

DOMAINE DE MONTVAL - MARLY LE ROI

LIVRET D'ACCUEIL  
DE LA RESIDENCE LE CHATEL

DESTINE AUX COPROPRIETAIRES ET A LEURS LOCATAIRES

Livret réalisé par les Membres du Conseil Syndical en 2008.

AC le 02/06/2008 rev h2

## BIENVENUE AU CHATEL

Les membres du Conseil Syndical, nommés en Assemblée Générale par les copropriétaires, souhaitent la bienvenue aux nouveaux copropriétaires et à leurs éventuels locataires.

Ce livret est destiné à faciliter votre arrivée dans notre Résidence, vous donner les conseils et informations utiles pour votre vie quotidienne, les droits et obligations permettant un agréable voisinage, le rôle du Syndic dans la gestion de la Résidence ainsi que celui du Conseil syndical.

Ce livret vous donnera également quelques informations sur votre ville et votre nouvel environnement ainsi que quelques adresses indispensables.

Ce livret doit vivre et s'améliorer aussi nous comptons sur vous pour nous faire connaître vos commentaires et suggestions afin de l'enrichir de nouveaux éléments.

Merci par avance.

## SOMMAIRE DU LIVRET D'ACCUEIL LE CHATEL

<b>A. <u>GENERALITES</u></b>	<b>Pages</b>
1.1 Marly le Roi. L'Esprit Village.	4
1.2 Domaine de Montval et historique de la Copropriété.	6
1.3 Localisation du Chatel dans le Domaine.	7
2. Résidence Le Chatel	9
<b>B. <u>GESTION DU CHATEL</u></b>	
3. Le Syndic : son Contrat, missions, responsabilités, etc.	10
4. Le Conseil syndical : missions, membres, etc.	11
5. Le Gardien : localisation, missions, horaires, etc.	12
6. Le Règlement de Copropriété : objet, obligations et discipline, etc.	13
7. Les Contrats et Travaux Importants	13
<b>C. <u>INFORMATIONS PRATIQUES</u></b>	
<b>C.1. <u>Parties communes , définition.</u></b>	<b>14</b>
7.1 Ascenseurs	14
7.2 Chauffage	15
7.3 Déménagements	16
7.4 Entrées, halls	16
7.5 Locaux pour les bicyclettes et pour les poussettes	17
7.6 Locaux résidentiels	17
7.7 Nettoyage parties communes	18
7.8 Sécurité	19
7.9 Télévision	19
7.10 Espaces verts du Chatel, espaces verts et sportif Manera	20
<b>C.2. <u>Parties privatives, définition.</u></b>	<b>22</b>
7.11 Balcons, loggias, fenêtres.	22
7.12 Caves.	23
7.13 Courrier, Colis.	23
7.14 Eau froide, eau chaude	24
7.15 Gaz, Electricité.	25
7.16 Déchets ménagers, encombrants	26
7.17 Parkings privés, visiteurs, entreprises.	27
7.18 Téléphone.	28
7.19 VMC.	28
7.20 Travaux.	29
7.21 Discipline	29
<b>D. <u>DOCUMENTS ANNEXES</u></b>	<b>30</b>
8.1 Procès verbal de la dernière Assemblée Générale ( pour mémoire )	30
8.2 Règlement de Copropriété (pour mémoire)	31
8.3 Liste des membres du Conseil Syndical	32
8.4 Liste des copropriétés membres de l'ASMM.	33

## A. GENERALITES

### 1.1.MARLY LE ROI . " L'esprit Village "

#### LA VILLE.

Marly le Roi est un chef-lieu de canton du département des Yvelines.

La ville est située à 15km à l'Ouest de Paris (du bd périphérique) et se distingue par un urbanisme aéré alliant grands ensembles et quartiers résidentiels où la nature est partout présente, de sa forêt au prestigieux domaine royal ainsi que les nombreux espaces verts.

Cinq quartiers diversifiés composent la ville :

- le Vieux Marly- Ombrages-Montbati,
- le Plateau-Vergers-Vauillons-Bois Martin,
- les Grandes Terres et son centre commercial,
- le domaine de Montval, (notre quartier ),
- les Coteaux.

Marly en chiffres : 16 842 habitants en 2010, superficie de 653 ha dont 426 ha en forêt et espaces verts, altitude de 50 mètres à 162,5 mètres !

Les habitants sont des Marlychois et Marlychoises.

Marly se trouve entre Versailles et Saint Germain en Laye. Les trois villes abritaient des résidences royales ; à Marly il ne subsiste que le parc royal.

#### TRANSPORTS / DEPLACEMENTS.

Des autobus desservent la gare, les quartiers et les centres commerciaux ; ils relient également Saint Germain en Laye (terminus au RER), Le Pecq, Parly 2 et Versailles.

Le train assure la liaison vers Paris Saint Lazare via La Défense ( RER et métro) et son terminus en sens inverse est Saint Nom la Bretèche- forêt de Marly ; on y trouve une correspondance avec la ligne de grande ceinture reliant actuellement Noisy avec Saint Germain GC.

Avec la voiture, on peut se diriger vers Paris soit par l'autoroute A13 en prenant la RN 186 jusqu'à Rocquencourt, soit par la RN 13 qui suit la Seine à partir de Port-Marly.

#### LA MAIRIE.

L'Hôtel de Ville de Marly est situé place du Général de Gaulle, dans le vieux Marly.

Vous pourrez vous y procurer un petit livret indispensable pour faciliter votre vie dans la ville nommé " Vivre à Marly " édité et mis à jour chaque année et comprenant la composition du conseil municipal, le Maire réélu en 03/2008 étant Jean-Yves Perrot, les services de la ville, l'éducation et la culture, le sport, le social, la vie pratique, économique et associative, les commerces, etc. Ce livret comporte un plan de la ville de Marly incluant les emplacements des services et édifices publics ainsi que les résidences, très utile pour tous

Ces informations mises à jour régulièrement se trouvent également sur le site Internet de la ville : [www.marlyleroi.fr](http://www.marlyleroi.fr)

Un journal d'informations locales sur la vie dans notre ville nommé "La Chronique de Marly" accompagné d'un agenda des manifestations et rencontres est distribué gratuitement dans les boîtes aux lettres (fréquence tous les deux mois).

## HISTOIRE.

C'est vers 1676 que Louis XIV achète Marly le Chatel puis Marly le Bourg et il fait construire le château et aménager le parc dès 1679. Ce sera Jules Hardouin Mansart qui réalisera une résidence plus intime que Versailles selon les désirs du Roi. Le protocole y sera moins strict qu'à Versailles mais nobles et courtisans devront être invités personnellement par le Roi pour pouvoir y venir.

Louis XVI viendra également à Marly en début 1789, puis en 1799 le domaine sera vendu à un industriel. Napoléon 1<sup>er</sup> refusant de racheter le château en 1806, ce dernier est démoli et les pierres sont vendues mais le parc reste à l'administration. C'est en 1932 que le Parc sera classé monument historique et le domaine déclaré présidentiel.

Le Musée promenade de Marly le Roi –Louveciennes retrace et illustre l'histoire du Domaine royal ainsi que celle de la Machine de Marly qui alimentait bassins et fontaines.

## 1.2 DOMAINE DE MONTVAL. Historique de la Copropriété.

Jusque vers le milieu des années 60, le domaine de Montval consistait en vergers et terrains agricoles qui se poursuivaient à l'identique sur la commune du Pecq, les Vignes Benettes.

Entre 1962 et 1965 deux promoteurs, SEGIMO ET MANERA, acquièrent des terrains dans le but de construire des bâtiments à usage principal d'habitation et déposent des projets qui font l'objet de réserves de la Municipalité afin de limiter densité et volume; les terrains sont partagés par moitié entre les deux promoteurs.

Les permis de construire sont déposés en 1965 suivis de recours de la Municipalité et de modificatifs des promoteurs en 1966.

En 1967, la commune de Marly dépose un recours de sursis à exécution qui est rejeté par le Tribunal Administratif.

En 1968, les promoteurs déclarent l'ouverture du chantier de construction à la Préfecture, alors que les recours de la Municipalité continuent.

En 1969, le Préfet autorise la construction par chacun des deux promoteurs de 6 groupes d'habitations collectives représentant 1592 logements pour Manera et Segimo, en contrepartie de cession de terrains aux collectivités publiques et de versements à divers organismes pour participation aux équipements publics.

En 1971, deux groupes d'habitations sont achevés par chaque Société dont les deux tours Miracour et Sextant et les nouveaux copropriétaires emménagent jusqu'en fin d'année.

Hélas, en janvier 1972, le Conseil d'Etat annule le permis de construire et les arrêtés antérieurs; tous les travaux de construction sont suspendus. Les deux Sociétés déposent un recours auprès du Conseil d'Etat; les copropriétaires des deux Sociétés se regroupent en Association de Défense pour défendre leurs droits. En effet, un point important de rejet du permis concernait la hauteur maxi des constructions qui aurait dû être limitée à 24 mètres; en conséquence, faudrait-il démolir tout ce qui était au dessus en particulier pour les tours ???

