Résidence Traditions

Livret d'accueil

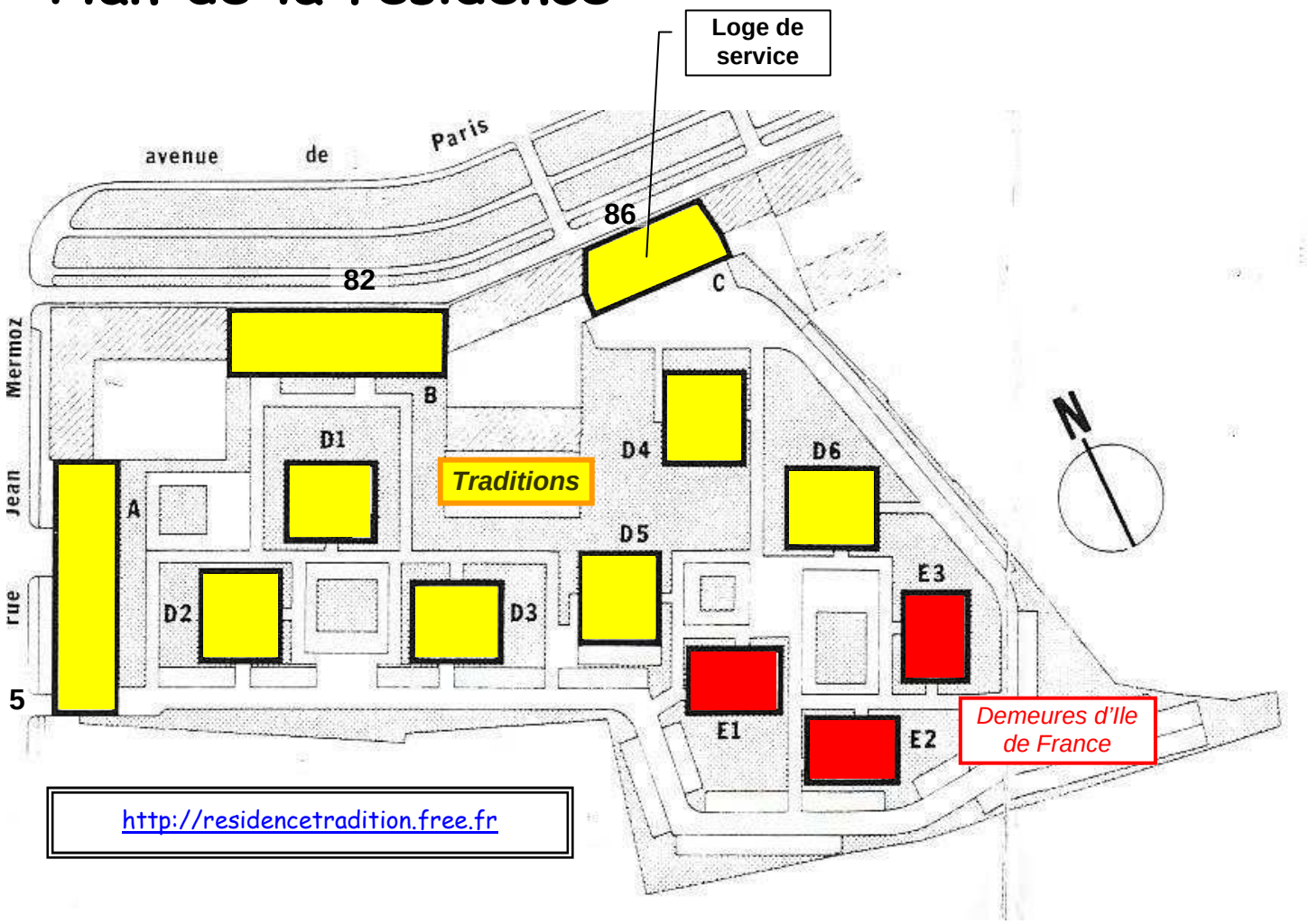


Traditions

Ce livret est réalisé par le Conseil Syndical
de la résidence Traditions

Édition mai 2008

Plan de la résidence



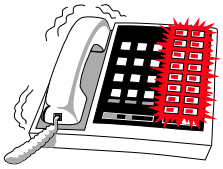
notre résidence vue du ciel …



Bienvenue dans la résidence !

