

Livret d'accueil

Rosiers-Bellevue



Nous vous souhaitons la bienvenue à Rosiers Bellevue

<http://rosiers-bellevue.fr>

version 2021-05

Sommaire

Préambule :	3
UN PEU D'HISTOIRE DE LA RESIDENCE ROSIERS-BELLEVUE	4
PORTAIL AUTOMATIQUE	5
HORAIRES DE PRÉSENCE DU GARDIEN	5
CIRCULATION	6
STATIONNEMENT	7
ASPECT GENERAL – PROPRIETE	7
TRANQUILITE DE LA RESIDENCE	8
PARTIES COMMUNES	8
DECHETS	9
SECURITE	11
AIRE DE JEUX	11
UTILISATION DU PARC	11
EXECUTION – CONTROLE	12
VIE GENERALE DE LA COPROPRIETE	13
EMMENAGEMENTS ET DEMENAGEMENTS	13
TRAVAUX	15
DEGATS DES EAUX	15
ENTRETIEN DES BALCONS	15
COMMUNICATION AVEC LE CONSEIL SYNDICAL	16
LISTE DES INTERVENANTS SOUS CONTRAT	16

Préambule :

Ce document a été rédigé par M. Hermann ALFRED – Bat E – 26 rue de Loustalot.
Vos remarques et suggestions sont bienvenues – colletif@rosiers-bellevue.fr

DOMAINE D'APPLICATION

1 — Le présent livret d'accueil a pour but de faciliter les conditions de séjour des résidents et d'interdire ce qui peut nuire à la bonne tenue, au calme ou au bon usage de l'ensemble.

2 – Il précise et complète sur plusieurs points les conditions d'application des dispositions figurant dans le règlement de Copropriété.

POUR BIEN VIVRE EN COPROPRIETE, IL FAUT AVANT TOUT VEILLER A PRESERVER LES RELATIONS ENTRE VOISINS.

SCRUPULEUSEMENT RESPECTEES, CES QUELQUES REGLES VOUS AIDERONT A ATTEINDRE CETTE INDISPENSABLE HARMONIE.

3 – Il s'applique à toute personne pendant la durée de sa présence dans la résidence, qu'elle y soit à titre de propriétaire ou locataire résident, de personne de service, de personne exécutant un travail pour un résident, une entreprise ou une collectivité, de visiteurs, etc...

4 – Il s'applique aussi aux véhicules, animaux, engins et matériels divers introduits dans la résidence par ou pour ces personnes.

5 – Indépendamment des responsabilités édictées par la loi, tout propriétaire est personnellement responsable de l'exécution du présent règlement tant par lui-même que par ses enfants, préposés, visiteurs, locataires, etc...

UN PEU D'HISTOIRE DE LA RESIDENCE ROSIERS-BELLEVUE

La résidence est située sur le domaine d'un ancien château. Le château Rosiers-Bellevue. Il datait de En 1962, il a été décidé de le détruire pour construire une résidence moderne..... Les travaux ont duré plusieurs mois jusqu'à sa livraison en avril 1964.



PORTAIL AUTOMATIQUE

A) Fonctionnement :

L'ouverture du portail par émetteur ne peut s'effectuer que si le véhicule se trouve sur la boucle magnétique représentée par une bande jaune tracée au sol.

La zone de débattement du portail est matérialisée par un hachurage jaune devant celui-ci. Il ne faut donc pas, à l'ouverture du portail, s'engager dans l'ère matérialisée tant que le portail n'est pas complètement ouvert.

Un digicode se trouve à chaque entrée permettant également l'ouverture sans présence de véhicule. En cas de panne, l'ouverture manuelle du portail est possible, ne pas forcer. Le portail est débrayable par les serrures situées au niveau de chaque moteur qui peuvent se manœuvrer avec la clé des portillons du Parc.

Télécommande : Vous pouvez acheter une télécommande auprès du Syndic ou vous faire inscrire dans la liste des numéros de mobile autorisés à commander les accès à distance.

B) Horaires d'ouverture des portails automatiques : 7h le matin - Fermeture : 22h le soir

HORAIRES DE PRÉSENCE DU SERVICE d'ENTRETIEN / GARDIEN

Entretien des parties communes : cages d'escaliers, local poubelle

* Du Lundi au Vendredi : Matin de 7h30 à 13h30

Petits travaux :

* Du Mardi au Jeudi : Après-midi de 13h30 à 17h

Téléphone mobile : 06 xx xx xx

CIRCULATION

1 – La vitesse de circulation est limitée à 20 km/heure.

2 – Le code de la route est applicable à l'intérieur de la résidence, et doit être respecté de façon systématique.

