



**LIVRET D'ACCUEIL
ET RÈGLEMENT INTÉRIEUR
RÉSIDENCE "VILLA DIANA"
5-9, RUE DES PETITS BOIS 92370 CHAVILLE**

Syndic de copropriété



"Immo de France Paris Île-de-France"
Agence de Versailles
23, rue Baillet Lévêque 78000 Versailles

Gestionnaire

Mme Séverine Divay
Tél. 01 39 24 87 42
Mél : severine.divay@immodefrance.com

Conseil syndical

9, rue des Petits Bois 92370 Chaville
Mél. : cs.villadiana@gmail.com

**Composition
(2020-2021)**

- M. Franck Sauvage, président
- M. Richard Faure
- M. Jean-François Gavoury
- M. Jacques Hélot
- Mme Véronique Meance
- M. Julien Safourcade
- M. Frédéric Volant

Sommaire

Avant-propos : les préalables à l'entrée des lieux.....	4
I. Le règlement de copropriété.....	4
A. Quelques notions liminaires.....	5
B. Points-clés du règlement de copropriété se rapportant à l'usage des parties privatives.....	5
Généralités	5
Occupation - Usage.....	6
Balcons - Terrasses - Jardins	6
Harmonie et aspect du bâtiment	7
Emplacements de stationnement	7
II. La vie au quotidien	7
La tranquillité.....	7
Hygiène, propreté, salubrité.....	8
La sécurité des personnes et des biens	10
Les animaux	11
Les gros et menus travaux.....	11
Les espaces verts	11
Le stationnement sur les emplacements réservés aux visiteurs (1 ^{er} sous-sol)	11
Conclusion	11





*

LES COMMERCES, ÉCOLES ET SERVICES

- Commerces de proximité dans un rayon de 650 m, marché couvert à 750 m (4 fois par semaine), supermarché à 800 m.
- Collège et école maternelle à 100 m, crèche à 500 m, micro-crèche au sein de la résidence, lycée à 600 m, école primaire à 1 000 m.
- Poste à 700 m, Mairie à 800 m.

LES MOYENS DE TRANSPORT

- A 50 m, arrêt de la ligne d'autobus "Chavilbus Bleu" desservant la gare "Chaville Rive Droite" et le centre-ville.
- A 100 m, arrêt de la ligne d'autobus "Chavilbus Rouge" desservant la gare "Chaville Rive Gauche" en 8 minutes environ et la gare "Chaville Vélizy" (à Viroflay) en 11 minutes environ.
- A 500 m, gare SNCF "Chaville Rive Droite", desservant La Défense en 12 minutes environ et Paris/Gare Saint-Lazare en 23 minutes environ.
- A 1 000 m, gare SNCF "Chaville Rive Gauche", desservant Paris/Gare Montparnasse en 12 minutes environ.
- A 1 700 m, gare RER ligne C "Chaville Vélizy" (à Viroflay), desservant Paris/Gare d'Austerlitz en 35 minutes environ.

LES ACTIVITÉS DE LOISIRS

- Gymnase à 100 m.
- Forêt domaniale de Fausses Reposes à 150 m, jardin à 550 m.
- Centre culturel, bibliothèque, salle de cinéma et Conservatoire à 1 400 m.

Les actuels copropriétaires et locataires ainsi que le conseil syndical de la résidence dénommée *Villa Diana*¹ vous souhaitent la bienvenue.

Ce livret d'accueil - dont une version numérisée pourra vous être adressée sur simple demande par courriel à l'adresse électronique du conseil syndical - vous est remis afin de vous permettre de mieux connaître, voire découvrir, cet ensemble immobilier de quatre étages composé :

- de trois bâtiments (A, B et C, auxquels correspondent respectivement les adresses 5, 7 et 9 rue des Petits Bois) ;
- de 86 appartements au total (les premiers d'entre eux ayant été occupés à partir de décembre 2013), dotés de 106 balcons et/ou terrasses ;
- de deux niveaux de sous-sol ;
- de 7 emplacements de parking visiteurs numérotés de 87 à 93 ;
- de 98 emplacements de voiture privatifs (dont 25 doubles), numérotés de 94 à 191 ;
- de 83 caves (n° 192 à 274).

