



Notice d'accueil des nouveaux résidents

Evolution des modifications		
Détail	Noms	Dates
V1 Création du document de base	Marc Emonet	16/09/2010
V2 Précisions apportées sur le mode d'utilisation du portail	Marc Emonet	13/10/2010
V3 Complément apporté sur le fonctionnement de la résidence	Marc Emonet	11/10/2011

SOMMAIRE

1	Mode de fonctionnement de la résidence	2
2	Règles de vie de la Résidence des Chênes	2
2.1	Cadre mis en place.....	2
2.2	Principales règles rappelées	3
3	Utilisation du Portail	4
3.1	Présentation.....	4
3.2	Mode d'utilisation	4
3.3	Bouton Poussoir d'arrêt d'urgence	6
3.4	Déverrouillage du portail	6
3.5	Mode opératoire du déverrouillage.....	6
4	Rôle du Conseil Syndical et de son président.....	7
4.1	Principales activités du président	7
4.2	Activités complémentaires	7
4.3	Accueil des nouveaux résidents	7
4.4	Renouvellement.....	7



Notice d'accueil des nouveaux résidents

Noisy le Roi, le 16/09/2010

Avant propos :

Ce document est essentiellement destiné aux nouveaux arrivants et le Conseil Syndical leur souhaite la bienvenue.

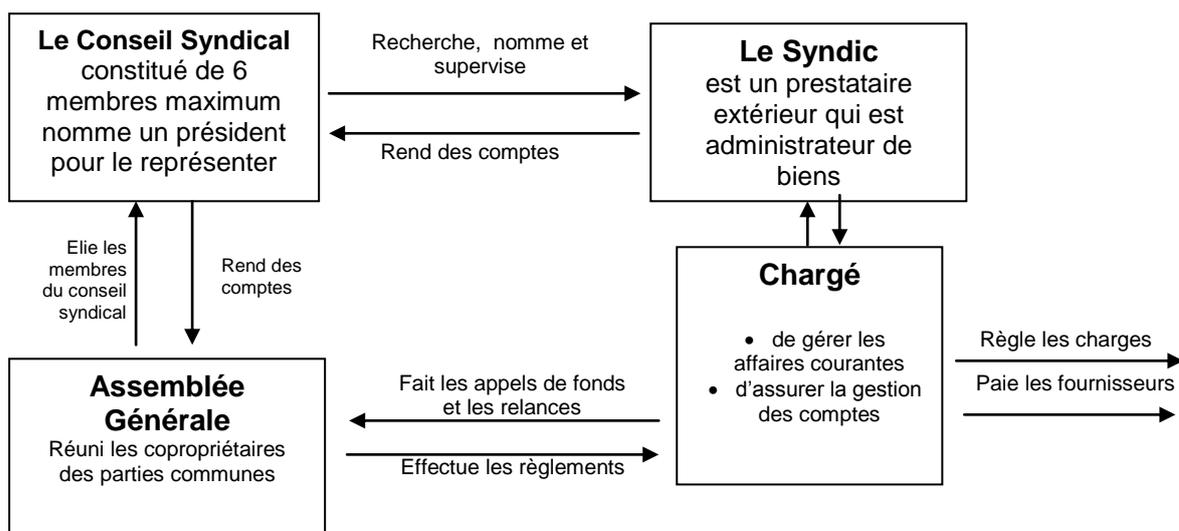
La Résidence des Chênes est constituée des biens et droits immobiliers, des espaces communs, des voies intérieures, parkings et dépendances et elle est composée des copropriétaires et de quelques locataires.

Bien que l'état d'esprit et le niveau de vie des Noiséens permettent a priori de vivre en bonne harmonie de voisinage, toute vie en collectivité met en présence des individualités qui peuvent entraîner certaines dérives ou abus.

La Résidence des Chênes n'étant pas à l'abri de cela, c'est pourquoi il a été défini et regroupé quelques règles de base pour éviter tout dérapage qui nuirait à l'harmonie générale.

