

Résidence AQUITAINE

69-73 Avenue du Général Leclerc

92100 Boulogne

LIVRET d'ACCUEIL

Actualisation mai 2024



Sommaire

<i>Historique</i>	<i>page 3</i>
<i>Textes applicables</i>	<i>page 4</i>
<i>Droit de propriété</i>	<i>page 4</i>
<i>La gestion de la résidence</i>	<i>pages 5 et 6</i>
- <i>Le Syndicat des copropriétaires, l'Assemblée Générale</i>	
- <i>Le Syndic de copropriété</i>	
- <i>Le Conseil Syndical</i>	
- <i>Les Gardiens</i>	
<i>Le Règlement Intérieur</i>	<i>pages 7 à 13</i>
<i>I-Emménagement, déménagement et travaux</i>	<i>page 7</i>
<i>II-Travaux et nuisances sonores</i>	
<i>III-Ordures ménagères</i>	<i>pages 8 et 9</i>
<i>IV-Ascenseurs</i>	
<i>V-Parties privatives</i>	<i>page 10</i>
<i>VI-Parties communes</i>	<i>page 12</i>
<i>VII-Cour-Jardin, Bassin d'ornement et Animaux</i>	<i>page 12</i>
<i>VIII-Parkings de la Résidence</i>	<i>page 13</i>
<i>IX-Accès à la Résidence</i>	<i>page 13</i>
<i>Annexe 1</i>	<i>pages 15 et 16</i>
<i>Informations complémentaires et interlocuteurs</i>	
<i>Annexe 2</i>	<i>pages 17 et 18</i>
<i>Contacts et Numéros utiles</i>	
<i>Annexes 3, 4, 5, 6, 7</i> <i>Tri sélectif, compost, boîte à livres, réception des colis, installation de la Fibre Optique et plan</i>	<i>pages 19 à 25</i>

Bienvenue à la Résidence Aquitaine

Ce livret a été préparé à votre intention, pour vous présenter la Résidence, comme un lieu où nous souhaitons vivre ensemble harmonieusement.

Vous y trouverez un court historique, « qui fait quoi » dans la Résidence, les textes et règles applicables, quelques éléments de savoir-vivre et de précautions à prendre pour vivre en bon voisinage.

Même si, à la première lecture, vous avez l'impression d'une liste d'interdictions, respecter les règles et bons usages, c'est garantir sa propre liberté comme celle de l'ensemble des résidents (locataires ou copropriétaires).

Le Conseil Syndical d'Aquitaine 1 et Aquitaine 2

Historique

Un arrêté ministériel de novembre 1971 a créé une zone d'aménagement concertée de rénovation urbaine dite Tête du Pont de Sèvres. Une Société d'Economie Mixte pour la Construction de Logements Economiques (SEMICLE) a fait construire notre Résidence, sur une surface au sol totale de plus de 10.000 m². L'immeuble a été livré en deux temps (1975 et 1978), à cause du déplacement nécessaire d'un poste de transformation de courant électrique. D'où l'origine des deux copropriétés, Aquitaine 1 et Aquitaine 2...

La Résidence Aquitaine a une forme ellipsoïdale en dégradé (RDC + 2 étages à RDC + 13 étages). Plus concrètement Aquitaine 1 (escaliers 1 à 7 et 14 à 19) et Aquitaine 2 (escaliers 8 à 13, dans l'arrondi) sont divisées en lots (19 escaliers, 378 Appartements, du studio au 6 pièces, 12 commerces, 3 parkings). Environ 800 personnes vivent ici dans notre Résidence.

Les deux copropriétés ont créé une ASL (Association Syndicale Libre) Aquitaine pour la gestion des « services communs » qui représente 25 % du budget environ.

Jusqu'en mars 2020, la Résidence était incluse dans une autre ASL, l'ASL-Tête du Pont de Sèvres qui gérait la dalle du Forum et les parkings, et qui est maintenant dissoute.

Textes Applicables

Ils sont constitués de **textes généraux** (loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, certaines dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR et de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite Loi Macron, l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 et ses textes d'application, l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020, des dispositions de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021...) et de textes particuliers, le **règlement de copropriété** et ses modificatifs *, notamment ses **articles 6 et 7**. Ces textes définissent les droits et obligations auxquels propriétaires, et locataires, doivent se conformer pour d'une part, assurer une cohabitation harmonieuse entre tous les résidents et prévenir les litiges, et d'autre part, éviter les surcoûts de charges résultant notamment des dépenses de remise en état rendues nécessaires par des comportements inappropriés.

** En fait, il y a deux règlements de copropriété : Aquitaine I Règlement de copropriété en date du 3 novembre 1975, modifié en 1977 et 1978, Aquitaine II Règlement de copropriété en date du 25 mai 1976, modifié en 1978. Comme ils comportent les mêmes règles, ce livret mentionne une appellation globale de règlement de copropriété et reprend en partie son contenu.*

Le règlement de copropriété est fourni lors de l'achat et est accessible en ligne (cf indications pratiques en annexe).

Droit de Propriété

Chaque propriétaire jouit et dispose librement des parties de l'immeuble formant sa propriété privée («**parties privatives**»), à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse causer un dommage quelconque à l'immeuble. Cette jouissance subit une autre restriction : **aucun copropriétaire ne peut s'opposer, même à l'intérieur de ses parties privatives, à l'exécution des travaux d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble décidés par l'Assemblée Générale des copropriétaires ni à l'accès des entreprises intervenantes pour l'exécution de toute opération d'entretien des parties communes.**

Même si nous ne tirons pas profit, directement et personnellement, de travaux ou de dépenses faites dans la copropriété, nous sommes solidaires des autres copropriétaires pour la conservation et la valorisation du patrimoine immobilier collectif, et le bon fonctionnement de l'ensemble.