En l'absence d'un gardien attaché à la résidence, ce guide du résident vous présente un certain nombre de renseignements pratiques destinés :

- à vous aider dans la préparation de votre emménagement ;
- à vous faciliter la vie au quotidien, dans le respect à la fois de la tranquillité et de la sécurité de vos voisins ;
- à favoriser votre engagement participatif dans la démarche de restauration et préservation des parties communes.

Avant-propos : les préalables à l'entrée des lieux

Il est de l'intérêt même du futur résident - locataire ou propriétaire - d'anticiper son entrée dans les lieux.

Qu'il s'agisse de la protection des cabines d'ascenseur le jour de l'emménagement ou de la signalétique (apposition de plaque nominative normalisée sur la boîte aux lettres ; changement de nom sur le vidéophone), il lui appartient donc de se mettre en rapport, soit directement (propriétaire) soit par l'intermédiaire du bailleur ou de son représentant (professionnel de la gestion locative ou locataire), avec le syndic² aux fins utiles.

I. Le règlement de copropriété

En copropriété, la vie en commun dépend non seulement de diverses dispositions d'ordre public (lois, décrets, arrêtés), mais aussi et surtout d'une sorte de règlement intérieur dénommé *règlement de copropriété*, que des résolutions adoptées en assemblée générale des copropriétaires viennent préciser ou compléter en tant que de besoin.

Il ne s'agit pas de dresser ici un inventaire exhaustif des dispositions du règlement de copropriété auxquelles nous sommes collectivement soumis. Mais il paraît utile d'en rappeler les principales, méconnues ou oubliées, et de proposer quelques conseils faisant appel à la responsabilité individuelle, afin de nous aider à **accomplir ces petits efforts de la vie quotidienne qui permettent de maintenir harmonie et équité entre les résidents.**

N.B. : Le bailleur - ou son représentant (professionnel de l'immobilier) - est tenu d'imposer au locataire le respect des prescriptions du règlement de copropriété, soit par une disposition expresse du bail, soit par un engagement écrit.

¹ Boîte aux lettres : Hall bât. C (9 rue des Petits Bois) - Adresse électronique : cs.villadiana@gmail.com

² "Immo de France Paris - Île de France" - Agence de Versailles 23, rue Baillet Lévêque 78000 Versailles - Gestionnaire : Mme Séverine Divay (Tél. 01 39 24 87 42 - Mél : severine.divay@immodefrance.com), assistée de Mme Yakout Mohammédi (Tél. 01 39 24 87 59 - Mél : yakout.mohammedi@immodefrance.com)

A. Quelques notions liminaires

L'application du règlement de copropriété relève de la responsabilité du syndicat des copropriétaires, lequel assure la conservation de la résidence et l'administration des parties communes.

Conserver la résidence, c'est, dans cet immeuble particulier - ayant souffert de malfaçons, non-façons, désordres, vices de construction et autres dommages de toutes nature et origine - une fois celui-ci remis en état (tant extérieur qu'intérieur), faire en sorte qu'il s'y maintienne et garde, au prix d'un entretien régulier, sa destination initiale et son niveau de confort. Administrer les parties communes, c'est pourvoir à leur maintenance.

Le **syndicat des copropriétaires** a son siège dans les locaux du syndic de la copropriété.

Pour prendre les décisions concernant l'administration de la résidence, les copropriétaires se réunissent en **assemblée générale**, organe délibérant de la copropriété. Elle se tient au moins une fois par an. Compte tenu de l'étendue des compétences de l'assemblée générale, il est essentiel que tous les copropriétaires y participent ou s'y fassent représenter en donnant une délégation (pouvoir) à un autre propriétaire qui sera présent.