Le cahier des charges de la Résidence des Chênes et les statuts de l'Association Syndicale Libre que nous avons tous signés chez le notaire lors de l'acquisition de nos maisons (ou au sein de l'agence, en cas de location), correspondent précisément à ces rappels de règles de vie, de bonne conduite et de respect entre tous les habitants de la résidence.

1 Mode de fonctionnement de la résidence



2 Règles de vie de la Résidence des Chênes

2.1 CADRE MIS EN PLACE

Un cahier des charges du groupe d'habitations dénommé **Résidence des Chênes** a été établi pour fixer les règles et servitudes que les habitants doivent respecter.

Pour la gestion et l'entretien des ouvrages et éléments d'intérêt collectif, il a été constitué une **Association Syndicale Libre**, elle est composée de l'ensemble des copropriétaires.

Cette Assemblée délègue à un comité plus restreint (composé de 2 à 5 membres) : le **Conseil Syndical**, la gestion des affaires courantes. Ce Conseil Syndical nomme un président afin de le représenter pour l'ensemble des tâches courantes. La gestion et les affaires courantes sont confiées à un **Syndic**.



Notice d'accueil des nouveaux résidents

Noisy le Roi, le 16/09/2010

2.2 PRINCIPALES REGLES RAPPELEES

Les extensions ou aménagements nécessitant un permis de construire devront être préalablement soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Les autres modifications extérieures ne pourront être réalisées qu'avec l'approbation écrite du Conseil Syndical qui devra veiller en permanence à l'esthétique et à l'harmonie générale.

Les bâtiments devront être tenus en excellent état de propreté et d'entretien, ceci concerne les façades, menuiseries, murets...

Les jardins devront être plantés, taillés et entretenus régulièrement pour maintenir un environnement agréable pour tous.

En ce qui concerne les nuisances : bruit, odeurs, etc..., chacun devra veiller à ne pas gêner le voisinage.

Les animaux ne devront pas divaguer et les chiens devront être tenus en laisse.

Les dépôts divers de matériaux, marchandises, gravats sont prohibés.

Compte tenu des enfants qui peuvent se trouver sur l'allée, la vitesse ne devra en aucun cas dépasser les 30 km/h

Les voitures devront se garer aux places qui leur sont réservées et en aucun cas (pour des raisons de sécurité évidente) dans les virages.



