

BIENVENUE

RÉSIDENTE DES TOURELLES 5.6.7

Madame, Monsieur,

Les membres du Conseil Syndical et le Syndicat des copropriétaires sont heureux de vous accueillir dans votre nouveau lieu d'habitation.

Pour faciliter votre intégration au sein de la Résidence des Tourelles 5.6.7, le Conseil Syndical a élaboré ce livret d'accueil compilant les informations les plus utiles.

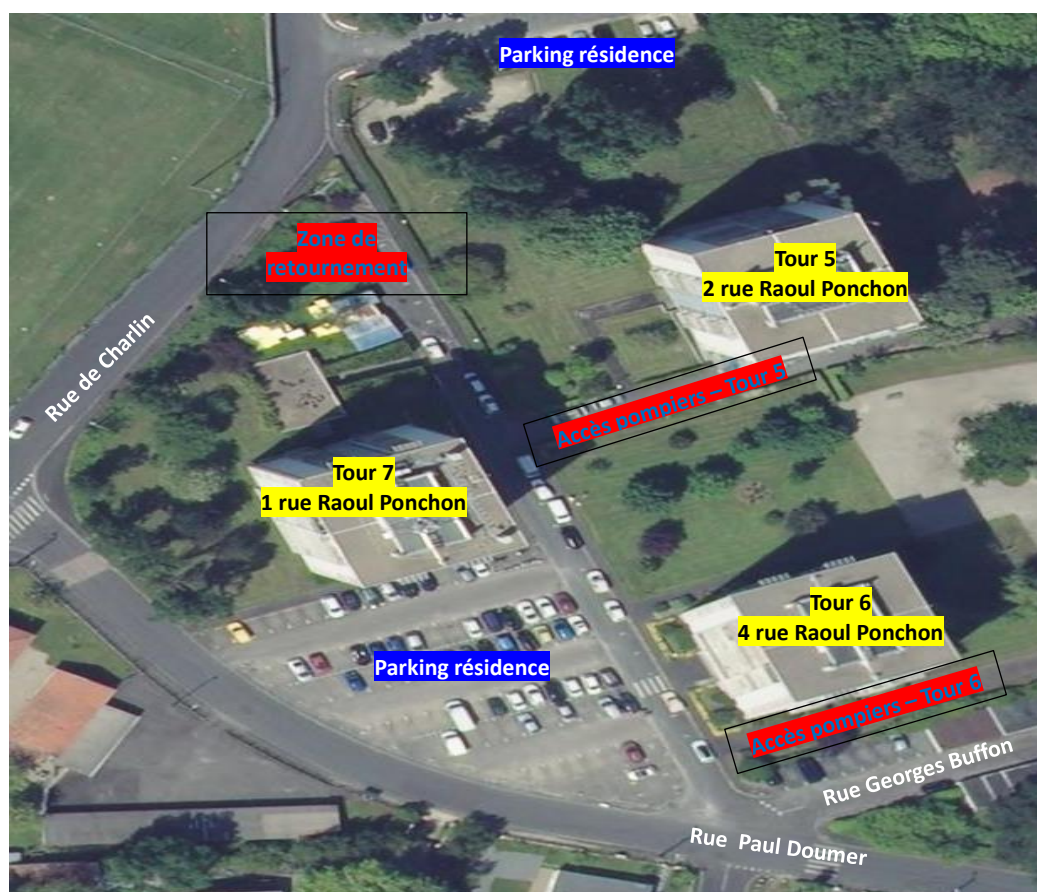
La vie en collectivité impose des règles que chacun est tenu de respecter pour garantir un cadre de vie agréable. Elles sont précisées dans le règlement de copropriété qui vous a été remis par le notaire lors de l'achat de votre appartement ou par le propriétaire (ou son représentant) si vous êtes locataire.

Le contenu de ce livret d'accueil est extrait du règlement de copropriété, seul document opposable à l'ensemble des résidents. Il ne s'y substitue pas.