Les décisions prises et autorisations individuelles délivrées en assemblée générale ne sont exécutoires que deux mois après l'expiration du délai de contestation compté à partir de leur notification aux copropriétaires opposants et/ou défaillants. L'exécution des décisions prises par l'assemblée générale et l'application du règlement de copropriété sont mises à la charge du **syndic de la copropriété**, nommé par un vote explicite de l'assemblée générale à la majorité des voix des copropriétaires.

Le syndic gère l'immeuble, pourvoit à son entretien, et, en cas d'urgence, fait procéder à tous les travaux nécessaires à sa sauvegarde. Il établit le budget prévisionnel du syndicat qu'il soumet au vote de l'assemblée générale, fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes. Il tient la comptabilité du syndicat, faisant apparaître la situation de sa trésorerie et la position de chaque copropriétaire. Il présente ces comptes à l'approbation de l'assemblée générale.

Le **conseil syndical** assiste le syndic et contrôle sa gestion. Conformément à son rôle (consultatif), il donne son avis au syndic et à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant le syndicat des copropriétaires. Sa compétence en matière de contrôle porte sur l'élaboration du budget prévisionnel, la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions de passation et d'exécution des marchés et toute mission que l'assemblée générale souhaite lui confier. S'agissant des marchés, sa consultation est obligatoire à partir du seuil de dépenses fixé par l'assemblée.

Pour exercer cette attribution, le conseil a accès à tous les documents se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la résidence.

Le conseil syndical veille aussi à l'application et au respect du règlement de copropriété.

En l'absence d'un gardien, sa vigilance s'étend au fonctionnement quotidien de la résidence, et ses membres avertissent le syndic des problèmes qu'ils constatent ou qui leur sont signalés.

B. Points-clés du règlement de copropriété se rapportant à l'usage des parties privatives

Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties du bâtiment et de l'ensemble immobilier dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale.

Les travaux nécessitant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.



Occupation - Usage

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées. L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage, ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins³.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Toute location ou occupation d'un immeuble en son entier ou d'un ou plusieurs logements meublés ou non, est expressément autorisée, impliquant éventuellement pour son propriétaire un statut fiscal de commerçant.

Balcons - Terrasses - Jardins

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de balcons, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations, mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur, ou à l'harmonie de l'ensemble immobilier et sous contrôle du syndic⁴.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages, fissures, fuites ... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter : plantations, jardins suspendus, ...

L'utilisation des balcons et terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires⁵.

Les jardins et terrasses dont l'usage exclusif et privatif est réservé à certains copropriétaires, devront être aménagés en jardins d'agrément.

Les copropriétaires desdits lots s'engagent à respecter les conditions suivantes :

- ne pas encombrer ni entreposer dans lesdits jardins et terrasses d'objets divers,
- aucun véhicule, quel qu'il soit, ne devra être remisé sur cette partie,
- ne pas procéder à des plantations autres que celles d'un jardin d'agrément,
- ne pas étendre le linge,
- ne pas édifier une quelconque construction, notamment tout grill extérieur ou barbecue.

³ « Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires, ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveront les charges générales ou spéciales auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés. »

⁴ À ce titre, la pose de canisses ne peut être autorisée que de façon exceptionnelle et pour une durée limitée.

⁵ De façon générale, les occupants ne doivent « en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause ». Ainsi, ne peuvent, par exemple, être tolérées les discussions ou conversations téléphoniques d'intensité sonore ou durée excessive, les fumées de tabac ou émanant de barbecues, la pratique du roller, de la trottinette, de la planche ou du patin à roulettes sur les terrasses (en raison notamment des vibrations et du bruit transmis par les dalles sur plots).

Harmonie et aspect du bâtiment

Les portes d'entrée, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans des conditions particulières de majorité, sans que cela puisse être contraire aux règles communales de la ville.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndicat de copropriété sous contrôle du syndic et le cas échéant de l'architecte de l'immeuble. Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'ensemble immobilier.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont affectés exclusivement au stationnement des voitures de tourisme, véhicules à deux roues et camionnettes attachées aux activités exercées. Il est interdit d'y remiser des caravanes ou véhicules similaires. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Il est interdit d'y réaliser tous travaux de graissage, nettoyage, réparations quelconques. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé une quelconque matière inflammable liquide ou gazeuse, bidons d'essence, bouteille de gaz...

