

# Résidence Verrières Joli Mai



Livret d'accueil

## Verrières Joli Mai en quelques chiffres ...

**Verrières Joli Mai c'est 10 bâtiments, 35 cages d'escalier, 1035 lots dont 80 lots commerciaux**



## Sommaire

Numéros utiles	4
Vos interlocuteurs	5
L'assemblée générale	7
Le personnel de la copropriété	8
Qui contacter quand ... ?	9
Les espaces communs	10
Les parties privatives	11
Les zones de stationnement	13
Les parties et équipements communs	14
La sécurité des immeubles	16

## Numéros Utiles



**Gardien de permanence :** 01 46 30 58 22

**Syndic :** 01 75 60 10 90

**Maître chien :** 01 40 94 05 22

**OTIS (ascenseur) :** 0 800 24 24 07

**Urgences Gaz de France :** 0 810 433 292

**Urgences EDF :** 0 810 333 091

**Cofely (chauffage) :** 01 47 89 78 41 (Permanence) ou 01 46 31 08 96 <sup>(1)</sup>

**Pompiers :** 18

**Police :** 17

**SAMU :** 15

## Vos interlocuteurs



### Le Syndic : mandataire de gestion

LGF 17 avenue du Maréchal Leclerc - 92360 - Meudon-la-Forêt

01 75 60 10 90

M. Franck LE GUIL	:	Directeur	
Mme Véronique STRAUSS	:	Gestionnaire	<a href="mailto:v.strauss@gestionfonciere.fr">v.strauss@gestionfonciere.fr</a>
M. Kevin VAUCHER	:	Comptable	<a href="mailto:comptable@gestionfonciere.fr">comptable@gestionfonciere.fr</a>
Mme Fabienne COSTA	:	Contentieux	<a href="mailto:contentieux1@gestionfonciere.fr">contentieux1@gestionfonciere.fr</a>

Le rôle du syndic : Le syndic assure la gestion de la copropriété, fait respecter le règlement de copropriété, et exécute les décisions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

A ce titre :

- il administre l'immeuble (entretien, conservation)
- il établit le budget prévisionnel (voté en AG)
- il tient la comptabilité de la copropriété

**Le syndic assume une responsabilité importante dans la gestion de votre copropriété. Cependant, la collaboration d'un conseil syndical actif est essentielle pour qu'il puisse mener à bien sa mission.**

## Vos interlocuteurs



### **Le Conseil Syndical** : Organe consultatif et de contrôle

Le conseil syndical de votre résidence est constitué de membres bénévoles élus de la copropriété qui élisent, lors de leur première réunion, un président de conseil syndical. Son action s'articule autour des commissions **Communication, Contrôle Interne, Contrôle de Gestion/Budget, Chauffage/Eau, Travaux, Espaces Verts, Entretien et Vie de la Copropriété.**

Le rôle du conseil syndical : Le conseil syndical est un organe de liaison entre le syndic et les copropriétaires. Il est élu par les copropriétaires en assemblée générale. Il assiste et contrôle le syndic.

A ce titre :

- il contrôle la comptabilité
- il contrôle la bonne exécution des marchés et des contrats
- il donne son avis au syndic et aux copropriétaires

**Le travail du conseil syndical s'inscrit dans le cadre d'une étroite collaboration avec le syndic. En effet, l'assemblée générale, n'étant réunie qu'une seule fois par an, ne permet pas d'aborder l'ensemble des problèmes quotidiens.**

## L'assemblée générale



**L'assemblée générale** : Organe délibérant et décisionnaire

L'assemblée générale est convoquée une fois par an avant la fin du premier semestre.

Elle a pour but de réunir les copropriétaires pour :

- les informer sur la gestion de la copropriété
- qu'ils se prononcent sur les questions relatives au fonctionnement et à l'organisation de la copropriété

Chaque copropriétaire dispose d'un droit de vote à l'assemblée générale, proportionnel à la taille de son lot. Il peut se faire représenter par un mandataire de son choix. Les décisions sont prises au regard des règles de majorité imposées par la loi, et sont constatées dans un procès-verbal.

**Votre présence, ou représentation, aux assemblées générales permet une gestion efficace de votre résidence.**

**L'absentéisme à l'assemblée générale freine la prise des décisions, et présente le risque de devoir convoquer une nouvelle assemblée générale, ce qui entraîne un surcoût.**

## Le personnel de la copropriété



Le personnel est composé de gardiens et d'employés de copropriété.