En fin 1972, un protocole est enfin conclu entre les Sociétés et la commune par la création d'une ZAC (zone d'aménagement concertée). Entre autres points, cette ZAC prévoyait outre les 10 groupes d'habitations achevés ou en cours, des modifications pour les deux derniers, la cession de terrains à la commune pour des équipements collectifs, la cession des hall de vente pour créer une bibliothèque, la réalisation d'un centre commercial avec grande surface et commerces, des bureaux, un hôtel, des restaurants, des cinémas, des parkings, station-service, poste, gendarmerie, etc....Les copropriétaires pouvaient enfin "dormir tranquilles" ??, jusqu'à l'achèvement de la ZAC !!!

Quelques années plus tard, le dernier groupe d'habitations de Manera (ex Linière) demeurait un trou béant; il s'avérait que des études de marché avaient conclu que de nombreux projets de la ZAC étaient irréalisables car non vendables et surtout non rentables au fond du Domaine; en outre ces équipements auraient probablement apporté de nombreuses nuisances aux habitants du Domaine plutôt que des avantages!

Un nouvel accord entre la commune et les promoteurs allait bien plus tard, vers 1988, permettre de construire le Renoir et deux autres groupes d'habitations afin de finaliser définitivement l'aspect actuel du Domaine de Montval.

Le plan page suivante représente l'ensemble du Domaine de Montval, la partie SEGIMO étant à gauche et la partie MANERA à droite.



## 2. RESIDENCE LE CHATEL (et son environnement)

(image satellite Google )



La Résidence Le CHATEL constitue le quatrième groupe d'habitations réalisé par MANERA dans sa partie du Domaine ; les copropriétaires ont emménagé à partir de mi 1972.

L'immeuble est localisé allée Claude Monet, du 12 au 28 et au 2 allée Berthe Morisot.

Le nombre de niveaux varie selon les cages d'escaliers qui délimitent des portions de l'ensemble du bâtiment, de six mini à douze maxi.

Le Chatel comprend 240 appartements qui vont de la chambre avec sanitaire (localisées dans les entrées au R de C ) jusqu'au 5 pièces de 105 m<sup>2</sup>.

L'orientation des pièces dans les appartements varie en fonction de leur position dans l'immeuble mais la majorité des pièces reçoit le soleil à une période de la journée. De même, la vue dans les étages élevés s'étend à plus de 30 km au nord et à l'est.

La production du chauffage et l'eau chaude est alimentée en gaz naturel.

Les appartements possèdent un ou deux parkings , selon leur composition, qui sont soit en surface devant l'immeuble ou le long de l'allée Monet soit dans les deux sous/sol situés sous le parking de surface ; quelques parkings sont localisés près des écoles.

La loge du Gardien est située au 28 allée Claude Monet.

Les espaces verts et plantations qui entourent l'immeuble sont entretenus et gérés par le Chatel.

Le centre sportif Manera est géré par l'Association Syndicale de Montval Marly, qui regroupe les immeubles Manera et comprend tennis, mur d'entraînement, espace fermé de jeux pour enfants, bancs de repos.

Les nombreuses allées piétonnes qui traversent l'intérieur du Domaine et en particulier bordent le centre sportif et le jardin d'aventures de Segimo sont autorisées pour tous les copropriétaires Manera et leur famille mais l'accès à la piscine et/ou tennis Segimo est réservé aux copropriétaires Segimo.

## B. GESTION DU CHATEL.

### 3. Le SYNDIC

L'Assemblée Générale des copropriétaires confie au Syndic la gestion de la Résidence. Cette gestion fait l'objet d'un contrat de Syndic, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, qui est soumis au vote des copropriétaires en Assemblée pour une période d'un an ; après adoption, le contrat est signé par le Président du Conseil Syndical qui représente les copropriétaires.

Ce contrat définit les missions du Syndic dont:

-gestion courante comprenant entre autres: l'Assemblée Générale annuelle, les comptes de charges courantes, les appels de charges et les comptes de chaque copropriétaire, la comptabilité de la Résidence, les assurances, la gestion des parties communes dont les travaux d'entretien, la gestion des équipements communs dont chauffage, ascenseurs, espaces verts, la recherche et gestion des gardiens et employés conformément à la réglementation du travail, etc....

-prestations particulières rémunérées soit à la vacation, au forfait ou au pourcentage.

Le contrat fixe le prix forfaitaire de la gestion courante pour l'année d'adoption et une formule de révision après un an ainsi que les rémunérations pour les prestations particulières.

Le Syndic doit être membre adhérent de la FNAIM (ou d'organisme équivalent) et indiquer le montant de sa garantie en responsabilité.

Le Syndic représente la Copropriété dans tous les actes de la vie civile et en justice ; il est seul compétent pour faire exécuter les décisions de l'Assemblée Générale ; il doit faire respecter les dispositions du Règlement de copropriété en particulier sur la discipline et la tranquillité de l'immeuble.

Les membres du Conseil Syndical et leur Président ( comme définis à l'article 4 ) sont les interlocuteurs du Syndic dans l'ensemble des missions de son contrat ; des réunions sont planifiées à l'année et d'autres sont déclenchées en fonction des besoins.

Le Syndic est également l'interlocuteur de chaque copropriétaire pour tout renseignement relatif à la Résidence, fourniture de documents administratifs de sa responsabilité, anomalie dans les équipements collectifs, sinistres, etc..

Les appels de charges trimestriels dans le cadre du budget prévisionnel sont appelés par le Syndic et doivent être réglés sous deux semaines de réception de l'appel. Les règlements sont versés directement sur le compte du Syndicat des Copropriétaires (SDC Le Chatel ) sans passer par le compte du Syndic. Les retards et absence de règlement entraînent des conséquences financières pour l'ensemble de la copropriété outre les pénalités supportées par le copropriétaire défaillant.

Le contrat de Syndic actuel est entré en vigueur après la dernière AG avec:

SIGERC, 33 avenue Auguste Renoir à Marly le Roi. tél. : 01 39 58 10 51

Son Gérant est M. SANTAMARIA.

Notre interlocuteur est Mme. THOMAS.

#### 4. Le CONSEIL SYNDICAL.

Le Conseil Syndical assure la liaison entre la collectivité des copropriétaires et le Syndic ; le Conseil assiste ce dernier et contrôle sa gestion tant comptable que marchés et contrats.

Les membres du Conseil sont des copropriétaires bénévoles qui sont élus pour trois ans lors de l'Assemblée Générale de la Résidence ; le Conseil est renouvelable en totalité à l'expiration mais les membres sortants sont toujours rééligibles, s'ils le souhaitent.

Les membres du Conseil élisent un Président.

Les membres du Conseil sont répartis en commissions spécialisées telles que: travaux, espaces verts, finances, etc. Les participants d'une commission pourront faire appel à l'expertise d'un copropriétaire dans un domaine particulier soit lors de l'examen d'un projet soit en cours d'exécution.

Il est souhaitable qu'un membre du Conseil existe dans chaque cage d'escalier de la Résidence.

Le Conseil se réunit au minimum tous les six mois; un compte rendu de la réunion est ensuite affiché dans le hall de chaque cage d'escalier. Une des réunions dans les locaux et en présence du Syndic précède l'Assemblée Générale afin que l'ordre du jour et les résolutions reçoivent l'accord des deux Parties.

Un Conseil réduit se réunit le premier jeudi de chaque mois avec le représentant du Syndic et le Gardien pour faire le tour de la Résidence , prévoir les travaux d'entretien, surveiller l'avancement des travaux engagés, examiner les améliorations à apporter, résoudre les questions posées par les copropriétaires dans la mesure du possible ; un compte rendu rédigé par un membre du Conseil est transmis au Syndic qui a pour mission d'exécuter les décisions prises en commun et d'en rendre compte le mois suivant.

La liste des membres du Conseil élus est jointe dans les Documents Annexes au chapitre 8.3

## 5. Le GARDIEN.

Un couple de Gardiens assure les services de la Résidence, tels que définis par un contrat signé entre eux et le Syndic ; en complément , du personnel d'une société extérieure assure le nettoyage d'une partie des halls et paliers.

Les Gardiens et le personnel de la société extérieure ne peuvent recevoir d'ordres ou de directives DIRECTEMENT des copropriétaires ou des locataires, mais SEULEMENT du Syndic.

