



BIENVENUE AU CLOS DES VIGNES

Nous vous remercions de la lecture de ce livret qui vous fournira **les informations concrètes** relatives à la vie de votre copropriété.



Votre copropriété se compose d'un immeuble de 19 appartements (R+6), de 7 maisons (R+1 ou R+2) et de 66 parkings sur deux sous-sols.

A proximité des écoles et commerces, de la coulée verte ainsi que de nombreux arrêts de bus (128, 162, 188, 388 & 391), elle est également à une quinzaine de minutes à pieds du métro Chatillon-Montrouge (Ligne 13) et, dans un futur proche (2020), à l'intersection des avenues Henri Barbusse et Pasteur à Bagneux, vous bénéficierez de la Gare Bagneux M4 (en correspondance avec la ligne de métro 4).

Votre copropriété a la particularité d'être accessible par 2 voies de circulation :

- **16 rue Alphonse Pluchet dit « Côté Pluchet »** : Accès piétons (interphones Immeuble et maisons) et sens de la sortie des véhicules (Moyens d'accès Badge piétons « Vigik » ou Télécommande parking),
- **12 rue Jean Baptiste Fortin dit « Côté Fortin »** : Accès piétons (interphone maisons) et sens d'entrée des véhicules (Moyens d'accès Badge piétons « Vigik » ou Télécommande parking).



Bureau des Copropriétaires
« Résidence du Clos des Vignes »

Bienvenue au Clos des Vignes

Mars 2019

Organisation du Syndic et du Bureau des Copropriétaires :

- **Votre Syndic, Cabinet BALMA GESTION (Syndic), 10 rue Perrée - 75003 Paris**
 - Ouverture des bureaux : du lundi au vendredi (9h15/12h00 et 14h00/17h00)
 - Accueil téléphonique : du lundi au vendredi (9h15/11h30 et 14h00/16h10)
 - Téléphone : 01 45 22 97 16 Télécopie : 01 45 22 19 64 – Mail ! contact@balmagestion.fr
 - **NOUVEAUTÉ ! SITE WEB** <http://www.balmagestion.fr/>
 - Accès métro : Temple ou République

- **Vos membres du Bureau Syndical (Elus en AG du 6 décembre 2018 pour un an) :**

AVOVENTES

- **Les prestataires intervenant dans notre copropriété :**
 - BOS : Entretien et maintenance des portails et portes basculantes
 - BR3D : Entretien et maintenance des pompes de relevage ainsi que des systèmes de ventilation des parties communes et privées
 - ISTA : Location, entretien et relevés radio localisés des compteurs individuels d'eau froide
 - LEVAGE MODERNE: Ascenseur Immeuble
 - SICLI : Vérification des moyens et matériels de secours (Immeuble et Parkings)
 - **AVOVENTES AVOVENTES** ménage sur l'ensemble des parties communes de la copropriété et gestion des containers poubelles
 - SOFRAEVE : Entretien des espaces verts



Les règles de bonne conduite :

- **Pour la tranquillité de tous :**
 - **Les dimanches et jours fériés, tout le monde se repose.** Aussi, les travaux privatifs bruyants (tondeuse, perceuse, ...) sont autorisés uniquement en semaine, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30 et le samedi de 10h à 12h et de 14h à 16h.
 - **Vous recevez,** soyez vigilants aux nuisances sonores que vous pouvez occasionner (musique, ...) sans oublier les beaux jours lorsque vous dînez sur vos balcons ou dans vos jardins (pour rappel, l'usage des barbecues électriques, charbon ou à gaz est interdit sur les balcons au regard des risques d'incendie et des nuisances olfactives).
 - **Après les agapes, le ménage.** Eviter d'accéder au local « Poubelles » ou de jeter du verre trop tôt le matin ou très tard le soir.
 - **Les enfants s'amuse à l'extérieur,** ne les laissez pas jouer avec des ballons ou des raquettes (nuisances sonores, bris de glace, marques sur les murs).
 - **Le stationnement est l'affaire de chacun.** Respectez l'allée (usage véhiculé réservé aux pavillons) et les porches où le stationnement ne pourra durer que quelques instants. De même, il n'est pas possible de se parquer sur les voies de circulation ou en dehors des places de stationnement délimitées par des lignes blanches.
- **Pour la propreté de la copropriété :**
 - **Vous appréciez les espaces verts, les parties communes et les abords de votre copropriété :**
 - **Ne jetez ni papiers, mégots ou détritrus tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.**
 - **Gérez vos déchets ménagers :** ils peuvent être déposés quotidiennement dans les containers selon leur catégorie et spécifiquement dans le local « Poubelles » (ne pas oublier d'éteindre la lumière et refermer à clé) pour les ordures ménagères (*).
 - **Organisez-vous pour la dépose de vos encombrants (soir de chaque 3^{ème} mercredi du mois – ramassage jeudi) et déchets verts (tous les mardis soir d'avril à novembre – ramassage mercredi matin) :** ils ne doivent pas encombrer les parties communes (porches, couloirs et paliers, parkings, local « Poubelles ») et seront à déposer uniquement sur le trottoir (au niveau du 16 rue Alphonse Pluchet sans gêner la circulation de piétons) la veille au soir du passage des services de la Mairie (jours et périodes : se reporter à l'affiche apposée sur la porte du local « Poubelles »).
La société de ménage SOARES (en charge uniquement du ménage des parties communes de la copropriété et de la gestion des containers) et les membres du bureau des copropriétaires ne sont pas là pour évacuer les dépôts « sauvages » sous le porche, le local « Poubelles » ou toute autre partie commune. Dans le même esprit, si vous avez sali le sol de l'ascenseur ou des couloirs, merci de nettoyer (*).
 - **Nous apprécions vos espaces privatifs extérieurs.** Plantez, décorez, installez du mobilier de jardin mais entretenez vos espaces verts car ils ne sont pas des lieux pour stocker des objets improbables, faire sécher du linge ou être laissés à l'abandon.