Bienvenue dans la résidence Traditions ! Que vous soyez locataire, propriétaire, nouvel arrivant, ou un peu plus ancien dans la résidence : ce livret est pour vous !

L'ambition de ce fascicule, restant volontairement simplifié, réduit et synthétique, est de vous aider à mieux comprendre, et donc partager cet univers commun de la résidence Traditions.



Laissez ce document dans un coin de votre appartement où vous pourrez facilement le retrouver, près de votre téléphone par exemple.

En complément de ce petit livret, la ville de Versailles édite chaque année un guide pratique : n'hésitez pas à en demander un exemplaire à la loge de service, il vous aidera dans vos démarches !

Notre campus est constitué de deux résidences : Traditions et Demeures d'Ile de France.
Traditions, c'est 301 logements et 8 bureaux.
Ces deux résidences ayant des intérêts en commun (voiries, chauffage, eau, espaces verts, etc.), il existe un statut juridique qui contient à la fois Traditions et Île-de-France : c'est l'*ASL Marivel*.

Sommaire

1. Vos contacts **page 5**

- L'équipe de service
- Le Syndic
- Le Conseil Syndical

2. Vous emménagez ? **page 7**

- Votre déménagement
- Votre courrier

3. Vivre au quotidien **page 8**

- Le stationnement
- Les animations
- L'assemblée générale
- Nos amis les animaux

4. Comment ça marche ? **page 10**

- L'eau
- Le chauffage
- Les ordures
- Les bouches de VMC
- La télévision
- Les accès à la résidence
- Les travaux privatifs
- Les balcons et loggias
- Les fleurs et les pelouses
- Les aires de jeu
- Les locaux à vélos et poussettes
- Les ascenseurs
- Les numéros d'urgence

5. Combien ça coûte ? **page 14**

L'équipe de service

La loge se trouve au 86 avenue de Paris (bâtiment C). Elle est ouverte :

- de **8h à 12h30 et de 14h à 19h** tous les jours de la semaine,
- de **8h à 12h** le samedi.

N'hésitez pas à vous rendre à la loge ou contacter l'équipe de service pour tout sujet concernant la vie de la résidence ou pour des affaires plus personnelles.

Pour contacter la loge …
01 39 53 73 35
tradition.regisseur@orange.fr



M. Domingos MAGALHÃES	M. Vincent MAZUEL	M. Jean-Marc HERALY
06 69 78 24 25	06 69 78 25 35	06 69 78 23 67
Agent d'entretien	Régisseur	Régisseur adjoint

Il existe à la loge un cahier de réclamations pour enregistrer vos demandes, en particulier pour le chauffage (température trop haute ou trop basse, pression de l'eau chaude, etc…). La main courante consigne aussi tous les évènements intervenant sur la résidence pour permettre de prendre les mesures appropriées.

Bon à savoir : l'équipe est sous l'autorité du Syndic et **non des résidents**.

Pratique ! *Vous avez la possibilité de laisser un double de vos clés au régisseur, cela sera très utile en cas d'événement imprévu !*

En donnant une procuration permanente aux trois employés, la Poste pourra leur confier vos courriers recommandés en cas d'absence ! **Pratique !**

Vos contacts

Le Syndic

Organisme privé, c'est à lui que l'Assemblée Générale des copropriétaires confie la gestion de l'ensemble immobilier.

Le Syndic :

- prévoit et organise les travaux. Pour cela, il choisit les fournisseurs et les entrepreneurs et les propose au Conseil Syndical,
- dirige le personnel (employés et ouvriers d'entretien),
- gère les charges communes et tient la comptabilité.