3 – L'emploi des avertisseurs est interdit (sauf en cas d'urgence).

4 – Le portail automatique de la résidence se ferme à 22 heures et s'ouvrent à 7 heures.

Une télécommande peut être achetée auprès au syndic.

5 – La copropriété dispose de 3 accès avec une clef unique. Ces accès sont situés :

- piétons et voiture : 26, rue de Loustalot
- Piétons uniquement :
 - entre le .. et .. avenue du Général de Gaulle, en face de Picard
 - à l'angle entre la rue Loustalot et la rue Georges Lassere



STATIONNEMENT

Il est réglementé par Arrêtés Municipaux.

En outre :

1 – Les véhicules particuliers des résidents doivent être garés sur les parkings prévus à cet effet.

Le parking se divise en 2 catégories :

- Places privatives : elles sont identifiées par un numéro peint sur l'emplacement
- Places visiteurs : elles sont identifiées par un « V » peint sur l'emplacement

2 – Les bicyclettes, voitures d'enfants, tricycles, jouets, etc. doivent être exclusivement remisés dans les locaux prévus pour cet usage dans chaque immeuble ; ils devront y être rangés de façon telle qu'ils ne gênent en aucune manière l'accès aux caves et au local du vide-ordures.

3 – Les entrées des bâtiments B,C, D et E ne constitue pas une zone de parking. Les arrêts y sont tolérés pour permettre le déchargement des véhicules. Le stationnement devant ces entrées est donc formellement interdit.

Le stationnement le long du bâtiment A est interdit et gênant pour les interventions des véhicules d'urgence.

Un parking public est mitoyen de la résidence : il est situé place des Augustins

Garé correctement votre véhicule afin qu'il n'empiète pas sur la place de votre voisin. Les véhicules particuliers des résidents doivent être garés sur les parkings prévus à cet effet.

L'emploi des avertisseurs est interdit (sauf en cas d'urgence).

Le code de la route est applicable à l'intérieur de la résidence, et doit être respecté de façon systématique.

Les livreurs de colis ont tendance à rouler excessivement vite dans la résidence. Vous êtes prié de leur signaler en cas de constatation afin de protéger les enfants et les personnes à mobilité réduite.

Les bicyclettes, voitures d'enfants, tricycles, jouets, etc. doivent être exclusivement remisés dans les locaux prévus pour cet usage dans chaque immeuble ; ils devront y être rangés de façon telle qu'ils ne gênent en aucune manière l'accès aux caves et au local du vide-ordures.

ASPECT GENERAL – PROPLETE

1 – Il est interdit de jeter en dehors des corbeilles à papiers, des vides-ordures et locaux prévus à cet effet dans les immeubles, tous papiers, journaux, détritiques, emballages, etc. dont la dispersion dans la résidence nuirait à l'hygiène et à la bonne tenue.

L'abandon dans les parties communes, d'objets encombrants (vieux meubles, voitures épaves, etc...) est proscrit. Les crayonnages, inscriptions et dessins sur les murs, sur les portes, sont interdits.

Les séchoirs à linge ne doivent pas être visibles de l'extérieur : ne pas étendre du linge aux balcons et aux fenêtres.

3 – Les propriétaires de chiens ne doivent pas laisser leurs animaux souiller les allées et pelouses du parc : les propriétaires sont tenus de ramasser les déchets canins. Les chiens doivent être tenus en laisse. Les chiens ne doivent pas être laissés seuls sur les balcons pour éviter les aboiements intempestifs.

Les chiens ou chats ou autres animaux domestiques sont, bien sur, tolérés tant qu'ils ne gênent pas le voisinage
Ils ne doivent pas souiller les allées et pelouses du parc, ni aboyer ;
Ils circulent tenus en laisse.

TRANQUILITE DE LA RESIDENCE

1 – Tout doit être mis en œuvre pour que le calme règne dans la résidence, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des immeubles.

2 – Ainsi, les bruits de radio, télévision, musique, etc. ne doivent pas gêner les occupants des appartements voisins. Les bruits intempestifs de moteurs sont interdits. Les travaux d'aménagement doivent cesser à 20 heures et ne reprendre qu'après 8 heures.

3 — Les animaux ne doivent gêner les résidents en aucune façon et, a fortiori, constituer un danger pour eux. Leurs propriétaires en sont entièrement responsables.