L'étanchéité des sous-sols n'est pas garantie en cas de remontée de la nappe phréatique ou de pluies exceptionnelles.

Tout dépôt d'objets quelconques sera sous l'entière responsabilité du propriétaire du lot, sans aucun recours contre quiconque, en particulier contre la société vendeuse ou le syndicat des copropriétaires, au cas d'humidité, infiltration, dégât des eaux, vol, etc.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

II. La vie au quotidien

La tranquillité

Chape isophonique existante ou non, les sons traversent les murs et les planchers de la résidence. Or, de toutes les pollutions, le bruit est probablement celle qui perturbe le plus notre vie quotidienne : chiens qui aboient, musique trop forte, bricolage tapageur.

Il faut par conséquent savoir que toutes ces nuisances peuvent être atténuées et même évitées avec un minimum d'attention. Par exemple, la pollution sonore liée aux vibrations élevées de certains appareils électroménagers peut être compensée par des tapis amortisseurs. Concernant les aboiements, considérons que, si le chien est le meilleur ami de son maître, il deviendra celui de ses voisins en étant bien dressé (cf. infra rubrique ad hoc, page 11).



Par ailleurs, doivent être connues les dispositions, reproduites ci- après, de l'arrêté municipal de lutte contre les bruits de voisinage n° 2013-9104 du 16 janvier 2013 en vigueur à Chaville :

Article 9

Les occupants des locaux d'habitation ou de leurs dépendances sont tenus de prendre toutes précautions pour éviter que la tranquillité du voisinage ne soit troublée, notamment par des bruits émanant :

- d'appareils audiovisuels d'amplification de sons ou de radiodiffusion ;
- d'instruments de musique ;
- d'appareils ménagers ou autres ;
- d'activités ou de jeux non adaptés auxdits locaux ;
- du port de chaussures à semelles dures, sabots, etc. ;
- d'une activité professionnelle à domicile.



Article 10

Les travaux de bricolage, de jardinage et d'entretien réalisés à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer un trouble particulier pour le proche voisinage en raison de leur intensité sonore, telles que les tronçonneuses et les tondeuses à gazon, les perceuses, scies mécaniques et autres engins à moteur thermique ne peuvent être effectués que :

- les jours ouvrables de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00 ;
- les samedis de 10h00 à 12h00 et de 15h00 à 18h00.

Ils sont interdits le dimanche et les jours fériés.

Article 11

Les dispositifs d'alarmes sonores audibles de la voie publique et du voisinage, installés à l'intérieur comme à l'extérieur de locaux d'habitation ou de locaux professionnels, sont soumis à déclaration en Mairie.

Le matériel utilisé doit être conforme aux normes en vigueur.

Chacun a néanmoins le droit d'organiser une petite fête à l'intention de ses amis ou pour l'anniversaire des enfants. Dans la journée, il suffit, par correction, de prendre soin de prévenir les voisins et de s'assurer que, de telle heure à telle heure, le bruit, inhabituel, ne gênera personne. En soirée, quelles que soient les circonstances, la tranquillité de tous impose de baisser le volume après 22h00.

Hygiène, propreté, salubrité

Comme leur nom l'indique, les parties communes sont le bien de tous : une bonne raison pour en faire un usage respectueux, par exemple en évitant de jeter papiers, cigarettes, allumettes, détritiques sur les voies d'accès, dans les halls d'entrée, escaliers ou sur les paliers, dans les parkings, espaces verts, etc.