Notice d'accueil des nouveaux résidents

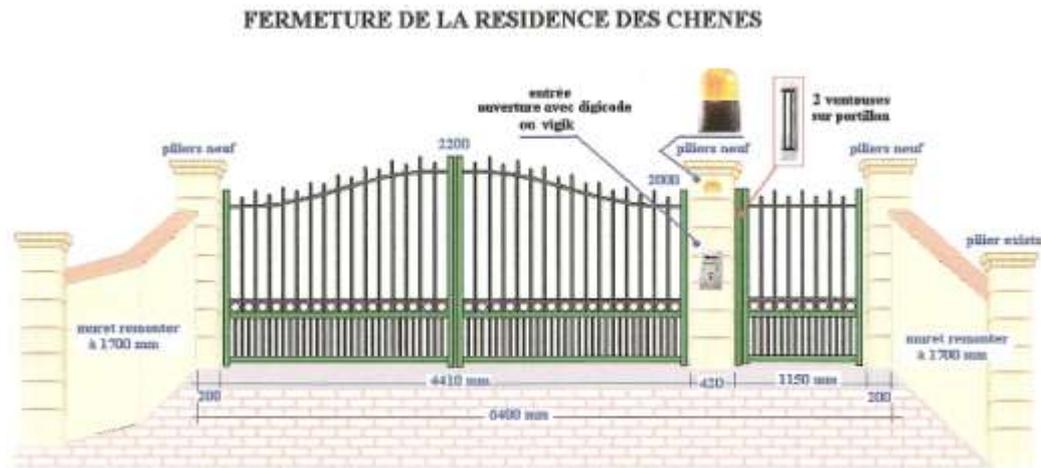
Noisy le Roi, le 16/09/2010

3 Utilisation du Portail

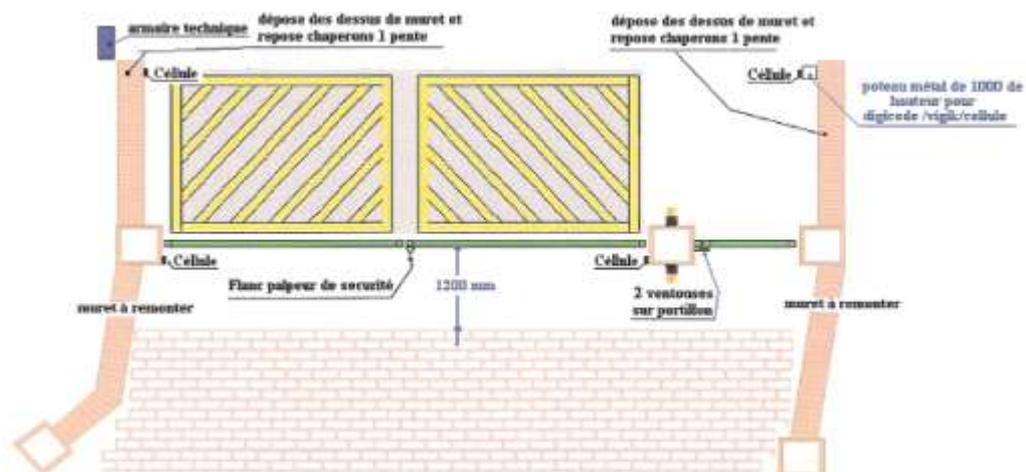
TOUS LES AUTOMATISMES SONT AUX NOUVELLES NORMES EUROPEENNES
N 13-441 A DATE DU 5 MAI 2005

3.1 PRESENTATION

L'entrée du portail avec ses différents constituants se présente de la manière suivante :



La vue de dessus avec visualisation de la zone sur laquelle il est interdit de stationner ou même de s'arrêter est la suivante :