Le Syndic actuel est la **SOCAGI**, dont le bureau est situé au 19 rue Georges Clemenceau. Vous pouvez les joindre au 01.39.51.72.87 ou socagiadb@wanadoo.fr.

Le Conseil Syndical

Composé de copropriétaires bénévoles élus chaque année lors de l'Assemblée Générale, le conseil suit l'action du Syndic, qui prend régulièrement son avis. Il est réparti en commissions et correspondants spécialisés (finances, technique, qualité de la vie, sécurité, communication, etc.) et se réunit dans le local syndical à côté de la loge le second jeudi de chaque mois en soirée. Ces réunions donnent lieu à des comptes-rendus, distribués aux copropriétaires et aux résidents.

Le Conseil Syndical :

- assure une interface privilégiée entre les copropriétaires et le Syndic,
- définit avec le Syndic le budget de fonctionnement de la copropriété et en assure le suivi,
- propose les orientations de travaux et assiste le Syndic dans la constitution et la gestion des dossiers,
- informe les copropriétaires sur les décisions du Syndic et la mise en œuvre des résolutions votées en Assemblée Générale.

Le Conseil Syndical peut avoir besoin de votre aide et de votre compétence sur certains dossiers : n'hésitez pas à prendre contact avec lui !

Pour cela, une boîte aux lettres est à votre disposition à la loge. Vous pouvez également les contacter directement, en vous reportant au feuillet central.

Votre déménagement

Avant d'emménager, prenez contact avec le régisseur : celui-ci vous donnera tous les renseignements utiles pour votre arrivée, et pourra également protéger les ascenseurs le jour J.

L'équipe de service vous aidera également pour les diverses formalités : clefs des locaux à vélos, étiquettes des boîtes aux lettres et des interphones, badges d'accès à votre bâtiment et aux parkings, télécommandes pour le portail voitures sous le porche, codes secrets des digicodes, etc…

Pour vous débarrassez de vos cartons à l'issue de votre emménagement, déposez-les dans l'espace réservé aux « encombrants » de votre bâtiment.

Bon à savoir !
Le porche au 5 rue Jean Mermoz est limité en hauteur à 3,70 m.
Pensez à prévenir vos déménageurs…



Votre courrier

Monsieur DUPONT
Tradition 5
86 avenue de Paris
78000 Versailles

- **Adresse :** afin de recevoir au mieux votre courrier, précisez à vos correspondants votre numéro de bâtiment (à l'exception du bâtiment A qui dispose d'une numérotation différenciée).

- **Procuration permanente**

Pratique ! En signant une « procuration permanente » aux trois employés, ceux-ci pourront accueillir les recommandés qui arrivent en votre absence ! A votre retour, un petit message dans votre boîte aux lettres vous invitera à passer à la loge pour le récupérer.

- **Bureau de poste**

La résidence dépend de la Poste Principale, située pour l'instant au 3 avenue de Paris, avant d'être transférée sur la ZAC des Chantiers.

Le stationnement

- **Parkings extérieurs :** de par le règlement intérieur qui s'impose à tous, ils sont réservés à vos visiteurs, aux services d'urgence, aux médecins, aux livreurs, et à un stationnement limité pour décharger (le stationnement des fourgonnettes et caravanes n'est pas autorisé). Au fil du temps, une dérive s'est instaurée : n'abusez pas de cette facilité et utilisez de préférence les parkings intérieurs. Pour des raisons de sécurité de la circulation dans la voie "voitures", de besoins de services d'urgence, et enfin de respecter nos espaces verts, il est interdit de pratiquer le stationnement sauvage.
- **Parkings intérieurs** : les numéros sont indiqués sur des petits panneaux situés sur la traverse béton au-dessus des places.

