

**BIENVENUE À**  
**« LA RÉSIDENCE DES CHÂTEAUX »**



**LIVRET D'ACCUEIL - ÉDITION 2017-2018**

# « LA RÉSIDENCE DES CHÂTEAUX »

93160 NOISY-LE-GRAND

## Mémento pour nouveaux Noiséens.

Site de la ville de Noisy-le-Grand : [ville-noisylegrand.fr](http://ville-noisylegrand.fr).

Si vous déménagez, vos démarches de changement d'adresse sont simplifiées grâce au site [Changement d'adresse](#). Prévenez plusieurs organismes en un seul clic !

### Liste des organismes à contacter en cas de déménagement :

- **Listes électorales** : pensez à vous inscrire à la mairie de Noisy-le-Grand avant le 31 décembre.

#### - **Allocations familiales** :

- vous étiez allocataire dans la Seine-Saint-Denis : signalez simplement votre changement d'adresse
- vous venez d'un autre département : demandez à votre ancienne caisse le transfert de votre dossier

**Attention : si vous déménagez à l'occasion de la naissance de votre troisième enfant ou plus, vous pouvez recevoir une prime sous certaines conditions.**

Pour plus d'informations, consultez le site de la Caisse d'Allocations Familiales : [caf.fr](http://caf.fr).

- **Assurances** : prévenez votre assureur de votre changement de domicile

- **Comptes bancaires ou postaux** : informez de votre nouveau domicile et demandez éventuellement le transfert de vos comptes dans une agence noiséenne.

- **Courriers** : La Poste met à votre disposition un service (payant) de suivi de courrier.

- **Électricité** : prenez contact avec l'ancienne agence pour résilier votre contrat et demandez une ouverture des compteurs au nouveau domicile.

- **Impôts** : informez votre ancien centre des impôts de votre nouvelle adresse et le cas échéant de vos nouvelles coordonnées bancaires.

- **Sécurité Sociale** : rendez vous à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie pour faire modifier votre carte vitale.

- **Téléphone** : indiquez auprès de votre agence et opérateur votre ancien numéro et vos nouvelles coordonnées.

- **Titre de séjour** : il est obligatoire de déclarer votre changement de domicile au commissariat, muni d'un justificatif de domicile.

### **Notre Résidence :**

221 appartements répartis en 5 bâtiments comprenant 9 cages d'escaliers, donc 9 adresses :

2, allée des Hautes Fleurs  
6, allée des Hautes Fleurs  
8, allée des Hautes Fleurs  
1, allée de la Haute Place  
3, allée de la Haute Place  
5, allée de la Haute Place  
7, allée de la Haute Place  
4, grande allée du Champy  
6, grande allée du Champy

À ces 221 appartements s'ajoutent 214 garages individuels dans les parkings dénommés "Nord" et "Sud", ainsi que 62 aires de stationnement extérieures (dont 4 réservées aux handicapés).

### **Notre Syndic :**

Le Syndic qui gère notre Résidence est le Cabinet :

TRANSIM 93  
Carrefour de la Résistance  
Centre Commercial Carnot  
93330 NEUILLY SUR MARNE

Tél. : 01.43.08.51.51  
Fax. : 01.43.08.67.60

Au sein de ce Cabinet, notre gestionnaire d'immeuble est Monsieur **Antoine PIEDLOUP** :

E-mail : [piedlouptransim@yahoo.fr](mailto:piedlouptransim@yahoo.fr).

Monsieur PIEDLOUP (ou l'un de ses adjoints) est présent à la loge du gardien tous les jeudis de 16 h 30 à 17 h 30 afin de rencontrer tout copropriétaire qui le souhaite et faire un point avec des membres du conseil syndical.

### **Notre gardien :**

Personnage important dans tout immeuble, il l'est d'autant plus pour une résidence comprenant 221 appartements. **José Rui GOMES-LOPES** est placé **sous l'autorité exclusive du syndic, seule habilité à lui donner des instructions.**

La loge du gardien est située au rez-de-chaussée du 1, allée de la Haute Place. Un téléphone mobile a été attribué au gardien, accessible uniquement durant ses heures de service (7 h -12 h et 15 h - 19 h du lundi au vendredi et 7 h - 12 h le samedi). Il s'agit du numéro **07.83.93.01.37**.

### **Notre Conseil Syndical :**

Le Conseil Syndical, entièrement composé de copropriétaires bénévoles, est l'organe de contrôle au sein du Syndicat des copropriétaires. Sa mission est définie dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée : « Il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat ». Le Conseil Syndical n'a aucun pouvoir de décision, sauf à y être mandaté de façon limitée par l'assemblée générale.