Les membres du Conseil Syndical et le Syndic de copropriété sont à votre écoute pour tout complément d'information ou pour recueillir vos propositions afin d'améliorer la qualité de vie dans la résidence.

Bienvenue chez vous,

Les membres du Conseil Syndical



1. INFORMATIONS CONCERNANT LA COPROPRIETE

Cette section présente les différents acteurs et leurs rôles, le règlement de copropriété et le fonctionnement au quotidien de la résidence.

1) Les acteurs

Le résident peut être soit le copropriétaire (occupant ou non) de l'appartement, soit le locataire du logement. Spécifiquement à la location, le propriétaire qui loue son appartement se doit de fournir au locataire un exemplaire du règlement de copropriété en vigueur et de s'assurer de son respect.

Le Syndicat des copropriétaires désigne l'ensemble des copropriétaires.

Le Syndic de copropriété est la personnalité, professionnelle ou bénévole, mandatée par le Syndicat des copropriétaires et désignée par l'assemblée générale pour une durée maximale de 3 ans. Elle a la charge de la gestion de l'immeuble et des équipements collectifs au nom de la copropriété (organisation de l'assemblée générale, tenue des comptes, conclusion des contrats, gestion des personnels, représentation de la copropriété, suivi de travaux, gestion technique...).

Le Conseil Syndical est composé de copropriétaires élus en assemblée générale. Il coordonne les relations entre le Syndic et les résidents. Il assiste le Syndic et contrôle sa gestion. Il a un rôle consultatif.

2) Le règlement de copropriété

Au 1^{er} janvier 2020, la version de 2008 du règlement de copropriété de la Résidence des Tourelles 5.6.7 est applicable. Ce document, obligatoire en vertu de la loi dans toute copropriété, établi et publié par un notaire, définit :

- les droits, devoirs, obligations et interdictions des résidents,
- les principales règles de vie internes à la résidence, devant être respectées par l'ensemble des copropriétaires et, par extension, par les locataires ayant été informés par le propriétaire,
- la définition et l'usage des parties communes (articles sixième et septième),
- les règles de détermination de la participation aux charges communes, par copropriétaire.

3) La gestion technique quotidienne

Le fonctionnement au quotidien de la résidence repose sur plusieurs modalités organisationnelles :

- la résidence n'emploie pas de gardien. Aucun des prestataires n'est accrédité pour réceptionner les colis délivrés par les services de messagerie,
- le Syndic de copropriété est compétent pour traiter les dysfonctionnements, en lien avec les entreprises titulaires de contrats de maintenance ou de prestations de services. Régulièrement, ces prestations sont réévaluées puis ouvertes à la concurrence,
- les travaux les plus importants, notamment les ravalements de façades, sont votés préalablement en assemblée générale.

4) Les sinistres

La copropriété a souscrit une assurance « Multirisques » pour les parties communes, notamment dégâts des eaux et incendie. Ainsi, il convient de signaler tout sinistre auprès du Syndic du copropriété et d'en informer, a posteriori, le Conseil Syndical.

Chaque résident doit contracter, à titre individuel, une assurance « Multirisques habitation ».

2. INFORMATIONS PRATIQUES

La résidence n'emploie ni gardien, ni concierge.

1) Affichage des informations

Le Conseil Syndical et le Syndic de copropriété affichent régulièrement des informations dans les panneaux situés à l'intérieur des halls d'entrée de chaque tour. Le site Internet de la résidence complète cet affichage (www.tourelles567.fr).

2) S'installer/Quitter les Tourelles 5.6.7

Quelques jours avant votre emménagement ou votre déménagement, **prévenir** le Conseil Syndical (lestourelles33700@gmail.com) afin que les protections d'ascenseur soient mises.

Pour compléter votre installation, vous **identifier auprès du Conseil Syndical** facilite la transmission des compléments d'informations sur le fonctionnement de la résidence.

Pour la sécurité de tous, il est impératif de **restituer la totalité des moyens d'accès** aux différentes parties de votre tour (logement, caves commune et individuelle, VIGIK).

