



Livret d'accueil et guide pratique à l'usage des résidents du Panoramis

Le Panoramis - Saint-Maurice

La vie harmonieuse en copropriété

Règlement intérieur, conseils et informations

Remarque préliminaire - La vie en copropriété

Le but du présent livret est d'aider les résidants (copropriétaires résidants et locataires) et les copropriétaires non résidants à améliorer la qualité de vie au sein de la résidence. Ils y trouveront de nombreux conseils sur la vie quotidienne dans la résidence, ainsi que quelques règles (notamment les extraits du règlement intérieur) qui bornent les droits de chacun et qui facilitent les relations de bon voisinage. Il n'a cependant ni vocation à se substituer aux textes réglementaires sur lesquels il s'appuie, ni à engager le syndicat au delà de la fourniture d'un simple support d'information utile à la collectivité concernée.

Réaliser un tel projet conduit inévitablement à arbitrer entre perfectionnisme sans fin et pragmatisme pour aboutir à une publication dans un délai raisonnable. Nous espérons que le compromis retenu correspondra à une première étape utile au profit du bénéfice attendu.

Comme le constatait une sociologue, Marie-Pierre Lefeuvre, « la copropriété ne crée pas en elle-même la discorde, mais elle rend les conflits plus aigus et plus difficiles à régler, car il y a sans arrêt des interférences entre le statut de propriétaires ayant à gérer un patrimoine en commun qu'ils souhaitent conserver et valoriser, et celui de voisins qui doivent se supporter dans la vie quotidienne. C'est un peu comme si les actionnaires d'une entreprise habitaient sous le même toit ».

Si vous estimez subir une gêne causée par un voisin, commencez par en parler avec celui-ci. Il n'a peut-être pas conscience de vous importuner. Si vos démarches n'aboutissent pas, informez-en le gardien ou le syndic ou le conseil syndical.

Enfin, si vous constatez un dysfonctionnement dans l'entretien, la technique ou l'administration de la copropriété, ou si vous avez une suggestion particulière à formuler, contactez selon l'importance ou la nature de la remarque, le gardien, le syndic ou le conseil syndical. N'attendez pas que « les autres » le fassent ; il vaut mieux signaler plusieurs fois un problème que pas du tout.

L'équipe du Conseil Syndical qui a rédigé le présent livret :

Mmes Ballant et Courbet
MM. Baudry, Grisay et Guétrot

Edition de décembre 2009

Le présent livret est également disponible en version .pdf
sur le site de la copropriété www.le-panoramis.net
Pour toute suggestion relative à ce livret,
merci d'envoyer un mail à webmestre@le-panoramis.net

Absence

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à la loge du gardien ou à une personne résidant effectivement à proximité immédiate de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence (art.9-§9 du règlement de copropriété du Panoramis).

Si un incident survenait lors d'une absence de l'occupant (fuite d'eau par exemple), il serait regrettable que l'intervention d'urgence soit retardée ou empêchée par la non-disponibilité des clefs et conduise à une aggravation des dégâts.

Selon les contrats d'assurance, la période d'inoccupation du logement peut influencer les conditions d'indemnisation en cas de vol.

Accès pour réparations

Les copropriétaires devront accepter l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux « parties communes » quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux. De même, en cas d'existence dans les parties privatives de regard, trappes, gaines, faux-plafonds, etc. ...(Art.9-§8).

Affichage

Il ne pourra être placé sur la façade des appartements aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconques (art.9-§6).

Les panneaux d'affichage situés dans les cages d'escaliers et dans les halls des gardiens sont réservés aux affichages officiels de la résidence. Les affichages sur les portes d'entrées sont strictement interdits.

Les rubriques « petites annonces » et « immobilier » du site Internet de la copropriété (www.le-panoramis.net) sont à la disposition des résidents pour y faire paraître les annonces souhaitées.

Alarme

Les résidents sont autorisés à installer un système d'alarme dans leur appartement mais la sirène doit obligatoirement être placée à l'intérieur de l'appartement.

Amiante

(voir Diagnostic).

Animaux

Les résidents ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou bruyant (art.9-§1-B).

Votre animal domestique est accepté sans problème à condition qu'il ne génère pas une insalubrité de votre logement et qu'il ne soit pas une gêne pour vos voisins. Nous vous demandons de ne pas élever et d'entretenir, dans les appartements, jardins, cours et courettes, ainsi que sur les balcons et terrasses, des chiens, chats et autres animaux qui, par leur nombre, leur comportement ou leur état de santé, pourraient porter atteinte à la salubrité des lieux ou compromettre la tranquillité des habitants

Les animaux devront être tenus en laisse dans toutes les parties communes, y compris dans les ascenseurs, et sur les espaces verts, et devront être menés en dehors de la résidence pour y satisfaire leurs besoins.

La ville et la copropriété ont mis en place des espaces réservés pour votre chien et ses besoins. Aidez-nous à maintenir la copropriété propre ! Ayez le réflexe Toutounet Pour garder la copropriété propre, optez pour ce geste simple : -Munissez-vous d'un sac plastique -Enfilez le sac à votre main, -Saisissez la déjection, -Retournez le sac, -Jetez le sac à la poubelle.

Dans la copropriété, vous retrouverez ces dispositifs de récupération de déjections -Toutounet-sur l'allée des Frères Lumière.

(voir Bruit et Pigeons).

Annonces immobilières

Une rubrique « immobilier » est disponible sur le site Internet (www.le-panoramis.net) de la résidence. Le but de cette rubrique est double :

- d'une part, aider gracieusement les copropriétaires de Panoramis souhaitant offrir à la vente ou à la location un bien immobilier (appartement, emplacement de parking, etc.) situé dans la résidence. La mention de leur offre sur Internet est de nature à augmenter leurs chances de conclure rapidement et de façon satisfaisante ;
- d'autre part, offrir aux internautes qui visitent notre site des éléments concrets s'ils désiraient s'installer dans la résidence Panoramis, que ce soit en location ou en achat.

Les éléments d'une nouvelle annonce ainsi que les informations sur son évolution au cours du temps sont à nous transmettre au webmestre. Ils peuvent également être remis manuellement aux gardiens qui les transmettront au webmestre pour parution.

Antennes

(voir Parabole).

Ascenseurs

Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières (art.10-§c).

Les occupants, les artisans et livreurs, doivent se conformer aux règles concernant l'emploi des appareils et surtout respecter la charge maximum mentionnée dans la cabine.

Les ascenseurs sont normalement réservés au transport de personnes. Les enfants de moins de douze ans ne peuvent utiliser les ascenseurs qu'accompagnés de personnes adultes.

Il importe de respecter la charge maximale. Tout dépassement de cette charge maximale est indiqué par un signal sonore et l'ascenseur restera bloqué jusqu'à ce que la charge soit redevenue normale.

Conformément à la nouvelle réglementation, les boutons manuels « STOP » ont été supprimés et remplacés par des cellules lumineuses positionnées sur les seuils des cabines (empêchant la fermeture intempestive de la porte sur les personnes franchissant le seuil). Ne pas bloquer les portes manuellement ou à l'aide d'un objet, ni interrompre la fermeture normale des portes : ceci provoque des pannes ayant des répercussions coûteuses.

Le résidant veillera à assurer une protection des parois de la cabine lors des déménagements.

Les gardiens devront être prévenus 24h à l'avance. Les déménagements de nuit sont interdits.

Une visite d'entretien des ascenseurs est prévue toutes les six semaines.

En cas de panne, si vous êtes bloqué dans l'ascenseur, restez calmes, pressez le bouton jaune « sonnerie ». L'information sera transmise 24h/24h par téléalarme chez le gardien et chez l'ascensoriste qui pourra dialoguer avec vous et prendra toutes les mesures pour vous envoyer en urgence un dépannage. Ne tentez pas de sortir de la cabine par vos propres moyens ; attendez l'intervention de l'ascensoriste

Si vous êtes à l'extérieur et que vous constatez une panne, prévenez le gardien et l'ascensoriste. Les coordonnées du service de garde de l'ascensoriste (0811 740 724) et le numéro de l'ascenseur sont indiqués sur le montant de la porte de l'ascenseur aux niveaux « rez-de-jardin » et « 0 ».

Les frais occasionnés pour tout déclenchement intempestif et malveillant de l'alarme seront facturés à l'ensemble des copropriétaires des lots desservis par l'ascenseur.

(voir Pannes d'ascenseur).

Assemblée générale des copropriétaires

Il est tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires (art.36).

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires (art.37).

L'assemblée générale des copropriétaires représente le rendez-vous annuel de la copropriété; son rôle est de permettre aux copropriétaires de débattre et de prendre des décisions relatives à leur copropriété.

L'assemblée générale réunit tous les copropriétaires, convoqués par le syndic. Les convocations doivent parvenir à leurs destinataires par voie de recommandé avec AR ou contre émargement au moins vingt et un jours avant la date de la réunion et comportent un certain nombre d'indications: date, heure, lieu et ordre du jour de l'assemblée générale. L'ordre du jour porte sur les comptes de l'exercice, le budget prévisionnel pour l'exercice suivant, les travaux à exécuter; les contrats en cours ou à souscrire.

Il est à noter que seules les questions portées à l'ordre du jour peuvent être débattues au cours de l'assemblée générale. Par ailleurs, outre l'assemblée générale annuelle, la vie d'une copropriété peut nécessiter la convocation d'assemblée(s) générale(s) spéciale(s) en cours d'année, pour des sujets bien spécifiques.

La participation de tous les copropriétaires à l'assemblée générale annuelle est un gage de démocratie et de bon fonctionnement de cette communauté. Une assemblée générale représente pour la communauté des copropriétaires une dépense de plus de 15.000 €. Il importe donc de garantir le maximum d'efficacité à l'assemblée générale ordinaire.

Le compte-rendu des assemblées générales est disponible à la rubrique « assemblée » du site Internet de la copropriété (www.le-panoramis.net) (accès réservé aux copropriétaires).

Assurances

La police multirisque immeuble devra garantir (art.108) :

- la conservation des parties communes (incendie, foudre, explosions, dégâts des eaux, etc.) et éventuellement des parties privatives immobilières de chaque copropriétaire ;
- la responsabilité découlant de la propriété ou de la garde juridique de ces choses (accidents causés aux tiers par les préposés de la copropriété, l'ensemble immobilier, les ascenseurs, etc.).