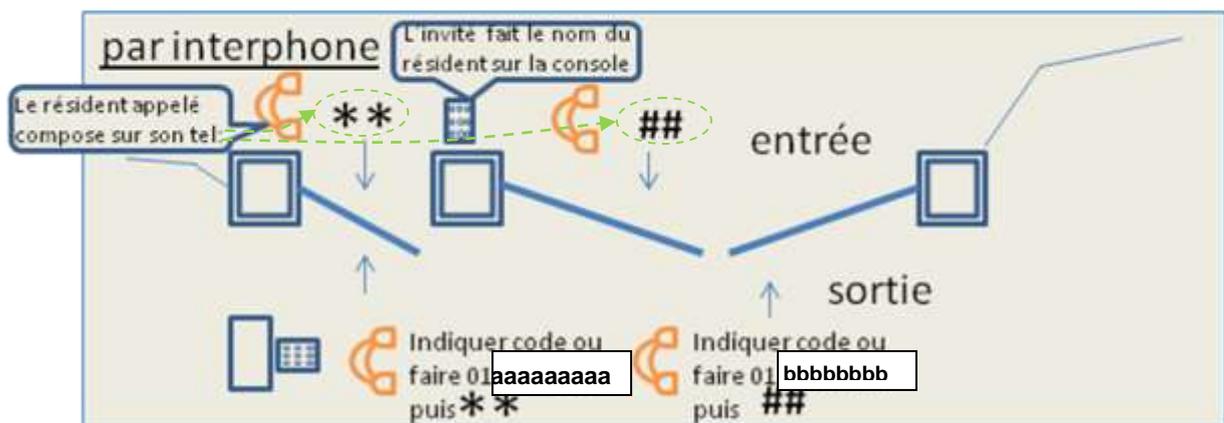
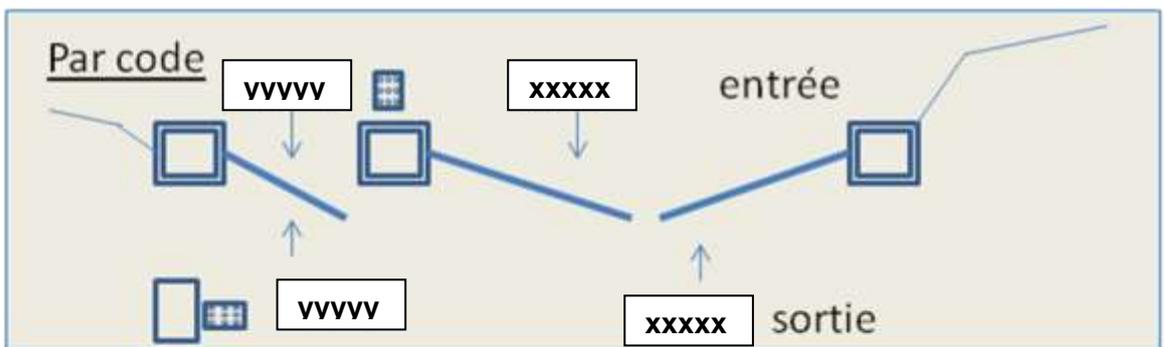
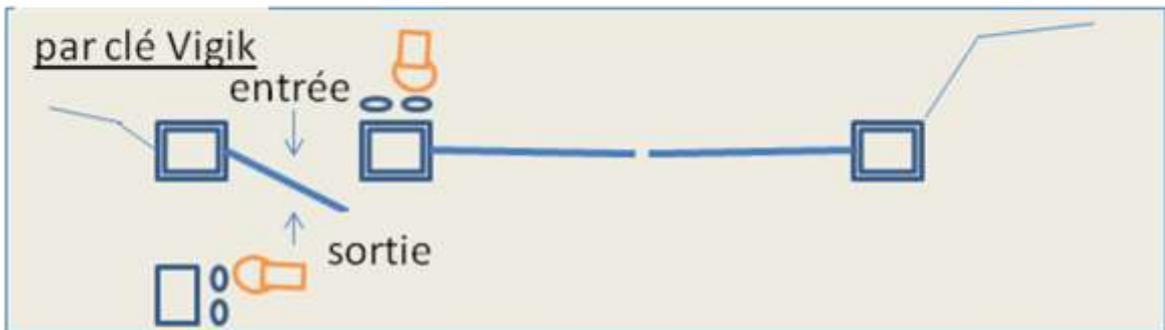
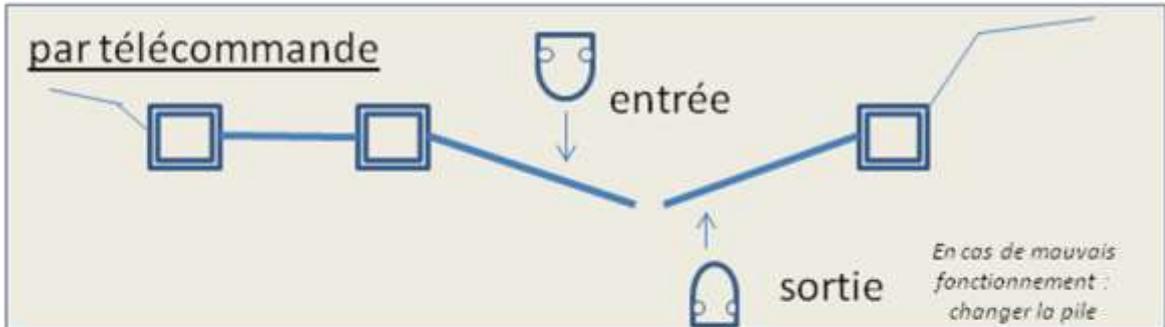
3.2 MODE D'UTILISATION

Le système **Vigik** que nous avons adopté, est un système de contrôle d'accès développé par la Poste ; il fait appel aux plus récentes technologies et permet de contrôler très précisément les entrées des prestataires de services... Le système comprend en outre le système de télécommande **Telpass**.

L'accès à la résidence se fait par une télécommande sans fil (émetteur), un badge ou un code d'accès (et de sortie), de plus en cas de blocage du portail une clé de déblocage du système mécanique a été remis à chaque résident. Le système prévoit en cas de danger (personne coincée) un bouton poussoir d'arrêt d'urgence.

