

RÉSIDENCE LES JARDINS DE LA HUNIERE ILOT SUD



**LIVRET
D'ACCUEIL**

BIENVENUE

| | |
|--|----------|
| Connaître la résidence..... | 3 |
| Adresses et coordonnées utiles..... | 3 |
| Le conseil syndical | 3 |
| La résidence | 3 |
| Le Syndic de la résidence..... | 3 |
| Connaître le quartier | 4 |
| Vie en collectivité au sein de la résidence | 5 |
| Circulation, accès des véhicules et utilisation du parking :..... | 5 |
| Clé..... | 6 |
| Ordures ménagères et objets encombrants..... | 6 |
| Local vélo | 7 |
| Nettoyage | 7 |
| Contraintes à l'intérieur des immeubles | 7 |
| Harmonie de la résidence..... | 8 |
| Jouissance..... | 10 |
| Installation d'abris de jardin et coffres de jardin..... | 11 |
| Actes de vandalisme..... | 11 |
| Problèmes de voisinage..... | 12 |

Ce livret a été mis en place pour vous guider et vous accompagner dans les grandes étapes de votre installation dans la résidence Les Jardins de la Hunière.

Ce livret vous est spécialement destiné et vous sera utile pour comprendre les activités, le fonctionnement ainsi que l'organisation de la résidence que vous venez de rejoindre, il a pour objet de vous donner toutes les informations utiles au quotidien au sein de notre résidence.

N'hésitez pas à le consulter et à l'utiliser.

Nous vous souhaitons bonne installation dans votre nouvel appartement.

Connaître la résidence

Le présent livret d'accueil est transmis à tout nouvel arrivant, propriétaire ou locataire. Il nous a paru souhaitable de donner les informations les plus utiles concernant la résidence afin de compléter, préciser et rappeler le règlement de copropriété datant du 28 octobre 2010. L'objectif est de concourir au bien-être de chacun dans l'esprit d'un mode de vie accepté par l'ensemble des résidents. Nous souhaitons vivement que ces informations vous aident à bénéficier de la meilleure qualité de vie possible.

Adresses et coordonnées utiles

Le conseil syndical

email : conseilsyndical.ilotsud@gmail.com

La résidence

La résidence « Les Jardins de la Hunière » - Ilot Sud a pour adresse officielle :

1 à 11 rue Auguste Rodin
91120 PALAISEAU

Pour rappel : « Les Jardins de la Hunière » - Ilot Sud comporte 6 bâtiments.

Votre adresse personnelle, autorisée par les services postaux, est conditionnée par celle de votre bâtiment.

Ci-dessous les adresses de chaque bâtiment :

- Le bâtiment **5** se situe au **1** rue Auguste Rodin
- Le bâtiment **6** se situe au **3** rue Auguste Rodin
- Le bâtiment **7** se situe au **5** rue Auguste Rodin
- Le bâtiment **8** se situe au **7** rue Auguste Rodin
- Le bâtiment **9** se situe au **9** rue Auguste Rodin
- Le bâtiment **10** se situe au **11** rue Auguste Rodin

Le Syndic de la résidence

ACM Gestion

33 bis, rue de Chartres
Bâtiment A
91400 GOMETZ LA VILLE
Téléphone : 01 60 12 72 72
email : acm@acmgestion.fr

Au sein du cabinet ACM Gestion,
l'équipe en charge de la copropriété :

Gestionnaire : M. TEMPÈRE Philippe
email : philippe.tempere@acmgestion.fr

Connaître le quartier

La résidence se situe dans le quartier CAMILLE CLAUDEL sur le « Plateau » de la ville de PALAISEAU.

- **HOTEL DE VILLE** : La mairie se situe :

91 rue de PARIS
CS 95315
91125 PALAISEAU CEDEX
Tel : 01.69.31.93.00

Vous pouvez également avoir tous les renseignements sur votre commune sur le site de la mairie : www.ville-palaiseau.fr. Vous disposez également d'un plan à l'adresse suivante : [Palaiseau Plan De La Ville 2017-02](#) accessible depuis le site de la mairie.

Pour votre information votre ville est sous-préfecture de l'Essonne qui se situe : Avenue du Général De Gaulle, PALAISEAU Cedex (91125).