Chaque copropriétaire peut disposer de son bien : l'habiter, le louer, l'hypothéquer ou le revendre mais il doit **informer le syndic de l'immeuble de tout changement important.**

Pour la jouissance de son lot de copropriété, chacun use librement des **parties communes** selon leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres, sauf exceptions résultant du règlement de copropriété et des décisions d'assemblées générales.

Le règlement de copropriété définit les différentes catégories de charges générales ou spéciales (par exemple : parkings ou pour les ascenseurs variables en fonction de l'étage) et précise la quote-part incombant à chacun des copropriétaires (son nombre de « tantièmes »).

Les propriétaires-bailleurs sont tenus de communiquer à leurs locataires les extraits du règlement de copropriété concernant la jouissance et l'usage des parties privatives et communes (loi du 6 juillet 1989). **Ils doivent indiquer au syndic l'identité de leurs locataires et l'informer en cas de changement d'occupant**, même pour une courte durée.

La Gestion de la Résidence (valable pour les deux copropriétés Aquitaine 1 et Aquitaine 2)

- **Le Syndicat des Copropriétaires**

La Résidence est placée sous le statut de la copropriété.

L'ensemble des copropriétaires constitue le syndicat, qui a la personnalité juridique, et a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il se réunit en Assemblée Générale une fois par an, en début d'année, sauf si une Assemblée Générale extraordinaire s'avère nécessaire.

Le cycle de gestion annuel court du 1^{er} octobre de « l'année n » au 30 septembre de « l'année n+1 ».

- **L'Assemblée Générale**

Convoquée par le syndic, elle est seule souveraine pour l'ensemble des décisions concernant le fonctionnement de la copropriété. Elle prend ses décisions en votant sur des propositions de résolutions. Les majorités requises varient selon la nature des décisions à prendre. Si une décision a été adoptée en assemblée générale, aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux décidés, ni se soustraire à l'acquittement de sa participation aux charges communes.

Un procès-verbal consignait les décisions prises est rédigé et diffusé aux copropriétaires.

En copropriété la décision est collective et l'assemblée générale souveraine : aussi participez activement aux délibérations de l'Assemblée Générale. Si vous ne pouvez y assister, faites-vous représenter par un autre copropriétaire à qui vous donnez pouvoir (et instructions de vote). Pour lutter contre l'absentéisme, le mécanisme de vote par correspondance ou en ligne est possible. L'Assemblée Générale se tient habituellement en janvier.

- **Le Syndic de copropriété (s)**

Il est nommé par décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires ; son mandat est renouvelable selon une périodicité fixée en Assemblée Générale.

Le syndic est chargé de l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, notamment : faire exécuter les travaux votés. Il est responsable de la gestion de la copropriété et à ce

titre, il est habilité à faire respecter les clauses du règlement de copropriété et à recouvrer les charges de la copropriété.

Le syndic recrute les personnels de gardiennage et gère leurs contrats de travail pour le compte du syndicat des copropriétaires. Il est le signataire des contrats d'entretien, de nettoyage...

Le syndic est donc à la fois le mandataire et l'interlocuteur des copropriétaires. Il les représente dans tous les actes civils et en justice.

- **Le Conseil Syndical**

Les membres du Conseil Syndical sont des **bénévoles**, élus par l'Assemblée Générale parmi les copropriétaires.

Le rôle important du Conseil Syndical est d'assurer la préparation, le suivi de l'exécution des décisions prises par l'Assemblée Générale, d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Le Conseil Syndical se réunit en général 4 fois par an et un procès-verbal est rédigé, accessible en ligne sur le site du syndic et sur le site internet de la Résidence (cf annexe 1).

Il peut être saisi de remarques et suggestions par courrier (ou courriel) adressé au syndic avec copie au président du Conseil Syndical. Un cahier de liaison est également à disposition des résidents à la loge.

Sur le site web de la Résidence, le Conseil Syndical met habituellement à disposition un outil de calcul des charges annuelles, actualisé après chaque Assemblée Générale ; ce qui permet à chaque copropriétaire d'avoir une bonne estimation de ses charges à venir.

Une **Permanence** quasi hebdomadaire (une quarantaine par an) réunit des membres des deux Conseils Syndicaux d'Aquitaine 1 et 2, les résidents qui souhaitent aborder un sujet et un représentant du syndic pour faire avancer les dossiers, faire le point sur les actions en cours et évaluer les prestataires de services de la Résidence. Un compte-rendu de ces permanences est consultable sur le site internet de la Résidence.

Toutes les bonnes volontés sont très bienvenues pour aider à gérer au mieux la Résidence...

Des **réunions d'information et d'échanges** avec les résidents (copropriétaires et locataires), en l'absence du syndic, peuvent être organisées. L'information est également diffusée, toute l'année, par voie d'affichages, courriers ou messages électroniques.

- **Les Gardiens**

Un couple de gardiens a une charge de surveillance et d'entretien général de la Résidence et veille à sa bonne tenue (cf article 8 des règlements de copropriété). Ils ont un rôle actif pour la sécurité de la Résidence, l'information des résidents, l'accueil des entreprises intervenantes. Des petits travaux de maintenance relèvent également de leurs missions.

Heures d'ouverture de la loge, située en haut de l'escalier d'honneur :

du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 19h et le samedi de 8h à 12h, à l'exception des 1er et 3^{ème} samedis du mois où la loge sera fermée.