3) Étiquette pour les boîtes aux lettres

Pour toute modification, **adresser une demande** au Conseil Syndical en indiquant le ou les noms devant figurer sur l'étiquette et le numéro d'appartement. **Il n'est pas autorisé d'apposer des autocollants** (« Stop Pub » et/ou nom complémentaire). Les étiquettes fournies intègrent la possibilité d'afficher « Stop Pub ».

4) Démarches en cas de perte de VIGIK

L'accès à la résidence s'effectue par un badge VIGIK, identifié par un numéro unique et gravé. En cas de perte, **prévenir** le Syndic de copropriété et le Conseil Syndical.

5) Stationnement

Le stationnement est **interdit en dehors des places matérialisées** (parking ou zone deux-roues).

L'allée d'accès à la tour 5 et l'allée le long de la tour 6 sont des voies réservées aux interventions des secours. La zone zébrée jaune au bout de la rue Raoul Ponchon est une zone de retournement. Le stationnement est rigoureusement interdit sur ces espaces.

Le stationnement sur les trottoirs ou les espaces verts est prohibé.

6) Démarches en cas de dommages concernant la copropriété

En cas de dégradations causées à la copropriété, **prévenir le Syndic de copropriété** et le Conseil Syndical.

7) Démarches en cas de problème de voisinage

Un règlement à l'amiable sera privilégié. Si la difficulté est récurrente, prévenir le Syndic de copropriété.

8) Démarches en cas de dégâts des eaux

Dans les plus brefs délais, **prévenir votre assurance** afin que celle-ci vous indique les modalités pratiques.

9) Évacuation des objets, gros cartons et encombrants (cf. encart joint à ce livret)

Le tri sélectif est pratiqué. Des bennes sont dédiées à la collecte des ordures ménagères et d'autres aux déchets recyclables (papiers, briques de lait, bouteilles plastiques, ...).

Les encombrants ne doivent en aucun cas être déposés dans les parties communes et les locaux affectés aux poubelles. Les dépôts sauvages aux abords de la résidence sont interdits.

La déchetterie la plus proche est située **155 avenue des Marronniers à Mérignac**.

La copropriété pourra facturer de plein droit tous frais d'enlèvements à un responsable identifié ou, à défaut, ces frais seront reportés sur les charges de la copropriété.

10) Chauffage

Les logements sont chauffés par le sol. Les vannes disposées dans chaque appartement participent à l'équilibrage général du système. La température contractuelle est de 20 °C (+/- 1 °C), sans diminution la nuit. En cas de dysfonctionnement (baisse constatée de la température), **ne pas intervenir** (déséquilibre de l'installation) et **contacter le service d'astreinte** (coordonnées affichées dans les panneaux d'information).

11) Isolation Thermique par l'Extérieur

À l'occasion des travaux de ravalement de façades (2019), l'ensemble des tours a été isolé thermiquement par l'extérieur. Pour préserver le pouvoir d'isolation des blocs de polystyrène, ceux-ci ne doivent pas être altérés (perçage, ...).

12) Ventilation hybride naturelle

Les logements sont dotés d'un système de ventilation performant, modernisé en 2018. Pour des raisons de pérennité du fonctionnement de l'installation, toute modification, y compris l'ajout d'une assistance électrique, sur les systèmes de ventilation (grilles individuelles dans les pièces et sur les menuiseries) est interdit. Pour le bon fonctionnement, les aérations ne doivent pas être obstruées, et pour une meilleure qualité de l'air, il convient de procéder à leur entretien régulier.

3. LES USAGES DE VIE EN COMMUNAUTE

1) Travaux

- Respecter les autorisations de travaux à l'intérieur des logements, régies par l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016 relatif aux prescriptions en matière de nuisances sonores de la vie courante et des travaux :
 - lundi à vendredi : 8h30 à 12h30 et 14h30 à 19h30,
 - samedi : 9h à 12h et 15h à 19h,
 - dimanche, jours fériés : 10h à 12h (URGENCES seulement).
- Demander la pose des protections des parois d'ascenseurs au Conseil Syndical par mail (lestourelles33700@gmail.com).
- Sur le parking, limiter les interventions sur les véhicules aux petits travaux (changement pneu ; pas de vidange).
- Ne pas percer ni le sol ni le plafond des logements pour préserver le système de chauffage intégré aux dalles béton.