Sous les réserves qui précèdent, les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par les copropriétaires. Les polices et avenants seront signés par le syndic.

Il est vivement recommandé que chaque occupant (copropriétaire occupant et locataire) assure à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieures réalisés par lui ;
- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux et d'une façon générale, sa responsabilité personnelle, en tant qu'occupant (art.110).

La loi stipule que le locataire doit assurer ses risques locatifs. Des responsabilités spécifiques pèsent en effet sur cet occupant. Il est tenu pour responsable, vis-à-vis de son propriétaire, de tout dommage subi par le logement pendant la durée de la location, sauf à apporter la preuve de sa non-responsabilité. En matière d'incendie, la présomption de responsabilité du locataire étant encore plus lourde, il lui est généralement très difficile de s'en dégager. À ceci s'ajoute la responsabilité ordinaire qu'il encourt en cas de dommages causés à ses voisins ou à tout autre tiers. D'où cette nécessité d'assurance. Là encore, le plus simple pour lui est de souscrire un contrat de type multirisque habitation-vie privée. Le copropriétaire bailleur doit vérifier que cette obligation est bien remplie et réclamer chaque année à son locataire l'attestation d'assurance correspondante.

Astreinte des gardiens

Les permanences et astreintes constituent des obligations par contrat, pour un employé du syndicat (gardiens) à service complet ou permanent, bénéficiant d'un logement de fonction, d'être présent à l'immeuble pour réagir à une alarme ou faire face à un incident d'une manière générale et prendre les mesures indispensables d'assistance et de sécurité. Les astreintes ne sont pas considérées comme du temps de travail et aucune tâche n'est prévue en dehors d'une situation d'urgence. Elles donnent lieu à une rémunération spécifique qui indemnise une privation de liberté et non un travail. Si le salarié est appelé à intervenir, le travail accompli doit alors être rémunéré en sus en heures supplémentaires.

La convention collective prévoit un certain nombre de dispositions pour les astreintes de nuit, les permanences les dimanches et les jours fériés, la permanence de jour (voir Gardiens et Permanences).

Astreintes de nuit

En dehors de l'amplitude de travail, les alarmes fonctionnant sur des tableaux installés dans les logements de fonction, sont regroupées de manière à faire assurer par roulement l'astreinte de nuit exigée par les impératifs de sécurité. PANORAMIS dispose d'un tel système de renvoi de la

totalité des alarmes entre les loges des gardiens du bâtiment A et du bâtiment B. Ces basculements sont effectués d'accord parties entre les gardiens.

Le gardien en astreinte de nuit, auquel il est demandé de ne pas s'absenter de son logement de fonction pendant la nuit, est chargé de faire appel d'urgence au service approprié, d'avertir son employeur et, d'une manière générale de prendre les mesures indispensables d'assistance et de sécurité pour faire face à un incident.

Audio-visuel

La résidence dispose d'un câblage interne de télédistribution. Diverses chaînes TV sont disponibles gratuitement en analogique ; des chaînes numériques (TNT) sont également disponibles gratuitement moyennant l'achat d'un adaptateur, excepté si votre téléviseur est déjà doté d'un tel adaptateur. La résidence est également équipée d'une installation collective de TV numérique par satellite offrant la possibilité de recevoir d'autres chaînes numériques, moyennant les abonnements et les équipements proposés par les différents opérateurs et disponibles chez les revendeurs agréés.

Pour consulter les chaînes disponibles, voir le site Internet de la copropriété (www.le-panoramis.net rubrique « vie pratique »).

(voir Antennes, Internet, Télévision et TNT).

Bailleur

(voir Location).

Bannes

(voir Harmonie).

Balcons

Tous étendages de linge aux fenêtres, balcons, loggias ou sur les terrasses sont interdits. Les vases à fleurs ou jardinières à l'intérieur des balcons, des loggias ou des terrasses ne devront provoquer aucun écoulement d'eau en façade. On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage (art.9-§3).

Les meubles de jardins et les jardinières sont seuls autorisés. Les balcons et terrasses ne doivent pas devenir des débarras. Les parasols sont tolérés à condition d'être refermés et enlevés dès que leur usage n'est plus nécessaire.

Aucune installation ne doit dépasser la verticale de la rambarde (y compris les bacs à fleurs). L'arrimage des bacs doit être solide ; en cas de chute vous êtes les seuls responsables. Pas de bacs à fleurs sur les rebords de fenêtres. La pose de protections et séparations (bambou, cannisse...) est interdite

Les résidents bénéficiant de terrasses et balcons doivent en assurer l'entretien courant et ne pas entreposer de charge supérieure à 250 kg/m². Les barbecues y sont interdits. La végétation ne doit pas occulter les façades.

Boîtes aux lettres

Chaque résident veillera à maintenir en bon état sa boîte aux lettres et à respecter l'harmonie pour l'étiquette sur la façade de sa boîte aux lettres. Dans un souci d'uniformité, c'est le gardien qui réalisera aux frais des copropriétaires les étiquettes à faire figurer sur les boîtes aux lettres et sur les boutons de l'interphone.

Box, garages et emplacements boxables

Les éventuels travaux de transformation d'un emplacement de parking en box fermé dépassent les simples modifications de la distribution intérieure d'une partie privative. Ces travaux affectent la conformité et l'aspect de la copropriété et l'autorisation préalable de l'assemblée générale est absolument nécessaire (art.60).

Les travaux particuliers et tous ceux qui en découleraient s'exécuteront aux frais du copropriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à charge du bénéficiaire des travaux (art.9-§13).

Vous devez assurer la fermeture, la surveillance et l'entretien de votre box au même titre que votre appartement. Vous ne devez pas y entreposer des matières inflammables, ni y installer des points lumineux ou prises électriques.

L'assurance immeuble couvre les box en tant que emplacement de parking pour voiture ou moto. Tout autre bien installé dans un box n'est donc pas couvert par l'assurance.

(cf. Parking souterrain).

Bruit

L'usage des appareils de radio et de télévision, des électrophones et magnétophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants de l'ensemble immobilier, est formellement interdit, même s'il a lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux (art.9-§2)

Les sources de bruit sont nombreuses : radio, télévision, chaînes HI-FI, claquements de portes, bruits de talons, jeux d'enfants, déplacements de meubles, rassemblements dans les halls et parties communes... Ce sont autant de gênes pour l'entourage. Alors veillez à ne pas importuner vos voisins par des bruits gênants par leur répétition ou leur intensité. Il est bon de savoir que, de jour comme de nuit, l'excès de bruit constaté et répété est passible d'une sanction pénale : décret du 19 avril 1995 n°95/408 : « Sera punie de l'amende prévue pour les contraventions de 3ème classe, toute personne qui aura été à l'origine par elle-même ou par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité, d'un bruit particulier de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme par sa durée, sa répétition ou son intensité ».

Les travaux bruyants gênant le voisinage, qu'ils soient exécutés par les entreprises ou les particuliers, sont autorisés du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h, tolérés à titre exceptionnel le samedi entre 9h et 12h et interdits le dimanche et les jours fériés. Un planning estimatif de la réalisation des travaux sera utilement affiché au préalable pour l'information des voisins.

Dans les allées et les parkings, le moteur de tout véhicule sera éteint dès l'arrêt du véhicule.

Le calme et la tranquillité doivent être de règle. Les déménagements de nuit sont interdits.

Cahier de conciergerie

Ce « cahier de conciergerie » fait partie des tâches administratives des gardiens telles que définies dans le décompte des tâches, annexe I à l'article 18 paragraphe 1B de la CCN (convention collective nationale des gardiens).

La tenue régulière de ce cahier doit permettre à l'employeur d'effectuer à tout moment le contrôle des ouvriers et des entreprises chargés des réparations et des travaux d'entretien. La tenue de ce cahier est indispensable car il permet un contrôle des interventions (nature, n° lot, date et heure de début et de fin de la prestation de l'intervenant, y inclus les interventions d'urgence). Elle permet le contrôle du conseil syndical sur les comptes et celui du syndic sur les tâches dévolues au gardien et permet également de rester au courant des remarques et réclamations des résidents qui auront été inscrites dans ce cahier.

Carnet d'entretien

La loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et le décret N° 2001-477 du 30 mai 2001 fixent et complètent le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce carnet doit avoir trois buts :

- l'information préalable des futurs acquéreurs pour une connaissance complète du bien à acquérir ; ceci assure une meilleure protection de l'acquéreur qui doit pouvoir acheter en toute connaissance de cause, notamment dans le cas où l'immeuble nécessiterait de nombreux travaux d'importance (réfection de couverture, équipements techniques, désordres structurels), non décelables par un œil profane, le cas où des procédures judiciaires seraient en cours et le cas où la présence d'amiante, plomb ou termites impliquerait des dépenses non négligeables.
- l'information des copropriétaires, pour une mise en perspective et une planification de l'entretien, la conservation, voir l'amélioration de l'immeuble ;
- l'information des prestataires extérieurs (entreprises, architectes , techniciens) pour les aider à traiter en toutes connaissances les missions et travaux qui leur sont confiés.

Le syndic remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné (Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 – article 21).

Cartes magnétiques et télécommandes

L'accès du parking souterrain à partir de l'extérieur est contrôlé par des cartes magnétiques. L'accès du parking extérieur est contrôlé par des télécommandes.

Chaque emplacement de parking ou chaque box ne peut disposer que d'une seule carte ou télécommande. En cas de perte ou de vol d'une carte signalés au gardien du bâtiment A, cette dernière est déprogrammée et une nouvelle carte peut alors être acquise en remplacement.

Caves

L'accès aux couloirs des caves est subordonné à l'emploi de clefs propres à chaque couloir. Les modalités d'accès à chaque cave individuelle sont de la responsabilité de chaque copropriétaire.

Vous devez en assurer la fermeture, la surveillance et l'entretien au même titre que votre appartement. Vous ne devez pas y entreposer des matières inflammables, ni y installer des points lumineux ou prises électriques.

Charges

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel pour l'année suivante. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent, soit avant le 30 juin de chaque année.

Les copropriétaires versent au syndicat quatre provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en

matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.
(voir Paiement des charges).