Pendant les heures d'ouverture : le numéro de téléphone de la loge est : 01 46 08 43 74 ou 06 40 90 87 40 . Adresse mèl : gardien-aquitaine@orange.fr

Le Règlement Intérieur (approuvé par les Assemblées Générales du 18 janvier 2023)

Il est remis à tout nouvel arrivant (locataire ou propriétaire) lors de son entrée dans les lieux, avec le présent livret.

Afin de préserver le cadre de vie de chacun et la bonne harmonie au sein de la Résidence, il est apparu indispensable d'appeler l'attention de chacun sur certains points dans ce livret et de donner des informations complémentaires.

I Emménagement-Déménagement et Travaux

Les emménagements, déménagements, et les travaux qui les accompagnent, doivent être réalisés dans le respect des textes applicables à la copropriété.

Information préalable des gardiens : Pour tout chantier, déménagement, emménagement, prévenir les gardiens quelques jours à l'avance afin d'examiner, avec eux, les dispositions pour l'accès à la Résidence et pour la protection des parties communes.

Mise en place de protections à la charge et sous la responsabilité du résident : les halls, escaliers, paliers, ascenseurs doivent être protégés avant l'acheminement de matériel pouvant les salir ou les endommager.

Utilisation limitée des ascenseurs : les ascenseurs ne pourront être utilisés que pour le transport de petits objets meublants à l'exclusion de tout chargement lourd risquant d'endommager le sol, de bloquer les portes ou les dispositifs de sécurité de la cabine. Il en est de même pour le transport de matériaux de chantier lourds (parpaings, sacs de sable ou de ciment...).

Le coût de réparation des dégâts causés aux parties communes est à la charge du résident responsable des dégradations, directement ou indirectement (déménageurs, prestataires, livreurs, invités...).

II Travaux et Nuisances sonores

Lors de travaux,

IL EST STRICTEMENT INTERDIT DE PERCER LES SOLS ET LES PLAFONDS car les trames électriques du chauffage y sont installées. De plus, chaque trame participe au chauffage des appartements au-dessus et en dessous d'elle.

Tout dommage causé à ces trames entraîne une réparation aux frais du copropriétaire responsable. Ces frais sont imputés directement au compte individuel de ce responsable.

Si la structure de l'immeuble risque d'être impactée, les travaux (par exemple toute modification portant sur les murs porteurs, ou le déplacement de cloisons) doivent être

soumis à l'accord préalable de l'architecte de la copropriété et impliquent une décision en Assemblée Générale.

L'architecte de la copropriété peut être appelé à vérifier la conformité des travaux.

Il convient de noter que la pose de parquet flottant, outre un accroissement du bruit pour les voisins, diminue l'effet thermique du chauffage par le sol (40% du total). De même, un faux-plafond limite le chauffage par le haut (60% du total).

Si le passage de gaines ou de conduites dans les parties communes s'avère nécessaire, il est impératif de **demandeur un accord spécifique préalable au syndic.**

Un tel accord est également nécessaire pour un raccordement à la **fibre optique** par cheminement sur les paliers d'étage.

De plus, le résident-demandeur (copropriétaire ou locataire) doit exiger de l'installateur un passage avant son intervention chez le gardien. Celui-ci pourra l'informer des installations communes existantes, et lui demander d'être vigilant sur ses branchements qui doivent respecter ceux des voisins qui préexistent (voir annexe 6).

Bruit et Nuisances sonores

La vie au sein d'une copropriété implique de se soucier de la tranquillité de ses voisins, et donc de prendre toute mesure pour limiter d'éventuelles nuisances sonores, de jour comme de nuit, de sa famille, comme de ses invités ou des personnes à son service.

- Entre 22h et 7h, il est demandé de ne pas utiliser les colonnes vide-ordures.
- **Les travaux d'aménagement et de bricolage bruyants (impliquant l'utilisation de marteaux, perceuses, ponceuses...) sont autorisés uniquement du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h et le samedi de 10h à 12h et de 13h30 à 18h (ils sont donc interdits les dimanches et jours fériés) et doivent avoir un caractère temporaire.** Dans la mesure du possible, il sera demandé aux entreprises intervenant pour le compte de la copropriété, ou d'un résident, de respecter les mêmes horaires.
- **L'utilisation d'appareils de diffusion de musique ou d'images ne doit pas être une gêne pour les voisins et doit donc être contenue dans des limites acoustiques acceptables.**

Ne pas hésiter à afficher un mot dans le hall d'entrée pour prévenir de festivités importantes ou de travaux bruyants en précisant la durée prévue.

Cette vigilance au bruit s'applique également sur les balcons, les terrasses et aux parties communes. **Ne pas claquer sa porte d'entrée par exemple.**

III Ordures Ménagères

Colonnes Vide-ordures

Elles sont réservées, entre 7h et 22h, aux **déchets ménagers correctement emballés.** Il est interdit d'y jeter des liquides ou corps gras, des bouteilles en plastique, des cartons, revues ou tous objets de grande taille qui pourraient boucher les conduits.

Ces colonnes ne peuvent être détruites lors de travaux d'aménagement privatifs, et même en cas de condamnation de la pelle, l'accès à la colonne doit rester possible tant qu'une condamnation totale du conduit n'est pas décidée.

Aucun objet en verre, ou bouteille, ne doit être jeté par le vide-ordures au risque (en plus du bruit de sa chute) de casser les tubes de vide-ordures et de blesser le personnel de ménage, ou tout autre utilisateur des locaux de vide-ordures. La localisation des conteneurs de collecte des verres situés à proximité est affichée sur les portes des locaux vide-ordures.