- **ENSEIGNEMENTS** :

La ville de PALAISEAU dispose d'un grand choix d'établissements scolaires, vous trouverez ci-dessous les plus proches de la résidence

- *Ecole maternelle et primaire :*
 - *Ecole maternelle et élémentaire [Joliot Curie](#) et*
 - *Ecole maternelle et élémentaire [Caroline Aigle](#)*
- *Collège et lycée :*
 - *[Collège CESAR-FRANCK](#),*
 - *[Lycée CAMILLE CLAUDEL](#)*

Vie en collectivité au sein de la résidence

Pour la bonne tenue de la copropriété, l'harmonie entre résidents et le respect des personnes, le règlement de copropriété est applicable sous l'autorité du syndic.

Le règlement de copropriété s'impose à tous les occupants de l'immeuble, qui doivent connaître les droits et obligations qu'il contient.

Chaque copropriétaire est responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable

Circulation, accès des véhicules et utilisation du parking :

Les parkings se trouvent au sous-sol qui est commun pour l'îlot Sud et sont accessibles de l'extérieur par deux portes de garage.

Le parking deux roues se situe également au sous-sol au niveau du local «Chaufferie » du bâtiment 5-6-7 près des escaliers menant au bâtiment 5.

Les personnes et entreprises de passage disposent de places de parking « VISITEURS » marquées sur les murs ou piliers par une « V ». Elles sont situées au milieu en haut du parking pour la plupart.

Nous tenons à vous rappeler, comme l'indique le règlement de copropriété, que **les emplacements de parking sont exclusivement réservés aux véhicules de tourisme et sont matérialisés par un marquage au sol qu'il est impératif de respecter**. Il est interdit de stationner un véhicule quel qu'il soit, en dehors des places prévues à cet effet .

Aucune camionnette, caravane ou véhicule de ce type ne pourra y être remisé.

Les places de parking ne sont pas un espace de stockage. Il ne peut y être stocké aucun objet, marchandise. Le syndic se verra la possibilité, sous accord du conseil syndical, de les faire débarrasser aux encombrants.

Les emplacements de parking visiteurs, repérés par un « V » sont des emplacements destinés à un stationnement limité par nature puisque prévus pour des visiteurs et non des résidents.

Il est donc demandé aux résidents de ne pas en faire un usage régulier et surtout pas une occupation permanente ou abusive, qui pourrait nuire aux droits d'usage des autres résidents.

Egalement, les places de parkings en sous-sols ne sont pas boxables jusqu'à l'obtention de la conformité du permis de construire. La transformation des emplacements en souterrains en boîtes fermées sera autorisée après obtention du certificat de conformité ou de toute attestation de non contestation de cette conformité, et **sous réserve** d'un part de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et d'autre part de l'accord du syndicat des copropriétaires assisté d'un architecte et de celui des copropriétaires mitoyens.

Il est interdit de procéder aux **vidanges des huiles** de moteur sur les parkings collectifs ou privés. Toute tâche d'huile laissée par un véhicule sur une place privative doit être nettoyée.

Clé

Un copropriétaire ou occupant d'un local dans lequel se trouve des appareils de détection ou d'extinction incendie, dépendant d'un réseau constituant un élément commun, sera dans l'obligation de remettre un double des clés au syndic.

Le syndic est autorisé à faire ouvrir les locaux privés en l'absence de leurs propriétaires ou occupants en cas d'urgence.

Ordures ménagères et objets encombrants

⇒ Option 1

Les déchets ménagers sont à déposer - enfermés dans des sacs plastiques - dans les conteneurs disposés dans le local-poubelles.

⇒ Option 2 : Variante

Des containers sur rue ont été installés rue de la Vauve aux granges. Merci d'y déposer vos déchets selon les règles de tri.

La verrerie (bouteilles, bocaux, verres cassés etc.) la plus proche se trouve au croisement de la rue Vauve aux Granges et de la Route de Saclay.

La résidence pratique le tri sélectif, se reporter aux instructions.

Les ordures ménagères sont enlevées les mardis et vendredis matins. En ce qui concerne la collecte sélective (containers jaunes), ils sont vidés le jeudi matin.

