

avril 2017

---

# Résidence du Parc des Eaux Vives

**rue Léon Bourgeois 91120 PALAISEAU**



## **LIVRET D'ACCUEIL**

## Préambule

Bienvenue parmi nous !

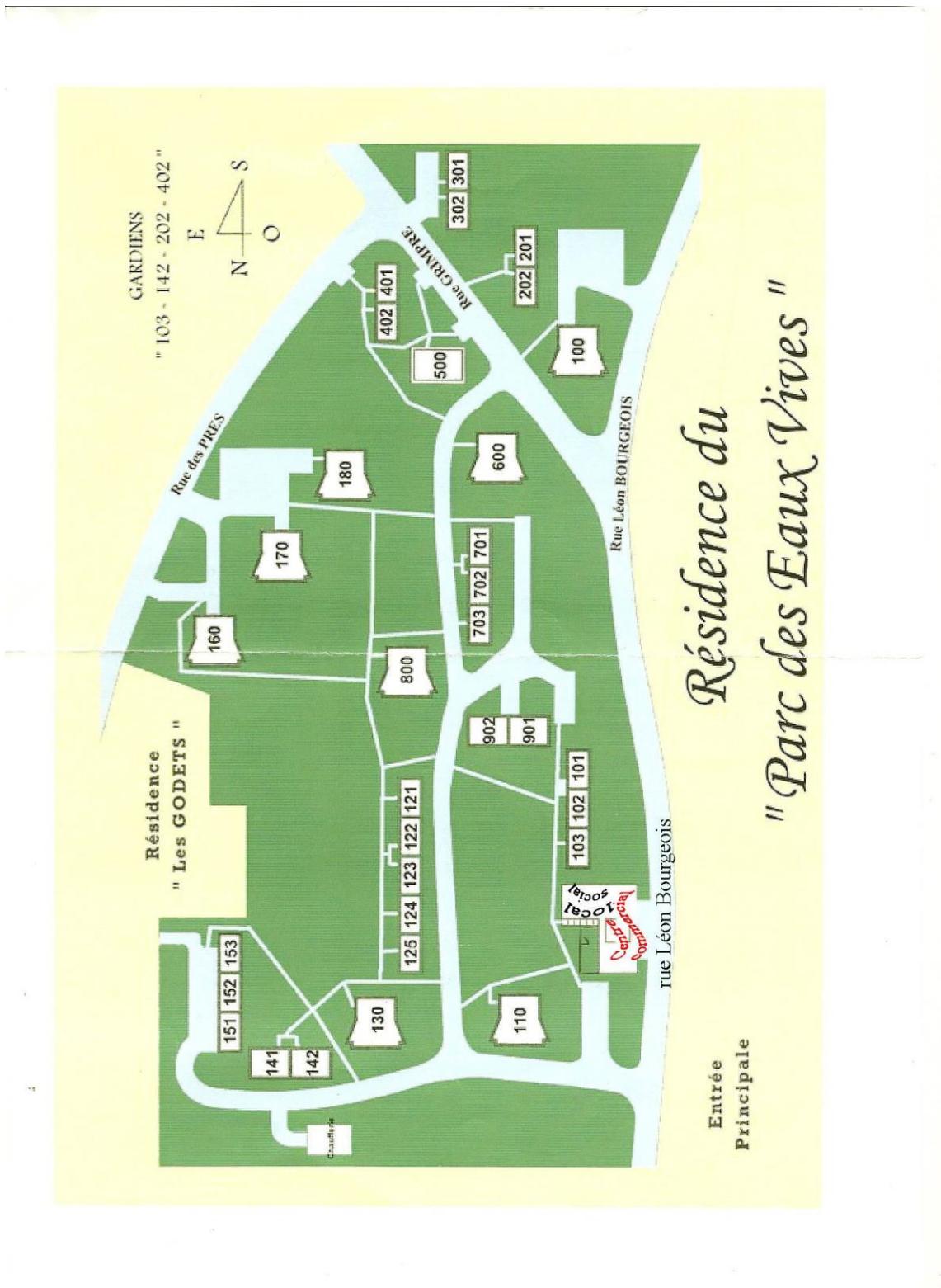
Vous venez d’emménager dans cette Résidence qui, le 3 avril 1965, faisait l’objet d’une page spéciale d’un grand journal du soir où il était dit que cet ensemble, réalisé par la Société CERIOZ et Compagnie, était de qualité et que cela (à l’époque) représentait le vrai luxe, en concluant : « *Le murmure des Eaux Vives au sortir du métro est assez inattendu et pourtant, chaque soir le Parisien harassé connaîtra en 20 vraies minutes cette échappée vers la nature* ».