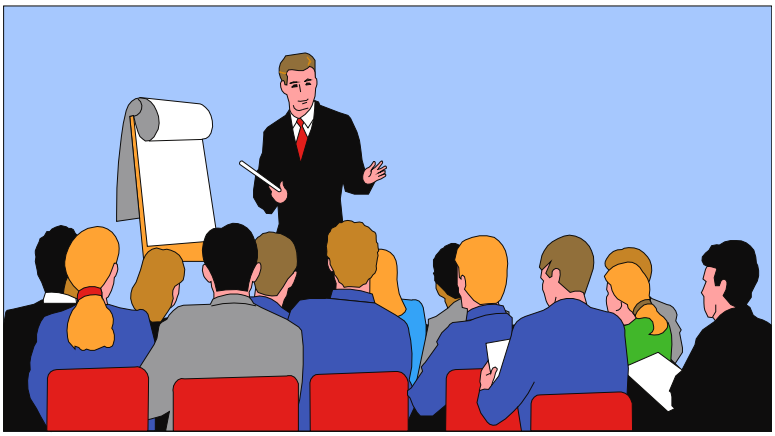


Prudence ! L'allée « Marivel », à l'intérieur de la résidence, est utilisée par de nombreux piétons et enfants en bas âge : levez le pied ! C'est la raison pour laquelle la vitesse est limitée à 10 km/h dans la résidence.

Les animations

- **Réunion d'information et session ouverte du conseil :** les séances du Conseil Syndical s'ouvrent par un temps destiné aux nouveaux arrivants comme à tout résident : un premier contact utile lors de votre arrivée !
- **Compte-rendu du conseil syndical :** chaque conseil syndical fait l'objet d'un compte-rendu distribué dans les boîtes aux lettres ; il reprend l'essentiel du conseil, mais aussi des informations pratiques à connaître.
- **Pot d'accueil** : à chaque rentrée, un pot d'accueil permet aux nouveaux arrivants de faire connaissance avec les autres résidents : une très bonne occasion pour découvrir tous les secrets de la vie à Traditions.
- **Notes d'information :** le Conseil Syndical vous propose des notes d'informations régulières, affichées dans les halls de chaque bâtiment. Pour les recevoir, n'hésitez pas à vous inscrire par mail à residencetradition@free.fr.
- **Fête de la résidence :** une fois par an, vers fin Juin, la résidence est en fête ! A cette occasion, chaque résident est invité à apporter un plat pour partager un moment de convivialité.
- **Site web :** le site Internet de la résidence : http://residencetradition.free.fr est un très moyen pour trouver plein d'info sur la vie à Traditions !

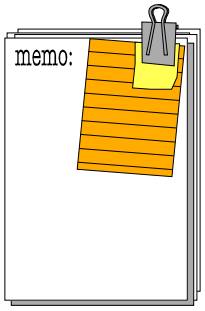
L'assemblée générale



Lieu privilégié d'échange et de prise de décision entre tous les copropriétaires, c'est l'évènement incontournable de l'année ! L'Assemblée Générale Ordinaire a lieu au cours du 2ème trimestre, souvent en mai. C'est le moment où sont votées les orientations essentielles comme l'approbation des comptes et du budget des deux années à venir, l'adoption des travaux exceptionnels…

Bon à savoir : si le quorum n'est pas atteint, certaines résolutions ne peuvent être soumises au vote, ce qui entraîne des frais supplémentaires, supportés par tous …

Par conséquent : **Venez nombreux, ou si vous ne pouvez pas venir, faîtes vous représenter !**



A noter **:** Le règlement de copropriété stipule que chaque résident doit permettre aux personnes mandatées par le Syndic (comme l'équipe de service et les entreprises) d'accéder à ses locaux pour exécuter les travaux nécessaires sur les équipements communs, y compris les radiateurs ou les bouches de ventilation (VMC)

Nos amis les animaux

Les fidèles compagnons seront tenus en laisse, et se détourneront des aires de jeux. Leurs propriétaires veilleront à ce qu'ils respectent la propreté des parties communes et privatives, à ce que les animaux ne marchent pas sur les massifs de fleurs et à ramasser les déjections qu'ils auraient laissées.