Chauffage

Le chauffage électrique des appartements est de type « mixte. Il est assuré en partie de façon collective, de nuit, de 22h00 à 6h00 du matin, par un réseau de trames noyées dans le sol des appartements. Il faut donc impérativement éviter tous travaux impliquant de forer dans les plafonds ou les sols pour éviter d'endommager ces trames.

Par conception initiale et conformément aux prescriptions techniques énoncées par EDF, la régulation du système collectif de base vise à assurer, par apport collectif, une température de 12°C à 14°C dans tous les appartements, durant la saison de chauffe qui va normalement du 15 octobre au 15 avril. L'installation de chauffage ne fonctionne qu'entre 22 heures et 6 heures pour profiter des tarifs avantageux d'EDF.

La ventilation des dépenses de ce chauffage collectif (énergie électrique, frais d'entretien et de réparation des installations collectives) est incluse dans les charges de copropriété et se fait au prorata de la surface de chaque appartement.

Ce chauffage « mixte » est par définition nécessairement complété d'un chauffage individuel à l'aide des convecteurs équipant chaque appartement et dont la consommation est imputée directement à chaque copropriétaire par leur contrat individuel avec EDF. Ce chauffage est réglé localement en fonction du confort souhaité par les occupants.

Les charges du chauffage de base sont acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés.

Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe. Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement des installations, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe successives, quel qu'en soit le nombre (Art.123).

Clefs et codes

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à la loge du gardien ou à une personne résidant effectivement à proximité immédiate de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence (art.9-§9).

Selon les cages d'escaliers, l'accès à l'intérieur de la résidence se fait par clef ou par code en plus de l'ouverture par sonnette et interphone.

Communications internes

Les panneaux d'affichages situés dans les cages d'escaliers et dans les halls des gardiens sont réservés aux affichages officiels de la résidence.

Un bulletin est distribué périodiquement dans les boîtes aux lettres de la résidence pour diffuser les informations relatives à son fonctionnement.

Le site Internet de la copropriété www.le-panoramis.net est également mis à jour régulièrement pour informer les copropriétaires et résidents sur les services, les comptes, les projets et les problèmes de la copropriété.

Comptes

La synthèse de l'exercice écoulé (N-1) des comptes de la résidence est présentée chaque année à l'assemblée générale des copropriétaires de l'année N, ainsi que le budget revu de l'année en cours (N). De plus, depuis 2005, un budget prévisionnel pour l'année suivante (N+1) est

également exigé. Ce budget prévisionnel sera évidemment confirmé ou modifié lors de l'assemblée générale qui se tiendra en N+1.

Un tableau résumé des comptes de la copropriété est disponible sur le site Internet www.le-panoramis.net de la copropriété (accès réservé aux copropriétaires).

Conseil syndical

Le conseil syndical est le trait d'union entre les copropriétaires et le syndic, avec lequel il collabore et qu'il contrôle. En cela, le conseil syndical constitue un des organes essentiels de la copropriété; ses membres sont élus ou réélus pour 3 ans lors des assemblées générales.

Le conseil syndical est composé de vingt membres. Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leur conjoint et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical. Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 60 du règlement de copropriété. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité. Les membres du conseil syndical sont rééligibles.

L'assemblée générale peut pourvoir à l'élection d'un ou plusieurs suppléants. Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace. Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

En cas de cessation, définitive de ses fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale. A défaut, il est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

La liste des membres du Conseil Syndical est affichée sur les panneaux et figure également sur le site Internet de la copropriété, à la rubrique « conseil syndical ». De même, le compte-rendu des réunions du conseil syndical est disponible sur le site Internet de la copropriété (accès réservé aux copropriétaires).

Consommation d'eau froide

Les charges d'eau froide comprennent le coût de la consommation d'eau froide de l'ensemble immobilier, déduction faite de la consommation correspondant au service d'eau chaude et des consommations des locaux commerciaux qui doivent obligatoirement être enregistrées par des compteurs particuliers. Les charges d'eau froide sont réparties entre les copropriétaires des locaux d'habitation au prorata du nombre de pièces principales tels que les locaux étaient conçus lors de l'établissement de la copropriété (les chambres et les studios étant comptés les uns et les autres pour une pièce)(Art.124-125).

Consommation d'eau chaude sanitaire

Dans le bâtiment B, les charges d'eau froide et d'électricité nécessaires à la production d'eau chaude sanitaire (ECS) sont réparties entre les différents locaux d'habitation chauffés au prorata de la surface de chaque local. (Art.122-123).

Dans le bâtiment A, les charges d'eau froide et d'électricité nécessaires à la production d'eau chaude sanitaire sont réparties entre les différents locaux d'habitation au prorata de la consommation individuelle d'ECS enregistrée par les compteurs divisionnaires de chaque appartement ou commerce. Ces consommations sont enregistrées semestriellement par télé-relevé.

Consommation d'électricité

A l'exception des consommations d'électricité relatives au chauffage collectif ou à la production d'ECS, les charges d'électricité consommées dans les parties communes et dans les parkings sont réparties au prorata des quotes-parts des appartements, caves et parkings dans les tantièmes généraux (Art.118-119).

Courrier

Les gardiens assurent entre 9 et 12h la distribution quotidienne du courrier dans les boîtes aux lettres privatives. L'arrivée d'un colis est signalée par un avis dans la boîte aux lettres et le colis est à retirer à la loge. L'arrivée d'un recommandé est signalée par un avis dans la boîte aux lettres et le recommandé peut ultérieurement être retiré à la poste de Saint-Maurice Est (3, rue Fragonard).

Pour éviter tout déplacement inutile et ne pas passer à côté des plis importants durant votre absence, la Poste vous permet de donner procuration au gardien pour retirer et recevoir vos courriers recommandés.

Pour donner procuration, il vous suffit de vous procurer l'imprimé (disponible en bureau de poste, auprès de votre facteur ou sur le site www.laposte.fr) et de le remplir à l'exception de la signature qui sera apposée devant le guichetier. Rendez-vous ensuite dans votre bureau de poste muni d'une pièce d'identité en cours de validité. La personne désignée n'aura plus qu'à présenter sa pièce d'identité en cours de validité pour recevoir ou retirer vos recommandés.

DAAF – Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée

En attendant une loi généralisant l'installation de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée ou DAAF à tous les logements, il est vivement conseillé d'équiper son appartement de DAAF. Ce type d'appareil permet de réduire de 50% à 75% le nombre de victimes directes ou indirectes des incendies domestiques.

N'oublions pas que les incendies domestiques font chaque année en France plus de 10.000 victimes, dont près de 800 décès. Les statistiques révèlent que:

- un incendie domestique se déclare toutes les 2 minutes en France,
- 250 000 incendies domestiques sont déclarés en moyenne par an,
- 70 % des incendies domestiques meurtriers ont lieu la nuit,
- l'intoxication est à l'origine de 80 % des décès,
- le feu est la première cause de mortalité chez les enfants de moins de 5 ans,
- pour 1.000 décès causés par un incendie on compte 15.000 personnes handicapées.

Le détecteur avertisseur autonome de fumée est le modèle le plus répandu. Il fonctionne avec une pile. Ce fonctionnement lui garantit une autonomie de fonctionnement qui peut aller de 1 à 5 ans, selon le type de pile. La pile au lithium - dioxyde de manganèse - est particulièrement indiquée pour ce type de détecteur. Cette alimentation par pile est essentielle parce que le court-circuit électrique peut soit être à l'origine d'un feu naissant chez soi, soit en être la conséquence. Ce type de détecteur est suffisant pour un appartement dont la surface est inférieure à 80 m² sans mezzanine. Il convient d'installer au moins deux détecteurs dès lors que la surface habitable est supérieure à 80 m². Un tel détecteur, homologué NF S 61966, coûte de 50 à 100 €.

Dégâts des eaux

Le dégât des eaux est normalement couvert par toutes les assurances multirisques-habitation. Vérifiez tout de même que c'est bien le cas avant de souscrire votre contrat personnel, car c'est un sinistre fréquent (de 500.000 à un million de cas chaque année en France). La notion de dégât des eaux doit être vérifiée dans le contrat ainsi que la liste des exclusions éventuelles (infiltration par la façade par exemple). Le dégât des eaux peut avoir de multiples origines, de la fenêtre laissée ouverte jusqu'à la rupture de canalisation. Il peut toucher les biens mobiliers ou immobiliers, et met souvent en cause deux logements ou plus : une inondation chez l'un se transforme en plafond trempé chez l'autre.

- Comment prévenir un dégât des eaux ?

Sachez où se trouvent les robinets d'alimentation en eau de votre logement. Ils doivent être accessibles à tout moment. Utilisez les facilités gratuites du contrat d'entretien périodique de la robinetterie offertes par la copropriété pour faire vérifier leur bon état de fonctionnement. Chez vous, inspectez les conduites d'eau, vérifiez qu'elles ne cheminent pas dans des endroits inaccessibles. Des trappes amovibles doivent en permettre l'accès (sous la baignoire, etc.). Interrompez la circulation générale de l'eau en cas d'absence même de courte durée (8 jours). Votre logement doit être correctement ventilé, isolé et chauffé (c'est l'un des intérêts du chauffage collectif de base) : les dégâts des eaux par condensation, insidieux, qui pourrissent lentement les murs, ne sont pas, en général, garantis par les assurances. Surveillez l'état des joints autour des sanitaires (baignoire).

- Êtes-vous couvert par votre assurance ?

Certains dégâts des eaux ne sont pas couverts par votre assurance. Il vous faut donc impérativement lire ou relire le paragraphe « exclusions de la garantie » du chapitre « dommage aux biens » de votre contrat. Un dégât des eaux peut avoir une malfaçon pour origine ou pour facteur aggravant. L'assureur ne rembourse jamais la réparation de la cause du sinistre, qui incombe à l'assuré.

- Qui rembourse ?

Si vous êtes victime d'un dégât des eaux, vous serez indemnisé, quel que soit le responsable, à condition que la cause du sinistre soit garantie par votre contrat. Exemple : certains assureurs ne garantissent pas les dégâts des eaux dus à une fenêtre laissée ouverte. Nous vous incitons une nouvelle fois à relire le paragraphe « exclusions de garantie » du chapitre « dommage aux biens » de votre contrat.

