque année des travaux d'amélioration ou d'entretien et nous efforçons de maintenir un rythme régulier pour ces mises à niveau :

Au cours des dernières années les réalisations suivantes ont été menées :

- Réfection d'une terrasse au niveau de l'escalier A
- Réfection d'une terrasse au niveau de l'escalier C
- Contrôle de l'étanchéité sur de nombreuses terrasses et balcons
- Réfection complète, carrelages et peintures de nos locaux poubelles
- Inspection de nos terrasses et balcons et contrôle / réfection des étanchéités pour partie
- Remise en état de nos toitures, lucarnes, gouttières, terrasses techniques et ouvrages en zinc au-dessus de la corniche.
- Remplacement des végétaux brûlés par le soleil (une centaine d'arbres)
- Isolation des combles avec de la laine minérale
- Économie d'énergie électrique sur toute la résidence (détection et passage en LED)
- Curage des parois horizontales au niveau des parkings
- Création d'un dispositif anti-inondation au niveau des parkings
- Réfection partielle d'une terrasse au niveau de l'escalier C

Nota : Les études pour un ravalement à venir sont en cours. Une grande part de nos installations sont sous contrat de maintenance, régulièrement remis en concurrence.

Les acquis des AG précédentes

Pour tous les points suivants, n'hésitez pas à consulter le président ou vice-président du CS afin d'obtenir tous les détails et références nécessaires.

Date des AG et N° de résolution

19/02/02

R13 : modèle de store unique

26/10/04

R20 : autorisation de boxer les parkings intérieurs
Sous condition assurance et autorisation des voisins jouxtant
l'emplacement

R12 : avis AG nécessaire pour aménagement affectant l'aspect
extérieur (climatisation, pergola, etc.)

21/03/12

R14 changement de fenêtres autorisé à l'identique

28/02/13

R19 brise vue sur balcon : couleur noire

28/01/15

R19 : box : modèle de porte blanc, rayure verticale, Castorama,
Lapeyre, Leroy Merlin

9/03/21

R19 info sur changement porte et fenêtre

13/12/21

R37 rappel changement porte et fenêtre

19/12/22

R30 évolution modèle store banne (cf. photo ci-dessous)