Au fil des ans, cette Résidence a su conserver son aspect d’origine, les ravalements la préservant des outrages du temps.

Vous trouverez dans ce livret les points principaux du règlement ainsi que des informations utiles.

## Plan de la Résidence



## Gestion de la Résidence

Elle est confiée à un Syndic de gestion immobilière.

A ce jour, la Résidence est gérée par :

### **EGIM**

7 rue Mariotte

75017 PARIS

Tél. 01 58 22 18 08 (lignes groupées)

Fax 01 58 22 18 09

Gestionnaire de la Résidence :

Monsieur de LAPISSE

([f.delapisse@egim.fr](mailto:f.delapisse@egim.fr))

assisté de :

Mlle MANGILI

([s.mangili@egim.fr](mailto:s.mangili@egim.fr))

Un Conseil Syndical de 20 copropriétaires maximum, élu annuellement, contrôle la gestion du Syndic, l'assiste et se réunit une dizaine de fois par an. Il est structuré en 5 commissions : entretien des bâtiments et chauffage, entretien des espaces verts et bassins, animation et communication, sécurité, finances et fonctionnement de la Résidence. La synthèse de leur gestion se fait en Conseil Syndical.

Courriel du Conseil Syndical : [conseilsyndical.leseauxvives@gmail.com](mailto:conseilsyndical.leseauxvives@gmail.com)

Liste des membres du Conseil Syndical et des commissions sur le site :

<http://www.residence-eaux-vives.fr>

## **Assemblée Générale des Copropriétaires**

Au cours de cette assemblée annuelle, sont évoqués les points suivants :

*L'approbation du budget,*

*L'élection du Syndic ou le renouvellement de son mandat,*

*L'approbation du contrat du Syndic pour la durée d'un exercice,*

*Le renouvellement du mandat des membres du Conseil Syndical,*

*L'élection des nouveaux membres du Conseil Syndical.*

Ces points sont récurrents pour chaque Assemblée Générale. Ensuite sont débattus et soumis au vote des Copropriétaires les points particuliers relatifs à la Résidence.

### ***Élaboration du budget.***

Ce budget, établi en accord entre le Syndic et le Conseil Syndical, est un BUDGET PREVISIONNEL, en fonction des derniers indices connus au moment de son élaboration ; il ne comprend pas les gros travaux (tels que le ravalement) qui font l'objet de procédures annexes.

Les charges prévisionnelles sont exigibles le premier jour de chaque trimestre. Les régularisations se font en fin d'année comptable et sont communiquées aux copropriétaires en début d'année suivante.

### ***Eau froide et chaude***

L'eau froide consommée sur l'ensemble de la Résidence est répartie sur chaque lot au prorata des tantièmes de chacun.

L'eau chaude est facturée en fonction de la consommation de chacun, sans nécessité d'avoir accès aux appartements, grâce au télé-relevé.

En cas de fuite, prévenir immédiatement un gardien.

### ***Chauffage***

Tous nos appartements sont chauffés à partir d'une seule chaufferie, la chaleur est distribuée par le sol et le plafond. Le réglage du chauffage, possible par appartement, ne peut être effectué que par **la Société sous contrat de maintenance avec la Résidence**. Toute anomalie ou dérangement doit être signalé aux gardiens qui préviendront la Société susvisée. Voir page 10, les précautions à prendre en cas de travaux.

## Services Annexes

### Gardiens

Quatre couples de gardiens assurent l'entretien de la Résidence (ménage, espaces verts, etc.) et veillent au respect de notre règlement de copropriété.