2) Tranquillité de tous

Il est demandé à chacun de respecter la tranquillité du voisinage immédiat et de la résidence :

- limiter les chocs sur le sol (chaussures à talon),
- déplacer délicatement le mobilier, l'électroménager, à des heures décentes,
- réguler le volume sonore de la télévision, de la chaîne hi-fi, du home cinéma,
- ouvrir/fermer les volets à des heures convenables,
- maîtriser les aboiements des chiens,
- prévenir les voisins en cas de fête occasionnelle ; limiter les nuisances générées,
- interdiction d'allumer des pétards ou des feux d'artifice.

3) Les intérieurs de la résidence

- Ne pas fumer dans les parties communes.
- Ne pas abîmer les parties communes (pas de salissures ou de dégradations).
- Ne pas entreposer d'objet sur les paliers (vélos, chaussures, poubelles, armoires...).
- Ne pas hésiter à déposer/emprunter les ouvrages à votre disposition dans les boîtes à lire de chaque hall.

4) Les extérieurs de la résidence

Le principe général est de ne pas porter atteinte à l'aspect extérieur de la résidence.

- respecter le modèle et la teinte définis pour la pose de porte-fenêtre, fenêtre ou de volet :
 - porte-fenêtre et fenêtre : RAL 8011 ;
 - volet : chêne doré ;
 - store banne : alternance de rayures verticales gris et blanc.
- les carrelages des balcons ne pourront être modifiés ou recouverts,
- les rideaux des loggias sont de couleur blanche.

Tout dispositif d'occultation (canisses, brise-vue ou similaire) est interdit.

Pour tout projet de fermeture de la loggia, il est demandé de se rapprocher du Conseil Syndical afin de prendre connaissance des particularités techniques (type de fermeture et fixation).

5) Usage du balcon

Les balcons participent au cadre de vie de la résidence.

- Installer exclusivement des équipements de mobilier de jardin.
- Ne pas stocker d'encombrant (armoire, vélo, appareil de musculation), ni de piscine.
- Ne pas étendre de linge sur les balcons et/ou garde-corps.
- Étendre le linge dans la loggia en privilégiant derrière les luxalons.
- Tout dispositif arrimé doit être installé vers l'intérieur et équipé de protections contre la dégradation des garde-corps ; s'assurer de la fixation durable du système d'attache.
- Limiter l'arrosage des balcons inférieurs.
- Ne pas installer d'antenne parabolique.
- Ne pas installer de barbecue (risque d'incendie).
- Ne pas jeter les mégots ou tout autre déchet par-dessus le balcon.

6) Sous-sol

- Vérifier la fermeture des portes d'accès (extérieur, intérieur) au sous-sol. En cas de défaut, prévenir un membre du Conseil Syndical.
- Ne pas utiliser les ressources communes, notamment branchement électrique individuel de cave.
- Stationner les deux-roues motorisés (motorisation thermique ou électrique) sur l'aire extérieure prévue à cet effet.

7) Local poubelles (cf. encart joint à ce livret)

Plusieurs containers sont disponibles pour évacuer les déchets.

- s'assurer de l'étanchéité des sacs poubelles pour éviter les coulures sur les sols.
- Utiliser chaque container à bon escient (tri préalable des déchets ; pas de dépôt au sol).
- Éliminer les encombrants à la déchetterie.
- Aplatir ou déchirer les cartons pour les mettre dans les containers appropriés. Il est strictement interdit d'entreposer les cartons en dehors de ces containers.

8) Animaux de compagnie

Les animaux dangereux, agressifs, peuvent être interdits en cas d'atteintes aux personnes et aux biens.

- Respecter l'environnement en ramassant les déjections et en préservant la végétation.
- Les nouveaux animaux de compagnie (exotiques ou sauvages) sont prohibés dans l'enceinte de la résidence.