Le local-poubelles ne doit en aucun cas servir de lieu de stockage des encombrants.

Il est interdit de laisser les entreprises de travaux déposer les produits de démolition dans les locaux-poubelles, et ceci quelle qu'en soit la nature. Ces matériaux doivent être emmenés dans une déchèterie ou une déchetterie¹.

¹ Nous dépendons de la déchèterie de Villejust :

Déchetterie-ressourcerie du SIOM
Avenue des deux lacs à Villejust
Tél. :01 64 53 30 00
Courriel : contact@siom.fr.

Les appareils électriques et électrotechniques (téléviseurs, frigo, machines à laver, etc.) ne sont pas ramassés par l'entreprise qui enlève les ordures ménagères et encombrants. Il convient donc de les apporter soit à la déchetterie soit dans le magasin où ils ont été achetés (l'écotaxe sert à cela).

En ce qui concerne les encombrants, ils sont retirés le dernier mardi de chaque mois.

Toutes les informations sur les déchets se trouvent sur le site de la mairie.

Local vélo

Ce local est utilisé en priorité pour le rangement des vélos. Il est important d'identifier vos vélos pour pouvoir facilement contacter le propriétaire et pour éviter toute confusion.

En aucun cas, les véhicules deux roues à moteur n'y sont autorisés.

Cet espace n'est pas destiné au stockage d'autres éléments personnels.

Nettoyage

Le nettoyage intérieur des parties communes est effectué par le personnel d'une société de services.

Les travaux de toute nature entrepris à l'intérieur des appartements provoquent le plus souvent des salissures dans les parties communes (cage d'escalier, local-poubelles, hall, etc.). Les propriétaires ou locataires, qu'ils réalisent eux-mêmes ou fassent exécuter les travaux par une entreprise, sont tenus de faire les nettoyages nécessaires au plus tard en fin de journée.

En cas de négligence d'entretien venant du personnel de la société de nettoyage, il convient d'alerter le syndic.

Contraintes à l'intérieur des immeubles

Pour rappel de la vie en copropriété : Les résidents ne devront rien faire qui puisse porter atteinte à la destination de l'immeuble, son harmonie et solidité.

Egalement, les résidents devront respecter les autres occupants et faire tout ce qui est possible pour ne pas nuire, gêner autrui.

Ce qui affecte l'aspect de la résidence nécessite une autorisation préalablement décidée en l'assemblée générale. Il en est de même pour un certain nombre de travaux pratiqués à l'intérieur des appartements (voir le syndic à ce propos).

Harmonie de la résidence

Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux. De même pour les portes d'entrée des appartements et persiennes.

Les copropriétaires ayant l'usage exclusifs soit des terrasses, balcons et loggias, supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient.

Sans autorisation préalable accordée par la copropriété (résolution approuvée par vote en Assemblée Générale des copropriétaires), aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons et terrasses ou loggias qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble que ce soit côté rue (Rue Auguste Rodin) ou côté Jardins (ONERA).

Notamment, il est interdit sur les balcons et terrasses :

- De procéder à aucun aménagement (jardins d'hiver, pergolas, vérandas, claustra, canisse, treillage bois ou PVC) ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou l'harmonie de l'immeuble,
- D'étendre le linge sur la main courante du garde-corps.
- D'entreposer tous objets autres que le mobilier de jardins.
- D'y entreposer les vélos.
- De faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre, la pose d'une piscine ou d'un jacuzzi, et d'abris de jardins, quelle que soit leur taille,
- De secouer les tapis, paillasons, nappes, etc..., et de jeter par les balcons ou fenêtres tout détritrus.
- Les jardinières sont tolérées :
- Elles doivent être posées au sol ou suspendues à la main courante mais **uniquement vers l'intérieur des balcons**. Elles doivent reposer sur des dessous étanches et suffisamment profonds pour éviter tout débordement d'eau qui souillerait les façades et gênerait les autres occupants dans les appartements en contre bas.

(Il ne peut être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.)

Aucune enseigne, réclame ou inscription publicitaire ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières.

Concernant les stores, la pose est autorisée sous plusieurs conditions.