Les gardiens sont situés aux bâtiments suivants :

*(voir plan page 3)*

103	<b>Gardien Principal</b> Mr et Mme de BUYSERE	Loge : 01 60 10 03 84	Portable : 06 82 95 93 62
142	Mr et Mme MESQUITA	Loge : 01 60 10 02 45	Portable : 06 77 65 70 72
202	Mr et Mme DACAMARA	Loge : 01 60 10 65 85	Portable : 06 77 65 68 65
402	Mr MARTIGNY Mme BOUGEROLLES	Loge : 01 60 14 49 94	Portable : 06 77 65 68 56

Ils sont respectivement en charge des bâtiments suivants :

M. de BUYSERE : 110, 101, 102, 103, 901, 902, 800

M. MESQUITA : 130, 141, 142, 121, 122, 123, 124, 125, 151 152, 153

M. DACAMARA : 100, 201, 202, 500, 600, 701, 702, 703

M. MARTIGNY/

Mme BOUGEROLLES : 401, 402, 301, 302, 160, 170, 180

En raison de leurs activités, les gardiens ne sont pas toujours présents dans leur loge. Veuillez consulter les heures d'ouverture de chaque loge, par exemple pour retirer les paquets (non recommandés) que le préposé de la Poste y dépose chaque jour.

Horaires d'ouverture des loges :

Lundi à mercredi : 8 h à 12 h et 15 h à 20 h

Jeudi et vendredi : 8 h à 12 h et 15 h à 19 h 30

samedi : 8 h à 11 h 30

Les permanences de week-end et jours fériés figurent sur les tableaux d'affichage situés dans chaque hall d'entrée des bâtiments.

Pendant les congés des gardiens, les colis sont récupérés par les gardiens remplaçants.

Les dates de congés et permanences sont visibles sur le site : [www.egim.fr](http://www.egim.fr)

Tout nouvel arrivant doit se faire connaître auprès de son gardien pour effectuer la mise à jour des noms sur les boîtes aux lettres et interphones.

Votre adresse doit être libellée ainsi :

**n° de bâtiment**, Résidence du Parc des Eaux Vives  
91120 PALAISEAU

### **Centre commercial**

Notre Résidence comprend un petit centre commercial situé rue Léon Bourgeois, où l'on trouve quelques commerces de proximité (Supérette-dépôt de pain, Salon de coiffure, Teinturerie, Librairie-journaux, Conseil en nutrition). La boulangerie et la pharmacie les plus proches se trouvent à Villebon, rue Henri Dunant.

## Organisation de la résidence

Le cadre de la vie collective de la Résidence est régi par le règlement de copropriété qui vous a été remis lors de l'acquisition de votre logement, disponible sur le site [www.egim.fr](http://www.egim.fr), (espace client, copropriétaire, comptes, documents, Vivre dans la copropriété, règlement de copropriété).

Voici quelques points que nous vous demandons de respecter scrupuleusement :

### ***Circulation, stationnement des véhicules***

La circulation est limitée à 30 Km/h.

Un emplacement de parking est attribué à chaque appartement et est identifié par un numéro au sol. Les parkings non numérotés sont réservés aux visiteurs. Il appartient à tous de faire preuve de civisme : ne pas gêner l'accès à l'emplacement de chacun par un stationnement sauvage et ne pas s'attribuer un parking visiteur qui ne lui appartient pas.

Il n'y a pas de parking spécifique prévu pour les motos.

Les voies doivent également rester libres pour assurer le passage des véhicules tels que pompiers, ambulances, etc.... Il est donc interdit de stationner le long des trottoirs marqués d'une bande jaune, sur les passages et voies piétons.

Les 2 parkings situés à droite de l'entrée rue Léon Bourgeois et devant le Centre Commercial sont réservés à la clientèle de celui ci.

### **Espaces verts**

Les espaces verts, gazons, plantations, arbustes, fleurs, cascades sont placés sous la sauvegarde des copropriétaires.

Nous rappelons que le résident est tenu responsable de toute dégradation effectuée par sa famille, ses invités ou ses animaux. Les excréments doivent être ramassés par leur propriétaire. Les animaux doivent être tenus en laisse, et les déjections ramassées.

### **Terrains de jeux**

Les enfants disposent d'aires de jeux. Les parents sont priés de veiller à ce qu'ils respectent les parties communes.

### **Halls**

Halls d'entrée, escaliers, paliers doivent rester libres, ils ne doivent pas servir de garage à bicyclette ou voitures d'enfants.

### **Local à vélo**

Des locaux sont réservés aux vélos et aux voitures d'enfants (l'assurance de la Résidence ne permet pas le stockage des véhicules à moteur).