NUISANCES SONORES : Pour diminuer les nuisances dues au bruit, chacun doit :

- ❑ Ecouter les télévisions, chaînes stéréo, radios, etc... à un niveau sonore compatible avec la tranquillité de ses voisins ;
- ❑ Ne pas marcher avec des talons dans les pièces carrelées ;
- ❑ Déplacer quand c'est nécessaire, ses meubles le plus doucement possible et de toutes les façons jamais la nuit ;
- ❑ Manier portes fenêtres et volets avec douceur ;

Si vous avez prévu de recevoir des invités chez vous jusqu'à très tard le soir, il est courtois de le signaler à vos proches voisins et après 22h de réduire le niveau sonore à un niveau acceptable.

PARTIES COMMUNES

1 – L'usage des parties communes du parc et des immeubles se fait sous la responsabilité des utilisateurs.

2 – Il leur appartient de s'en servir en respectant les règles d'emploi lorsqu'elles sont précisées et conformément à l'usage admis dans les autres cas.

Chacun doit éviter :

- ❑ D'encombrer les parties communes avec des meubles, des vélos, ou tout autre matériel n'y ayant pas sa place.
- ❑ De déposer des ordures ailleurs que dans les lieux réservés à cet effet

5 – Le lavage des voitures est interdit dans les parties communes, rues ou allées de la Résidence. Toutefois, le lavage d'un véhicule sur un parking privatif pourra être toléré, à la condition qu'il ne représente aucune gêne pour les propriétaires des parkings voisins et que la propreté des abords soit sauvegardée par une évacuation totale des eaux sales, à la diligence de l'auteur du lavage. Il est formellement interdit de jeter les eaux sales sur le gazon.

6 — Les gaines techniques (EDF-GDF, canalisations d'eau, de chauffage, etc.) sont parties communes et doivent obligatoirement être toujours libres d'accès (règlements EDF-GDF).

Nul n'est autorisé à y ranger quel que matériel que ce soit (outils de jardinage, appareils ménagers, etc.).

DECHETS

Chaque immeuble dispose d'un local poubelle avec :

- Poubelle pour le tout-venant
- Poubelle pour le recyclage sauf pour le verre

Aucun objet en verre ne doit être jeté dans les poubelles de recyclages ou dans les poubelles destinées au « tout venant » ni même de paquets volumineux, ceci afin d'éviter des frais de nettoyage spécifiques.

Des poubelles pour les encombrants volumineux sont disponibles prêt du bâtiment A1, A6 et D.

Les emplacements des poubelles à verre sont indiqués ci-dessous :

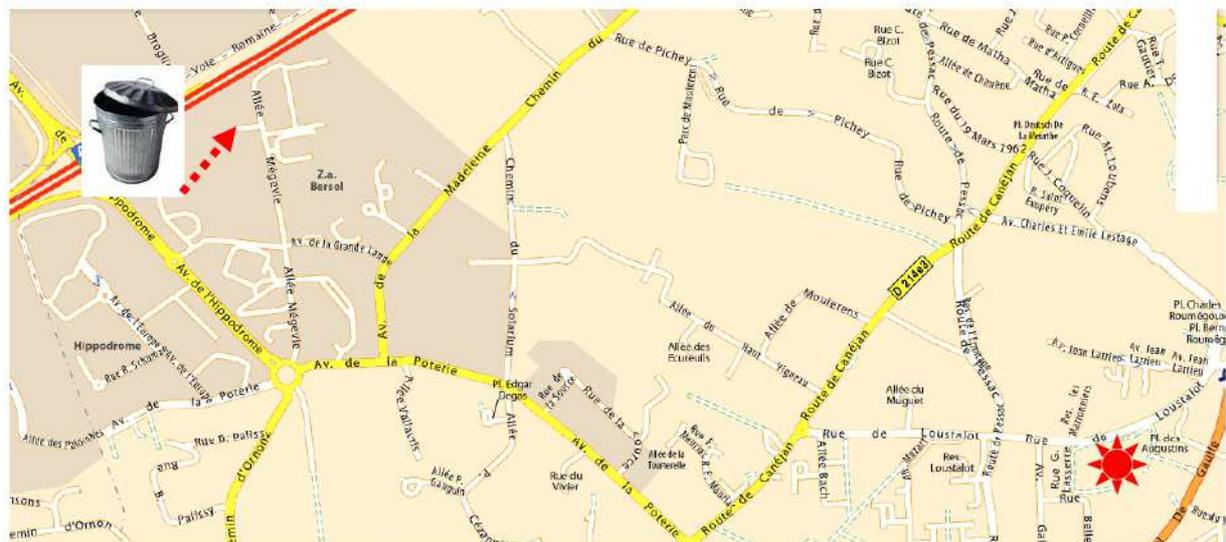
- Route de Pessac (en face de la Résidence de Loustalot)
- Avenue Jean Larrieu (au début du parking près du hall des sports)
- Rue des érables (derrière le centre commercial)



Les paquets encombrants seront descendus au local destiné à cet effet. Toutefois, les règlements municipaux précisant qu'aucun paquet volumineux ne peut être ramassé par les services d'éboueurs, leur dimension devra être inférieure à 60 cm. Les emballages plus importants seront donc mis en morceaux, sinon ils seront enlevés par une entreprise de débarras aux frais du demandeur.