En cas de sinistre, la première chose à faire est d'identifier l'origine du dégât. Elle peut tout aussi bien se trouver chez vous que chez un voisin ou dans les parties communes. L'assurance peut, en général, garantir les frais de recherche de la fuite.

- Comment utiliser le constat amiable ?

Tout comme pour les accidents de la circulation, il existe un constat amiable de dégâts des eaux, disponible chez votre assureur ou chez le syndic. Chaque partie lésée doit remplir les pages du constat avec l'auteur du sinistre. Obtenez et indiquez le nom de la compagnie d'assurances du tiers avec qui vous remplissez le constat (la seule mention du nom de l'agent ou du courtier d'assurances risque d'entraîner un retard du dossier). Le nom de la compagnie assurant l'immeuble en dégât des eaux est disponible auprès du syndic ou du propriétaire ainsi que sur le site Internet. Envoyez le constat (ou votre déclaration) à votre assureur au plus tard dans les 5 jours après la constatation du sinistre. Envoyez également une copie au syndic.

- Dégâts matériels et immatériels

Un dégât des eaux produit en général des dégâts matériels (au mobilier ou à l'immobilier), et parfois des dégâts immatériels (pertes de revenu, pertes de jouissance). En plus des dégâts matériels proprement dits, l'assureur rembourse également les frais occasionnés par le dégât, à l'exclusion de la remise en état du matériel ou de l'installation à l'origine du sinistre. Selon les contrats, sont notamment pris en charge les frais de recherche des fuites, d'assèchement, de déplacement des meubles, et de nettoyage.

- Plus ou moins de 1600 € de dégâts ?

Les sinistres occasionnant moins de 1.600 € hors TVA de dégâts matériels ou moins de 800 € de dégâts immatériels (perte de loyers, perte d'usage...) entrent dans le champ d'une convention passée entre les compagnies d'assurance exerçant en France, dite Cidre, qui raccourcit les délais d'indemnisation. Dans ce cas, ne s'appliquent ni la franchise ni la vétusté, ainsi que les recours entre les intervenants.

Pour les sinistres qui n'entrent pas dans ce cadre, le processus de remboursement peut être assez long. L'expertise est systématique en cas de dégât des eaux supérieur à 1600 €. Les experts des différentes parties concernées viendront évaluer les dommages. Ils relateront les causes et conséquences du dégât, chiffreront le dommage, et proposeront un montant d'indemnisation. Il est important que vous soyez là pour leur donner des explications et défendre vos intérêts. A charge ensuite au gestionnaire de la compagnie d'assurances de déterminer les responsabilités, fixer le montant de l'indemnisation, et régler le sinistre.

- Les travaux de réparation

L'indemnisation d'un dégât des eaux peut se faire en valeur à neuf des biens endommagés, si votre contrat le garantit. Sinon, un coefficient de vétusté est appliqué. La clause « expert de l'assuré » permet à un assuré de se faire assister d'un expert contradictoire lors de l'examen du dégât. Les travaux sont effectués après accord de l'assureur sur le devis.

- La franchise

Certains contrats prévoient une franchise, c'est-à-dire une somme d'argent qui restera à votre charge. Le dégât des eaux entrant dans le cadre de la convention Cidre n'entraîne pas l'application d'une franchise. Par ailleurs, l'indemnisation est calculée en tenant compte de l'état de vos peintures, moquettes et autres papiers peints. De nombreuses compagnies déduisent du coût prévisionnel des travaux un coefficient de « vétusté », estimé par l'expert ou déterminé en fonction de la date des travaux.

Déménagements

L'ouverture de certains accès pompiers pour faciliter l'accès d'un véhicule au cours d'un déménagement n'est possible que pendant les heures d'ouverture des loges.

Le résidant veillera à assurer une protection des parois de la cabine d'ascenseur lors des déménagements. Les gardiens devront être prévenus 24h à l'avance Les déménagements de nuit sont interdits.

Diagnostics

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Le dossier de diagnostic technique doit théoriquement comprendre, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, l'ensemble des diagnostics.

Electricité

Dans chaque appartement, un disjoncteur protège l'installation et les personnes. S'il disjoncte, cela résulte d'une anomalie sur l'installation ou sur les appareils raccordés : four, machine à laver, table de cuisson, etc.

Suspectez a priori un défaut de vos appareils ménagers ou une puissance insuffisante du compteur.

Attention aux prises multiples qui risquent de chauffer et à l'abus de cordons prolongateurs.

Encombrants et Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques (D3E)

Les locaux vide-ordures n'ont été ni prévus, ni dimensionnés à ce type de déchets.

Les objets encombrants (matelas, meubles...) et les D3E (appareils électroménagers, équipements électroniques...) sont enlevés actuellement chaque deuxième et quatrième mercredi du mois. Les objets ne peuvent être déposés qu'à partir de 20 heures la veille de la collecte jusqu'à 7 heures le lendemain en face du N° 24, avenue des Canadiens ou du N° 10, rue des Réservoirs ou du N° 4, rue Aristide Briand.

En dehors de ces trois ramassages, les habitants de Saint-Maurice ont la possibilité de déposer ces encombrants gratuitement à la déchetterie d'Ivry, à défaut de les conserver dans leurs locaux privés jusqu'à la collecte municipale suivante. La déchetterie d'Ivry est ouverte tous les jours (y compris le dimanche) de 10h à 18h (44, rue Victor Hugo - 94200 Ivry-sur-Seine - Tél. : 01 43 90 00 28) L'accès y est gratuit pour les habitants de Saint-Maurice (fournir [une](#) preuve de son domicile par quittance EDF).

Les entreprises effectuant des travaux chez les particuliers sont tenues d'éliminer les résidus de leurs travaux.

Enseignes :

Il ne pourra être placé sur la façade des appartements aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconques.

Les occupants des locaux commerciaux sis au rez-de-chaussée du bâtiment A devront pour l'aménagement des devantures, la pose d'enseigne ou l'installation de publicité lumineuse, obtenir l'accord préalable de l'architecte de l'ensemble immobilier, du service de l'urbanisme de la commune, ainsi que celui du syndicat (Art.9-§7).

Etat daté

Avant de conclure la vente d'un lot, la loi impose au syndic de fournir aux parties en cause une note de renseignements. Au moment du compromis de vente, le notaire adresse au syndic un questionnaire (ou note d'information préalable), comprenant un état daté destiné à fournir à l'acquéreur un certain nombre de renseignements sur la copropriété et un formulaire pour le certificat exigé par l'article 20 de la loi attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

- L'état daté

Ce document permet d'établir un état de la situation du copropriétaire cédant et des sommes dont il est redevable à l'égard du syndicat. Il informe sur le mode de fonctionnement du syndicat, l'entretien de l'immeuble, les questions débattues en assemblée générale et aussi des litiges en cours. L'état daté qui est adressé par le syndic au notaire, à la demande de celui-ci ou du copropriétaire vendeur, doit comporter trois parties distinctes : les sommes dues par le vendeur au syndicat, les sommes dues par le syndicat au vendeur et les sommes qui devraient incomber au nouveau propriétaire :

Le décret du 27 mai 2004 supprime la notion de compte prorata temporis entre vendeur et acquéreur. Le vendeur sera redevable de l'intégralité des provisions exigibles au jour de la vente. Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est affecté à celui qui est copropriétaire lors de cette approbation des comptes (exemple : signature de l'acte d'acquisition en avril ; en fin d'année à l'occasion de la régularisation des comptes annuels, le trop perçu est reversé au nouveau propriétaire alors qu'il n'a pas réglé les charges de janvier à avril).

- Le certificat de l'article 20 de la loi de 1965

L'art. 20 de la Loi de 1965 énonce que lors de la vente d'un lot, le vendeur peut présenter un certificat du syndic, daté de moins d'un mois, attestant de l'acquittement de toute obligation vis-à-vis du syndicat.

Etat descriptif de division

La troisième partie du règlement de copropriété désigne les 1874 lots, en indique chaque fois le n°, la situation, la nature et la quote-part indivise des parties communes (100.000èmes). La nature des différents types de lots est la suivante :

- Appartement de six pièces principales sur deux niveaux en duplex
- Appartement de cinq pièces principales sur deux niveaux en duplex
- Appartement de cinq pièces principales sur un niveau
- Appartement de quatre pièces principales sur deux niveaux en duplex
- Appartement de quatre pièces principales sur un niveau
- Appartement de trois pièces principales
- Appartement de deux pièces principales
- Studio
- Chambre individuelle,
- Local commercial
- Box
- Cave
- Emplacement de parking
- Garage

Le site Internet de la copropriété (www.le-panoramis.net) présente, à la rubrique « division » le tableau complet des divers lots de la copropriété.

Gardiens

Généralités

Un couple de gardiens est installé dans chaque bâtiment A & B de la résidence.

En copropriété, l'employeur des gardiens est le syndicat des copropriétaires. Les contrats de travail des gardiens sont établis et signés par le syndicat qui agit en tant que mandataire du syndicat. C'est à l'assemblée générale qu'il appartient de définir le nombre et la catégorie des gardiens, de décider de leur embauche et de leur licenciement. Le changement de syndicat n'a donc aucune conséquence sur la situation des gardiens.

A ce jour, les gardiens sont les seuls employés du syndicat. Toutes les autres prestations sur la résidence (nettoyage, entretien des espaces verts, entretien des installations...) sont effectuées par des entreprises extérieures sous contrat, dont le personnel n'a donc aucun lien contractuel ni de subordination avec le syndicat.

Les conditions de travail et de rémunération des gardiens sont définies par la « convention collective nationale (CCN) des gardiens, concierges et employés d'immeuble » du 11 décembre 1979, modifiée par un certain nombre d'avenants ultérieurs.

C'est sur ces bases qu'ont été établis les contrats de travail, à durée indéterminée, actuellement de Madame Nathalie WARMEL et de Monsieur Thierry WARMEL au bâtiment A (Tél./fax 01 48 86 71 80, Email : panoiloa@wanadoo.fr), de Madame Stéphanie MOUCHE et de Monsieur Olivier MOUCHE au bâtiment B (Tél./fax 01 48 85 50 31, Email : panoilob@wanadoo.fr).