Dans un premier temps, concernant l'organisation des travaux :

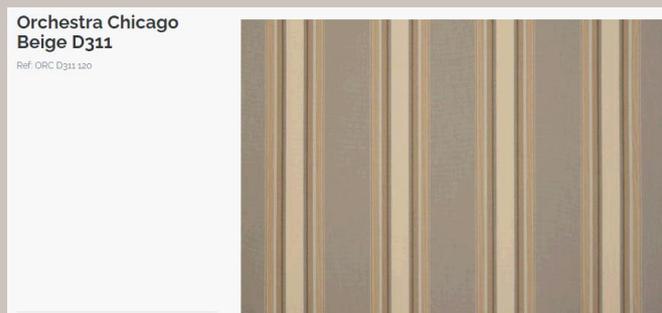
- ❖ La pose des stores bannes ne sera réalisable qu'après obtention du certificat conformité
- ❖ La pose sera faite par un professionnel pour ne pas compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.
- ❖ Les résidents opérant cette pose devront souscrire toute police d'assurance nécessaire à couvrir le syndicat et les tiers des conséquences dommageables des travaux réalisés.
- ❖ Tout projet d'installation de stores bannes sera soumis à l'accord du conseil syndical et du syndic en fournissant le devis et le plan d'installation du poseur, les références du store, et les références de la police d'assurance.

Ensuite, concernant l'harmonie de la résidence :

- ❖ Le tissu sera de marque DICKSON :
- Type Orchestra Vancouver (réf. 7485) - pour les bâtiments N° 5, 6, et 7



- Type Orchestra Chicago Beige (réf. D311) - pour les bâtiments en parement brique N° 8, 9 et 10.



- ❖ Le coloris de l'armature ou du coffre sera blanc Ral 9010
- ❖ Pour les stores en façade, non protégés, le store sera posé dans un coffre. Pour ceux protégés par un balcon, ils pourront être posés sans coffre.
- ❖ L'avancée des stores ne devra pas dépasser
 - 3m du mur extérieur de la façade pour les appartements du rez-de-chaussée et pour les terrasses du dernier étage
 - 2m pour ceux fixés sur les balcons des étages intermédiaires, sauf exception à voir cas par cas.

Jouissance

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privés, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé cependant les occupants doivent prendre toutes précautions, de jour comme de nuit, pour que les voix et les bruits émanant de ces locaux et/ou provenant d'appareils qui peuvent avoir un caractère durable, répétitif ou intense ne troublent pas la tranquillité du voisinage.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou tout autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble.

C'est dans ce cadre, qu'il est demandé à tout résident de ne pas réaliser de barbecues puisque les bruits et les odeurs engendrés peuvent gêner vos voisins.

♦ Jardins privés

Les jardins à jouissance privée sont des « parties communes »

Chaque occupant doit maintenir le jardin en bon état de propreté tout au long de l'année.

Les jardins étant aménagés en dessus de dalles (sauf les jardins en pleine terre côté Sud) il est interdit aux copropriétaires de planter des arbres à hautes tiges hormis ceux déjà plantés par K&B et ce, afin de garantir l'étanchéité du sous-sol.

Certaines espèces végétales sont interdites :

Tous les genres de bambous

Les joncs de chine

Les graminées géantes : Canne de Provence, Spartine

L'entretien des haies sur 2 faces (haut et vers parties communes) est assuré par la société BROCHANT. La face vers la partie privée est entretenue par l'occupant.

Infos :

Les sacs de collecte sont disponibles et fournis gracieusement au **Centre technique municipal** (Informations sur <https://www.ville-palaiseau.fr/pratique/environnement/dechets/dechets-verts>)

Les débris de coupe (haie et gazon) sont collectés par la commune ou leur prestataire avec une fréquence hebdomadaire de Mars à Novembre et tous les 15 jours de Décembre à Février. Notre résidence est collectée le lundi matin, les sacs sont à déposer aux mêmes points que les containers aux entrées de la rue Auguste Rodin.