4. Glossaire

Lot

Un lot est une partie privative individualisée dans une copropriété tels une cave ou un logement. Pour des raisons pratiques, les lots principaux (logements) sont distingués des lots annexes (garages, caves, ...).

Tantième

Le tantième de copropriété est l'unité par laquelle est exprimée la valeur de la quote-part d'un bien par rapport à celle de l'ensemble immobilier. Les tantièmes correspondent au pourcentage de la copropriété qui appartient à chaque copropriétaire. En ce sens, ils permettent de déterminer le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire en assemblée générale, mais également la part des charges communes dont chacun est redevable. Les tantièmes de copropriété font l'objet d'une répartition très précise qui est stipulée dans l'état descriptif de division, document qui est obligatoirement annexé au règlement de copropriété.

Assemblée générale ordinaire

Réunion qui se tient au moins une fois l'an, à laquelle sont conviés par le Syndic de copropriété tous les copropriétaires, afin qu'ils prennent part aux votes des résolutions à l'ordre du jour.

Appels de fonds

Les appels de fonds comprennent la répartition de deux grandes catégories de charges engendrées par le fonctionnement même de la copropriété :

- les charges générales : il s'agit de toutes les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble,
- les charges spéciales : il s'agit de toutes les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs (ascenseur, chauffage).

Il est fondamental de les distinguer, et ce, dans le règlement de copropriété, car elles n'obéissent pas aux mêmes règles de répartition. Les premières se répartissent proportionnellement aux tantièmes de copropriété. Les secondes sont réparties en fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot (exemple : la quote-part des charges d'ascenseur pour un logement au dixième étage est supérieure à celle d'un logement du premier étage).

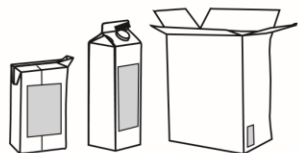
Parties communes

Les parties communes sont les parties des bâtiments ou des terrains, affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, ou de plusieurs d'entre eux. Aucun copropriétaire n'a le droit d'annexer des parties communes pour son usage exclusif.

Parties privatives

Les parties privatives désignent tout ce qui est à usage privatif et exclusif, inclus à l'intérieur d'un élément constituant un lot de copropriété. Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot, il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

PAPIERS EMBALLAGES ET BRIQUES EN CARTON



Briques alimentaires, cartons

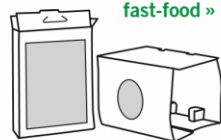


Journaux, magazines

« Boîtes de fast-food »



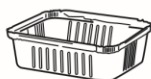
Tubes papier toilette



Boîtes, suremballages

bien vidés

EMBALLAGES MÉTALLIQUES



Barquettes aluminium



Boîtes de conserve, canettes



Bidons, aérosols

bien vidés,
inutile de les laver

BOUTEILLES ET FLACONS EN PLASTIQUE



Produits d'entretien,
d'hygiène et alimentaires



Bidons

avec les bouchons

Le verre se recycle
à l'infini

EMBALLAGES EN VERRE



Bouteilles



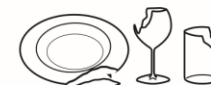
Bocaux et pots

sans bouchons
ni couvercles,
inutile de les laver

DÉCHETS NON RECYCLABLES



Barquettes
polystyrène



Vaisselle et verres cassés



Pots de yaourt
et de crème



Papier peint



Couches
bébés



Papiers gras
et souillés



Mouchoirs,
lingettes



Emballages en plastique



Sacs
plastique

jetez
en sac

J'AGIS, JE TRIE

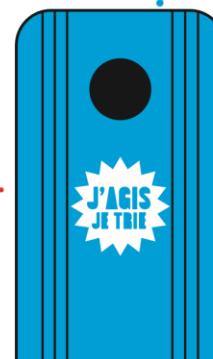
UNE QUESTION, UNE INFO ?