Le personnel est géré par le syndic. Toute observation doit donc être transmise à ce dernier.

### **Gardiens :**

Loge principale : Deux gardiens principaux pour l'ensemble de la résidence

Bâtiment A : Une gardienne

Bâtiment C : Une gardienne

Bâtiment E : Plus de gardienne pour le moment

Bâtiment H2 : Une gardienne

Rôle des gardiens : Surveillance & Entretien de l'immeuble

Horaires des gardiens : Du lundi au samedi midi (horaires affichés sur la porte de la loge).  
Permanence téléphonique en cas de stricte urgence du samedi midi au dimanche soir (01 46 30 58 22)

### **Employés de copropriété :**

La copropriété emploie un peintre, des techniciens de surface, et un homme d'entretien.



## Qui contacter quand ...



### ... **Je viens d'acquérir un bien dans la copropriété :**

Contactez votre gardien pour le rencontrer et être informé des règles de vie dans votre bâtiment. Contactez également le syndic qui pourra faciliter votre arrivée dans la résidence.

### ... **J'emménage :**

Prévenez préalablement le gardien pour faciliter l'accès à votre immeuble.  
Contactez directement EDF, GDF, ... pour vos abonnements électricité, gaz, ...  
Communiquez au syndic les dégradations causées par le déménageur dans les parties communes.

### ... **J'ai besoin de renseignements concernant mes charges :**

Contactez le syndic à son bureau de Meudon-la-Forêt.

### ... **Mon appartement a subi un dégât des eaux :**

Prenez contact avec vos voisins pour déterminer la cause du dégât.  
Si la cause reste indéterminée, ou en cas de détérioration des parties communes :  
Prévenez le syndic. Prenez des photos des dégâts. Contactez votre assureur, et déclarez le sinistre par écrit dans un délai de 5 jours.

## Les espaces communs de la copropriété



### Les espaces verts

Une société extérieure entretient les espaces verts (tonte, élagages, tailles, .... )  
L'arrosage des espaces verts est assuré par le personnel de la copropriété.

### Les bassins

Trois bassins sont implantés dans la copropriété :

- Bassin Avenue de Celle / Avenue de Lattre de Tassigny
- Fontaines Galerie des étoiles, et Square des colonnes

Ces bassins sont entretenus par le personnel de la copropriété.

### Les allées piétonnes

Toutes les allées en asphalte rouge et les espaces intégrant les locaux commerciaux appartiennent et sont entretenus par la copropriété.  
La circulation de véhicules et des 2 roues y est interdite. Des barrières adaptées à la circulation des handicapés et des poussettes ont été installées pour garantir la tranquillité de la résidence.

## Les parties privatives

PRIVE

### **Les caves**

Il est préférable de surélever ce qui est stocké dans les caves, et d'éviter d'y entreposer des objets de valeur. Il est interdit d'y stocker des objets inflammables.

### **Les fenêtres, volets, stores**

Le remplacement de vos fenêtres, volets et stores, doit être réalisé à l'identique de l'existant. Pour toute question, contactez le syndic afin qu'il vous communique les couleurs à respecter afin de garantir l'harmonie globale de la copropriété.

### **Les robinets d'arrêt**

En cas de défaillance, les robinets d'arrêt (à proximité du compteur d'eau) vous seront remplacés par la société mandatée à cet effet par le syndic.

### **Les radiateurs (Bat H1 uniquement)**

Les radiateurs peuvent être remplacés par Cofely ou par un prestataire extérieur qui doit préalablement informer le syndic des matériaux et de la puissance installée. Pour garantir la sécurité de l'installation, la purge et la remise en charge sont impérativement réalisées par Cofely.

## Les parties privatives

## PRIVE

### Les sols

Le remplacement des sols doit être fait en respectant les normes acoustiques en vigueur, et en tenant compte du chauffage par le sol. Donc, conservez toutes les informations concernant les matériaux utilisés. Elles peuvent vous être réclamées en cas de litige avec vos voisins.

### Les balcons et loggias

Les balcons et loggias doivent respecter l'esthétique générale de la résidence. Ils ne doivent donc pas servir à entreposer des objets visibles de l'extérieur, comme, par exemple, les sèche-linge, antennes paraboliques, vélos, et tout meuble encombrant.

### Travaux

Les heures de bricolage sont réglementées.

Les travaux bruyants peuvent être réalisés : la semaine de 8h30 à 12h et de 14h30 à 19h30, le samedi de 9h à 12h et de 15h à 19h, le dimanche et jours fériés de 10h à 12h.