Les "principales activités" du Gardien sont les suivantes:

- s'assurer du bon fonctionnement des équipements des parties communes
- intervention pour toute anomalie ou défaut dans les parties communes et équipements soit pour réactivation (en fonction des consignes données par le fabricant) soit pour appel au fournisseur/ fabricant /maintenance qui interviendra ; tenue d'un cahier de rapport d'interventions pour le Syndic et consultable par le Conseil Syndical.
- information du Syndic pour tout événement important qui sortirait des interventions courantes pour décision et action directement par le Syndic.
- nettoyage des halls d'entrée, ascenseurs, paliers, portes vitrées communes des 12 à 16 et 28 allée Claude Monet et 2 allée Berthe Morisot. (la société extérieure assure ces prestations du 18 au 26 allée Claude Monet ).
- sortie des conteneurs de tri sélectif en fonction des jours de ramassage et entretien des locaux poubelles en sous-sol. (sauf WE et jours fériés qui sont assurés par une société extérieure ).
- mise en place des bâches de protection adaptées aux cabines d'ascenseurs en cas de déménagement / emménagement.
- stockage des colis livrés par la poste (hors recommandés) en cas d'absence du destinataire.
- assistance aux copropriétaires dans les parties privatives au cas où les anomalies ou défauts entraîneraient un risque pour les parties communes (dans la mesure des moyens dont il dispose)
- arrosage des massifs fleurs et plantes.
- ramassage des papiers et déchets sur les voies, allées, parkings et espaces verts.
- dégagement de la neige dans les cheminements prioritaires, salage ou sablage en cas de verglas dans la période hivernale.
- surveillance dans les parties communes dont les parkings pour le respect du Règlement de copropriété.

La loge du Gardien est située au R de C du 28 allée Claude Monet. Elle est ouverte du lundi au vendredi de 7 h à 12 h et de 15 h à 20 h ; elle est fermée les samedi, dimanche, jours fériés.

Pendant les week-end et jours fériés, un service de permanence est assuré par roulement entre les gardiens des immeubles Manera afin de parer à des urgences des parties communes telles que : blocage des portes de garage, coupure de courant dans tous les appartements d'une cage d'escalier, fuite d'eau dans les caves, etc... La liste des gardiens de permanence est affichée dans tous les halls de la Résidence.

Il est indispensable de vous faire connaître du Gardien dès acquisition de votre nouvel appartement et avant emménagement, ainsi qu'avant déménagement si vous vendez votre bien ou quittez votre location.

En outre, le Gardien vous fournira des précieuses informations sur la Résidence qui offriront une aide pour vous, les déménageurs et autres artisans ou entreprises.

Nos Gardiens sont M et Mme ADAM.

## 6. Le REGLEMENT de COPROPRIETE.

Ce document a été rédigé lors de la construction de l'immeuble par MANERA et a été remis à chaque copropriétaire lors de l'acquisition de son appartement ; par la suite, il fait partie des documents nécessaires qui doivent être remis par le Vendeur à l'Acheteur lors de la signature de l'Acte de vente chez le Notaire. Tout propriétaire qui loue son appartement doit en remettre une copie à son locataire préalablement à son entrée dans les lieux (signature du bail).

Ce Règlement a notamment pour but :

- de déterminer les éléments de l'immeuble qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés " parties privatives " et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires dénommés " parties communes ".
- de fixer , en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution, ainsi que les quotes-parts correspondant à chaque lot.
- d'organiser l'administration de l'immeuble.
- de prévoir les conditions d'amélioration de l'immeuble, de son assurance, de sa reconstruction, et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

Toute personne ayant son domicile ou possédant un bien au CHATEL est considérée comme ayant pleine connaissance du Règlement de Copropriété et doit en conséquence se conformer à *l'ensemble* de ses dispositions et obligations.

Des textes législatifs promulgués en 2000 imposaient à toutes les copropriétés de mettre à jour leur Règlement de copropriété en fonction des nouvelles réglementations ; cette mise à jour a été effectuée avec l'assistance de spécialistes dans ce domaine. Après relecture du Syndic et du Conseil Syndical, le Règlement de Copropriété conforme à la réglementation a fait l'objet d'une résolution lors de l'Assemblée Générale du 17/12/2008 qui a été approuvée en confiant au Syndic l'Enregistrement et la Publication du nouveau Règlement.

Quelques importantes *obligations* sur la discipline en copropriété sont listées en 7.21.

## 7. Les CONTRATS et TRAVAUX IMPORTANTS

Un "carnet d'entretien", tenu à jour par le Syndic est accessible depuis le second trimestre 2011 sur le site <http://sigerc.com> (mot de passe nécessaire)

Ce carnet mentionne notamment :

- les contrats collectifs en cours avec leur date d'échéance.
- les travaux importants réalisés depuis 20 ans.
- les travaux en cours décidés en Assemblée Générale.
- les travaux envisagés dans les 5 prochaines années sujets à décisions ultérieures.

## C. INFORMATIONS PRATIQUES.

### C1. PARTIES COMMUNES. Définition.

Les parties communes appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division et qui seront affectées à l'usage ou à l'utilité de tous (dénommées parties communes générales) ou de plusieurs (dénommées parties communes spéciales) dans les conditions du Règlement de copropriété.

Les chapitres ci-après traitant d'informations pratiques ne reprennent que quelques parties sans distinction de leur classification ; pour mémoire, la liste détaillée figure dans le Règlement de copropriété.

#### 7.1 ASCENSEURS

Les appartements sont desservis par un ascenseur pour chaque cage d'escalier à l'exception du 22 allée C.Monet qui comporte deux ascenseurs du fait du nombre d'étages important.

Le volume intérieur des ascenseurs est en relation avec le nombre d'étages et limite de ce fait la dimension des objets pouvant y être transportés.

Les ascenseurs ont fait l'objet d'une rénovation complète en 2005, d'une part pour une mise aux normes réglementaires et d'autre part le remplacement de toute la machinerie et câblerie, de l'électronique de gestion et de l'habillage des cabines.

Pour des raisons de sécurité, l'accès au sous-sol (caves, locaux vide ordures, locaux résidentiels, parking) par l'ascenseur se fait à l'aide d'une clé (commune avec les halls d'entrée et l'accès au parking).

Les machineries d'ascenseurs sont localisées sur les terrasses de la Résidence, l'accès étant réservé au personnel autorisé.

En cas de panne de secteur, le groupe électrogène de la Résidence prend le relais puisque les ascenseurs font partie des points prioritaires. Toutefois, en cas de blocage entre deux étages avec ou sans lumière, il faut utiliser sur le panneau de commande intérieur la touche de connexion avec le service d'intervention de Koné qui vous permet de dialoguer avec leur correspondant ; le contrat prévoit une intervention dans un délai inférieur à une heure ! (il faut donc se tranquilliser en attendant et surtout ne pas tenter de forcer l'ouverture des portes entre deux étages).

La sélection de l'habillage des cabines en 2005 a été faite avec l'ensemble des copropriétaires ; afin de conserver son agréable finition il est recommandé de protéger les parois, miroir, sol et plafond de tous chocs et rayures en usage quotidien et plus particulièrement en cas de déménagement (voir chapitre 7.3). Les propriétaires d'animaux de compagnie veilleront sur leur compagnon dans le trajet vers la sortie de l'immeuble. Il est interdit de fumer dans l'ascenseur. Les petits enfants doivent être accompagnés.

Dans le but d'éviter des blocages d'ascenseur en étage du fait de personnes étourdies, le bouton de blocage des portes a été supprimé lors de la rénovation ; toutefois, lors de déménagement il est possible en liaison avec le Gardien d'utiliser une clé de verrouillage sur le panneau de commande intérieur ; les dispositions d'utilisation de cette clé ont été fixées par le Syndic afin d'éviter son usage abusif.

## 7.2 CHAUFFAGE.

Le chauffage collectif de la Résidence est assuré par deux chaudières alimentées en gaz naturel ; les chaudières produisent également l'eau chaude.

La chaufferie est localisée sur la terrasse de la Résidence à la partie la plus élevée, c'est à dire au 22, les tuyaux descendant ensuite dans le sous-sol puis circulant dans les caves pour remonter par colonnes et desservir les radiateurs des appartements.

La chaufferie a été rénovée et mise aux normes réglementaires à différentes périodes.

Un contrat d'entretien et de maintenance avec la société exploitante assure normalement une régularité dans le service et en particulier une température sensiblement uniforme pour tous les appartements en fonction de la température extérieure.

La température de mise en route du chauffage ainsi que la valeur moyenne dans les appartements ont été fixées par le Syndic et le Conseil Syndical après consultation en Assemblée Générale.

Ces valeurs doivent correspondre à un juste équilibre entre un bien-être dans les appartements (fluctuant entre ceux qui ont toujours trop chaud et le contraire !) et une réduction du coût du chauffage par une économie d'énergie ( prix du gaz élevé et volume de consommation ).

Pourquoi ne pas s'habituer à mettre une petite laine dans les appartements comme le font la majorité des propriétaires de maisons individuelles ?