Les déchets encombrants ou lourds doivent être soit, déposés **dans le local spécifique situé sous l'escalier d'honneur**, après avoir emprunté la clé aux gardiens, soit déposés directement sur le trottoir la veille du jour de ramassage (actuellement jeudi soir pour enlèvement le vendredi matin).

Par respect des personnels d'entretien et de ménage, et pour leur sécurité, il est vivement conseillé à tous de suivre ces recommandations.

Des conteneurs spécifiques pour les piles, ampoules, cartouches d'encre sont à notre disposition dans les supermarchés ou magasins de proximité. Nous pouvons ramener nos petits appareils électro-ménagers chez les revendeurs.

Des conteneurs pour les textiles existent aussi à proximité (trottoir devant la Résidence voisine ou devant le magasin Bricorama, notamment).

Les déchets toxiques (peintures, radiographies, accumulateurs...) sont recueillis sur le marché Billancourt les 2èmes et 4èmes mercredis et 3^{ème} samedi du mois de 9h30 à 12h30.

Un tri sélectif des déchets est organisé dans la Résidence. Il est nécessaire de se conformer aux recommandations diffusées et affichées sur ce sujet (voir annexe 3).

Un compost est disponible dans le jardin, **sur inscription** (voir page 20).

La Résidence Aquitaine n'est pas encore concernée par la collecte municipale des déchets alimentaires.

Locaux Vides-Ordures

Il est interdit de laisser les sacs poubelles, ou autres déchets, devant les portes ou de les jeter au sol dans les locaux : ils doivent être déposés à l'intérieur des poubelles adéquates grises, ou jaunes selon leur nature (déchets non recyclables ou recyclables). **Tous les locaux vide-ordures étant accessibles avec la même clé, il est possible d'utiliser un autre vide-ordure que celui de son escalier en respectant les mêmes règles.**

Outre le passage régulier d'une entreprise dans les locaux et colonnes de vide-ordures pour la désinsectisation (traitement anti-cafards) et la lutte contre les nuisibles, **leur non-prolifération est une œuvre collective**. Chacun d'entre nous doit veiller notamment à permettre l'accès à son appartement pour les campagnes préventives régulières, à emballer ses ordures dans des sacs correctement fermés...Chacun d'entre nous est également invité à signaler à la loge la prolifération de cafards ou de nuisibles dans son logement ou dans les parties communes.

IV Ascenseurs

Outre les règles spécifiques rappelées plus haut pour les déménagements et travaux, il est demandé de se conformer aux instructions indiquées à l'intérieur des cabines (poids, nombre de personnes). Pour leur sécurité, les jeunes enfants doivent y être accompagnés d'un adulte.

Quelques consignes, de bon sens, peuvent être également rappelées :

- Ne pas bloquer les portes avec le pied ou un objet.
- Ne pas trop s'appuyer sur la main courante, ne pas y poser un objet lourd ou s'y suspendre (surveiller les enfants).
- Veiller à ne pas endommager le revêtement de la cabine, son éclairage, le panneau de commandes, ainsi que la peinture des portes.
- **Dans le cas où vous seriez bloqué à l'intérieur, la cabine est équipée d'une télésurveillance, il convient de suivre les instructions.**
- **Signaler tout dysfonctionnement aux gardiens, aux heures d'ouverture de la loge.** Un système 24/7 alerte automatiquement l'ascensoriste d'une panne ou d'un risque de panne, mais dans quelques cas, ce système ne détecte pas la panne, il est alors possible d'appeler le numéro d'urgence du prestataire 7 jours sur 7 (cf numéro en annexe 1).

Un comportement responsable garantit le bon fonctionnement des ascenseurs et permet de les maintenir en bon état (tous les ascenseurs de la Résidence ont été mis aux normes et rénovés en 2008-2013 ; ils font l'objet d'un contrôle technique, d'une maintenance régulière et de rénovations ponctuelles)

V Parties Privatives

Système de Ventilation des Appartements

Par mesure d'hygiène et de sécurité, les bouches d'aération doivent être régulièrement nettoyées et ne doivent pas être obstruées. Leur débit peut être réglé et contrôlé. Un anémomètre est disponible à la loge pour un premier contrôle par le gardien, avant de mobiliser une entreprise spécialisée.

Le raccordement à la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) des hottes aspirantes de cuisines est strictement interdit parce qu'il déséquilibre le fonctionnement du système et risquerait d'entraîner une propagation d'incendie.

Eau et Chauffage

Afin d'éviter les fuites d'eau, il appartient à chacun de pourvoir à l'entretien et au remplacement des robinets, mécanismes des installations sanitaires, des cuisines et des machines...et de signaler toutes les fuites aux gardiens. Un contrat d'entretien de la robinetterie privative a été conclu pour l'ensemble de la Résidence (voir en annexe 2 les détails pratiques).

En cas d'absence, il est préférable que les gardiens (une armoire sécurisée existe à la loge), ou un voisin, disposent d'un double de vos clés pour pouvoir intervenir sur une fuite d'eau dans votre logement. A défaut, il convient de communiquer un ou deux numéros de téléphone (de préférence mobile) et une adresse mail afin que les gardiens puissent vous joindre ou vous laisser un message, pour prévenir d'un incident provenant de votre logement.

En ce qui concerne le chauffage et l'eau chaude (fournie par le réseau vapeur avec des compteurs individuels), les problèmes et réclamations sont à signaler aux gardiens.