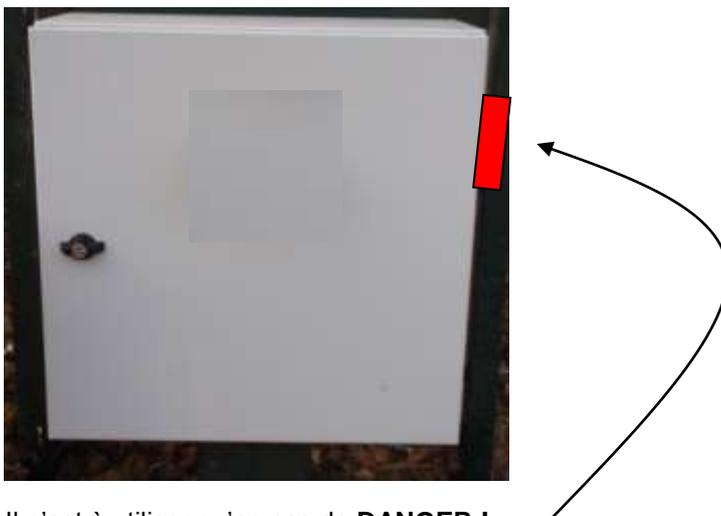
Ouverture des Barrières

Les différentes méthodes d'utilisation « normale » pour ouvrir le portail et le portillon sont :



En cas de blocage ou de panne de courant prolongée, utiliser la clé spéciale remise à cet effet à tous les propriétaires et locataires par l'agence...

3.3 BOUTON POUSSOIR D'ARRET D'URGENCE



Il n'est à utiliser qu'en cas de **DANGER !...**

Son utilisation (par coup de poing, après avoir brisé la vitre) bloque le portail dans la position où il se trouve ; en aucun cas il ne permet son ouverture.

Il peut être ensuite réarmé en tirant sur le bouton rouge puis en actionnant à nouveau le digicode ou la télécommande.

En cas de disjonction totale, prévenir le président ou le syndic, sachant que la réactivation devra être réalisée par une personne habilitée...

3.4 DEVEROUILLAGE DU PORTAIL.

Avant d'utiliser la procédure de déverrouillage du portail, il est nécessaire de s'assurer que le bouton poussoir rouge d'arrêt d'urgence placé sur l'armoire électrique n'est pas enfoncé. Si ce dernier est enfoncé, le tourner dans le sens des flèches pour le réactiver. N'utiliser ce mode opératoire que si le portail est disjoncté ou lors d'une panne d'électricité durable..

En cas de coupure de courant des batteries assurent le bon fonctionnement de l'installation.

3.5 MODE OPERATOIRE DU DEVERROUILLAGE.

La manœuvre de déverrouillage / verrouillage s'effectue aisément au moyen de la clé personnalisée CARDIN. Cette clé sert à ouvrir le carter en matière plastique qui protège le dispositif de déverrouillage/verrouillage manuel situé en arrière du vérin électromécanique. Photo 1

Il suffit de faire glisser vers l'arrière ce carter après ouverture pour avoir accès au levier de déverrouillage qu'il faut basculer vers l'avant. Photo 2.

Le vantail du portail peut alors être ouvert. Après ouverture totale, les opérations de verrouillage s'effectuent en sens inverse. Faire la même manipulation sur l'autre vérin.