Chaque copropriétaire peut régler son chauffage avec le robinet situé sur chaque radiateur, y compris le fermer totalement ; aucun autre réglage n'est autorisé qui risquerait de remettre en cause l'équilibrage de chaque colonne. Les salles de bains et de douche qui n'ont pas de fenêtres sont chauffées par les colonnes montantes uniquement. En cas de défektivité au niveau du robinet, une campagne de remplacement est effectuée chaque année et il suffit de vous inscrire auprès du gardien à cet effet.

L'équilibrage des colonnes montantes a été effectué par le passé afin d'assurer aussi bien dans les appartements des étages élevés que dans ceux aux extrémités de la Résidence une température sensiblement identique ; toutefois le résultat est un compromis délicat et s'il s'avérait un déséquilibre important chez vous, vous pouvez en informer le Gardien qui avisera le gestionnaire de la maintenance.

Si votre (ou vos) radiateur est abîmé vous devez prévenir le Gardien. En effet, il fait partie des éléments communs. Au cas où vous souhaiteriez néanmoins le changer à vos frais, vous ne pouvez pas le remplacer par n'importe quel modèle du commerce ; vous voudrez bien consulter le Gardien et le Syndic qui vous donneront les informations utiles sur les modèles recommandés. De plus, votre fournisseur ou vous mêmes serez obligés de voir le Gardien (seul habilité ) lors du remplacement afin de faire fermer les vannes de pied de colonnes, donc mieux vaut prévoir les modèles autorisés auparavant.

Vous n'êtes pas autorisé non plus à remplacer par un modèle d'une puissance supérieure ou à ajouter un radiateur supplémentaire, par exemple dans une loggia.

Toute demande d'intervention de la Société chargée de l'entretien doit obligatoirement passer par le Gardien, qui tient à jour un cahier d'interventions ; un second cahier localisé dans la chaufferie est tenu par la Société exploitante avec toutes les interventions détaillées sur la chaufferie et sur le réseau. Ces documents sont nécessaires à la gestion du Syndic et à la consultation du Conseil Syndical.

Conseils futés: si vous avez trop chaud, fermez les radiateurs plutôt que de laisser les fenêtres ouvertes ; vous avez une loggia, pensez à fermer votre porte-fenêtre pour éviter les déperditions de chaleur dans votre salon (rappel : il est formellement interdit d'enlever la porte-fenêtre si vous installez une loggia ).

### 7.3 DEMENAGEMENTS.

Que vous soyez nouvel arrivant ou quittiez la Résidence, il vous appartient de rencontrer le Syndic et le Gardien préalablement à l'emménagement ou au déménagement.

Sur un plan pratique, le Gardien vous communiquera des informations précieuses pour l'entreprise de déménagement et pour vous ; en particulier la charge des camions est limitée sur la dalle du parking.

Le Gardien installera une bâche de protection sur les parois et une dalle sur le sol des ascenseurs, en complément des protections que votre déménageur doit professionnellement apporter. Votre déménageur tiendra compte de la limitation de poids autorisé dans l'usage des ascenseurs. Votre déménageur devra assurer la disponibilité de l'ascenseur lorsque des copropriétaires le demanderont. Vous devrez assurer le nettoyage des traces diverses et enlever les emballages inutilisés, avec les conseils du Gardien.

Tout dommage aux parties communes devra faire l'objet d'une déclaration de sinistre par le déménageur qui est assuré de par son activité ; il vous appartiendra de lui faire constater avant son départ et de le consigner par écrit avec signature des deux parties puis de prévenir le Gardien et le Syndic sans retard.

### 7.4 ENTREES , HALLS.

Chaque entrée communique sur les deux faces de l'immeuble et donne accès soit sur le parking de surface, l'allée Claude Monet, l'allée Berthe Morisot d'une part et soit côté nord sur les jardins du domaine de Montval d'autre part; de ce côté, la porte est fermée à clé. L'accès à l'escalier et à l'ascenseur est clos par une porte fermée à clé. La clé est identique pour ces deux portes ainsi que pour la porte du local à poussettes au même niveau ; elle permet également d'accéder au sous sol par l'ascenseur ou par l'escalier. Enfin, cette clé permet d'accéder au parking en sous sol en passant par les caves.

Seule l'entrée du 28 allée Claude Monet ne possède pas de séparation fermée entre le hall et l'ascenseur / escalier, ce qui permet d'accéder directement à la loge close du Gardien.

Les boîtes à lettres sont situées dans l'entrée, librement accessibles de l'extérieur, chacune possédant sa propre clé . Une boîte commune est disponible pour que vous y déposiez la publicité que vous ne souhaitez pas lire ni conserver.

Pour les visiteurs, un interphone est installé sur la porte du hall donnant accès aux ascenseurs; un bouton personnalisé permet de prévenir les occupants d'un appartement et de dialoguer avec eux ; dans l'entrée de chaque appartement le combiné est fixé sur le mur et permet après identification du visiteur de déclencher l'ouverture de la porte du rez de chaussée.

Afin d'éviter des démarcheurs en tout genre circulant ensuite librement dans les étages, il est vivement conseillé de ne pas déclencher l'ouverture de la porte sans s'être assuré de l'identité de votre visiteur.

## 7.5 LOCAUX POUSSETTES ET BICYCLETTES.

Un local pour poussettes et landaus se trouve au niveau de chaque Entrée, à l'extérieur de la porte vitrée, côté jardins ; la clé décrite au chapitre 7.4 ouvre également cette porte.

Ce local ne doit en aucun cas être encombré par des bicyclettes, cyclomoteurs ou être utilisé comme débarras. De même, ce local n'est pas un atelier pour des travaux mécaniques ou bruyants.

Des locaux pour les bicyclettes ( hors engins motorisés) se trouvent au niveau des caves, l'un près de l'ascenseur du 18 allée Claude Monet, face à la porte de sortie vers la rampe des jardins, l'autre au 14 allée Claude Monet . Ces locaux ont été équipés de crochets suspendus et peuvent contenir de nombreuses bicyclettes. Les copropriétaires peuvent se procurer une clé, à titre onéreux, auprès du Gardien. Les utilisateurs veilleront à la fermeture à clé pour une raison de sécurité pour tous. Il appartient toutefois à chaque utilisateur de s'assurer pour les biens qu'il y entrepose.

Pour rappel, il est interdit de stocker les bicyclettes sur les balcons des appartements.

## 7.6 LOCAUX RESIDENTIELS.

Les locaux résidentiels, parties communes du Chatel, sont localisés dans le sous sol au niveau des caves. Ces locaux communs résidentiels, qui existaient dans chacun des immeubles Manera, étaient à l'origine de la construction mis à disposition de l'Association syndicale des propriétaires de Montval-Marly pour être affectés à l'usage et l'utilité de tous les immeubles. Pour supprimer les litiges provenant d'éventuelle utilisation abusive par d'autres que les occupants de chaque immeuble, il a ensuite été décidé par les différentes Assemblées des immeubles que chacun d'entre eux garderait la propriété de ses propres locaux.

Les charges de ces locaux sont supportées par l'ensemble des copropriétaires pour chaque immeuble.

Un local situé sous le 12 allée C.Monet est affecté aux réunions du Conseil Syndical, avec ou sans le représentant du Syndic; un autre est réservé au dépôt d'objets encombrants en attente du jour d'enlèvement mensuel par les éboueurs; un autre contient le matériel d'entretien de la société extérieure qui assure une partie du ménage; et un dernier sous la loge affecté aux Gardiens. En outre, un certain nombre de petits locaux fermant à clé de la dimension d'une cave sont loués à des copropriétaires qui en ont fait la demande ; ceci résulte d'une résolution votée en Assemblée Générale en 1997. Les revenus de la location rentrent en produit dans les comptes de la copropriété SDC Le Chatel.

## 7.7 NETTOYAGE PARTIES COMMUNES.

Le nettoyage est assuré par le couple de Gardiens ainsi que par du personnel d'une société extérieure.

Ce nettoyage quotidien (hors dimanche et jours fériés) couvre les halls d'entrée dont les escaliers de chaque côté , les portes vitrées ainsi que la partie après les interphones plus les ascenseurs ; les paliers des étages sont nettoyés avec l'aspirateur une fois par semaine .

Les locaux à poubelles ainsi que les conteneurs de tri sélectif sont nettoyés régulièrement par le Gardien ; ne laissez pas tomber des déchets hors des conteneurs sans les ramasser.

Des récipients se trouvent dans les parkings en sous-sol ; n'y mettez pas d'ordures ménagères, pas de batteries, de gros emballages vides, des pneus qu'il suffit de déposer un peu plus loin dans le local des encombrants si nécessaire. Une balayeuse aspirante a été achetée pour le nettoyage du sol des parkings en sous-sol ; cette opération nécessite l'évacuation des véhicules pour la journée aussi elle ne se fait que lorsque le besoin s'en fait sentir en accord avec le Syndic.

Le ramassage des papiers ou autres déchets sur les espaces verts, voies, allées de la Résidence est fait manuellement par le Gardien.