Élu lors de l'assemblée générale annuelle il représente donc l'ensemble des copropriétaires.

Le Conseil Syndical se réunit une dizaine de fois par an en compagnie du représentant du Syndic. Ces réunions font l'objet d'un procès-verbal largement diffusé et d'une édition systématique sur notre [site internet](#). D'autres réunions, réduites et plus informelles, ont lieu quand les circonstances l'exigent.

L'ordre du jour est fonction de l'actualité propre à la résidence mais traite aussi systématiquement de l'état des finances de la copropriété.

Les membres du conseil syndical s'organisent en bureau et commissions selon les besoins de la copropriété, leurs affinités et leurs compétences. Actuellement, après l'assemblée générale du 3 mai 2017, selon la liste ci-dessous :

| <b>COMMISSIONS</b>                                     | <b>TITULAIRES</b> | <b>ADJOINTS</b>   |
|--|-------------------|---|
| Président  | Bernard MORISSET  | Gérard GRÉMY  |
| Secrétaire   | Gérard GRÉMY      | Sarah GAUTHIÉROT<br>Estelle MAIGNAN   |
| Commission Comptable                                   | Bernard MORISSET  | Bernard BLOT<br>Pierre DESCHODT<br>Jean-Claude LARUELLE<br>Marc RICHARD                           |
| Commission Travaux et Suivi des Contrats               | Bernard MORISSET  | Jean BOUSCH<br>Pierre DESCHODT<br>Fakroudine FADJILY<br>Dominique GUINAND<br>Jean-Claude LARUELLE |
| Commission Espaces Verts, Environnement et Gardiennage | Chantal MASSON    | Bernard BLOT<br>Jean BOUSCH<br>Claudia SANTIN   |
| Commission Relations Extérieures                       | Bernard MORISSET  |   |
| Commission Respect du Règlement de Copropriété         | Claudia SANTIN    | Pierre DESCHODT<br>Dominique GUINAND<br>Estelle MAIGNAN<br>Chantal MASSON                         |
| Commission Contenu du Site Web                         | Gérard GRÉMY      | Sarah GAUTHIÉROT<br>Estelle MAIGNAN   |

### **Pour vivre en bonne intelligence avec ses voisins :**

La vie en copropriété impose quelques règles, certaines évidentes, d'autres un peu moins. Outre les règles de politesse, d'amabilité, de discrétion et de respect d'autrui valables dans toute société quelque peu civilisée, il en existe qui sont propres aux copropriétés en général et à la nôtre en particulier. Celles-ci sont contenues dans le "**Règlement de Copropriété**" qui vous a été remis par le notaire lors de votre achat (possibilité de le télécharger intégralement sur notre site), notamment au Chapitre V, pages 19 à 24.

Nous rappellerons néanmoins le contenu de quelques articles (parfois oubliés ou négligés par certains) de ce document :

- ✦ Tout copropriétaire sera responsable à l'égard des autres copropriétaires des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions [...] dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, ses locataires ou occupants [...] de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs (art. 13). Il est recommandé aux **copropriétaires bailleurs** de faire en sorte que leurs locataires connaissent le Règlement de Copropriété et notre site Internet afin que ceux-ci ne commettent pas d'infraction, même involontairement.
- ✦ Il est interdit de déposer des objets sur les appuis de fenêtre ou les garde-corps de balcon (paraboles, par exemple), d'étendre linge, tapis ou tentures aux balcons, de jeter dans les vide-

ordures des cendres chaudes, des matières explosives ou inflammables, des objets susceptibles de les obstruer, d'avoir dans les appartements, dans les garages et dans les locaux communs, des produits dangereux ou explosifs (art. 14 - 8°). On déplore trop souvent des colonnes de vide-ordures obstruées ou souillées par des déchets **non enveloppés**, d'où des **surcoûts** de dépannage et de nettoyage importants.

- ✦ Les heureux bénéficiaires (ils n'en sont pas propriétaires !) de jardins doivent veiller à ce qu'aucun arbre n'atteigne une hauteur supérieure à 2,50 m et les haies vives doivent être rabattues annuellement à 1 mètre maximum (art. 15).
- ✦ Toute transformation totale ou partielle des garages en atelier de réparation est absolument **interdite**, ainsi que tout dépôt d'**hydrocarbure** (art. 16 - 4°).
- ✦ L'installation d'antennes individuelles de radio ou de télévision est interdite (art. 16 - 6°).
- ✦ Aucun appareil à combustible solide, liquide ou gazeux n'est autorisé (art. 16 - 8°).
- ✦ L'esthétique des façades doit être impérativement respectée (art. 16 - 9°) (Si vous souhaitez remplacer vos fenêtres - qui sont réputées "parties communes spéciales" - prenez contact avec le syndic ou un membre du conseil syndical : ils pourront vous conseiller utilement). Sachez néanmoins que les huisseries des fenêtres doivent être **blanches** et les panneaux polyester de façade **bleus**.