Stores, fenêtres et volets-roulants

Les seules teintes acceptées dans la copropriété sont le jaune pour les stores (RAL 1003 ou 1006, gamme Dickson Orchestra 6316 par exemple), le marron pour les encadrements de fenêtres (Brun chocolat RAL 8017 PVC ou non) et le gris clair pour les volets-roulants (RAL 9003 ou 7047).

Pour une meilleure isolation thermique et phonique, il est recommandé de remplacer les « anciennes » fenêtres par des baies à double vitrage. Celles-ci doivent comporter des vantaux de mêmes dimensions et conserver des teintes semblables à celles d'origine. Le choix du matériau des encadrements est libre mais l'harmonie des façades ne doit pas être modifiée.

Pour la peinture des parties intérieures des balcons, la nuance de couleur est gris perlé (RAL 1013).

A titre indicatif, pour les portes palières des appartements, le plaquage est de teinte Z002 Zebra Moka FA BRI selon nuancier.

Tout ce qui change l'aspect de la Résidence (véranda sur terrasse, grilles aux fenêtres...) doit être approuvé en Assemblée Générale, après en avoir fait la demande (avec descriptif) auprès du syndic au moins six semaines avant l'AG.

Il est interdit :

- d'étendre du linge aux fenêtres et sur les balcons ;
- **de fixer des jardinières sur la partie EXTERIEURE des balcons ou des fenêtres** (afin d'éviter les chutes pour des raisons de sécurité). La responsabilité, civile et pénale, du résident sera mise en cause en cas de chute occasionnant des blessures ou des dégâts. Il est interdit de laver les balcons à grande eau et d'y **déverser des produits chimiques**. L'arrosage des plantes sur les balcons ne doit pas occasionner de gêne pour les tiers, ni de coulures sur les façades.
- d'installer des antennes paraboliques individuelles en façade d'immeuble, sur les balcons (pour l'installation sur une terrasse privée, il est demandé de solliciter l'accord du syndic). Des antennes collectives existent et la copropriété est reliée à la fibre optique.

- **d'utiliser un barbecue ou d'entreposer des bouteilles de gaz et autres produits inflammables sur les balcons et terrasses.** Il est rappelé que dans les appartements les détecteurs de fumée sont obligatoires. (Attention : à poser en haut d'un mur puisqu'il ne faut pas percer le plafond)
- **de jeter objets, détritiques, mégots, même éteints, par les fenêtres, balcons.**

Il est recommandé de graisser ses volets-roulants et de bloquer la manivelle après usage pour diminuer le bruit de leur maniement, tôt ou tard dans la journée. Il est également fortement recommandé d'entretenir ses terrasses privatives afin d'éviter d'endommager l'étanchéité et l'isolation.

VI Parties Communes

D'une manière générale, les zones de circulation telles que halls, escaliers, paliers, doivent rester libres de tout objet.

Les locaux communs tels que locaux vélos (vélos et poussettes d'enfants) ou vide-ordures, les placards des gaines techniques des paliers ne peuvent servir à entreposer des objets autres que ceux prévus, sous peine d'évacuation.

Pour les emplacements et les clés des locaux à vélos, il convient de s'adresser aux gardiens.

Il est interdit de fumer dans toutes les parties communes de la Résidence, sous et dans les halls d'entrée, les escaliers, les paliers, les ascenseurs et les parkings et leurs accès.

Par mesure d'hygiène, **il est interdit de nourrir des animaux** dans les parties communes, sur les rebords des fenêtres ou les balcons (chats errants, pigeons et autres oiseaux...).

VII COUR-JARDIN, Bassin d'Ornement et Animaux

Animaux

Aucun animal ne doit circuler en liberté dans les parties communes de l'immeuble.

Les chiens doivent impérativement être tenus en **laisse courte** dans les allées du jardin et autres parties communes de la Résidence.

Tout propriétaire d'animal doit faire en sorte que les parties communes (notamment les allées, pelouses et le bac à sable du jardin) ne soient pas souillées par ses déjections. En cas d'incident, il appartient au propriétaire, ou à la personne qui en a la garde, d'en assurer le nettoyage (des sacs et poubelles sont à disposition dans le jardin).

Pour la sécurité de tous, les allées sont interdites à la circulation des engins à moteur, y compris des trottinettes électriques. Pour les adultes et les adolescents, les bicyclettes doivent être poussées, les rollers et planches à roulettes utilisés de façon très limitée.

La déambulation sur les pelouses est interdite aux piétons et aux chiens.

La baignade dans le bassin, les pique-niques sont prohibés, de même que les jeux de ballons (type football) près des portes ou en direction des plafonds des passages extérieurs.

Le bac à sable régulièrement nettoyé (3 fois par an) et renouvelé (tous les deux ans), et l'aire de jeux attenante, sont exclusivement réservés aux résidents ou à leurs invités.

Les jeunes enfants doivent rester sous la surveillance d'adultes et il est rappelé qu'ils ne doivent pas cueillir les fleurs et plantes du jardin, **ni grimper aux arbres.**

En cas d'incident, lié au non-respect de ces règles, la copropriété décline toute responsabilité.

Les caddies de supermarché doivent être ramenés à leur point d'attache devant la grande surface voisine, et non laissés dans le jardin, les halls, les paliers ou les parkings.

VIII Parkings de la Résidence

Il y a 3 parkings dans la copropriété correspondant à 409 places : un grand parking de 344 places, un « petit » parking de 34 places et un parking dit « commerçants » (31 places).