*N.B. : En vertu de l'article R. 3511-1 du code de la santé publique, il est **interdit de fumer** dans les lieux à usage collectif. Cette disposition d'ordre général est applicable aux **parties communes ouvertes au public des immeubles en copropriété**, telles que halls d'entrée, cages d'escalier, ascenseurs. Outre les résidents et leurs visiteurs, elle vise les postiers et livreurs ainsi que les personnels employés par les syndicats de copropriété (ex : salariés d'entreprises prestataires de services).*

L'interdiction de principe faite aux quêtes, vendeurs et autres colporteurs de pénétrer à l'intérieur de l'immeuble n'empêche nullement le dépôt de prospectus ou de journaux gratuits dans les boîtes aux lettres. Évitez de déposer sur la console qui leur fait face ces éléments indésirables de votre courrier : collectez-les et placez-les dans l'un des containers de tri sélectif disponibles dans les locaux "poubelles" au premier sous-sol de votre bâtiment.

Les détritiques sont enfermés dans des sacs solides et hermétiquement clos pour leur transport. Si, par inadvertance ou maladresse, des papiers, des débris végétaux, de la terre, du sable ou autres objets sont répandus au sol, veuillez procéder personnellement au nettoyage de l'endroit souillé.



Par ailleurs, le **dépôt des objets encombrants volumineux** est interdit dans les sous-sols des bâtiments et plus particulièrement dans les "locaux pour les ordures ménagères" ou destinés à remiser les deux-roues ou poussettes ; vous devez les conserver et les déposer, à l'emplacement prévu sur la voie publique (sur le côté du container verre à gauche du local EdF), **le troisième jeudi de chaque mois à partir de 19h00** (en vue de leur enlèvement le vendredi en matinée).

Cependant, les déchets suivants ne sont pas acceptés dans le cadre de la collecte des encombrants : gravats, matériaux de démolition ou de bricolage ; ferraille et métaux non ferreux ; déchets toxiques (batteries, peinture, solvants, ...) ; déchets dangereux des ménages (piles, batteries, peinture, bouteilles de gaz ; pneus, huile de vidange) ; déchets d'équipements électriques et électroniques (petit et gros électroménager : téléphone, sèche-cheveux, aspirateur, téléviseur, matériel informatique, ...) ; bois et déchets végétaux de jardin (feuilles mortes, tonte de pelouse, taille de haies ou arbustes, ...).

Les déchets précités, de même que les papiers et cartons de grand format, les encombrants ménagers (mobilier, literie), les emballages en verre, sont acceptés en l'espace écologique désigné ci-après :

Déchèterie fixe communautaire de Meudon-Sèvres

Lieu-dit "Les Tailles de la Porte Dauphine"

1, rond-point des Bruyères

(entre la route du Pavé des gardes, la RD.181 et la RN.118)

92190 Meudon

Horaires d'ouverture pour les particuliers :

Du 1^{er} novembre au 31 mars : de 7h à 12h et de 13h30 à 18h30

Du 1^{er} avril au 31 octobre : de 7h à 12h et de 13h30 à 19h30

Le dimanche de 9h à 12h30

Les jours fériés, à l'exception des 1^{er} janvier, 1^{er} mai et 25 décembre.

Un gardien est présent pour surveiller l'espace et aider les utilisateurs.

Lors de leur arrivée sur le site, les usagers doivent présenter à l'agent d'accueil une pièce d'identité en cours de validité, ainsi que leur badge d'accès personnel ou à défaut un justificatif de domicile de moins de 3 mois (pour les premières visites).

Le formulaire de demande de badge est accessible en ligne :

<https://www.syctom-paris.fr/gestion-des-dechets-dans-la-metropole/badges-de-decheteries/badge-pour-les-particuliers.html>

Cas des masques de protection contre les virus et infections



Ces déchets doivent être jetés dans un sac poubelle dédié, résistant et disposant d'un système de fermeture fonctionnel : lorsqu'il est rempli, ce sac doit être soigneusement refermé, puis conservé 24 heures. Après 24 heures, ce sac doit être jeté dans le sac poubelle pour ordures ménagères.

Ces déchets ne doivent en aucun cas être mis dans la poubelle des déchets recyclables (poubelle jaune).



À DÉPOSER DANS LA POUBELLE JAUNE

Tous types d'emballages (en métal, en plastique, en carton...)