### **Antennes extérieures et fibre très haut débit**

L'installation d'antennes extérieures pour la réception des ondes radio et de télévision ainsi que l'installation éventuelle de paraboles sont soumises au respect des cahiers des charges. Consulter le syndic avant toute installation.

Tous les immeubles sont équipés pour la fibre (très haut débit).

## **Balcons**

Consignes à respecter :

- Pas de séchage du linge aux fenêtres et sur les balcons.
- Pas de bicyclettes, ni autre objet, hors table de jardin, chaise longue, parasol et bacs à fleurs.
- Les bacs à fleurs doivent être tournés vers l'intérieur des balcons.
- Pas de grillades

## **Gestion des ordures**

1 - déchets ménagers : Les appartements sont équipés d'un vide-ordures. Par respect pour les gardiens, il est demandé de mettre les déchets dans des sachets fermés avant de les déposer dans le vide-ordures. **Ne pas y jeter de verre**. De plus, des poubelles noires sont disposées dans chaque local poubelle.

2 – déchets recyclables : La collecte sélective des déchets ménagers est en place dans la Résidence, et les emballages (cartons, boîtes de conserve, journaux et bouteilles plastiques) doivent être placés dans les conteneurs au couvercle jaune situés dans le local poubelle au sous-sol de chaque immeuble.

3 – verre : vous trouverez des containers pour le verre à l'extérieur de la Résidence, près du Lycée Poincaré.

4 – déchets végétaux : Une benne située entre les bâtiments 101 et 901, leur est réservée (notamment sapin de Noël).

5 – déchets spéciaux : acides, colles, vernis, diluants, huiles de vidange, désherbants et autres produits phytosanitaires, bombes aérosols, pots de peinture, piles, batteries..., radiographies, doivent être déposés :

au **centre technique municipal** 54 bis, rue Gutenberg à Palaiseau  
ou au **Siom** avenue des deux lacs à Villejust

Pour tout détail concernant les déchets, consultez le site de la mairie :

<http://www.ville-palaiseau.fr/cadrede-vie/proprete-et-qualite-de-leau.htm>

## **Stores**

Les copropriétaires peuvent faire poser des stores de toile sous réserve de respecter l'esthétique générale de l'ensemble immobilier. A cet effet, le coloris retenu et exigé est un rouge orangé appelé « coq de roche ». Pour toute interrogation, consulter le syndic.

## **Déménagement, emménagement**

En cas d'emménagement/déménagement ou transport de matériels encombrants, prévenir le gardien du secteur qui installera une bâche de protection dans l'ascenseur.

Les dégradations causées, même accidentellement et involontairement, doivent être prises en charge par le responsable de ces incidents, qui fait intervenir, éventuellement, son assurance. (Ex : vitres de parties communes brisées, vitres d'ascenseur).

## **Travaux**

Les gravats devront être enlevés par les intéressés.

En cas de travaux sur les parties privatives extérieures (volets roulants, fenêtres, dormants, et ouvrants des fenêtres), demander l'approbation du syndic afin de s'assurer que le cahier des charges est respecté.

Les horaires autorisés pour les travaux, définis par arrêté municipal de 2006, sont : du lundi au samedi de 8 h à 19 h ; dimanche et jours fériés de 10 h à 12 h.

Nous encourageons la pose de doubles vitrages, pour une meilleure maîtrise des dépenses de chauffage. En 2015, l'Aéroport de Paris finance une partie de ces travaux (voir dossier sur le site [www.egim.fr](http://www.egim.fr), isolation des fenêtres et volets).

En raison du système de chauffage intégré au sol et au plafond, il ne faut pas percer de trous dans le plafond et au sol. De même, un isolant s'impose lors du changement des revêtements de sol.

## **Absence**

En cas d'absence supérieure à 48 h, il est conseillé à tout occupant de laisser une clef de son appartement à une personne connue (nom – téléphone) du syndic ou du gardien. Cette personne sera autorisée à pénétrer dans l'appartement en l'absence de l'occupant, mais seulement en cas d'urgence (dégât des eaux...).