Chaque couple de gardiens se voit attribuer contractuellement un logement de fonction.

Description des tâches et mode de calcul de la rémunération

L'ensemble des tâches confiées à chacun(e) des gardien(ne)s figurent dans leur contrat de travail. Les tâches sont définies et évaluées en « unités de valeur » UV, base de calcul de la rémunération, conformément à l'annexe 1 de la convention collective.

Pour chacun des deux gardiens :

I Tâches générales

- Surveillance ascenseurs

Prendre immédiatement toute mesure pour faire face à toute anomalie de fonctionnement dans le cadre des consignes de sécurité données par le constructeur et l'exploitant, et en cas d'extrême urgence, prendre les mesures indispensables d'assistance et de sécurité face à cet incident.

Depuis la rénovation des ascenseurs, l'exploitant est la société MANEI. En cas de blocage d'une personne à l'intérieur d'un ascenseur, les gardiens sont informés de l'incident grâce à l'action sur le bouton d'alarme (sonnette jaune) par la personne concernée et se déplacent sur les lieux pour le constater. Mais l'incident doit être traité exclusivement (désincarcération et remise en service) par l'exploitant.

Il appartient aux gardiens de s'assurer de la suite donnée à l'incident et, par ailleurs, de signaler à l'exploitant toute panne dont ils auraient connaissance et qui n'aurait pas déjà été signalée directement par un résidant. Dans ce cadre, les gardiens doivent se tenir informés des suites données à l'incident et en informer l'employeur.

- Surveillance chaufferie

Prendre immédiatement toute mesure pour faire face à toute anomalie de fonctionnement.

En cas d'incident aux installations : intervenir selon les directives données par l'employeur ou par l'entreprise chargée de la surveillance et de la conduite du chauffage, chaque fois que fonctionne le signal d'alarme des chaufferies (mise à l'arrêt et alerte de l'entreprise).

Rendre compte à l'employeur de tout incident.

- Surveillance pendant l'exécution des tâches

Assurer la surveillance générale relative à la bonne tenue de l'immeuble, à la propreté, à l'entretien des parties communes et à la sécurité ; application du règlement de copropriété.

Contrôle des tâches des préposés d'entreprises extérieures

Tenue d'un cahier de conciergerie portant les relevés des dates et durées des interventions de ces entreprises. Vérification de l'exécution des tâches correspondantes.

II Tâches administratives (cf. tâches des gardiennes)

Travaux courants

III Propreté et entretien des parties communes

- Ordures ménagères :

Remplacement des poubelles sous les orifices des gaines à ordures et manipulation des poubelles pour mise à la disposition des services chargés de la collecte des ordures ménagères, dans le cadre de la réglementation en vigueur. Nettoyage des poubelles, des locaux les abritant et du matériel.

IV Entretien et propreté des espaces libres

- Nettoyage des cours et trottoirs

Nettoyage des trottoirs de voies publiques dans le cadre de la réglementation locale en vigueur, notamment en cas de neige ou verglas, déblaiement des trottoirs publics, épandage de sel ou sable.

Nettoyage des cours et aires de circulation privées, aires de jeu, aires de circulation, parkings extérieurs. Nettoyage des caniveaux, grilles et puisards d'eau pluviale facilement accessibles.

- Entretien de propreté des espaces verts

Enlèvements des papiers et déchets divers sur les pelouses et plates-bandes ; arrosage et entretien sommaire des plantes et plates-bandes, ramassage des feuilles et propreté en complément du prestataire chargé de l'entretien des espaces verts.

Pour chacune des deux gardiennes :

I Tâches générales

- Surveillance pendant l'exécution des tâches

Assurer la surveillance générale relative à la bonne tenue de l'immeuble, à la propreté, à l'entretien des parties communes et à la sécurité ; application du règlement de copropriété.

II Tâches administratives

- Travaux courants

Afficher ou transmettre les notes de service ou documents qui sont adressés par le syndic et le conseil syndical.

Remettre aux copropriétaires les convocations et procès- verbaux d'assemblée générale et leur faire signer le bordereau correspondant.

Tenir rigoureusement un cahier de conciergerie permettant au syndic et au conseil syndical d'effectuer à tout moment le suivi et le contrôle des interventions d'ouvriers et d'entreprises chargés des réparations, des travaux d'entretien, des réclamations des occupants, de la mise en route et de l'arrêt du chauffage...

- Courrier service normal

Dès réception de l'ensemble du courrier, tri et répartition entre les boîtes des destinataires.

En cas de procuration d'un résidant, possibilité de retrait des objets recommandés.

III « Présence vigilante »

En outre, les deux gardiennes, classées à service permanent, sous réserve d'assurer la surveillance pendant l'exécution des tâches effectivement prévues ci-dessus, assurent contractuellement une « présence vigilante », qui équivaut à une permanence de jour (cf. 56. permanences), hors exécution des tâches, inhérente à leur emploi.

Horaires et modalités de fonctionnement

Amplitude hebdomadaire de travail

L'amplitude hebdomadaire de travail s'étend du lundi à 8h00 au samedi matin à 12h00. Le repos hebdomadaire minimal des gardiens est de un jour et demi, pris le samedi après-midi et le dimanche, du samedi 12 h00 au lundi 8h00. Chaque gardien assure par roulement, un week-end

sur deux, une permanence de week-end pendant son repos hebdomadaire (cf. Permanences). Ces permanences sont affichées sur les panneaux d'information de chaque cage d'escalier. Pour des raisons pratiques et occasionnelles, le gardien qui n'est pas de permanence de week-end peut quitter la loge à partir de 10h00, après que le courrier a été distribué, à condition que le service aux résidents soit maintenu par le gardien de permanence dans chacune des loges des bâtiments A et B.

Amplitude journalière de travail et heures d'ouverture des loges

L'amplitude journalière de travail s'étend de 8h00 à 19h30 (jusqu'à 12h00 le samedi) tous les jours, sauf le dimanche. Une pause déjeuner est prévue pour l'ensemble des gardiens du lundi au vendredi, de 12h00 à 14h30. Au cours de cette pause, chaque gardien assure par roulement une permanence de jour, selon les mêmes modalités que la permanence de week-end (cf. Permanence).

Les heures d'ouverture des loges sont ainsi fixées contractuellement : de 8h00 à 12h00 et de 14h30 à 19h30 du lundi au vendredi ; de 8h00 à 12h00 le samedi.

Au cours de la période comprise entre 19h30 et 8h00 du matin, les gardiens assurent par roulement une astreinte de nuit (cf. Astreintes).

Le repos hebdomadaire minimal des gardiens est de un jour et demi, pris le samedi après-midi et le dimanche, du samedi 12h00 au lundi 8h00.

Pendant cette période, une permanence est assurée par roulement entre les gardiens (cf. permanences).

Gestionnaire

Actuellement, Monsieur Bernard SICARD, le gestionnaire du syndic, visite la résidence chaque vendredi matin et peut être contacté par l'intermédiaire du gardien

ICADE : 20, rue Treilhard - 75008 Paris (Tél. : 01 40 82 67 00 - fax : 01 40 82 68 10)

gestionnaire : M. Bernard SICARD (Tél. : 01 40 82 68 01 - courriel : bernard.sicard@icade.fr)

assistante : Mme Lina GAUVIN (Tél. : 01 40 82 68 02 - courriel : lina.gauvin@icade.fr)

(voir Syndic).

Harmonie

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les volets roulants, les garde-corps, balustrades, rampes et barres des fenêtres, balcons, loggias et terrasses, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourra être modifié, bien que constituant des parties privatives, sans l'autorisation de l'assemblée générale.

En cas de ravalement, les travaux de peinture sur les parties privatives faisant corps avec les parties communes (tels que fenêtres et leurs bâtis, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui) seront compris dans les travaux d'ensemble de ravalement et répartis comme lesdits travaux.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par le syndicat.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires (Art.9-§4).

Incendie

- Comment éviter de provoquer l'incendie ? - Les règles de base et de bon sens :

Une installation électrique saine, sans surcharge des circuits sur une même prise. Faites entretenir régulièrement les installations d'électricité. Tous les appareils électriques sont potentiellement dangereux. Ils sont responsables d'un incendie sur 3: prise multiple utilisée en surpuissance, fil de lampe abîmé, lampadaire halogène sans grille, abat-jour en papier...

Pas de stockage inutile de combustibles (cartons, papiers) ni de produits inflammables (alcool, essence,...) surtout à proximité des sources de chaleur (escaliers, caves, couloirs, box de garage).

Dans la cuisine, attention à l'huile sur le feu, aux grille-pain, ..., ainsi qu'à tout appareil électrique. Ne pas laisser branches les appareils électroménagers qui sont inutilisés.

Il est conseillé d'installer des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée (DAAF) certifiés NF (prix : de 50 à 100 €). Dans un incendie, la propagation des fumées précède toujours celle des flammes. En avertissant dès la détection d'une fumée, les DAAF permettent aux habitants de maîtriser le départ du feu à temps, ou de fuir sans être victimes des émanations.

- Comment protéger les enfants ? - Les règles de base :

Les enfants sont particulièrement vulnérables en cas d'incendie, ils sont paniqués, ils ne peuvent pas se déplacer, leur comportement est imprévisible.

Ne laissez jamais un jeune enfant seul dans un appartement ou une maison, en cas d'incendie, il sera pris au piège.

Pas d'allumettes ou briquets à portée des enfants.

Apprenez aux enfants que le feu est dangereux et qu'il fait très mal.

Attirez particulièrement leur attention sur le danger des bougies. Ne pas les approcher des sapins qui s'enflamment très facilement au moment de Noël. Ne pas laisser de bougie allumée dans la chambre.

Apprenez leur dès que possible à se servir du téléphone et à composer le numéro 18 des pompiers en leur expliquant qu'il ne faut l'appeler qu'en cas d'incendie ou de malaise d'une personne.

Vous pouvez leur montrer comment ramper au sol si la fumée envahit une pièce.

- Que faire si l'incendie se déclare ?

Connaître les numéros d'appel d'urgence - N° 18 : sapeurs-pompiers - N° 112 : appel d'urgence européen.

Il ne faut pas perdre une minute pour appeler les pompiers.