Les cartons et emballages rigides divers, doivent être portés par vos soins à la déchetterie de Gradignan. Pour accéder sans restriction à la déchetterie, vous devez retirer un macaron à la mairie de Gradignan en vous munissant d'un justificatif d'adresse.

Centre de recyclage de Gradignan - Allée de Mégevie



Téléphone : 05 56 75 05 90 – web :

Heures d'ouverture :

9h -12h30 et 13h15 -19 h, d'avril à septembre
9h -12h30 et 13h15 -18 h, d'octobre à mars

Ouvert 6 jours sur 7- sauf jours fériés – fermé le lundi

Les emballages cartons (boîtes de couches, de matériels, les cagettes de fruits, etc...) doivent être démontées.

En effet ces objets mis tels quels satureront instantanément les bacs ; TOUS les résidents participent au tri sélectif et doivent pouvoir accéder aux « bacs verts » (pour mémoire la collecte des bacs est fixée par la C.U.B.)

Le prestataire chargé de la sortie des bacs n'est pas rémunéré par les propriétaires pour débarrasser vos « encombrants », ni bien sûr le gardien.

SECURITE

1– Les résidents doivent se conformer aux règles visant à assurer la sécurité des personnes et des biens.

2– Toute action qui risque de compromettre l'une ou l'autre est donc proscrite : stocks de produits inflammables dans les locaux, suspensions dangereuses à l'extérieur par exemple.

3– De même, il leur appartient de prendre à temps les mesures d'entretien qui sont de leur ressort : ramonage des cheminées par exemple.

4– Chaque occupant est tenu de souscrire personnellement une assurance contre l'incendie et les risques tels que dégâts des eaux, responsabilité civile, etc...

AIRE DE JEUX

La présence des enfants aux aires de jeux de la résidence se fait sous la responsabilité entière des parents.

La copropriété ne saurait être tenue responsable en cas d'accident :

- Bascule : à partir de 3 ans
- Toboggan : à partir de 4 ans

Nous vous demandons de signaler tous dysfonctionnements de ces équipements au syndic et éventuellement de l'indiquer par un affichage sur le jeu concerné.

UTILISATION DU PARC

.....
.....
.....

EXECUTION – CONTROLE

1 – La Copropriété est placée sous la garde de l'ensemble des résidents. Ceux-ci concourent à la bonne marche de l'ensemble. Ils supportent les conséquences de tous ordres du non-respect des dispositions du présent règlement.

2 — Il leur appartient de signaler au gardien ou au syndic les incidents qui pourraient survenir, leurs observations concernant les parties communes et leurs suggestions éventuelles en vue d'améliorer le bien-être de tous.

3 — Toutes tolérances au sujet des prescriptions du présent Règlement, quelles qu'aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme des modifications ou des suppressions de ces prescriptions.

VIE GENERALE DE LA COPROPRIETE

Il est rappelé aux résidents :

1°) Le stationnement des véhicules est strictement réglementé dans la copropriété, et de surcroît bien organisé.

Il est donc demandé de ne pas stationner devant les entrées des immeubles, ni sur les trottoirs ou sur les gazons.

En cas de sinistre, la responsabilité du propriétaire du véhicule en effraction, gênant la mobilité des services de secours pourrait être recherchée.

2°) Aucun objet en verre ne doit être jeté dans les poubelles de recyclages ou dans les poubelles destinées au « tout venant » ni même de paquets volumineux, ceci afin d'éviter des frais de nettoyage spécifiques.

3°) Aucun pot de fleurs ne doit être posé sans attaches solides sur les rebords et bordures de balcon. Les jardinières ne doivent en aucun cas portés sur l'extérieur des rambardes des balcons. Il arrive malheureusement que ces jardinières se décrochent lors de forts coups de vents et occasionnent des dégâts importants (matériels et quelques fois humaines) lors de leur chute.

4°) Nous vous prions de bien vouloir éviter d'entreposer vos publicités indésirables au dessus des boîtes aux lettres, ceci pour une bonne raison d'hygiène et de propreté.