## **Vie de la Résidence - animation**

### **Local Social**

Un local social d'environ 120 m<sup>2</sup>, équipé de deux locaux sanitaires (lavabo et WC) mais sans cuisine, situé sous le centre commercial, peut être réservé par les résidents pour des fêtes privées ; pour connaître les disponibilités du local social et les modalités d'usage et de réservation, voir le site :

<http://www.residence-eaux-vives.fr/>

onglet "calendrier", location salle

onglet "documents", local social

Des activités y sont proposées par la commission "activités sociales" du conseil syndical. Pour exemple, actuellement : jeux de société le mardi après-midi. animés par un couple de résidents. Toute autre proposition est la bienvenue.

### **Festivités**

Chasse aux œufs de Pâques pour les enfants, et fête des voisins font partie du programme annuel.

Le calendrier des animations de la résidence est consultable sur le site :

<http://www.residence-eaux-vives.fr/>

onglet "calendrier", événements

## Adresses utiles

### Sites internet utiles propres à la résidence :

Egim : <http://egim.fr/espace-client/>

(accès réservé aux copropriétaires – identifiants figurant sur les appels de fonds).

Vous y trouverez :

Appels de fonds	consulter ce compte, compte, cliquer sur l'icone 
Comptes personnels	
Assemblée Générale (Procès-verbaux) Copropriété (Règlement de) DéTECTEURS de fumée Fenêtres double vitrage Fenêtres double vitrage devis exemple Fenêtres double vitrage dossier Aéroport Gardiens (congéS) Gardiens (coordonnées) Gardiens (permanences) Caissons de volets (Isolation des) Livret brochure Eaux Vives de l'origine Livret d'accueil Plan de la Résidence Plan parcellaire de la Résidence Plans d'appartements	} consulter ce compte, documents
Syndic	

Site des copropriétaires : <http://www.residence-eaux-vives.fr/>

Vous y trouverez :

- Animations, forum (prêt de matériel, services, sorties, solidarité)
- Comptes-rendus des réunions du Conseil Syndical
- Conseil syndical : liste des membres et des commissions
- livret d'accueil
- Local social : mise à disposition, planning des réservations

Pour écrire au Conseil Syndical : [conseilsyndical.leseauxvives@gmail.com](mailto:conseilsyndical.leseauxvives@gmail.com)

**contacts d'urgence :**

- Urgences médicales (SAMU 91) Tél. 15
- SOS médecin Tél. : 08 26 88 91 91
- Pompiers Tél. : 18
- Police municipale Tél. : 01 69 31 51 96
- Commissariat de police, 13 Rue Emile Zola , Tél. : 17 ou 01 69 31 65 20

**Index alphabétique**

<b>page</b>	<b>rubrique</b>
12	Absence d'un copropriétaire
13	Adresses utiles
9	Antennes extérieures
4	Assemblée Générale
10	Balcons
5	Budget
7	Centre commercial
5	Chauffage
8	Circulation
11	Déménagement
5	Eau froide et chaude
11	Emménagement
9	Espaces verts
12	Festivités
6	Gardiens
9	Halls
9	Jeux (terrains de)
9	Local à vélos
12	Local social
10	Ordures ménagères
7	Plan de la Résidence
8	Stationnement
10	Stores
11	Travaux
14	Urgences

## SOMMAIRE

<b>Préambule.....</b>	<b>2</b>
Plan de la Résidence.....	3
<b>Gestion de la Résidence.....</b>	<b>4</b>
Assemblée Générale des Copropriétaires .....	4
Élaboration du budget. ....	5
Eau froide et chaude.....	5
Chauffage.....	5
<b>Services Annexes .....</b>	<b>6</b>
Gardiens.....	6
Centre commercial .....	7
<b>Organisation de la résidence.....</b>	<b>8</b>
Circulation, stationnement des véhicules .....	8
Espaces verts.....	9
Terrains de jeux.....	9
Halls .....	9
Local à vélo.....	9
Antennes extérieures et fibre très haut débit.....	9
Balcons .....	10
Gestion des ordures .....	10
Stores .....	11
Déménagement, emménagement .....	11
Travaux.....	11
Absence .....	12
<b>Vie de la Résidence - animation.....</b>	<b>12</b>
Local Social .....	12
Festivités.....	12
onglet "calendrier", événements .....	12
Adresses utiles .....	13
contacts d'urgence.....	14
Index alphabétique .....	14

Brochure éditée par le Conseil Syndical