La propreté est aussi l'affaire de tous afin de rendre plus agréable notre Résidence et son environnement ; en particulier, des paillasons sont disposés en haut des escaliers du hall et il est simple d'y frotter les semelles des chaussures en cas de pluie et boue afin d'éviter de laisser des traces sur le marbre du hall et dans les ascenseurs qui viennent souvent d'être lavés dans les minutes précédentes ; ceci n'est pas uniquement valable pour les enfants ! Les propriétaires d'animaux de compagnie veilleront également à cette propreté lors du passage de leur compagnon. De même, il faut éviter de jeter des papiers, sacs plastiques ou autres déchets sur le sol puisqu'une corbeille n'est jamais bien éloignée.

## 7.8 SECURITE.

Il appartient à chaque propriétaire ou locataire de prendre ses dispositions pour assurer la sécurité de ses biens et de sa copropriété. Toutefois les règles de la copropriété imposent quelques actions communes qui de fait s'imposent à tous pour le profit de chacun.

L'ouverture de la porte d'entrée par l'interphone en est une ; si on veut éviter que des représentants, quêtés sonnent à votre porte de palier ou pire que ce soient des indésirables dont le but est uniquement de savoir si l'appartement est vide afin de revenir, il faut s'assurer que le correspondant devant l'interphone est bien une personne que vous attendez ou connaissez avant d'enclencher l'ouverture de la porte (et surtout pas, ouvrir systématiquement).

Ne pas laisser votre porte ouverte en allant chez les voisins ou en descendant chercher votre courrier.

Les caves font aussi parfois l'objet de visites non désirées surtout en fin d'année ; soyez discrets si vous apportez des vins dans votre cave ; ne laissez pas le casier à bouteilles face à la porte qui est à claire-voie comme toutes les caves.

Certains rassemblements bruyants de jeunes provenant d'autres villes que Marly se produisent parfois le soir sur les escaliers des halls côté jardin pour discuter, boire ainsi que possible trafics, qui empêchent le passage des résidents ; en cas de gêne, vous avez la possibilité comme le font des copropriétaires de leur demander d'aller se rassembler hors de la Résidence, sinon ne pas hésiter à prévenir la Police Nationale de Marly ( Tel le 17 ou le 01 30 08 60 20 ), comme recommandé par le Syndic dans ce cas.

La sécurité des personnes, c'est aussi de veiller à ne pas encombrer les paliers avec des meubles, des cartons, etc. , tout comme les escaliers qui sont la seule issue en cas d'incendie ; donc évitez d'y déposer de grosses ou nombreuses petites plantes de balcon durant l'hiver.

Veillez à respecter la limitation de vitesse sur les voies d'accès et dans les parkings.

En cas d'incendie, il est conseillé de ne pas emprunter les ascenseurs ; des extincteurs se trouvent dans l'escalier au rez de chaussée, dans les parkings en sous-sol ; un boîtier permettant d'ouvrir les trappes à fumées en terrasse est situé en bas de l'escalier près de l'extincteur.

La ville de Marly dispose d'un centre de première intervention départemental; le numéro d'appel est le 18 pour le centre de traitement de St Germain.

## 7.9 TELEVISION.

Dans chaque appartement se trouve une prise coaxiale pour la télévision et une pour la radio. Toutes les prises sont raccordées à une antenne collective qui est localisée en terrasse ; cette antenne et les dispositifs d'amplification sont compatibles avec la TNT au 08/03/2011.

La télévision par câble a une arrivée dans la Résidence ; il appartient à chaque copropriétaire intéressé de contacter un opérateur pour connaître les conditions de connexion.

Il n'existe pas de parabole collective pour la réception satellite; l'installation d'antennes individuelles, dont paraboles, sur les balcons ou autres emplacements est soumis, en Assemblée Générale, à l'accord des copropriétaires à la majorité de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965. En cas d'accord, le copropriétaire demandeur supportera seul tous les frais concernant cette installation et sera personnellement responsable des dommages matériels causés aux parties communes et/ou aux parties privatives de l'immeuble quels qu'ils soient ainsi que des dommages immatériels causés à des occupants de l'immeuble ou à des tiers quels qu'ils soient.

Pour information, les modalités d'autorisation pour l'installation d'une antenne individuelle de télévision extérieure sont soumises aux dispositions d'ordre public telles que définies dans le Règlement de copropriété.

#### 7.10 ESPACES VERTS du CHATEL, du DOMAINE Partie MANERA.

Nous avons la chance au Domaine de Montval de bénéficier de nombreux espaces verts, détente et sportifs qui ont été conçus à l'origine de la construction du Domaine.

Il nous appartient pour le plaisir de tous et la joie des enfants de veiller à la protection, à la tranquillité et à la propreté de cet environnement dont entre autres de ne pas manquer de ramasser les déjections de nos amis, les animaux de compagnie.

Les espaces verts qui entourent chaque immeuble appartiennent à la copropriété de l'immeuble et sont gérés et entretenus au titre de chaque immeuble.

Durant de nombreuses années, des entreprises de jardinage se sont succédées pour l'entretien de nos espaces verts sans donner satisfaction ; il en était de même pour les autres immeubles avec autant de difficultés. Les immeubles de la partie Segimo ont créé une Régie avec son propre personnel et matériel pour assurer l'entretien de tous leurs espaces verts; aucune entente identique n'a pour le moment pu être trouvée pour les immeubles Manera.

Actuellement, un jardinier a été recruté par le Syndicat des copropriétaires (SDC Le Chatel ) pour l'entretien des espaces verts de notre Résidence durant deux jours par semaine ; il est suivi et conseillé par le Responsable de la Régie Segimo ; les équipements et matériels nécessaires aux travaux ( hormis ceux appartenant à la Résidence ) sont mis à disposition par la Régie et facturés à notre Résidence. Pour information, notre Syndic actuel a aussi en charge la gestion de la Régie Segimo et de son personnel.

La commission ad hoc du Conseil Syndical veille à la bonne exécution des travaux, propose les améliorations, les nouvelles plantations dans le but de rendre plus agréable notre environnement.

Les espaces verts centraux, aire de jeux et centre sportif sont gérés par l'Association Syndicale de Montval Marly (ASMM) pour la partie Manera et par une association similaire pour la partie Segimo.

Cette première Association gère l'espace vert de l'ensemble des immeubles Manera. Le budget pour l'entretien de l'espace vert et d'une partie des équipements est soumis à l'approbation des copropriétaires lors de l'Assemblée générale de chacun des immeubles Manera. La répartition des appels de charges se fait selon les tantièmes affectés à chaque copropriété adhérente; la part affectée à chaque copropriétaire fait partie des appels de charges trimestriels de chaque copropriété. L'annexe 8.4 définit les copropriétés adhérentes à l'ASMM.

Les équipements sportifs sont localisés au centre du Domaine de Montval ; ils comprennent:  
-deux courts de tennis qui sont gérés par le Montval Club de Marly ; ces courts sont accessibles aux résidents Manera qui : ont adhéré au Club et payé la cotisation annuelle, possèdent la licence fédération. Pour toute adhésion ou information sur les conditions du Club, veuillez contacter : M. Thierry CELDRAN. Tél : 01 39 58 73 21.

-un mur d'entraînement au tennis.

-un espace pour les jeux de ballon.

-un espace clos de jeux pour enfants ( qui était à l'origine une patageoire ) avec des bancs pour les mamans. Les enfants peuvent y jouer en toute liberté sous la surveillance de leurs parents, bien sûr ; ne pas oublier la fermeture des portes pour des raisons de sécurité.

De même que pour les espaces verts de notre Résidence, il est demandé à tous les copropriétaires fréquentant ces équipements de les maintenir dans un état agréable pour tous, de ne pas jeter ou oublier des papiers, faire des graffitis sur les murs, respecter les fleurs et plantations (et les faire respecter aux enfants). Merci à tous.

Il est précisé que ces équipements et en particulier l'espace de jeux enfants, sont réservés aux copropriétaires Manera et demeurent de ce fait un espace privatif. L'accès des chiens est interdit, même tenus en laisse, dans la totalité de cet espace.

Les engins motorisés et bicyclettes, les skate-boards sont interdits dans les allées piétonnes des espaces verts ; les jeux de ballon sont interdits sur les pelouses.

Des lampadaires sont disposés dans les allées de l'ensemble du Domaine et permettent d'y circuler de nuit dans des conditions satisfaisantes d'éclairage ; il est dans l'intérêt de tous de veiller à ce que les globes ne fassent pas l'objet de dégradations ni que les fixations au sol ne servent pas "d'exutoire" aux chiens..

## C. INFORMATIONS PRATIQUES.

### C.2. PARTIES PRIVATIVES. Définition.

Les parties privatives appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, et sont constituées par les locaux et espaces qui aux termes de l'état descriptif de division faisant partie du Règlement de copropriété sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré ou à son utilité exclusive.