EMMENAGEMENTS ET DEMENAGEMENTS

Pour les emménagements et déménagements, vous pouvez le signaler au concierge 1 à 2 jours avant, afin qu'ils mettent en place des plots pour faciliter votre accès au bâtiment.

Vous êtes prie d'évacuer les cartons volumineux ou nombreux vers la déchetterie. En effet, les poubelles de recyclage ne sont pas adaptées pour ces déchets excédentaires.

Les travaux d'aménagement doivent cesser à 20 heures et ne reprendre qu'après 8 heures.

ECONOMIE

Avec un peu d'attention, certaines dépenses collectives peuvent être diminuées pour la satisfaction de chacun :

Il faut donc :

- ❑ Utiliser avec modération les minuteries de l'éclairage ;
- ❑ Être vigilants sur les petites fuites d'eau qui au bout du compte finissent par coûter cher. La consommation d'eau par an se situe entre 30 et 40 M3 (si votre appartement est équipé de sous compteur, vérifiez que votre consommation soit bien dans cette fourchette)

VOISINAGE :

Un sourire, un mot aimable, un peu d'attention aux autres ne coûtent pas cher et sont à ce jour ce qu'on a trouvé de mieux pour préserver les bonnes relations de voisinage.

TRAVAUX

Avant toute chose, il est important de signaler à vos voisins si vous êtes amenés à effectuer des travaux qui peuvent générer du bruit ou nécessiter des coupures d'eau. Une affiche placée au rez-de-chaussée avec la date des travaux permet une information claire et rapide.

Poussières :

En cas de travaux générant de la poussière, il est de votre responsabilité d'imposer à vos artisans de passer une serpillère dans la cage d'escalier entre votre appartement et le rez-de-chaussée. Cela limite la propagation de la poussière à tous les étages et dans les appartements.

Perçage :

Compte tenu de la présence de conduite de chauffage dans le sol, il est formellement interdit de percer les planchers et les plafonds.

Menuiserie :

Le code couleur autorisé pour la menuiserie est le

DEGATS DES EAUX

ENTRETIEN DES BALCONS

Le défaut d'entretien des balcons cause des dégâts des eaux tous les ans et augmentent considérablement la sinistralité de la résidence (augmentation de la prime d'assurance).

Avant de partir plusieurs jours, penser à vérifier l'absence de feuilles, terres dans les tuyaux d'évacuations de l'eau de pluie sur les balcons.

EVACUATIONS D'EAU DE CUISINE

L'évacuation des huiles de cuisson dans les éviers est déconseillée. En effet, le faible diamètre des tuyaux d'évacuation des eaux usées de la cuisine a tendance à favoriser la solidification des matières grasses et à générer des bouchons. Ces bouchons bloquent l'évacuation et rejettent les eaux usées dans l'appartement situé au-dessus du bouchon.... Certains occupants ont eu la mauvaise surprise d'un dégât des eaux dans la cuisine au retour de leurs vacances.

VOLETS BASCULANTS DES CAGES D'ESCALIER

En cas d'orage, il est nécessaire de vérifier la bonne fermeture des volets basculants pour empêcher un dégât des eaux et aussi limiter le risque de bris de glace lié aux vents violents.

Nom du syndic et coordonnées du syndic :
BAROKEL Immobilier – 26b rue fondaudège – 33000 BORDEAUX

Membres du conseil syndical :

- Bat A1
- Bat B
- Bat C
- Bat D
- Bat E

Annuaire des prestataires et numéros d'urgence :

Contact concierge :

COMMUNICATION AVEC LE CONSEIL SYNDICAL

LA LISTE DES MEMBRES élus est affichée à la loge.

Une boîte aux lettres est située à proximité de la loge du gardien pour toute communication papier

Vous pouvez également envoyer un email à contact@rosiers-bellevue.fr

LISTE DES INTERVENANTS SOUS CONTRAT

*Portails Automatiques :	Tél :
*Eaux Usées & Canalisations : Tél : 05 56 16 14 74
*Chauffage & Distribution ECS :	Sté DALKIA Tél VERT : 0800
* Gestion des compteurs d'eau individuels	xxxxxxxxx Tél :
* Espaces Verts	Sté S.F PAYSAGE Tél

Marche à suivre en cas d'incendie

Marche à suivre en cas de fuite de gaz

Marche à suivre en cas de dégâts des eaux

Signaler les éviers qui glougloutent

Marche à suivre en cas de panne de chauffage (eau chaude ou chauffage par le sol)

Marche à suivre en cas de sinistre des eaux nocturnes

Feuillet à déclaration d'incidents ou de dysfonctionnement ou demande d'intervention du syndic :