Attention aux téléphones fixes ou sans fil : en cas de coupure d'électricité, ils ne fonctionnent plus. Pensez à programmer le 18 ou le 112 sur votre portable.

Ne jamais lutter seul contre le feu sans avoir appelé les secours.

Si vous êtes près de la sortie ou à un étage inférieur au feu sortez.

Si vous êtes à un étage supérieur au feu, restez sur place et manifestez votre présence aux fenêtres.

Ne bravez pas la fumée, par exemple de la cage d'escalier. Ne prenez pas l'ascenseur. Ne vous jetez pas par la fenêtre.

Fermez les portes, colmatez les dessous de portes et rampez au sol.

Internet - accès à Internet

De par sa localisation, l'immeuble Le Panoramis permet le raccordement à Internet ADSL (Internet et téléphonie VOI) jusqu'à un débit de l'ordre de 4 à 6 Mb (Megabits par seconde) . En revanche, son éloignement relativement important du central téléphonique de Gravelle (2.700 m) peut ne pas permettre un débit suffisant pour un raccordement satisfaisant à la télévision via Internet.

Internet - site Internet de la copropriété

La copropriété dispose de son propre site Internet www.le-panoramis.net depuis janvier 2003. Ce site, régulièrement tenu à jour, présente les informations principales concernant l'organisation et la vie de la résidence. De même, les rubriques « petites annonces » et « immobilier » sont à la disposition des résidents pour y faire paraître gratuitement les annonces souhaitées.

Pour les copropriétaires, l'accès aux principaux documents officiels de la copropriété est possible moyennant un code d'accès qui permet l'accès aux rubriques réservées aux copropriétaires et qui peut être demandé au webmestre.

Pour transmettre une petite annonce (ou pour communiquer des informations sur son évolution) vous pouvez utiliser la rubrique rédaction en cliquant sur le menu "Rédiger annonce". Votre projet d'annonce sera publié après vérification de principe par le webmestre.

Jardins - espaces verts – aires de jeux

Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes, conformément à la destination de l'ensemble immobilier, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de l'aggravation des charges en résultant, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les aires de jeux sont sous la responsabilité et la surveillance des parents.

Certains appartements en « rez-de-jardin » ont des portes-fenêtres, limites de propriété, donnant de plein pied sur les parties communes équipées en espaces verts. Ces parties communes ne constituent ni des terrasses, ni des jardins privés, et ne peuvent encore moins être présentées, voire aliénées abusivement à d'éventuels acquéreurs.

Dans ce cadre, ces zones sont équipées par le syndicat en harmonie avec l'ensemble des espaces extérieurs en veillant à assurer une préservation raisonnable de l'intimité des résidents concernés.

Légionellose

La légionellose est une infection provoquée par un germe appelé légionelle, des bactéries du genre Legionella. Le germe responsable est un bacille vivant dans l'eau douce dont la température optimale de prolifération se situe entre 35 et 40° C et son développement est favorisé entre 20 et 45°C. L'homme s'infecte en inhalant de la vapeur d'eau contaminée.

Détartrez régulièrement votre installation (douchettes, brise-jet, etc.) pour diminuer les risques. Après une longue période de non-utilisation (absence pour vacances par exemple), laissez couler pendant un certain temps vos robinets d'eau chaude pour éliminer l'eau stagnante des tuyauteries.

Location

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire, des articles 9 et 10 du règlement de copropriété et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués (Art.26).

Ces dispositions sont également applicables aux autorisations d'occuper qui ne constituent pas des locations (Art.27).

Une copie du présent livret devra être remise au locataire par le gardien.

Le nouveau locataire devra se signaler auprès du gardiens pour aviser celui-ci du changement dans la distribution du courrier.

Motos

Les motos peuvent être garées uniquement sur les emplacements de parking de leur propriétaire ou dans les emplacements prévus à cet effet.

Municipalité

La ville de Saint-Maurice dispose d'un site Internet (www.saint-maurice.fr) présentant diverses informations utiles pour les habitants de la commune.

Paiement des charges

Les charges appelées par le syndic peuvent être réglées par chèque bancaire, par virement ou par prélèvement automatique

Le virement (éventuellement par Internet) utilisera les coordonnées suivantes:

- A partir d'un compte d'une banque en France

code banque : 14978 code guichet : 00100

N° de compte : 20002SCV21A clé RIB : 55
- A partir d'un compte d'une banque à l'étranger
IBAN : FR63 1497 8001 0020 002S CV21 A55
BIC : NSMEFRPPXXX

Le prélèvement automatique des charges sera possible en remplissant et transmettant au syndic le formulaire disponible sur le site Internet de la copropriété www.le-panoramis.net (voir Vie pratique).

Pannes d'ascenseurs

- Vous êtes bloqué(e) à l'intérieur d'un ascenseur – Pas de panique !

Conformez-vous aux consignes de sécurité affichées dans la cabine. Tous les ascenseurs sont raccordés à une télésurveillance. Une seule pression sur le bouton « Sonnerie » pendant une vingtaine de secondes suffit à déclencher l'intervention téléphonique d'un spécialiste qui vous parlera et pourra vous entendre. Pour votre information, le système d'appel est vérifié toutes les six semaines.

Attendez les secours : l'entreprise a l'obligation, dans son contrat, d'intervenir dans la demi-heure.

- Vous constatez qu'une personne est bloquée dans l'ascenseur :

Rassurez-la et invitez-la à se conformer aux consignes de sécurité indiquées à l'intérieur de l'ascenseur. N'appellez pas les pompiers ! Vérifiez que la personne a bien appuyé sur la touche « Sonnerie ». Vous pouvez appeler le numéro indiqué sur l'ascenseur afin de vous assurer que l'entreprise est bien prévenue de l'incident. N'essayez jamais d'intervenir vous-même en essayant de déverrouiller les portes ! Attendez que l'entreprise agréée intervienne.

- L'ascenseur est bloqué et personne n'est à l'intérieur

Prévenez le gardien et le numéro indiqué sur l'ascenseur. Cette action permettra à l'entreprise chargée de la gestion des ascenseurs d'intervenir dans les plus brefs délais.

Dans tous les cas, ne tentez aucune manœuvre vous-même !

Parabole

L'accès collectif à la télédiffusion est prévu par l'article R111-14 du Code de la construction et de l'habitation, qui stipule : « Les immeubles groupant plusieurs logements (...) doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

La copropriété est en droit à tout moment d'exiger du propriétaire qu'il obtienne de son locataire la dépose d'une parabole installée de manière visible de l'extérieur sans autorisation. Elle ne peut en revanche refuser la possibilité pour ce résidant de recevoir les programmes de télévision par satellite de son choix et doit permettre l'installation de la parabole en toiture et le passage des câbles de la façon la plus appropriée par les parties communes aux frais des résidents concernés. Que vous soyez locataire ou propriétaire, si vous souhaitez installer une antenne individuelle ou une parabole visible de l'extérieur de votre logement, vous devez en informer le syndic. Celui-ci peut s'y opposer si le système installé par la copropriété vous permet de recevoir les programmes que vous auriez eus avec votre propre antenne. Dans le cas contraire, le copropriétaire, ou le copropriétaire-bailleur saisi de la demande de son locataire, peut demander au syndicat des copropriétaires l'autorisation d'installer, à ses frais, une parabole située sur le toit de l'immeuble.

Parking souterrain

Dans les parkings, le code de la route (sens de circulation, stop, etc.) doit être respecté, la circulation doit se faire à vitesse très réduite et l'allumage des phares est obligatoire. Le moteur sera éteint dès l'arrêt du véhicule.

Une surveillance nocturne du parking souterrain est assurée par un maître-chien. En cas d'occupation abusive d'un emplacement par un tiers ou de présence d'une voiture ventouse, il appartient au propriétaire du lot, après avoir épuisé les tentatives amiables de régler le problème, de vérifier que le véhicule est bien muni d'une attestation d'assurance, de faire vérifier l'identification du véhicule par le commissariat, d'envoyer une sommation au contrevenant pour faire évacuer le véhicule ou l'épave et de tenir le syndic informé du déroulement de cette procédure.

Parties communes

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. En particulier nul ne pourra encombrer les entrées, paliers, escaliers et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble immobilier. Les entrées ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes ou de voitures d'enfants, qui devront être garées dans les locaux prévus à cet effet (Art.10-§b).

Les locaux qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire seront affectés à l'usage commun. S'il y a lieu, leur destination définitive ainsi que la réglementation de leur utilisation seront décidées par le syndic avec l'approbation des copropriétaires (Art.10§c). C'est ainsi que les locaux communs du bâtiment A sont utilisés par l'association ADIRKA qui les met à la disposition de ses membres pour participer à des activités de loisirs planifiées et surveillées.

Permanences des gardiens

Objet

Les permanences et astreintes constituent des obligations par contrat, pour un employé du syndicat, à service complet ou permanent, bénéficiant d'un logement de fonction, d'être présent à l'immeuble pour réagir à une alarme ou faire face à un incident. Elles ne sont pas considérées comme du temps de travail et aucune tâche n'est prévue en dehors d'une situation d'urgence. Elles donnent lieu à une rémunération spécifique qui indemnise une privation de liberté et non un travail. Si le salarié est appelé à intervenir, le travail accompli doit alors être rémunéré en sus en heures supplémentaires.

La convention collective prévoit un certain nombre de dispositions pour les astreintes de nuit, les permanences les dimanches et les jours fériés, la permanence de jour (cf. Astreintes).

La permanence de jour

Elle est assurée, pendant l'amplitude de travail des gardiens, par la « présence vigilante » des gardiennes (voir Gardiens).

Les permanences lors des repos hebdomadaires et des jours fériés

Dans un ensemble immobilier employant plusieurs préposés, des permanences durant les repos hebdomadaires (1 jour et ½, couvrant le dimanche) et jour fériés, incluant les tâches de surveillance générale et les interventions éventuellement nécessaires s'y rattachant, peuvent être organisées par roulement si, pour des raisons de sécurité, elle s'avèrent nécessaires.

Les permanences de week-end s'exercent ainsi du samedi 12h00 au lundi 8h00.

Ces permanences figurent dans les contrats de travail des gardiens et sont rémunérées conformément à la convention collective.

Les astreintes de nuit (voir Astreintes).