Les chapitres ci-après traitant d'informations pratiques ne reprennent que quelques parties sans distinction de leur classification ; pour mémoire, la liste détaillée figure dans le Règlement de copropriété.

#### 7.11 BALCONS, LOGGIAS, FENETRES.

Les appartements comprennent un ou plusieurs balcons selon leur classification ; à partir des deux pièces, le salon ouvre sur un balcon. A l'origine de la construction, les balcons sont ouverts sur trois côtés; l'installation de stores en toile pour se protéger du soleil est autorisée. La fixation se faisant sur le balcon du dessus, toutes précautions seront prises pour éviter tout dommage et maintenir l'étanchéité. La couleur de la toile sera celle autorisée par la copropriété et il sera indispensable de contacter le Syndic à cet effet ; de même la fixation de stores pour le dernier étage, qui ne peut se faire qu'en façade, ne pourra être exécutée qu'après consultation et accord du Syndic sur la procédure.

L'installation de loggia est soumise à accord préalable ; afin de conserver l'homogénéité de façade de la Résidence, des loggias type ont été sélectionnées et adoptées en Assemblée Générale concernant la conception, les matériaux, couleur, sécurité, etc. Le Syndic vous remettra un cahier des charges à cet effet que vous imposerez aux fournisseurs consultés. Une demande d'autorisation devra ensuite être déposée en Mairie et approuvée avant exécution des travaux. L'enlèvement des porte-fenêtres est strictement interdit en particulier pour les conséquences sur le bilan thermique de la colonne de chauffage. Les façades de loggias doivent être équipées de vitres transparentes, ces dernières ne devant pas être masquées par des rideaux opaques ou des stores à l'intérieur.

Pour les adeptes des balcons fleuris, il est conseillé de mettre des jardinières de fleurs ; ces bacs doivent être posés sur des supports intérieurs à la rambarde ou dans des bacs sur le sol du balcon ; il est interdit de les poser sur les couvertines des côtés pour des raisons de sécurité.

L'arrosage des plantes doit être raisonnable comme le lavage du carrelage par respect pour les voisins du dessous et les passants du rez de chaussée. Il est conseillé de vérifier régulièrement que le trou d'évacuation d'eau n'est pas bouché par des fleurs, feuilles ou autres afin d'éviter de voir le balcon transformé en piscine en cas de pluie forte avec inondation du salon et celui des voisins du dessous.

Il est déconseillé de nourrir les pigeons ou autres oiseaux dont les déjections sont nocives pour la Résidence et pour vos voisins.

Les barbecues et autres cuissons sont interdits sur les balcons par respect pour vos voisins.

Le stockage de bicyclettes, le dépôt de gros emballages et de meubles, le séchage du linge sur des étendeurs sont interdits sur les balcons conformément au Règlement de Copropriété.

Les fenêtres d'origine ne sont pas équipées de double vitrage ; de nombreux résidents ont déjà procédé au remplacement par des entreprises spécialisées essentiellement pour les baies vitrées. Le remplacement des fenêtres des autres pièces apporte aussi une économie d'énergie pour la copropriété et doit être poursuivie. Il est impératif que les encadrements des fenêtres, souvent en plastique, respectent l'aspect visuel des précédentes sur le plan dimensionnel afin de conserver l'homogénéité des façades.

## 7.12 CAVES.

Une cave localisée en sous-sol de la Résidence est attribuée à chaque appartement (à l'exception des chambres situées dans les halls d'entrée). L'accès se fait par l'ascenseur ou par l'escalier ou par le parking en sous-sol mais avec clé dans les trois cas. Dans de nombreuses caves transitent les tuyaux des eaux usées comportant des regards de visite qui doivent normalement être accessibles pour le personnel autorisé en cas de bouchons et blocage. Tout copropriétaire est autorisé à remplacer à ses frais la porte bois à claire-voix par une porte pleine en métal sous réserve de respecter une couleur de peinture identique aux portes de communication du sous-sol. Pour des raisons de sécurité, il est interdit d'entreposer des produits inflammables, explosifs ou tout autre produit dangereux. Les soupiroux des allées d'accès aux caves donnant sur l'extérieur doivent rester ouverts aux fins d'aération du sous-sol. Les allées des caves doivent rester libres de circulation et ne pas être encombrées. Le bricolage est possible dans sa propre cave en évitant les nuisances de bruit, d'odeurs, etc. Les essais de moteurs thermiques sont interdits.

## 7.13 COURRIER, COLIS.

Le courrier est distribué chaque jour (sauf dimanches et jours fériés) par le Préposé de la Poste dans les boîtes à lettres localisées dans l'entrée de chaque cage d'escalier. L'accès aux boîtes en venant par l'extérieur est libre mais chaque Résident à sa propre clé d'ouverture de sa boîte.

En cas d'absence pour vacances ou autres, il est conseillé de faire vider régulièrement votre boîte par un voisin ou autre personne afin d'éviter des vols éventuels de courrier.

Dans le cas de plis dont les dimensions excèdent l'ouverture de la boîte à lettres ou de colis, le Préposé dépose un avis dans la boîte vous prévenant que le colis est à retirer à la loge du Gardien ou au bureau de poste en cas de pli recommandé.

Les boîtes sont régulièrement remplies de nombreuses publicités ; si vous n'êtes pas intéressé, une grande boîte incluse dans le panneau général auprès des autres attend votre dépôt, ce qui permet de maintenir une entrée propre; cette boîte est régulièrement vidée par le Gardien.

## 7.14 EAU FROIDE, EAU CHAUDE.

Les chaudières en chaufferie produisent l'eau chaude du chauffage collectif ainsi que l'eau chaude sanitaire ( se référer au chapitre 7.2 ).

Chaque appartement est desservi par deux colonnes d'eau chaude et deux d'eau froide qui vont alimenter les cuisines d'une part et les salles d'eau et wc d'autre part. Chaque colonne est équipée d'une vanne d'arrêt située dans le couloir des caves qui permet de couper l'alimentation en cas d'intervention sur la colonne ; la manœuvre de ces vannes est de la seule responsabilité de l'entreprise chargée du chauffage ou du Gardien pour des motifs de sécurité collective. Dans le cas où un résident serait amené à faire effectuer des travaux de plomberie dans son appartement nécessitant la fermeture de la vanne et donc la suppression de l'alimentation en eau de tous les appartements de la colonne, il devra en avvertir le Gardien à l'avance pour fixer une date en accord entre les parties afin que le Gardien puisse apposer un avis de coupure dans le hall d'entrée ; l'entreprise de plomberie ne pourra fermer la vanne qu'en présence du Gardien, le jour fixé et l'avertira en fin d'exécution des travaux.

Dans chaque appartement, un robinet positionné après le branchement sur chaque colonne permet de fermer l'alimentation en eau ; il y a donc deux robinets d'eau froide et deux d'eau chaude.

Un compteur de consommation d'eau chaude est positionné à la suite de chacun des deux robinets d'arrêt ; ces compteurs mis en place par la société Veolia Habitat sont en location ; ils sont munis d'un dispositif émetteur permettant leur relevé par radio. Les utilisateurs peuvent consulter la consommation sur le cadran incorporé au compteur. Le relevé est effectué une fois par an et la consommation d'eau chaude est facturée annuellement sur l'appel de charges qui suit l'Assemblée Générale ainsi que la location des compteurs ; le prix du m<sup>3</sup> d'eau chaude est déterminé chaque année par le chauffagiste pour adoption en Assemblée Générale après aval du Conseil Syndical.

Les robinets et compteurs sont localisés sous les éléments de cuisine proches des bacs éviers d'une part et dans le coffrage du fond AR des wc d'autre part (tourner le verrou situé à mi-hauteur et enlever le panneau).

Il est recommandé de manœuvrer régulièrement les quatre robinets du fait de la présence de calcaire qui se dépose et qui risque de bloquer définitivement le mécanisme, le jour où vous aurez malheureusement besoin de les fermer !

Il n'existe pas de compteurs d'eau froide dans chaque appartement ; la consommation relevée sur un compteur général de la Résidence est répartie et imputée à chaque appartement en fonction des tantièmes définis par le Règlement de Copropriété.

Il est fait appel au sens civique de chaque Résident (y compris les adultes et enfants logeant avec lui dans l'appartement) pour la sauvegarde des ressources naturelles d'une part mais aussi pour alléger le poids des charges concernant l'eau courante d'autre part, de veiller à économiser l'eau par quelques bonnes pratiques dans les domaines suivants.

- Ne pas laisser couler un robinet plus que nécessaire,
- Rincer la vaisselle dans un bac d'eau propre plutôt que sous le robinet ouvert,
- Privilégier à l'achat les lave-vaisselle et lave-linge économiques en eau et énergie et utiliser les programmes appropriés au volume à nettoyer,
- Préférer la douche au bain,
- Installer des réducteurs de débit sur les lavabos,
- Installer une chasse d'eau à deux débits d'évacuation,
- Faire réparer toute fuite d'eau dès constatation. (d'autant plus si vous devez vous absenter pour vacances ou autre raison). Ces fuites coûtent très cher à la collectivité et doivent être

pourchassées sans relâche. Toute fuite située après le branchement de votre appartement sur la colonne montante est à votre charge et de votre responsabilité.  
La collectivité bénéficiera des efforts de chacun et vous en remercie.