Installation d'abris de jardin et coffres de jardin

Projet de résolution 18 voté en AG du 12 Mars 2014

Abris de type Grofillex Utility 3B couleur gris/bleu. Le modèle choisi lors de l'AG 2014 (Grosfillex Utility 3B) n'étant plus fabriqué, le modèle alternatif KETER Premium 65 DPF gris clair a été sélectionné en lieu et place. Les abris ne pourront être installés que sur les lots arrière (coté espace boisé) et à l'emplacement fixé selon la plan joint en annexe. De placer l'ouverture cotée façade à une distance d'un mètre par rapport aux haies. L'intégrité du drain en fond de parcelle devra être respectée. Tout projet devra être préalablement présenté au conseil syndical

Les coffres ayant une hauteur inférieure à 80 cm pourront être installés en respectant les couleurs suivantes : vert, gris, bois ou ton pierre (idéalement du coloris du mur ou il sera installé)

◆ Travaux

Les travaux de bricolage susceptibles de causer une gêne pour le voisinage, à l'intérieur comme à l'extérieur des habitations par le bruit et les odeurs, et notamment l'usage d'engins à moteur et les coups répétés, ne peuvent être effectués que de 08h00 à 19h00 du lundi au samedi et de 10h00 à 12h00 le dimanche et jour férié.

◆ Animaux domestiques

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant.

Les propriétaires ou gardiens d'animaux doivent prendre toutes les mesures propres à préserver la tranquillité du voisinage, de jour comme de nuit.

Sous réserves ci-dessus indiquées, toutes espèces d'animal « de compagnie » sont tolérées. Cependant, en dehors de parties privatives, ils doivent cependant être tenus en laisse et la propreté des parties communes respectées.

Les occupants victimes de ces nuisances devront **porter plainte directement auprès des administrations** et non auprès du syndic.

Actes de vandalisme

La résidence n'est pas à l'abri d'actes de vandalisme : voitures abîmées ou volées, cambriolages. Dès que de tels actes sont constatés ou observés, il convient d'alerter aussitôt le Syndic.

◆ Les caves

Les portes de nos caves sont en paille, donc ne sécurisent aucunement ce qu'on y entrepose. Seule la porte disposant d'un verrou nous garantit une fermeture sensiblement plus sérieuse. Cette porte doit être fermée à clé et non seulement claquée.

Nous constatons de façon quasi journalière que ces portes ne sont pas verrouillées. Nous rappelons que la vie en copropriétés nous impose quelques devoirs ; la négligence de certains pourrait avoir des conséquences fâcheuses pour d'autres.

Problèmes de voisinage

En cas de litige, le meilleur moyen de le régler (et le plus rapide) est la discussion franche, honnête et directe entre les personnes concernées. Un accord amiable est toujours préférable aux procédures longues et souvent coûteuses.

- **Les prestataires**

Nous tenons à vous rappeler les différents prestataires qui interviennent sur votre résidence :

| Contrat pour : | Prestataire : |
|--|-----------------------|
| Assurance immeuble multirisque | COVEA RISKS |
| Assurance Dommage-Ouvrage | AXA IARD |
| Relevé des compteurs d'eau | ISTA |
| Maintenance ascenseurs | OTIS |
| Maintenance Portes de Garage | 2J FERMETURES |
| Sécurité immeuble/VMC/Pompes de relevage | 5 PROTECTION INCENDIE |
| Nettoyage des Parties Communes | SNMORENO |
| Maintenance Chaufferie | DISDERO |

- **Relations avec le conseil syndical et assemblée générale**

Le conseil syndical assiste le syndic et donne son avis sur les questions à l'étude. Ses membres sont nommés par les copropriétaires lors de l'assemblée générale annuelle.

Pour rappel le conseil syndical dispose également de l'adresse de courriel suivante : conseilsyndical.ilotsud@gmail.com

Enfin, nous vous rappelons que l'assemblée générale annuelle constitue un temps fort dans la vie de la résidence et qu'il est par conséquent très important pour chaque copropriétaire d'y participer.

Si vous ne pouvez pas participer personnellement à l'assemblée, il est vivement recommandé de remplir le pouvoir qui est joint à toutes les convocations et de le remettre à un autre copropriétaire de votre choix ou au syndic ou bien encore de le déposer à la loge.

Nous espérons que ce livret vous apportera toutes les informations que vous souhaitiez recevoir, et que vous apprécierez le « vivre ensemble » dans la résidence.