Petites annonces

Il existe dans le site Internet de la copropriété (www.le-panoramis.net) une rubrique présentant les petites annonces. Les buts de cette rubrique sont:

- soit aider gracieusement les copropriétaires et autres résidents de Panoramis qui souhaiteraient, à titre privé, proposer ou recevoir des services dans la résidence pour toute assistance à des prestations ménagères ou autres (garde d'enfants, aide ménagère, cours particuliers, etc.)
- soit aider gracieusement les copropriétaires et autres résidents de Panoramis qui souhaiteraient, à titre privé, vendre ou acheter tout objet (meubles, équipements ménagers, équipements informatique ou multimédia, véhicules, etc.)
- soit aider gracieusement les copropriétaires et autres résidents de Panoramis qui souhaiteraient, à titre privé, vendre, acheter ou louer un appartement ou un parking de la copropriété.

Les éléments d'une nouvelle annonce ainsi que les informations sur son évolution au cours du temps sont à nous transmettre à l'adresse: webmestre@le-panoramis.net ou peuvent être remis au gardien qui transmettra.

Pharmacies de garde

Le site Internet de la municipalité (www.saint-maurice.fr) reprend la liste des pharmacies de garde telle qu'elle est proposée régulièrement par le journal municipal.

Pigeons

Le règlement sanitaire départemental prescrit, dans son article 26, que : « Il est interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage. »

L'article 120 prescrit que « Il est interdit de jeter ou déposer des graines ou nourriture en tous lieux publics pour y attirer les animaux errants, sauvages ou redevenus tels, notamment les chats ou les pigeons ; la même interdiction est applicable aux voies privées, cours ou autres parties d'un immeuble lorsque cette pratique risque de constituer une gêne pour le voisinage ou d'attirer les rongeurs. Toutes mesures doivent être prises si la pullulation de ces animaux est susceptible de causer une nuisance ou un risque de contamination de l'homme par une maladie transmissible».

Plaques professionnelles

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'ensemble immobilier pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques sera arrêté par le syndicat qui fixera également l'emplacement où elles pourront être apposées (Art.9-§6).

Poubelles

Chaque cage d'escalier dispose d'un local poubelles.

Le local des poubelles prévoit le tri sélectif suivant :

- poubelle verte : verre
- poubelle jaune : carton, plastique, journaux
- poubelle brune : ordures ménagères

Pour des raisons de sécurité, les locaux poubelles sont fermés et sont accessibles uniquement aux résidents de la cage d'escalier qu'ils desservent.

(voir Encombrants et Tri sélectif).

Recommandés postaux

(voir Courrier).

Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire (Art.13).

Le copropriétaire est soumis à des règles qui concernent son mode d'occupation, l'usage des parties communes et privatives. Le partage de certaines charges se fait selon un tableau précis. L'examen du règlement de copropriété permet également à l'acquéreur de connaître des modalités d'occupation des parties privatives. Ces règles sont contenues dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. Ces deux documents seront annexés au contrat et l'acte de vente doit mentionner que l'acquéreur en a bien pris connaissance ainsi que le cas échéant, des actes qui ont modifié le règlement de copropriété, s'ils ont été publiés au fichier immobilier (Art.4-décret-17-03-1967).

Le texte du règlement de copropriété est disponible sur le site Internet www.le-panoramis.net de la copropriété (accès réservé aux copropriétaires).

Responsabilités :

Tout copropriétaire sera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable (Art.9-§11).

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de l'aggravation des charges en résultant, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui (Art.10-§a).

Revêtement des sols

Le revêtement des sols des appartements ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndicat ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage du chauffage collectif. Dans tous les cas, le copropriétaire bénéficiaire des travaux restera responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter (Art.9-§13), y compris les conséquences éventuelles sur l'efficacité du chauffage de base.

Robinetterie et canalisations

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Les résidents peuvent faire appel gratuitement aux services de l'entreprise chargée par la copropriété de l'entretien des robinets de distribution privative d'eau chaude et d'eau froide (dont les chasses d'eau). L'intervention de cette entreprise doit être demandée par l'intermédiaire des gardiens.

Nous vous rappelons que votre résidence bénéficie d'un contrat d'entretien (selon la norme NF P40-500 d'avril 2001) des appareils de distribution d'eau à savoir :

- mécanismes de chasse WC et leurs robinets d'arrêt,
- mitigeurs mécaniques ou thermostatiques, .
- robinets mélangeurs éviers, baignoires, bidets, lavabos, inverseurs bain-douche, robinets d'arrêt sur canalisation en appartements et robinets de puisage sur postes d'eau communs.

A cet effet, un technicien se tient à votre disposition le vendredi matin pour effectuer les contrôles et réparations nécessaires sur votre installation, et ce gratuitement. Il vous suffit pour cela de vous inscrire auprès de votre gardien de secteur.

De plus, une fois par an est effectuée une opération générale de contrôle et d'entretien dont la date vous est indiquée préalablement par voie d'affichage. Pour cette intervention annuelle, il est important de prendre ses dispositions pour permettre l'accès à votre appartement.

Il est impératif que ces interventions soient exécutées afin d'éviter une recrudescence des dégâts des eaux.

Nous mettons en garde les personnes qui négligent ou refusent l'accès à leur appartement. En effet, elles s'exposent, en cas de fuite, à la non prise en charge des dégâts par la compagnie d'assurance qui couvre ce sinistre.

Sécurité

Si vous constatez un dysfonctionnement dans l'entretien, la technique ou l'administration de la copropriété, si vous avez une suggestion particulière à formuler ou si vous notez une situation susceptible d'affecter la sécurité de l'immeuble et de ses résidents, contactez selon l'importance ou la nature de la remarque, le gardien du bâtiment concerné (en le consignnant sur le cahier de conciergerie), le syndic ou le conseil syndical. N'attendez pas que « les autres » le fassent ; il vaut mieux signaler plusieurs fois un problème que pas du tout.

Chacun des gardiens dispose à cet effet d'une adresse Internet : panoiloa@wanadoo.fr, panoilob@wanadoo.fr, respectivement.

Des équipements individuels de sécurité (alarme de l'appartement, porte blindée, DAAF, etc.) peuvent être installés pourvu qu'ils ne perturbent pas l'harmonie de la résidence ni la libre jouissance des lots de chaque copropriétaire.

Surface d'un appartement

L'indication de la surface est obligatoire pour les lots vendus dans une copropriété (article 46 de la loi du 10 juillet 1965).

La superficie prise en compte pour le calcul est celle des planchers des locaux clos et couverts, d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 mètre, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Les loggias qui sont closes et couvertes sont intégrées dans le calcul. Les emplacements de stationnement, les garages, les caves, et les lots ou fractions de lots inférieurs à 8 m² ne sont pas concernés.

Une erreur de plus de 5 % au détriment de l'acheteur peut entraîner la restitution du trop-perçu par le vendeur, au prorata du nombre de mètres carrés en moins.

Syndic

Le syndic est l'organe exécutif du syndicat des copropriétaires. Il agit en son nom et le représente. Depuis l'assemblée générale des copropriétaires d'avril 1990, c'est le Cabinet Villa qui a été choisi comme syndic et ce choix a été reconfirmé depuis lors à chaque nouvelle assemblée générale. En 2006, le Cabinet Villa a été racheté par le Groupe ICADE.

ICADE Administration de Biens (AdB) a été cédée le 1^{er} juillet 2009 à PROCIVIS Immobilier (Groupe Immobilier de France). Cette décision ne devrait avoir aucune conséquence sur la relation commerciale entretenue avec ICADE AdB.

Télévision

(voir Audiovisuel).

Terrasses

Constituent des « parties privatives » les carrelages, dalles et en général tous revêtements de sol y compris le revêtement de sol des balcons, loggias et terrasses privatives mais non le dispositif

d'étanchéité ni le gros œuvre. Les parties communes particulières à un bâtiment comprennent notamment le gros-œuvre des balcons et loggias, la couverture de l'immeuble et le gros œuvre et l'étanchéité de toutes les terrasses, même de celles affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire (Art.4 et 5).

Les terrasses (accessibles) constituent des parties communes à usage privatif. (voir Travaux).

TNT – Télévision Numérique Terrestre

(voir Audiovisuel).

Travaux

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité des bâtiments ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement (Art.9-§2).

Les copropriétaires devront accepter l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux « parties communes » quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux. De même, en cas d'existence dans les parties privatives de regard, trappes, gaines, faux-plafonds, etc. (Art.9-§8).

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds. Les terrasses ne pourront pas être engazonnées (Art.9-§12)..

Sous réserve de la destination de l'immeuble, tout copropriétaire peut modifier, à ses frais, la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Si ces travaux touchent au gros œuvre et à toutes choses ou parties communes, il devra au préalable obtenir l'autorisation de l'Assemblée Générale conformément à l'article 60 du règlement

Les travaux particuliers et tous ceux qui en découleraient s'exécuteront aux frais du copropriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de la copropriété. dont les honoraires seront à la charge du bénéficiaire des travaux. Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndicat ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins, égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions. sur l'équilibrage du chauffage collectif.

Dans tous les cas, le copropriétaire bénéficiaire des travaux restera responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter (Art.9-§13), y compris les conséquences éventuelles sur l'efficacité du chauffage de base dans ses locaux privatifs.

Tri sélectif

Même si le meilleur déchet est celui que l'on ne fait pas, plus la pratique du tri se développe, plus on diminue le volume des ordures ménagères incinérées ou enfouies, plus on protège l'environnement, plus les coûts de traitement sont susceptibles de se réduire. Trier est un devoir civique, un geste écologique et citoyen, qui est de l'intérêt de tous et de chacun.

L'existence de vide-ordures ne doit pas être un frein à cette bonne pratique, pour le verre, mais aussi pour les multi-matériaux trop souvent négligés (papiers, bouteilles plastiques, emballages divers...) indiqués sur le guide du tri distribué par la ville de Saint-Maurice et rappelés à l'aide d'affiches dans les locaux vide-ordures. Les déchets toxiques (peintures, solvants, piles...) font l'objet d'un service de collecte spécifique, le 1^{er} samedi de chaque mois, de 8h30 à 10h30, en les déposant au camion « Planète » stationnant à l'arrêt du bus scolaire rue Aristide Briand. A défaut, ils doivent être apportés directement à la déchetterie d'Ivry (voir Encombrants et D3E).