Dans les trois parkings il est interdit

- **de stationner devant les issues de secours et sur les voies de circulation ou sur la place d'un autre copropriétaire sans son accord ;**
- **d'y entreposer des objets, meubles** et surtout des matières inflammables (essence, pneus, cartons...). L'accès des véhicules fonctionnant au GPL, non équipés de valves, n'est pas admis dans ces parkings ;
- de procéder au lavage ou à la vidange de son véhicule.
- **de fumer pour des raisons évidentes de sécurité incendie.**

La possibilité de recharge de véhicules électriques, par souscription d'un contrat individuel, a été mise en place depuis 2018 (s'adresser au syndic).

Les règles du Code de la Route s'appliquent aussi dans les parkings.

Pour la sécurité de tous, il est demandé d'y entrer et d'y circuler à faible allure (moins de 20km/heure), d'allumer ses feux, d'y respecter la signalisation dont les stops.

IX Accès à la Résidence

L'accès à la Résidence par la Montée, à partir du passage vers la Poste, est fermé et n'est accessible que par badgeage ou appel sur platine (pour ceux qui y sont inscrits), de même que la rampe de l'Avenue du Général Leclerc. La grille au bas de l'escalier en colimaçon en provenance du Passage Aquitaine n'est accessible, sans badgeage, que dans la journée les jours ouvrables et dimanche matin.

Des plans précisant la situation des différents escaliers et les adresses postales correspondantes sont situés aux quatre accès principaux.

Les halls des différents escaliers sont accessibles par badge pour les résidents et copropriétaires, ou clé Vigik pour la Poste et ses sous-traitants, et certains livreurs jusqu'à 12h.

Les visiteurs utilisent les sonnettes et interphones pour demander l'accès. **Ne pas ouvrir sans vérifier l'identité ou la raison sociale de la personne qui sonne** (sauf services de secours).

L'accès aux parkings s'effectue pour les piétons par badges, à partir des quatre escaliers d'accès ou par l'ascenseur parking dans le jardin, ou par la grille et la porte situées dans le passage Aquitaine à côté de la pharmacie. Pour les voitures, les trois portes de parkings sont situées sur la contre-allée et sont ouvertes par émetteur **pour un accès voiture uniquement.**

ANNEXE 1

Pour toutes informations complémentaires, vous pouvez vous adresser :

1) au syndic

Le syndic de copropriété de la Résidence Aquitaine est actuellement le Cabinet SERGIC
Agence de Boulogne 41/43 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Gestionnaire	Alexandra GOSSET	T : 01 58 17 06 20	agosset@sergic.com
Assistante	Céline HABIB	T : 01 58 17 06 20	chabib@sergic.com
Comptable	Sabouanta ISSIHAKA	T : 01 53 69 67 45	sissihaka@sergic.com

2) Eséis (Site Web du Syndic)

Si vous êtes copropriétaire, vous pouvez accéder à votre « espace client » sécurisé accessible à partir du lien <https://client.eseis-syndic.com>

Pour vous connecter, indiquer votre adresse mail (renseignée dans le questionnaire d'identification et votre mot de passe celui que vous créez ou avez déjà créé).

Ce site permet d'avoir accès aux documents de la copropriété (par exemple le règlement de copropriété, les procès-verbaux des assemblées générales), **de suivre l'état** de son compte individuel, des appels de fonds et de régler ses charges en ligne par paiement sécurisé. Il permet également des échanges avec le syndic et d'effectuer des signalements.

De plus, les syndics, ayant une obligation de dématérialisation, doivent la proposer aux copropriétés qu'ils gèrent. Ainsi, les documents liés aux Assemblées générales (convocations, procès-verbaux) peuvent être adressés par voie électronique aux copropriétaires qui le souhaitent (inscription à demander à un programme de notification par voie électronique).

3) aux gardiens aux heures d'ouverture de la loge

Monsieur et Madame LARBI

Les heures d'ouverture de la loge, située en haut de l'escalier d'honneur, sont du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 19h et le samedi de 8h à **12h, à l'exception des 1er et 3^{ème} samedis du mois où la loge sera fermée.**

Pendant les heures d'ouverture : le numéro de téléphone de la loge est : 01 46 08 43 74 ou 06 40 90 87 40

Adresse mèl : gardien-aquitaine@orange.fr.

4) Vous pouvez aussi consulter le site internet :

<http://residence.aquitaine.com>

Des informations générales y sont données et vous avez également la possibilité d'y créer un compte pour accéder à plus de contenus.

5) Des informations d'intérêt général sont régulièrement affichées dans les halls de chaque escalier sur les panneaux ad hoc.

Prière de ne pas les arracher pour l'information de tous.

Contacts et Numéros utiles

1) Astreintes

En dehors des heures d'ouverture de la loge, il est possible de joindre en cas d'urgence

Type de défaut	entreprise à contacter	N° de téléphone
• Ascenseurs	KONE	09 70 80 80 80
• Fuites réseau de distribution ECS (La température de l'eau est en télésurveillance)	SETEMI	01 41 44 82 82
• Compteurs d'eau et robinets arrêt dans gaine technique	TECHEM	01 46 01 59 70
• Dégorgement canalisations EU	HOPE	01 39 72 25 66
• Portes de parking	HORUS	cf bouton d'appel auprès des portes ou 01 46 67 72 00

ATTENTION : Pour tout appel ne présentant pas **un degré d'urgence**, ou un risque de dégât, le coût sera facturé au demandeur.

⇒ De plus, une information sera obligatoirement faite aux gardiens (mail : gardien-aquitaine@orange.fr ou dans la boîte à lettres de la loge).