### Quelques autres articles du Règlement de Copropriété à ne pas négliger :

L'importance de ces articles est telle que nous les reproduisons in extenso :

#### LOCATIONS (page 38)

##### Article 28 -

Chaque copropriétaire pourra louer, vides ou meublés, les locaux lui appartenant, mais la location ne pourra avoir lieu que par appartement entier au bénéfice d'une seule et même famille et sous réserve de respecter la destination des lieux comme prévu au paragraphe 1° de l'article 14 définissant les conditions d'occupation.

Toutefois, si le copropriétaire est encore débiteur d'une Société de Crédit Immobilier, il ne pourra procéder à la location envisagée qu'après avoir obtenu l'autorisation de cette dernière, conformément aux prescriptions de la législation sur les Habitations à Loyers Modérés.

Toute location ne pourra avoir lieu qu'en faveur de personnes honorables de bonnes vies et mœurs.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, à peine de résiliation, l'obligation de respecter en ce qui les concerne, les conditions prescrites par le présent règlement.

##### Article 29 - SOLIDARITÉ

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.

#### MODIFICATION DES LOTS (page 38)

##### Article 30 - TRAVAUX MODIFICATIFS

Sous réserve de l'accord de la Société de Crédit Immobilier créancière s'il est encore débiteur de cette Société, chaque copropriétaire pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux et de ses dépendances.

Mais en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou plus généralement intéresser toute chose ou partie commune ou encore une partie privée

dont il ne serait pas propriétaire il devra, au préalable, obtenir l'accord du syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant, à l'Assemblée Générale des copropriétaires. Ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra s'adresser à des entrepreneurs agréés par le syndic ou l'architecte de l'immeuble pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie.

Il restera en tous cas responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

ASSURANCES (pages 44 et 45)

Article 63 -

Chaque copropriétaire aura la faculté, dans son propre intérêt, en ce qui concerne son propre lot, de s'assurer contre le recours des voisins.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Justification de cette assurance devra être fournie au syndic.

**Le chauffage collectif :**

Le chauffage de base est un service collectif prévu par le règlement de copropriété et défini par une convention passée avec EDF (le tout déposé au rang des minutes de l'office notarial de Maîtres Poisson et Plessy à Paris).

Les appartements sont chauffés partiellement par le sol et le plafond par un dispositif de résistances électriques par câbles noyés dans le béton. Le dispositif est prévu pour fournir une température intérieure de 14° C pour une température extérieure de -7° C. Le chauffage d'appoint est assuré par les occupants à l'aide de convecteurs électriques disposés dans les pièces principales.

**Il est rigoureusement proscrit de percer sol ou plafond afin de ne pas risquer de rompre un câble, les réparations, fort coûteuses, étant à la charge du propriétaire du lot et les assurances ne les prenant généralement pas en compte.**

Et n'obstruez pas les entrées d'air de vos fenêtres, au risque de moisissures.

Quant aux V.M.C., il est formellement proscrit d'y raccorder une hotte aspirante sur une conduite ; cette pratique entraîne un dérèglement et un encrassement accéléré des installations, sans compter le désagrément pour vos voisins qui ne sont pas censés partager vos goûts culinaires.

**Conseils pratiques pour aider à la bonne gestion de la Résidence :**

- ✦ Vous faites désormais partie des nôtres et vous venez d'emménager ; n'oubliez pas de prévenir le Syndic car celui-ci ne connaît que l'adresse qui lui a été communiquée par le notaire, c'est-à-dire  **votre ancienne adresse**  et c'est à celle-ci qu'il envoie tout courrier ! En effet, le Syndic ignore si vous souhaitez habiter votre appartement ou le louer.
- ✦ Les appels de charges pour le trimestre à venir vous sont adressés la dernière quinzaine du trimestre en cours ; pour un bon fonctionnement de notre copropriété réglez-les le plus rapidement possible. Si vous avez un souci de trésorerie passager, prenez rapidement contact avec le représentant du syndic afin de trouver un arrangement et ainsi éviter des pénalités.
- ✦ Avez-vous pensé, avant la prise de possession du logement, à faire un relevé contradictoire du (des) compteur(s) d'eau individuel(s) et le communiquer au syndic ?