L'eau

L'eau froide est fournie à la résidence par le concessionnaire de la commune. Elle est gérée par la copropriété à l'intérieur de la résidence. L'arrêt éventuel pour travaux privatifs doit être demandé au régisseur.

Selon les indications fournies par la SEVESC, la dureté moyenne de l'eau délivrée à la résidence est de 30°F.

Pensez à manœuvrer souvent les robinets d'arrêts situés dans les gaines techniques de votre appartement, pour éviter leur grippage … et les désagréments qui vont avec !

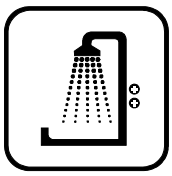
L'eau chaude sanitaire véhicule un produit « filmogène » destiné à protéger les tuyauteries contre la corrosion interne. Pour votre alimentation (cuisson des aliments comprise), utilisez donc plutôt de l'eau froide.



Si le débit de vos robinets est trop faible, dévissez le filtre qui se trouve en extrémité du col de cygne et nettoyez le. Si le problème persiste, prévenez l'équipe de service.

Pratique !

Mitigeurs



N'installer que des mitigeurs avec clapet anti-retour, ce qui est systématique sur tout mitigeur standard. En effet, l'absence de clapet anti-retour peut produire un mélange de l'eau chaude dans l'eau froide, ce qui provoque un très long temps d'attente avant d'avoir de l'eau chaude dans l'ensemble de la colonne.

Le chauffage

La résidence bénéficie d'un chauffage collectif, fourni par la Société Versaillaise de Chauffage Urbain (SVCU).

Le chauffage est usuellement mis en route du 1er octobre au 1er mai, selon les conditions climatiques extérieures.

Lors de la remise en route, une purge doit être faite au niveau de tous les radiateurs des appartements situés au dernier étage de chaque bâtiment, afin d'évacuer l'air contenu dans le circuit, et d'éviter de bloquer toute la colonne.

Habituellement, l'entretien du réseau SVCU des installations de chauffage ainsi que d'eau chaude a lieu durant la première semaine d'août. Vous ne disposerez alors que d'une eau tiède.

Les ordures



- **tri sélectif** : la commune a mis en place une collecte sélective des déchets recyclables. Les emballages plastique/métal/carton, les bouteilles en plastique, les briques alimentaires, les journaux et magazines, doivent être déposés dans les conteneurs bleus prévus à cet effet.
- **encombrants :** chaque bâtiment dispose d'un espace dans lequel vous pouvez déposer les objets encombrants dont vous souhaitez vous débarrassez. N'hésitez pas à demander à l'équipe de service de vous indiquer cet emplacement !
- **gravats** : l'évacuation des gravats produits à l'occasion de travaux privatifs ne relève ni de la collecte des ordures ménagères et déchets recyclables, ni de l'enlèvement des encombrants. Chaque résident doit donc prendre en charge cette élimination, et s'assurer que les artisans respectent cette consigne.
- **vide-ordures** : bien que fort pratiques, nos vide-ordures sont fragiles ! N'y jetez rien qui, en tombant, puisse heurter et endommager la paroi du conduit (bouteilles et autres objets en verre notamment). Emballez soigneusement toutes vos ordures dans des sacs étanches avant de les confier au vide-ordures. Il n'y aura ainsi aucune raison que de mauvaises odeurs s'y développent. Enfin, efforcez-vous de ne les utiliser que dans la journée, pour réduire les bruits.
- **conteneurs à verre** : les conteneurs se trouvent à l'extérieur de la résidence. Vous en trouverez par exemple un devant le 86 avenue de Paris.

Pour plus de détails sur ces différentes collectes, vous pouvez utiliser le n° vert de Grand Parc : 0 800 284 524 (appel gratuit depuis un poste fixe).