2) Plombier pour équipements privatifs (après le robinet de la gaine technique)

Pour les parties privatives, dans le cadre du contrat avec la copropriété, la société PROXISERVE effectue **une visite préventive annuelle** (annoncée par affichage dans les halls).

Le jour de passage pour **réparations/remplacements** contractuels est fixé au **mardi après-midi** (13h30 à 17h) sur demande, par inscription préalable à la loge au plus tard la veille (lundi) à midi.

Entre ces visites, PROXISERVE peut intervenir, en dépannages, du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h sur demande à la loge.

Il n'y a pas d'astreinte les samedis et dimanches. En cas d'urgence le samedi, un technicien de surveillance peut passer entre 8h et 17h sur demande (avec une facturation spécifique).

3) Collectivités territoriales

- **Centre Social du Pont de Sèvres « La Passerelle du Forum »**
63-65 Allée du Forum 92100 Boulogne-Billancourt
T : 01 46 21 45 34

- **Permanence municipale Quartier Billancourt-Rives de Seine**
soit par téléphone 01 55 18 56 93
soit par mël billancourt.rivesdeseine@mairie-boulogne-billancourt.fr

- **Application 92100 de la Ville de Boulogne-Billancourt (bb)**
A télécharger gratuitement sur Google Play ou App Store

- **Grand Paris Seine Ouest GPSO**
Compétences : notamment aménagement d'intérêt territorial, assainissement, voirie, ramassage des ordures (pour toute question, doute sur le tri ou la collecte des déchets)
Téléphone vert gratuit : 0 800 10 10 21 du lundi au vendredi 8h30 à 19h
Adresse mël : gpso@seineouest.fr
Application SO NET, disponible sur App Store ou Google Play pour le signalement de toute anomalie sur l'espace public (nid de poule, potelet tordu, dépôts sauvages...)
Comité d'agglomération 9 route de Vaugirard 92196 Meudon cedex

EMBALLAGES ET PAPIERS

Que faire des pots de yaourt,
barquettes en polystyrène ou capsules de café ?

À partir du moment où il s'agit d'un emballage
ou d'un contenant, propre ou sale, une même direction :
→ le bac jaune ! Suivez le guide.

LES DÉCHETS ACCEPTÉS



• Tous les emballages en plastique :
bouteilles et flacons avec leur bouchon, tubes,
barquettes et emballages en polystyrène,
pots (Crème, rillettes...), pots de yaourt
et opercule, sacs, films...



• Tous les emballages en métal :
conserves, canettes, bidons, capsules de café,
gourdes de compote, aérosols vides,
barquettes en aluminium, couvercles de pots
et bords...



• Tous les papiers :
journaux, magazines,
sacs en papier, enveloppes...

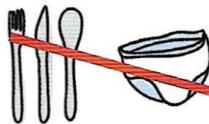


• Tous les emballages en carton :
cartons, cartonnettes, briques, boîtes, rouleaux,
grands cartons pliés ou coupés...

LES DÉCHETS REFUSÉS



Cagettes en bois
À DÉPOSER
EN DÉCHÈTERIE



Couches • Couverts jetable • Mouchoirs
À JETER DANS
LES ORDURES MÉNAGÈRES



Essuie-tout • Serviettes
COMPOSTABLE OU À JETER AVEC
LES DÉCHETS ALIMENTAIRES



RAPPEL : les bouteilles, pots et bocaux en verre doivent être déposés dans le conteneur situé Avenue du Général Leclerc (en contrebas des résidences Bretagne et Normandie).

COMPOST

Des bacs à compost sont à votre disposition au centre du jardin de la Résidence Aquitaine.

Pour devenir utilisateur, ou pour toute question, écrire à compostaquitaine@gmail.com
Des instructions détaillées vous seront communiquées pour une bonne gestion du compost.

L'« engrais » obtenu est à la disposition des utilisateurs inscrits et pour le jardin de la Résidence.



Annexe 4

BOITE A LIVRES

Une boîte à livres est à la disposition des résidents. Elle est située, à l'abri de la pluie, dans le passage entre les escaliers 15 et 16.

Chaque résident peut y déposer le (ou les) livre(s) qu'il vient de lire et prendre gratuitement le (ou les) livre (s) qu'il souhaite lire...



Annexe 5

Réception des colis à la Loge

Sous réserve de dispositions particulières liées aux conditions sanitaires pouvant entraîner la suspension de cette facilité.

La réception à la loge de colis commandés par des résidents entre, sous des conditions précises, dans les missions de nos gardiens, M. et Mme Larbi. Ils l'assument **aux heures ouvrables** (lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 19h, samedi de 8h à 13h)

Avec l'essor des achats en ligne, le nombre et le volume des colis reçus dans les loges des gardiens d'immeubles augmentent très sérieusement, ce qui rend l'exercice de cette tâche de plus en plus difficile, voire conflictuel avec des résidents.

Aussi, il y a lieu de rappeler les règles fixées par la Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles, notamment par son avenant n°94, entré en vigueur le 13 mai 2018.

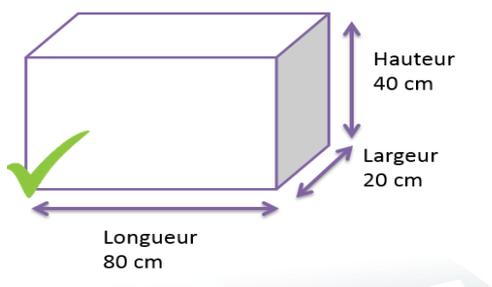
Il en résulte que :

- 1) nos gardiens **n'ont pas l'obligation de prendre des colis remis contre signature**. En effet, la signature en contrepartie de la réception d'un colis engage la responsabilité du salarié et, par là-même, celle de son employeur : le syndicat de copropriété, en l'occurrence.