- Pots de yaourts, de crème fraîche, barquettes...
- Capsules de café usagées en métal ou en plastique
- Bouteilles et flacons en plastique avec leur bouchon
- Briques et boîtes en carton
- Sacs et films plastique

Tous les papiers

EN
VRAC



 NOUVEAU dans la poubelle jaune !

Les bons gestes :

- ✓ Jeter tous les emballages et tous les papiers dans le bac jaune : **n'y déposer les cartons qu'après les avoir découpés ou écrasés pour en réduire l'encombrement.**
- ✓ Laisser les emballages en vrac et ne pas les imbriquer entre eux.
- ✓ Inutile de laver les emballages, il suffit de bien les vider.
- ✓ Laisser les bouchons sur les bouteilles.

Rappel : Dans les locaux privés (logements proprement dits, balcons, terrasses) et leurs dépendances (garages et caves), il ne pourra être introduit ni conservé des matières dangereuses, insalubres et malodorantes ni stocké des hydrocarbures, produits ou matières volatiles ou inflammables. Dans le même ordre d'idées, à l'intérieur des boxes comme sur les emplacements de parking (voiture et deux-roues) et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

La sécurité des personnes et des biens

L'allée centrale constituant un accès pompier, toute tentative d'ouverture du portail qui la dessert est strictement interdite aux déménageurs. Les résidents sont par ailleurs invités à veiller à ce que leurs livreurs ne franchissent pas le portillon latéral avec des engins motorisés (cyclomoteurs, motocyclettes, etc.). Dans le même esprit, le stationnement sur le trottoir (aménagé en bateau) devant l'entrée de l'immeuble n'est toléré que pour des circonstances exceptionnelles et pour une durée réduite au minimum.

Un dispositif relativement sophistiqué de prévention des intrusions et circulations à l'intérieur des sous-sols, des caves, des halls d'entrée, des paliers en rez-de-chaussée a été instauré pour la sécurité de l'ensemble des résidents et celle de leurs biens.

Son efficacité repose en particulier sur la fermeture à clé de chacune des portes d'accès aux sous-sols depuis le hall en rez-de-chaussée.

Le portillon, les voies de circulation pour piétons desservant les bâtiments depuis la rue, les halls d'entrée, les escaliers, les paliers, les parkings ne sauraient être utilisés par les enfants comme instrument ou terrain de jeu, surtout en dehors de la surveillance de leurs parents.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

Les animaux

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

Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits *de compagnie* sont tolérées, à la triple condition :

- qu'ils soient, en dehors de leur espace privatif, portés ou tenus en laisse ;
- que la propreté des parties communes soit respectée ;
- que leur maître fasse disparaître sur-le-champ toute trace éventuelle de souillure !



Les gros et menus travaux

Entrent dans la catégorie des gros travaux ceux destinés par exemple à apporter des modifications à la disposition des cloisons intérieures (suppression, déplacement...) : ces travaux, avant d'être entrepris, doivent avoir reçu l'accord écrit du syndic.

Les parties tant communes que privatives contribuant à l'harmonie de la résidence ne peuvent être modifiées ou aménagées sans une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires (imposant à tous le modèle ou la teinte des produits à utiliser ainsi que le procédé de fixation, pour reprendre l'exemple des stores mentionné ci-dessus).

Au-delà de la préoccupation esthétique, il s'agit de protéger la valeur de la copropriété pour que le bien de chacun ne se déprécie pas.

Les espaces verts

Ils sont l'agrément de notre cadre de vie.

Les parterres fleuris ne peuvent être érigés en lieux de fouille pour les chiens et les chats. Ce ne sont pas non plus des espaces de cueillette pour les enfants.