#### 7.15. GAZ, ELECTRICITE.

Les plaques de cuisson en cuisine peuvent être alimentées par gaz ou électricité, selon le choix de chaque Résident. Chaque appartement possède un branchement sur la colonne de gaz qui est disposé sur chaque palier dans un petit local dont la porte d'accès se trouve à côté de l'ascenseur ; dans ce local un placard renferme le compteur à gaz et sa vanne de coupure pour chaque appartement. Il n'existe qu'une seule vanne d'arrêt générale pour la résidence dont l'accès est strictement réservé au personnel habilité.

Chaque appartement doit être équipé d'un robinet d'arrêt de gaz, facilement accessible ; la plaque de cuisson doit être raccordée par un tuyau homologué, qui doit être changé à la date indiquée dessus. Les plaques de cuisson récentes doivent être équipées d'un détecteur bloquant l'arrivée de gaz en cas de non allumage. Toute intervention doit être effectuée par un professionnel habilité et les installations réalisées selon les normes de sécurité en vigueur.

Dans le même petit local sur le palier, se trouve un second placard qui renferme le branchement et le compteur électrique pour chaque appartement. Chaque appartement est équipé d'origine d'un disjoncteur différentiel et de fusibles tubulaires pour chaque départ (calibres de 8 à 32 Ampères selon utilisation) ; le tableau support est en général disposé dans un placard du couloir de l'appartement (emplacement variable en fonction du nombre de pièces ). Des copropriétaires ont par la suite remplacé les fusibles par des mini disjoncteurs individuels pour chaque départ. Chaque copropriétaire ou locataire se doit de respecter les normes en vigueur et les exigences de sécurité pour toute intervention sur son installation privative.

L'éclairage des parties communes tels que: halls d'entrée, paliers, escaliers, ascenseurs, couloirs des caves, parkings surface et sous-sols, possède disjoncteurs et compteurs en propre; les consommations sont réparties dans les charges de la Résidence. Le Gardien est chargé du remplacement des ampoules ou tubes défectueux ; toutefois, ne pas hésiter à l'informer si vous constatez l'anomalie avant son passage.

En cas de panne du secteur, ou anomalie sur le réseau de notre Résidence provoquant une disjonction, un groupe électrogène localisé dans le second sous-sol des parkings prend immédiatement le relais pour les points prioritaires de la Résidence tels que : ascenseurs ( voir paragraphe 7.1), escaliers, chaufferie (?), ....Des blocs de secours alimentés par batterie interne s'allument dans les lieux de passage prioritaires. Il appartient à chaque Résident d'assurer son propre éclairage de secours pendant toute la durée de la panne dans le respect des consignes de sécurité.

Le groupe électrogène alimente également la Résidence " La Pommeraie " en cas de besoin.

## 7.16. DECHETS MENAGERS, ENCOMBRANTS

Depuis plusieurs années, la ville de Marly le Roi a mis en place le tri sélectif des déchets tant pour les maisons individuelles que pour les résidences.

A l'origine de la construction du domaine de Montval, chaque appartement incluait un vide ordures dans la cuisine ou dans un cagibi adjacent pour tous les déchets ; toutefois certains déchets, dont en particulier les bouteilles en verre, étaient interdits de vide ordures pour des raisons évidentes ; cette interdiction demeure en vigueur aussi pensez au bruit pour vos voisins, aux éventuels dégâts de la colonne de descente et surtout aux blessures pouvant être causées au personnel chargé des poubelles , et dont vous seriez pleinement responsables.

Un local à poubelles situé au niveau du sous-sol des caves dessert tous les appartements d'une cage d'escalier ; dans ce local vient déboucher dans un grand conteneur la colonne de descente des vides ordures pour l'ensemble des appartements de la cage d'escalier.

Avec la mise en place du tri sélectif, la municipalité a fourni différentes couleurs de conteneurs permettant à chaque résident de procéder lui-même au tri dans une démarche écologique à savoir: bleu pour les journaux, livres, magazines ; vert pour tous les bouteilles et objets en verres hors toxiques ; jaune pour les emballages dont bouteilles plastiques ; bordeaux pour les déchets qui ne rentrent pas dans les catégories précédentes.

C'est ce dernier conteneur qui reçoit les déchets des vide-ordures des appartements !!! Considérant qu'aucun intermédiaire n'est chargé d'un quelconque nouveau tri de ce conteneur (et surtout pas le Gardien), il appartient à chaque résident de procéder au tri chez lui afin de n'utiliser le vide ordures que pour ce qui rentre dans cette catégorie et de déposer le reste dans chacun des autres conteneurs concernés. Une affiche au dessus de chaque conteneur de couleur liste en détail ce qui doit être introduit dans le conteneur ; en cas de doute le conteneur bordeaux doit être privilégié.

Le tri sélectif apporte des ressources à la commune mais à la condition impérative qu'il n'y ait pas d'erreur dans chaque type de conteneur ; sinon les ressources deviennent des pénalités !!!

Les couches de bébé et litières d'animaux doivent impérativement être enfermés dans des sacs papier ou plastiques pour des raisons d'hygiène évidente ; merci pour le personnel .De même vous devez obligatoirement emballer légèrement tous vos déchets avant de les jeter, pour maintenir la propreté du conduit; aucun produit liquide quel qu'en soit l'emballage ne doit être évacué par le vide-ordures.

Les colonnes de vide-ordures font régulièrement l'objet d'un nettoyage et de désinsectisation par des entreprises spécialisées.

Le ramassage des "encombrants" se fait une fois par mois , en général le 4<sup>ème</sup> jeudi du mois pour le secteur nord de Marly . Ceci concerne des objets ménagers, literie, gros emballages, matériaux de bricolage, etc. Ils doivent être déposés au plus tôt la veille au soir sur le trottoir aux deux emplacements des poubelles de notre Résidence. Si vous ne pouvez les conserver jusqu'à la date de ramassage, ils ne doivent pas être déposés dans un local à poubelles mais dans un local résidentiel attribué à cet effet situé en sous-sol du 14 allée C.Monet ; le Gardien vous donnera toute information à cet effet. 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, batteries, etc. ne doivent surtout pas être évacués avec les eaux usées, ne doivent pas être déposés dans le local à poubelles ou local encombrants , mais peuvent être collectés spécialement sur le marché de Marly le 4<sup>ème</sup> vendredi de chaque mois , le matin sur présentation d'une pièce d'identité ; cette date sera à vous faire confirmer auprès de la mairie si utile.

## 7.17 PARKINGS PRIVATIFS, VISITEURS, ENTREPRISES

Hormis les chambres localisées dans les halls d'entrée, les appartements de la Résidence comprennent un ou deux parkings en fonction de leur type. Ces parkings font partie de la composition de chaque appartement et ne devraient pas être vendus séparément ; ils supportent les taxes foncières et d'habitation. Les appartements possédant deux parkings ont généralement un en sous-sol et le second en surface.

Les parkings en sous-sol sont sur deux niveaux, chacun ayant son accès sur l'allée Claude Monet , accès fermé par une porte basculante automatique actionnée par un émetteur . Chaque copropriétaire possède depuis l'origine de l'installation un ou au maximum deux boîtiers émetteurs, qui doivent être remis à l'acquéreur en cas de vente de l'appartement. Les codes d'émission sont changés de temps à autre ou en cas de perte ou vol d'émetteur subis par un résident ; dans ce cas, seul le gardien est chargé de la modification dans le boîtier des résidents. En cas de perte ou vol et après déclaration à la police, un nouvel émetteur peut-être approvisionné auprès du Gardien à titre onéreux. Il est conseillé de veiller au boîtier comme sur vos clés du véhicule et de ne pas laisser les boîtiers la nuit dans le véhicule.

L'accès piétons aux parkings est possible par des escaliers situés au niveau du parking de surface ainsi que par le couloir des caves ; les portes d'accès sont fermées et la clé est la même que celle des halls d'entrée.

La fermeture de votre parking numéroté en sous-sol est interdite conformément à décision prise en Assemblée générale ; le dépôt d'objets divers devant et autour du véhicule n'est pas autorisé pour des raisons de sécurité et pour permettre le nettoyage régulier du sol du parking. Les vidanges et grosses réparations de véhicules sont interdites.

Les parkings privatifs de surface sont localisés : sur la dalle devant la Résidence, le long de l'allée C.Monet en épi ainsi que devant l'école Jean Rostand par l'entrée sur l'avenue Paul Cézanne. Ce dernier parking est dorénavant fermé par une barrière automatique ; cette barrière s'ouvre soit par un code à composer sur un digicode fixé sur le support de la barrière soit par un émetteur qui a été fourni à titre onéreux à l'origine ; le Syndic est seul autorisé à vous communiquer le code. Tous ces parkings sont numérotés et figurent sur votre titre de propriété. Les caravanes, mobil home, camions, épaves sont interdits sur les parkings privatifs.