(*) : Depuis le 1^{er} février 2017, gestion des déchets par Vallée Sud Tri (<http://www.valleesud-tri.fr>)



Encore quelques instants de lecture pour quelques précisions !

- **Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (Article 25 b) de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) :** Une autorisation préalable de l'assemblée générale est nécessaire à la réalisation de travaux par les copropriétaires si ceux-ci affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ou des maisons. Cette demande d'approbation permet de vérifier la conformité des travaux au regard de la destination des lieux et le respect des droits des autres copropriétaires.
- **Assemblées générales :** Tenu une fois par an, en principe, courant novembre ou décembre après vérification préalable des comptes par le Bureau des Copropriétaires (base des exercices comptables du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante).
- **Eclairage/Chauffage/Eau chaude :**
 - Immeuble : Energie électrique pour l'éclairage, le chauffage et la production d'eau chaude (compteurs dans les appartements),
 - Maisons : Energie électrique pour l'éclairage (compteurs dans les maisons) et Gaz pour le chauffage et la production d'eau chaude (armoires en façade extérieure).
- **Fibre optique :** Notre copropriété est désormais câblée. Les travaux ont été effectués par ORANGE mais chaque logement a le choix de son opérateur (Info aux opérateurs : Immeuble = 16 rue Alphonse Pluchet – Maisons = 16 rue Alphonse Pluchet Côté cour).
- **Localisation des compteurs individuels d'eau froide :** Sur les paliers de l'immeuble / Dans les cuisines des maisons.
Dans un souci de prévention, pensez à manipuler au moins une fois par an l'ensemble de vos robinets d'arrêt d'eau (une consommation trop élevée est certainement la conséquence d'une fuite d'eau ou d'un goutte à goutte).
- **Nouvel arrivant :** Assurez-vous que vous êtes en possession des éléments suivants :
 - Clé commune pour l'ouverture du local « Poubelles » et de la porte extérieure d'accès aux caves et à ses SAS,
 - Clés boxes fermés et/ou cave,
 - Code de l'interphone Immeuble,
 - Télécommandes (portes parking) et/ou Badges « Vigik » (Portail coulissant côté Fortin –Position « Piétons »-, Portillon Piétons côté Pluchet et porte de l'immeuble).
- **Portails et portes basculantes parking :** En cas de panne, veuillez prévenir le bureau des copropriétaires ou le Cabinet Balma Gestion. Pour information, il peut ne pas s'agir d'une panne mais de l'usure des piles contenues dans la télécommande (même si le voyant rouge du badge s'allume).
- **Stores extérieurs « Banne » :** Lors de l'assemblée générale du 4 octobre 2010 (Point 20), il a été validé que les toiles des stores de la résidence seraient en tissu uni référence « AMANDE 7244 » sous réserve d'autorisations préalables de pose (cf ci-avant « Autorisation donnée à certains copropriétaires ... »).
- **Télécommandes (portes parking) et Badges « Vigik » (lecteur localisé sur les 3 interphones) :** Attention, ces matériels nécessitant une programmation, se les procurer uniquement auprès du Cabinet Balma Gestion (facturés à prix coûtant).

LE BUREAU DES COPROPRIÉTAIRES VOUS REMERCIE DE CETTE LECTURE.