Pensez à informer vos voisins.

**N'hésitez pas à demander conseil au Syndic  
pour tous travaux importants dans vos parties privatives.**

## Les zones de stationnement



### Les parkings privatifs

Des parkings et box privatifs sont situés sous le centre commercial, et répartis sur 2 niveaux.

Les box sont strictement réservés au stationnement des véhicules.

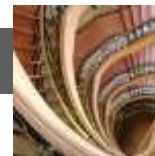
### Les parkings communs

Plusieurs zones de stationnement, réservées aux occupants de la copropriété, existent au sein de la copropriété :

- Le long de l'avenue du Général de Gaulle
- Dans l'espace situé en contrebas de l'avenue de Celle (accès par la rampe face à la rue de La Poste)
- Aux alentours du bâtiment J
- Avenue de Celle, et Avenue de Lattre de Tassigny le long du bassin
- Rue de la Poste derrière le bâtiment H2
- Rue Gabriele d'Annunzio, le long de l'école maternelle Michel Vignaud.

Deux locaux moto sécurisés ont été aménagés car il est interdit de stationner tout véhicule à moteur dans les sous-sols des bâtiments d'habitation. Contactez le syndic.

## Les parties et équipements communs



### Les paliers et escaliers

Laissez les paliers et escaliers libres. Contactez le gardien pour toute panne ou dégradation.

### Les vide-ordures et locaux poubelles

Les vide-ordures sont des parties communes entretenues 2 fois par an par une entreprise spécialisée.

Les ordures ménagères doivent y être jetées à l'intérieur de sacs poubelles, et doivent être d'une taille adaptée au conduit. Tout type d'ordures peut y être jeté hormis les bouteilles et bocaux en verre qui doivent être déposés dans les containers situés en ville.



#### **Ce que vous devez mettre dans le bac jaune (sans sac plastique) :**

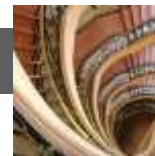
les journaux, magazines, emballages carton, briques alimentaires, bidons de sirop, boîtes de conserve, canettes, aérosols, bouteilles & flacons en plastique.

**Un doute ?** *Consultez les affiches et communications de la municipalité et de l'Arc de Seine*

### Les encombrants

Déposez vos encombrants (matelas, meubles, ferraille, déchets végétaux) dans le local situé en contrebas de l'avenue de Celle, réservé aux occupants et commerçants de la résidence. Pour les déchets toxiques, gravats et équipements électriques, utilisez les moyens de collecte mis à disposition par la municipalité (déchetterie, camion mobile).

## Les parties et équipements communs



### **Les antennes paraboliques**

Afin de préserver l'esthétique des façades, tous les bâtiments sont équipés d'antennes collectives hertziennes/TNT et paraboliques. Tout appartement est doté d'une triple prise pouvant être reliée à une TV, un décodeur satellite et à une radio FM.

En cas de problème, le syndic vous communiquera les coordonnées de l'entreprise en charge de l'entretien de l'installation.

### **Les ascenseurs**

Des travaux importants y ont été réalisés en 2007/2008. Ils respectent l'ensemble des normes connues à ce jour et entrant en vigueur jusqu'en 2018.

Pendant vos travaux, emménagement ou déménagement, pensez à protéger les parois des ascenseurs.

**Afin de préserver les parties communes, informez le Syndic avant tous travaux. Respectez la tranquillité de vos voisins. Informez-les en cas de travaux bruyants.**

## La sécurité des immeubles



### **L'accès aux cages d'escalier, caves et parkings privés :**

L'accès se fait par badge. Avec un badge unique, chaque copropriétaire peut accéder à l'ensemble des zones auxquelles il a droit. Pour le paramétrage de vos badges ou, en cas de perte ou de vol d'un de vos badges, prévenez au plus vite le syndic afin qu'il le désactive. Pour préserver la sécurité de votre cage d'escalier, n'ouvrez qu'aux personnes que vous connaissez.

### **Les maîtres-chiens**

Votre copropriété est surveillée par des maîtres-chiens lors de leurs rondes.

### **La vidéosurveillance**

Des caméras de vidéosurveillance ont été installées dans l'ensemble des halls d'entrée. Les enregistrements sont conservés par le syndic pendant 5 jours. En cas d'effraction ou de vol dans votre immeuble, prévenez au plus vite le syndic afin qu'en cas de dépôt de plainte, les services de Police puissent agir.