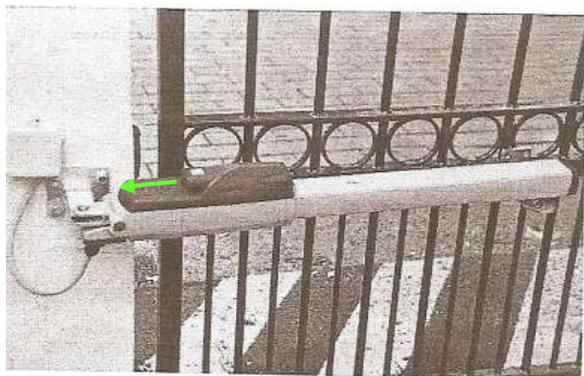


Photo 1

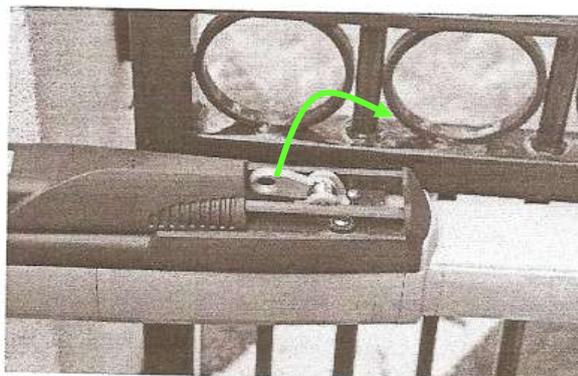


Photo 2



Notice d'accueil des nouveaux résidents

Noisy le Roi, le 16/09/2010

4 Rôle du Conseil Syndical et de son président

Le Conseil Syndical a la charge de superviser la bonne gestion de la résidence, pour se faire, il élit le président qui est chargé de le représenter. Son rôle n'est ni théorique, ni astreignant, il est chargé de veiller à la bonne harmonie de l'ensemble sans avoir à faire respecter lui-même les règles...pour toute action particulière, il réunit le conseil syndical ; les membres du CS peuvent solliciter des réunions.

4.1 PRINCIPALES ACTIVITES DU PRESIDENT

Il est en particulier chargé :

- de vérifier que le syndic effectue correctement les prestations qui sont les siennes et en particulier qu'il règle les fournisseurs ; à défaut de quoi il peut être amené à chercher d'autres syndicats pour les proposer aux membres du conseil Syndical puis en Assemblée Générale.
- de signer les contrats qui ont été acceptés en AG,
- de changer les ampoules des lampadaires et des appliques à l'entrée de la résidence (ou de le signaler au syndic pour action et de veiller à la bonne exécution)
- de donner son accord sur des modifications envisagées par les copropriétaires (par rapport au cahier des charges sur les formes, les couleurs ou le type des matériaux); s'il ne se sent pas compétent (non inscrit dans le cahier des charges par exemple), la question est alors traitée au niveau du conseil syndical (qu'il consulte pour l'occasion) voire en Assemblée Générale dans des cas plus complexes.
- de traiter certains problèmes et affaires courantes avec le Syndic
- de vérifier les comptes et préparer les AG
- de réunir le conseil syndical en cas de besoin particulier ou à la demande de 2 des membres.

4.2 ACTIVITES COMPLEMENTAIRES

Il est également chargé de signaler au Syndic (pour action) toute anomalie qu'il constaterait ou qu'on lui aurait rapportée comme par exemple :

- Les défaillances de l'antenne TV ou les problèmes relatifs aux espaces verts
- La divagation des chiens,
- La dégradation des parties communes (muret, lampadaire, coffrets, état de la route...),
- Les jardins laissés à l'abandon ou trop mal entretenus,
- Les menuiseries ou autres parties visibles se dégradant ou laissées sciemment à l'abandon,
- Les véhicules mal garés, tampons ou objets insolites à caractère anormal,
- Le bruit généré par certains : trop fort et/ou trop fréquent,
- Les poubelles, gravats ou autres objets qui traînent de manière trop visible durant une période trop longue ou de manière répétitive,
- La vitesse des véhicules systématiquement excessive
- Et plus généralement tout type de nuisance qui est de nature à gêner un ou plusieurs copropriétaires

4.3 ACCUEIL DES NOUVEAUX RESIDENTS

Chaque nouveau résident devra se présenter au président qui prendra son nom et son téléphone (pour le cas où il doit être impérativement contacté (en cas de vol, incendie...)). Le président veillera à ce que toutes les informations sur la résidence (cahier des charges, mode d'emploi et clé de démontage du portail) et sur la ville, lui aient été bien données.

A chaque départ, les résidents devront signaler la date de leur déménagement et donner leur nouvelle adresse.

4.4 RENOUELEMENT

A noter qu'il est souhaitable que la fonction de président, totalement bénévole, soit assurée successivement par chaque propriétaire (par « roulement ») afin que chacun apporte sa contribution et ses idées innovantes...pour assurer le bien être et la sérénité de tous.