- ✦ Pour l'étiquetage de votre boîte aux lettres un formulaire est à votre disposition à la loge du gardien. Idem pour une demande de clé d'accès à votre immeuble ou de télécommande pour l'ouverture des parkings.
- ✦ Vous souhaitez refaire les sols de votre appartement : pensez à prévoir la mise en place d'un isolant phonique avant la pose de carrelage ou de parquet (les voisins du dessous - et même ceux d'à côté - vous en seront reconnaissants).
- ✦ Vous estimez que le palier de votre étage a besoin d'un bon rafraîchissement ? Rénové-le en accord avec vos voisins mais en restant dans l'harmonie de toute la cage d'escalier (couleurs et matériaux) et n'hésitez pas à contacter le conseil syndical pour un avis.
- ✦ L'arrêté municipal du 24 mars 1993, modifié en son article 6 le 27 juin 1994, fait le point sur les travaux bruyants tolérés, soit : du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 12 heures et de 14 heures 30 à 19 heures, ainsi que le samedi de 9 heures à 12 heures et de 15 heures à 18 heures seulement (ce qui permet de préserver le calme durant le repas). **Les dimanches et jours fériés sont exclus.** La copropriété souhaite que chacun s'y conforme afin de préserver la tranquillité de tous.
- ✦ Quant à l'arrêté municipal du 26 novembre 2012, il règlemente l'étendage du linge sur les fenêtres, balcons, terrasses et loggias visibles à partir de la voie publique, des lieux accessibles au public et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Celui-ci est interdit **tous les jours** entre 7 heures et 21 heures.
- ✦ Nous sommes au 21<sup>ème</sup> siècle : si vous avez un e-mail communiquez-le au secrétaire du conseil syndical ou au webmaster de notre site (c'est le même) afin d'être davantage informé de la vie de la Résidence (votre adresse électronique restera à usage privé du conseil syndical et ne sera pas divulguée).
- ✦ Vous avez besoin d'un renseignement pratique ne figurant pas dans cette plaquette : n'hésitez pas à contacter votre délégué d'escalier.
- ✦ Faites aussi connaissance avec vos voisins : vous verrez, ils ne sont pas méchants (à notre connaissance, aucun nouvel arrivant ne s'est fait mordre par un plus ancien).
- ✦ Une fuite d'eau en provenance de l'appartement du dessus ? Allez voir votre voisin et réglez à l'amiable ce problème avec vos compagnies d'assurances respectives, et si les dégâts se sont étendus aux parties communes prévenez le syndic au plus vite.
- ✦ Panne d'ascenseur ? N'attendez pas que "quelqu'un" prévienne la société de maintenance dont les coordonnées sont affichées au rez-de-chaussée et dans la cabine car vous risqueriez de monter les escaliers à pieds lors de votre retour.
- ✦ Problème d'éclairage dans l'escalier ou sur le palier ? C'est le gardien qu'il faut prévenir car nos bâtiments ne sont pas autoréparables...
- ✦ Un démarcheur sonne chez vous afin de se faire ouvrir ? Ignorez-le.
- ✦ De même, ne divulguez pas les codes d'accès à n'importe qui.
- ✦ Sur les parkings extérieurs les règles du code de la route doivent s'appliquer : respectez la délimitation des emplacements, laissez libres les places pour handicapés, ne gênez pas une éventuelle intervention des véhicules de secours, marquez le "STOP" en sortant, etc.
- ✦ Dans notre Résidence, le tri des ordures ménagères est de rigueur et ses principes sont affichés dans les locaux à conteneurs ; quant aux encombrants, ils doivent être déposés **par les résidents** (et non par le gardien) le lundi soir sur le trottoir entre l'accès au garage Sud et l'arrêt d'autobus, à côté du marronnier (voir photo ci-dessous).
- ✦ Lors de la prochaine Assemblée Générale, n'hésitez pas à vous présenter pour nous rejoindre au sein du conseil syndical : toute compétence, toute vision nouvelle et toute bonne volonté sont accueillies chaleureusement.

## **Bienvenue donc, et bon séjour parmi nous !**

(Et s'il vous semble que ce document est incomplet : dites-le nous...)



**Dépôt des encombrants** rue des Hauts Roseaux, à l'entrée du parking Sud (le lundi soir).

Retrouvez-nous sur <http://www.residenceeschateaux.fr/>

*Mise à jour : jeudi 11 mai 2017.*