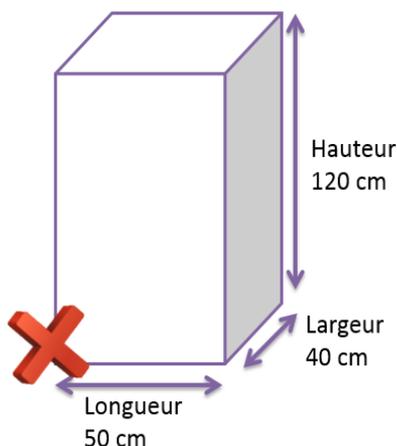
Pour cette raison, il n'y aura aucune exception à ce principe, sauf accord écrit explicite entre un résident et les gardiens qui dégage leur responsabilité et celle de la copropriété.

- 2) ils **n'ont pas l'obligation de réceptionner des colis de plus de 30kg et /ou dont la somme des côtés (L+ l+ h) est supérieure à 200cm (2 m)**.

Exemples :



Somme des côtés = 140cm. Les gardiens doivent prendre le colis, s'il n'est pas remis contre signature et pèse moins de 31 kg.



Somme des côtés = 210 cm. Les gardiens peuvent refuser ce colis quel que soit son poids.

Cette limitation va dans le sens nécessaire d'une réduction de l'occupation de la Loge par des colis encombrants, en attente d'être retirés par leur destinataire.

Pour ce motif **le nombre de colis détenus simultanément à la Loge est limité à 4 par logement**. Chaque résident est donc incité à venir retirer très rapidement les colis dont il a été avisé de leur présence à la Loge : sauf demande spécifique d'un résident absent, passés 4 jours, les colis en instance seront stockés dans un autre local fermé, hors de la surveillance des gardiens.

A leur libre appréciation, nos gardiens peuvent rendre le service d'accepter des paquets au-delà de ces limites, mais ils n'y sont pas obligés par leur contrat de travail.

En revanche, ils sont autorisés à refuser de recevoir tout colis au nom de résidents avec qui ils se sont trouvés en conflit auparavant à ce sujet, sans que le Conseil syndical intervienne en arbitrage de ce conflit passé.

Afin que le service rendu fonctionne correctement, **les résidents doivent vérifier que les commandes qu'ils passent sont à leur adresse exacte et non pas à celle de la Loge** : pour éviter la répétition d'incidents antérieurs, nos gardiens refuseront tout colis présentant une inexactitude dans le nom du destinataire et/ou son adresse. De même, **ils ne prendront aucun colis au nom d'un destinataire inconnu d'eux dans la Résidence**.

Et ils n'assumeront **aucune responsabilité sur des colis non livrés à la Loge mais abandonnés par des livreurs dans les parties communes** (quelles que soient les indications portées par les livreurs sur leurs applications de suivi des livraisons) ; toute perte ou destruction en résultant devra être gérée par le résident concerné, directement avec son fournisseur.

Il existe, par ailleurs, de nombreux casiers-consignes, boîtes à colis, relais-colis, aisément accessibles, dans notre voisinage.

Annexe 6

MODE OPERATOIRE POUR L'INSTALLATION DE LA FIBRE OPTIQUE

Depuis le début des raccordements internet par fibre optique, la copropriété et plusieurs résidents ont subi de nombreux incidents provoqués par des intervenants pressés, insuffisamment formés, pourtant mandatés par des fournisseurs d'accès connus...

A la suite de ces coupures intempestives de connexion internet et au vu de l'état déplorable des câbles emmêlés et pendant des coffrets dédiés dans les parkings, il est donc apparu nécessaire de développer les conditions d'accès et modes opératoires pour la Résidence. En effet, **même quand les incidents sont dus aux intervenants, la responsabilité du « donneur d'ordre » est engagée et pourra conduire à une demande de remise en conformité à ses frais.**

Principe : il est indispensable de pouvoir garantir à tous la pérennité de ce service en respectant les consignes d'installation correcte au niveau des paliers et en vérifiant le respect de l'intégrité des boîtiers de pied d'immeuble dans les parkings par les prestataires (sous-traitants) des fournisseurs d'accès.

- Lors de la fixation d'un rendez-vous d'installation de la fibre, vous devez **prévoir d'être présent**, prévenir que l'installateur doit passer à la loge pour s'informer des installations communes existantes, s'enregistrer et déposer une pièce d'identité.

- **Au niveau des paliers d'étage**, parties communes de l'immeuble, il est obligatoire de demander **l'accord préalable du syndic** pour les éventuels percements et le passage sous goulotte lorsqu'il n'est pas possible de passer la fibre par les gaines existantes (validation à donner par le gardien) sans oublier la remise en état du palier après travaux. Il importe également de veiller au niveau du boîtier d'étage à faire respecter par l'installateur les branchements préexistants de vos voisins.

- **Dans les Parkings**, il est demandé au résident **d'accompagner l'installateur** pour superviser le travail de raccordement dans les coffrets dédiés, mutualisant les raccordements de fibres de différents opérateurs. Il est fortement recommandé de prendre une photo du coffret, avant et après, pour, en cas de litige, pouvoir se retourner contre le fournisseur d'accès et sa société installatrice.

Ces recommandations sont également valables en cas d'intervention suite à un dysfonctionnement.

Annexe 7
PLAN DE LA RESIDENCE