Les parkings visiteurs sont en nombre très limité sur la Résidence. Le stationnement est possible le long des trottoirs de l'allée Claude Monet sur les emplacements matérialisés uniquement ainsi que sur l'avenue Paul Cézanne. Des emplacements visiteurs sont possibles sur le fond du parking fermé de l'école Jean Rostand mais vous devrez composer le code à l'arrivée et au départ de vos visiteurs. **Merci d'aviser vos visiteurs de ces contraintes afin d'éviter le stationnement sauvage.**

Deux emplacements de parking fermés par une chaîne sont réservés sur la dalle pour les entreprises oeuvrant dans la Résidence; il vous appartient d'en avertir préalablement le Gardien en cas de travaux afin qu'il libère les chaînes pour la durée d'exécution.

Deux emplacements sont matérialisés sur la dalle pour la "dépose minute" qui ne devra pas excéder quinze minutes. Il est fait appel au bon sens des Résidents pour ne pas monopoliser ces emplacements.

En conclusion, la bonne volonté de chacun et le respect de l'autre doit permettre à chaque copropriétaire la libre disposition permanente de son propre parking pour lequel il supporte les charges. **Le stationnement sauvage peut déboucher sur des périls et entraver des secours urgents des résidents ou des bâtiments.**

## 7.18 TELEPHONE

Chaque appartement possède une prise téléphonique. Le réseau câblé est également disponible. Chaque résident a le choix entre l'opérateur historique ou les nouveaux opérateurs du marché.

## 7.19 VMC

Chaque appartement est équipé d'un système de circulation d'air afin d'en assurer la ventilation. Pour chaque cage d'escalier, un extracteur d'air installé en terrasse aspire l'air dans chaque appartement à partir de colonnes verticales débouchant par des aérateurs dans les cuisines, salles d'eau et wc.

L'air extérieur est aspiré dans les appartements par deux sources lorsque portes et fenêtres sont closes : d'une part les trous d'aération situés sur chacune des fenêtres, porte-fenêtres ou baies vitrées et d'autre part les ouvertures rectangulaires situées sur la face avant des coffrages de volets roulants. Cet air circule dans toutes les pièces de l'appartement pour extraction dans les aérateurs décrits ci-avant, ce qui permet le renouvellement de l'air ambiant, la suppression de la buée, vapeur d'eau et des odeurs désagréables.

Les moteurs des extracteurs d'air provoquent un bruit de fond dans les pièces équipés d'aérateurs qui peut être réglé en terrasse par l'entreprise assurant la maintenance mais non supprimé ; le débit d'air de chaque aérateur peut être réglé par le résident.

Dans le but d'assurer un fonctionnement satisfaisant de l'installation, il est vivement recommandé de ne pas boucher les trous d'aération des fenêtres, de ne pas recouvrir les ouvertures des coffrages et surtout de ne pas boucher hermétiquement les aérateurs sinon toutes les odeurs stagneront dans l'appartement du fait de l'absence de circulation d'air.

Il est interdit de raccorder les hottes aspirantes directement sur la colonne d'aération des cuisines ce qui aurait pour conséquence de faire supporter à vos voisins vos odeurs de cuisson, mais aussi d'encrasser fortement les colonnes d'extraction.

## 7.20 TRAVAUX

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.

Dans le cas où vous envisagez des travaux importants, il est indispensable d'en informer le Syndic pour avis; en particulier tous les travaux concernant les murs porteurs, plafonds et planchers, le remplacement de moquettes par du parquet, l'aspect extérieur de l'immeuble, l'harmonie de l'ensemble, les fluides en général doivent recevoir l'aval du Syndic préalablement à toute exécution. (Cet aval ne pouvant dans certains cas être donné qu'après agrément de l'Architecte de la Résidence et de l'Assemblée générale)

Pour votre information, avant de remplacer dans les chambres la moquette par du parquet, des dispositions particulières sont à prendre sur le plan de l'isolation afin d'atténuer le bruit puisque les sols d'origine n'ont pas été isolés de manière identique dans toutes les pièces des appartements ; merci d'y penser par respect pour la tranquillité future de vos voisins.

Les travaux bruyants doivent être exécutés dans les horaires autorisés et communiqués par le Syndic; ils ne sont pas autorisés le dimanche. Ces horaires sont normalement fixés par la Municipalité. Il est conseillé d'afficher la durée des travaux dans l'ascenseur ou au RdC afin de prévenir les voisins par correction.

Le stockage d'objets meublants ou autres emballages sur les balcons du fait de travaux intérieurs devra être réduit au maximum et pas se maintenir dans le temps.

## 7.21 DISCIPLINE

Voici quelques conseils de bon voisinage extraits des obligations du Règlement de Copropriété.

Ne pas jeter cendre et/ou mégots par les balcons (privilégier le cendrier),

Ne pas disposer de canisses en façade de balcons (un grillage discret gainé de plastique blanc est autorisé pour protéger enfants et animaux),

Ne pas étendre de linge ni stocker meubles ou bicyclettes (avec ou sans housse) sur les balcons (des locaux à vélos existent au sous-sol),

Eviter les bruits excessifs et dérangeants provenant de TV, radio, musique, conversations bruyantes.

Eviter les claquements de portes, les raclements de pieds de chaise et de tables (coller des patins sous les pieds), le remplissage tardif de baignoires,

Eduquer les chiens qui aboient tant dans l'appartement que sur les balcons.

Ramasser les déjections de son animal domestique et les jeter dans un lieu autorisé.

Pas de barbecue ou grillades sur les balcons quelque soit le mode de cuisson.

Penser à consoler les bébés en pleurs.

D. DOCUMENTS ANNEXES.

8.1. PROCES VERBAL DE LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE  
(pour mémoire)

## 8.2. REGLEMENT DE COPROPRIETE (pour mémoire )

8.3 LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL Le CHATEL.  
(PERIODE : 2011-2013 )

		Adresse	Commission	
Mr ELOY	Président	14 CM	C, A	
Mr CHENEAU	Membre	18 CM	T, C	
Mr COLOMBO	"	12 CM	T, C	
Mr FLATARD	"	18 CM	T, EV, A	
Mr MAUPOUET	"	12 CM	T, EV	
Mme MIOCQUE	"	22 CM	F, C	
Mme PEZET	"	22 CM	EV, F, A	
Mme TOPIOL	"	16 CM	EV	
Mr TRAHARD	"	12 CM	T, EV	

Abréviations :

CM : allée Claude Monet

F : Finances, T: Travaux, EV : Espaces Verts, C : Communication, A : Association ASMM

Contacts :

SIGERC. 33, avenue Auguste Renoir. 78160 Marly le Roi Tél. 01 39 58 10 51

Ernesto SANTAMARIA, Syndic.

Mme. THOMAS, Assistante Travaux, Espaces verts.

GARDIENS. Mr et Mme ADAM. Tél. 01 39 58 18 71

8.4 LISTE DES COPROPRIETES MEMBRES DE L'ASMM  
(Association Syndicale de Montval-Marly)

Président : M. REGNAULT Nicolas, Le Renoir  
Administrateur: M. SANTAMARIA Ernesto, 33 AR, Tél. 01 39 58 10 51

Membres Nb lots principaux	Représentants Nb voix / tantièmes	Adresse	
Le Chatel 240	ELOY Robert 5 / 205828 (30%)	14 CM	
La Pommeraie 68	DUPRAT Jean-Louis 1 / 069435 (10%)	4 CM	
Le Clairval 133	ROBINE Denis 3 / voir note	8 VG	
Le Miracour 75	LOUCHART Yves 1 / voir note	9 AR	
Le Renoir 30	REGNAULT Nicolas 1 / 020490 ( 3%)	51 AR	
Le Valcort 130	GILLMANN Gérard 3 / 127822 (19%)	75 AR	
Nouvelles Résidences 90	RIVIERE Philippe 2 / 058867 (9%)	OGIF	
Renoir Investissement	IXSEA 1 / 018956 (3%)	55 AR	

Notes:

Les copropriétés Le Clairval et Le Miracour sont membres de l'Association via leur Syndicat primaire Le Clairval-Miracour dont les tantièmes communs sont de 178350 (26%).

Total des lots principaux, hors loges des gardiens : 766

Nombre de représentants au conseil de l'Association syndicale: 17

Total des tantièmes de l'Association : 679748

Abréviations:

AR : avenue Auguste Renoir,

AS : allée Alfred Sisley

CM: allée Claude Monet

VG: allée Van Gogh

OGIF: 39, avenue Friedland, Paris 8<sup>ème</sup>.

(mise à jour : 01/2012)