Le stationnement sur les emplacements réservés aux visiteurs (1^{er} sous-sol)

Les parkings du premier sous-sol n° 87 à 93 sont par nature réservés à l'usage des visiteurs pour le stationnement ponctuel et de courte durée de voitures de tourisme appartenant à des personnes extérieures à l'immeuble, ce qui exclut leur utilisation répétitive, prolongée (au-delà de quelques heures en semaine et quarante-huit heures consécutives à partir du vendredi soir), pour le remisage de toute autre catégorie de véhicule, au bénéfice des résidents (copropriétaires ou locataires).

Les dérogations à l'un ou l'autre de ces quatre principes sont accordées à titre exceptionnel, au nom du syndicat des copropriétaires, par le syndic et le conseil syndical, l'un en concertation avec l'autre.

En dehors de cette hypothèse, les locataires et copropriétaires résidant *Villa Diana* et a fortiori les personnes extérieures à l'immeuble faisant de ces emplacements un usage privatif excédant les limites indiquées ci-dessus s'exposent à la mise en œuvre, à la diligence du syndic de copropriété, des procédures prévues par les articles L. 325-12 et R. 325-47 à R. 325-52 du code de la route ("Véhicules laissés sans droit dans des lieux non ouverts à la circulation publique").

Conclusion

Au terme de ce livret qui a pu vous paraître rébarbatif parce qu'il évoque quelques règles de droit et met en avant certaines recommandations tendant à une vie commune plus agréable, trois points valent d'être soulignés.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra indiquer au syndic de l'immeuble les coordonnées d'un mandataire détenteur d'un jeu de clés à contacter en cas d'urgence afin de pouvoir pénétrer dans les parties privatives si besoin est : à défaut, le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

D'une façon générale, les litiges entre voisins, s'ils surviennent, relèvent, selon les cas, des services de police ou du tribunal judiciaire : en pratique, la police est en mesure de vous préciser quelle est l'autorité compétente. Mais, il n'appartient ni au syndic ni au conseil syndical de les régler.

Par ailleurs, si nous voulons que notre résidence redevienne et demeure un cadre de vie confortable, que le patrimoine acquis par chacun, souvent au prix de sacrifices, retrouve et garde sa valeur, il faut que chaque personne y mette du sien.

Merci de votre attention. Bonne installation. Habitez et vivez Villa Diana.

Et sachez que, comme vous, les **membres du conseil syndical** aspirent à vivre "Villa Diana", dans le respect, en particulier, de leur vie privée.

Il s'agit de **bénévoles**, disponibles, à l'écoute, mais élus au service de l'intérêt du syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire de la collectivité des copropriétaires et non de l'un d'entre eux.

Si, du fait de leur proximité et de leur accessibilité, ils ont à connaître, par exemple, de tout désordre constaté au niveau des parties communes ou présumé imputable aux parties communes, ils n'ont pas vocation à se substituer au syndic ni, plus généralement, à fournir des prestations de gardien d'immeuble.

Index

Animaux (de compagnie)	11	Jardins - Jardinage	6, 8, 9
Assemblée générale	4, 5, 6, 7, 11	Masque anti-virus	9
Balcons	4, 6, 7, 10	Nuisances	7
Barbecue	6	Parking	4, 8, 10, 11
Boîtes aux lettres	4, 8	Parties communes	4, 5, 8, 11, 12
Bruit	7, 8	Parties privatives	5, 6, 7, 11, 12
Cannisses	6	Poubelle(s)	8, 9, 10
Caves	4, 10	Propreté	8, 11
Cigarettes	8	Règlement de copropriété	4, 5
Conseil syndical	1, 4, 5, 11, 12	Sécurité	4, 6, 10
Copropriétaires	4, 5, 6, 7, 11, 12	Sous-sol(s)	4, 7, 8, 9, 10, 11
Copropriété	1, 4, 5, 7, 8, 11, 12	Stationnement	7, 10, 11
Déchets - Détritus - Encombrants	8, 9	Stores	7, 11
Fumer	8	Syndic	1, 4, 5, 6, 7, 11, 12
Garage(s)	10	Syndicat des copropriétaires	5, 7, 11, 12
Hygiène	8	Terrasses	4, 6, 7, 10
		Travaux	5, 6, 7, 8, 11