Une tonne triée, c'est 125 € de gagnés pour la collectivité, et donc de moins sur les impôts locaux! En 2008, à Saint-Maurice, ce sont 30.9 kg par habitant qui ont été triés. Ce chiffre est dans la moyenne des performances au sein des communes traitées par le Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères de l'Agglomération Parisienne (SYCTOM). Ce chiffre est à comparer à celui des ordures ménagères, 396 kg/habitant, en moyenne en 2008, sur le territoire du SYCTOM (5,5 millions d'habitants).

En 2008, le coût de la collecte et du traitement des ordures ménagères sur le territoire de la communauté de communes Charenton-Saint Maurice est de 90 € par habitant et par an. Une enquête du Journal des Maires de novembre 2004 montre que ce coût variait en fonction des villes entre 66 et 259 €. La communauté de communes, avec un coût de 90 €, est donc bien placée dans ce tableau comparatif. En 2009, le taux de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) pour Saint-Maurice est de 4,37%. Le taux moyen de la Région Ile-de-France est de 6% et celui de la Métropole de 7,4%.

Urgences médicales (le 15)

Le SAMI (service d'accueil médical initial) ouvre ses portes (14 rue du Val d'Osne. Entrée de l'hôpital national de Saint-Maurice) :

- le soir de 20h à 24h
- le samedi de 14h à 24h
- les dimanches et jours fériés de 8h à 24h

Au SAMI vous pouvez bénéficier de consultations médicales sécurisées assurées par un médecin généraliste de permanence du secteur quand le cabinet médical de votre médecin est fermé. Les consultations sont remboursées sur la base des tarifs conventionnels de la sécurité sociale

Attention ! Les visites à domicile ne sont pas supprimées. Vous pouvez toujours en obtenir, avant et après minuit en semaine ainsi que les dimanches et jours fériés. Il vous suffit de téléphoner au 15, et si votre situation ne vous permet pas de vous déplacer au SAMI, un médecin fera une visite.

Un médecin est en relation avec le centre 15 du département et avec le médecin régulateur du SAMU pour vous apporter une réponse urgente si votre état le nécessite. Le SAMI n'est en aucun cas un service d'urgence comme à l'hôpital, vous ne pourrez pas avoir de radiographie ni d'examens de sang. Le SAMI ne fournit pas les médicaments. Si votre état le nécessite, le médecin vous fera une prescription et vous obtiendrez les médicaments en vous adressant à la pharmacie de garde.

Usage des locaux

Les locaux à usage d'habitation ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale. Il ne pourra, en conséquence, y être exercé aucun commerce, ni profession commerciale ou artisanale. Pourront y être exercées, sous réserve de l'accomplissement par les intéressés de toutes formalités administratives et légales requises, toutes professions libérales. à l'exception de celles qui seraient susceptibles de nuire à la tranquillité ou à la sécurité des occupants de l'ensemble immobilier. La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation d'appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite (Art.9-§1A).

Les copropriétaires et occupants de tous les locaux, quels qu'ils soient, devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service (Art.9-§1B).

Véhicules

Les véhicules utilisant les emplacements de parking ne devront pas présenter de problèmes (fuite d'huile, fuite de carburant, etc.) susceptibles de mettre en danger la sécurité des locaux.

De même, ils devront être couverts par une assurance en responsabilité civile vis à vis des tiers.

En cas d'occupation abusive d'un emplacement par un tiers ou de présence d'une voiture ventouse, il appartient au propriétaire du lot, après avoir épuisé les tentatives amiables de régler le problème, de vérifier que le véhicule est bien muni d'une attestation d'assurance, de faire vérifier l'identification du véhicule par le commissariat, d'envoyer une sommation au contrevenant pour faire évacuer le véhicule ou l'épave et de tenir le syndic informé du déroulement de cette procédure.

Vélos

Les parties communes particulières à un bâtiment comprennent notamment les locaux bicyclettes et voitures d'enfants (Art.5-§2).

Les entrées ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes ou de voitures d'enfants, qui devront être garées dans les locaux prévus à cet effet (Art.10-§B).

Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants sont uniquement réservés à cet usage, à l'exclusion de tous autres objets.

Vente d'un lot

Les dispositions au chapitre 2-2 du règlement de copropriété s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation (Titre 2-Chap.2-2).

(voir Etat daté).

Vérandas

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant ... l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci (Art.60).

Les travaux particuliers et tous ceux qui en découleraient s'exécuteront aux frais du copropriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de la copropriété. dont les honoraires seront à la charge du bénéficiaire des travaux (Art.9-§13).

Vide-ordures

Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon (Art.10-§c).

Les vide-ordures constituent un élément de confort pour autant qu'ils soient utilisés correctement, faute de quoi ils peuvent devenir une source de problèmes et d'insalubrité, malgré leur entretien périodique. Le vide-ordures de chaque appartement doit être utilisé avec précaution pour déposer les ordures ménagères (envelopper tous les détritux, ne pas jeter de verre ou objets volumineux).

Certains résidents n'hésitent pas, en effet, à introduire de véritables colis de carton dans les colonnes, qui s'amoncellent et obstruent les conduits dans les étages inférieurs, ce qui non seulement multiplie des interventions qui pourraient aisément être évitées, mais constitue également un désordre inacceptable chez les résidents qui en sont les victimes

D'autres résidents ne respectent aucune précaution dans l'élimination de leurs déchets, qui sont jetés en vrac dans les vide-ordures, souillant les conduits de produits divers et variés, au mépris de toute hygiène élémentaire. C'est ainsi, par exemple, que le contenu de bouteilles de lait déversées directement dans les conduits ou des déchets bruts de victuailles ont été retrouvés par les gardiens sur les trappes de fermeture mises en place dans les locaux poubelles, en cas d'absence momentanée de conteneurs pour des raisons de service.

Ni les prestations régulières d'entretien effectuées par les femmes de ménage, ni les interventions ponctuelles des gardiens, ni la désinfection périodique réglementaire des vide-ordures ne sauraient pallier les conséquences de tels comportements.

Les vide-ordures ont été supprimés dans certains immeubles collectifs plus récents que Panoramis; les exemples ci-dessus n'ont sûrement pas été étrangers à l'évolution de la pratique dans ce domaine. La facilité qui résulte de la présence de cet équipement à Panoramis devrait pourtant conduire à un minimum de sens des responsabilités dans son utilisation.

VMC - Ventilation Mécanique Contrôlée

La ventilation mécanique contrôlée a pour vocation de faciliter l'aération des locaux en favorisant le renouvellement de l'air de votre logement par l'évacuation de l'air vicié et le renouvellement de l'air frais et ce, pour un plus grand confort. L'utilisation de la V.M.C. se justifie par l'obtention d'une aération générale et permanente bénéficiant d'un débit de renouvellement stable et indépendant des conditions climatiques. L'air circulant à travers le logement se trouve ainsi renouvelé toutes les 3 heures environ. Ainsi les odeurs et les fumées sont évacuées, et on limite l'humidité et les dégradations liées à la condensation.

Il est strictement interdit de raccorder les hottes et sèche-linge sur les bouches d'extraction de la VMC.

Le caisson d'extraction se situe sur la toiture terrasse. La régulation du débit d'air extrait est assurée par la bouche d'extraction.

Il est donc recommandé de nettoyer les bouches d'aération et les filtres en début et fin de saison de chauffage.

- Les entrées d'air :

généralement obstruées par des débris végétaux extérieurs, ces éléments souvent en plastique sont démontables en cas de nécessité. Le nettoyage doit se faire régulièrement par aspiration et une fois par an par le démontage et le nettoyage à l'aide d'un produit dégraissant (liquide vaisselle par exemple) puis séchage et remontage.

- Les bouches d'aération :

obstruées par des poussières souvent grasses (cuisine), ces bouches sont démontables. Le nettoyage s'effectue une fois par an. Il faudra démonter les bouches, les faire tremper dans de l'eau chaude complétée de liquide dégraissant.

Voitures d'enfants

Les parties communes de chaque bâtiment comprennent notamment les locaux bicyclettes et voitures d'enfants (Art.5-§2).

Les entrées ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes ou de voitures d'enfants, qui devront être garées dans les locaux prévus à cet effet (Art.10-§B).

Ces locaux sont distribués par cage d'escalier; ils sont fermés. Chaque résident de la cage d'escalier dispose d'une clef du local qui le concerne, à l'instar de ce qui existe pour l'accès aux caves.

Vols

Bien que les vols soient peu fréquents, soyez prudents. Votre entrée de cage d'escalier dispose d'un interphone. N'ouvrez pas à un inconnu pour quelque motif que ce soit.

Si vous êtes victime d'un cambriolage, prévenez le commissariat de police (26, rue de Conflans à Charenton (01 43 53 61 42/6152 ; fax 0143536130), ainsi que le gardien.

N'hésitez également pas à les prévenir en cas d'activités ou de mouvements suspects. Mieux vaut prévenir que guérir. Par sécurité, n'intervenez pas directement vous-même.

Volets

Les volets roulants font partie des « parties privatives, mais ils contribuent à l'harmonie de l'ensemble. Ils ne pourront être modifiés, bien que constituant des parties privatives sans l'autorisation de l'assemblée générale. Toutefois, ils devront être entretenus en bon état aux frais de chacun des copropriétaires (Art.9-§4).

(voir Harmonie).

WC

Il convient de rappeler que les WC et les conduits de raccordement à l'assainissement qui les desservent, ne sont pas adaptés à recevoir d'autres éléments que ceux pour lesquels ils ont été conçus, à savoir, les effluents naturels et le papier hygiénique nécessaire.

Tous rejets d'autres objets, tels que lingettes, couches-culottes et autres tampons périodiques, etc. ... sont à proscrire, dans la mesure où ils provoquent des bouchons dans les canalisations et dans les coudes et sont donc générateurs de problèmes importants dans les appartements des étages inférieurs de la résidence.

Or il convient de savoir que, lorsqu'il y a obstruction, il faut procéder aux dégorgements des collecteurs et que ces interventions représentent des coûts non négligeables, à la charge de l'ensemble des copropriétaires.