Les bouches de VMC

La Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) assure une aération optimum des appartements … pour peu que les bouches d'aspiration situées dans les pièces d'eau, ainsi que les entrées d'air situées en haut des fenêtres soient nettoyées régulièrement. De plus, cet entretien évite des sifflements qui se répercutent dans toute la colonne d'aspiration !

Comment ça marche ?

La télévision

La résidence dispose d'antennes à râteau sur les terrasses des toitures par groupe de trois bâtiments, permettant de recevoir aussi la TNT. Elle est aussi câblée pour recevoir Numéricable. Afin de ne pas défigurer nos bâtiments, il n'est pas possible d'installer de parabole individuelle.

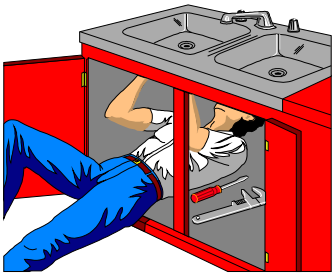
Les accès à la résidence

Afin de gérer au mieux les accès à la résidence, signalez toute perte de badge ou de télécommande, afin que l'équipe de service puisse les désactiver.

Les codes d'accès à la résidence sont renouvelés régulièrement ; ils sont communiqués aux copropriétaires par le Syndic. Afin que ces codes conservent leur utilité, évitons de les faire figurer sur des documents imprimés (cartons d'invitation…)

Les travaux privatifs

Si vous prévoyez de faire remplacer vos fenêtres ou volets, installer des stores, poser du parquet, modifier votre porte d'entrée, la VMC, raccorder une hotte, alimenter en électricité votre cave ou installer des équipements personnels (par exemple un climatiseur placé à l'extérieur de l'appartement), faites part de votre intention au Syndic et au conseil syndical, qui vous aideront à faire des choix compatibles avec les exigences du règlement de copropriété et vous feront profiter de l'expérience déjà acquise en cette matière. Tout manquement à la réglementation pourrait vous obliger à une remise en état à vos frais.



Par ailleurs, ces travaux doivent être faits de 8h à 12h30 et de 14h à 18h en semaine, et de 9h à 12h le samedi.

Les balcons et loggias

Les balcons et loggias jouent un rôle déterminant dans l'aspect général de la résidence : soignez leur aspect !

En particulier, évitez d'y stockez des objets encombrants ou des petits meubles (à l'exception des meubles de jardin) ; ne posez pas sur les garde-corps d'éléments de décoration ou de protection comme les canisses ; veillez à ne pas étendre de linge sur les balcons et loggias ou aux fenêtres. Notre résidence n'en sera que plus belle !

Les fleurs et les pelouses



Les massifs fleuris, les hortensias, les rhododendrons, les pelouses, les arbres et arbustes sont la fierté de notre résidence en même temps que notre patrimoine. Respectez-les, respectez les pelouses … et n'empruntez pas les fleurs pour un usage personnel.

Les aires de jeu

Que les enfants s'amusent bien, mais apprenez leur à respecter l'environnement et les gens aux alentours (bruits, jets de sable et de cailloux, etc.).

Les locaux à vélos et poussettes

Les locaux à vélos ont été aménagés pour recevoir un maximum de vélos. Vous pouvez aussi utiliser les locaux au RDC des bâtiments B&C qui sont suffisamment grands pour recevoir l'excèdent de vélos (demandez au régisseur une clef supplémentaire). En contrepartie, merci de ranger les poussettes dans les locaux à vélos et de laisser les paliers libres.

Les ascenseurs

En cas de soucis avec les ascenseurs, le n° d'appel et le n° d'appareil sont affichés à l'intérieur des cabines, mais aussi sur l'encadrement de la porte palière au rez-de-chaussée. Munissez-vous de ces numéros pour appeler la centrale de télé-dépannage en cas de nécessité.