www.bordeaux-metropole.fr/gerer-ses-dechets

POUR TOUT SAVOIR SUR LE TRI : 0800 22 21 20 (appel gratuit)

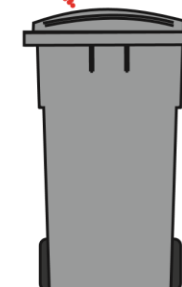


déposez
en vrac
(pas en sac
plastique)



un doute ?
jetez dans le conteneur
gris

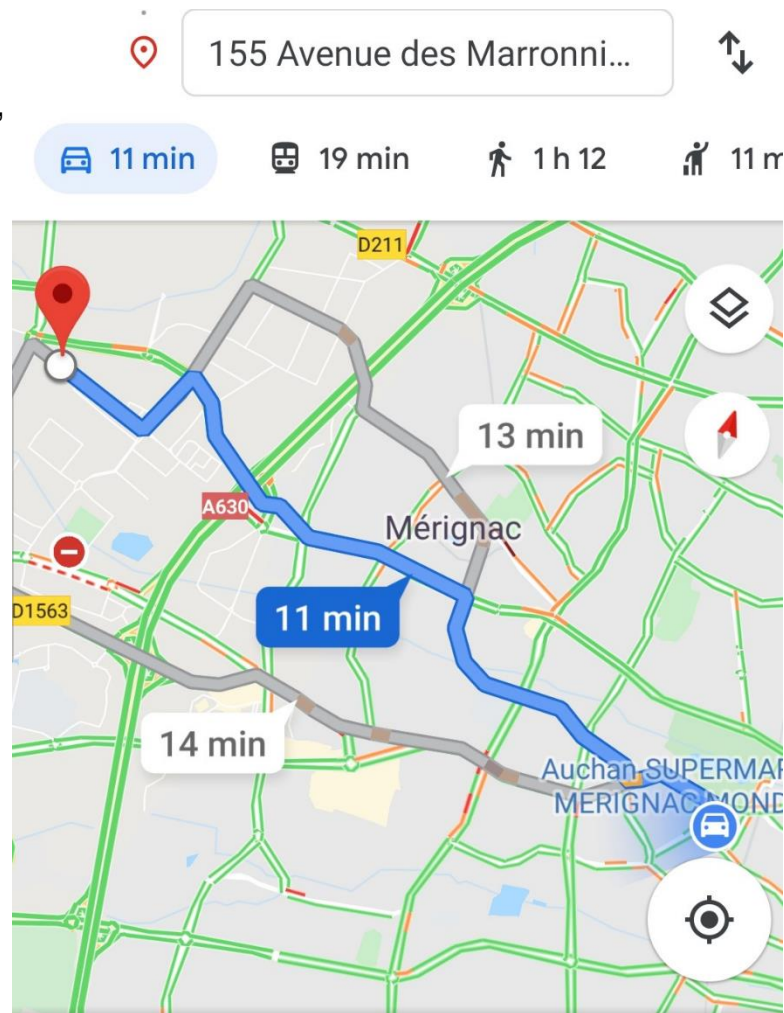
localisez la borne la plus
proche de chez vous
[www.bordeaux-metropole.fr/
bornes-verre](http://www.bordeaux-metropole.fr/bornes-verre)



DECHETTERIE : 155, Avenue des Marronniers 33700 Mérignac

Tout venant (incinérable ou non), Déchets de jardin, Bois, Gravats, Carton,
Verre, Piles et batteries, Batteries, Huiles de vidange, Gros électroménager,
Petit électroménager, Produits chimiques ménagers

Horaires d'ouverture :			Lundi	8h30-12h30	13h15-18h00
			Mardi	Fermé	13h15-18h00
			Mercredi	8h30-12h30	13h15-18h00
			Jeudi	8h30-12h30	13h15-18h00
			Vendredi	8h30-12h30	13h15-18h00
			Samedi	8h30-12h30	13h15-18h00
			Dimanche	8h30-12h30	13h15-18h00
			Fermé les jours fériés		



11 min (6,3 km)

Le plus rapide, conditions de circulation normales