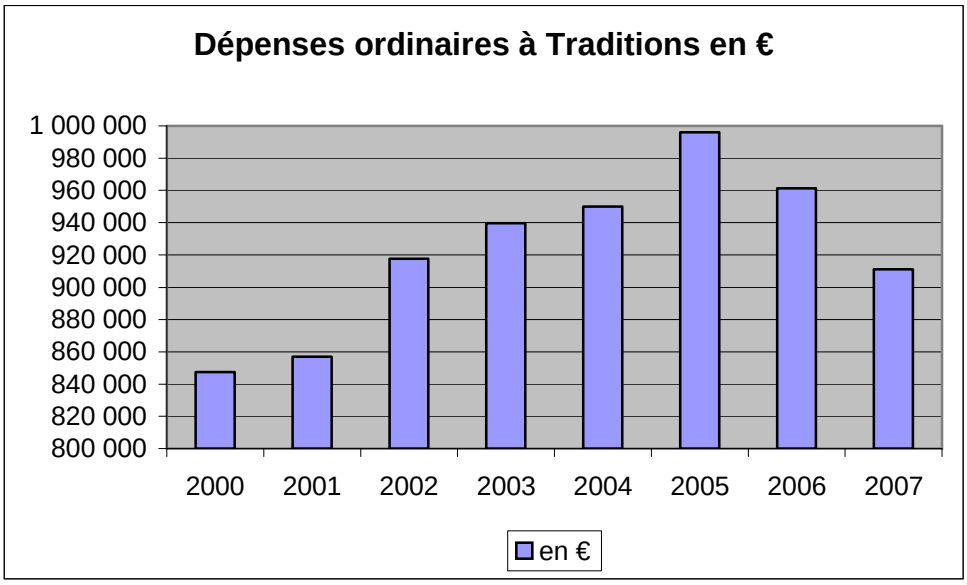
Les numéros d'urgence



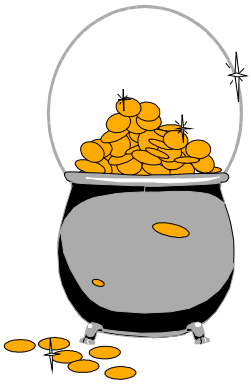
Lorsque vous ne pouvez joindre l'équipe de service, en week-end ou de nuit, la liste des entreprises à appeler en fonction du problème constaté est affichée, dans chaque hall au RDC, dans le panneau inséré dans le bloc des boîtes aux lettres. Cette liste est en principe également insérée dans ce livret : si ce n'est pas le cas, n'hésitez pas à en demander un exemplaire à la loge !

« Dépenser moins avec un meilleur service »

Le Conseil Syndical a entrepris un certain nombre de programmes dont le but est de réduire les dépenses ordinaires (ré-organisation du gardiennage, re-négociation du contrat de chauffage, analyse de tous les contrats en cours, etc…) pour satisfaire au slogan objectif « dépenser moins avec un meilleur service ». De nouveaux programmes seront lancés dans le futur à chaque fois que l'investissement et le changement envisagé sont rentables en termes de réduction des dépenses ordinaires et de l'amélioration du service.



Au-delà de ces actions globales, chacun peut aussi contribuer, par des actions individuelles, à la réduction de la facture :



- Les fuites de chasse d'eau sont la première source de gaspillage de ce bien précieux
- Une baisse de 1°C dans les appartements permet de réduire de 7% la dépense d'énergie de chauffage
- Le remplacement des robinets de radiateurs bloqués permet de baisser la température (la climatisation par les fenêtres ouvertes n'est pas un bon moyen de climatisation l'hiver)
- Le changement de fenêtres est l'occasion d'installer un double vitrage (en bénéficiant en plus d'un crédit d'impôt !)

Vos notes

……

……

……

……

……

……

……

……

……

Un conseil, une suggestion, une remarque sur ce livret : n'hésitez pas à en faire part au Conseil Syndical (residencetradition@free.fr)

http://residencetradition.free.fr