

Beauharnais III (bâtiments A à G) - Beauharnais IV (vue partielle) - Beauharnais I & II (vue partielle)

Photo des 3 rues

Paul Olivier (n° 18, 20, 22, 24 et 26 correspondant respectivement aux bâtiments A, G, B, D et C de Beauharnais III – le n° 16 correspondant à l'un des 7 bâtiments de Beauharnais II)

Pasteur (n° 11 et 9 correspondant respectivement aux bâtiments E et F de Beauharnais III – les n° 1 à 7 correspondant à 4 bâtiments de Beauharnais IV dont 3 en façade de rue)

de Buzenval (n° 63 à 67 correspondant à 3 des 7 bâtiments de Beauharnais IV en façade de rue et l'un des 7 bâtiments de Beauharnais I)

RÉSIDENCE BEAUHARNAIS

Syndicat des copropriétaires BEAUHARNAIS III

LIVRET D'INFORMATION

Le Conseil syndical a souhaité réunir dans un livret d'accueil des informations relatives à votre résidence. Nous avons ajouté quelques recommandations pour rendre la vie quotidienne la plus agréable possible.

Table des matières

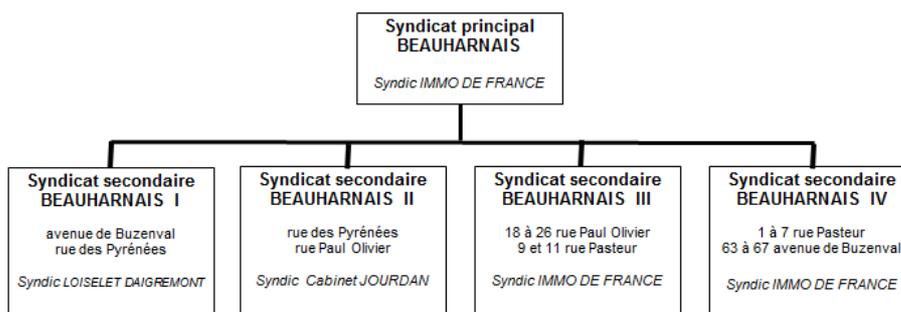
A. LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES	3		
1. Organisation générale	3		
MISSIONS DU SYNDICAT PRINCIPAL	3		
MISSIONS DU SYNDICAT SECONDAIRE	4		
LES ASSEMBLÉES.....	4		
2. Les organes de gestion	5		
SYNDIC.....	5		
CONSEIL SYNDICAL.....	6		
GARDIENNE.....	7		
S'INFORMER SUR LA VIE DE LA RÉSIDENCE	8		
CONTACTER QUI ET OÙ ?	9		
SYNDIC.....	9		
CONSEILLERS SYNDICAUX.....	9		
GARDIENNE & PERMANENCES WEEK-END.....	9		
B. INFORMATIONS PRATIQUES	11		
ASCENSEURS.....	11		
BALCONS LOGGIAS ET FENÊTRES.....	13		
BON VOISINAGE	13		
CHAUFFAGE.....	14		
EAU.....	14		
ESPACES VERTS.....	15		
FIBRE OPTIQUE.....	15		
HARMONIE DE LA RÉSIDENCE	16		
HALL DE L'IMMEUBLE	16		
JARDINS PRIVATIFS.....	17		
LOCATAIRE & RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.....	18		
LOCAUX À VÉLOS & POUSSETTES.....	18		
NUISANCES DE VOISINAGE.....	18		
EN CAS DE CONFLIT DE VOISINAGE.....	19		
PARKING EXTÉRIEUR	20		
PARKING SOUTERRAIN	20		
VÉHICULES ÉLECTRIQUES.....	21		
PORTES ENTRÉES IMMEUBLES.....	21		
DÉCHETS MÉNAGERS & ENCOMBRANTS	21		
RÉCEPTION TV (MODALITÉS).....	23		
SÉCURITÉ DES ENFANTS : FENÊTRES & BALCONS.....	23		
SÉCURITÉ DES BIENS & DES PERSONNES	24		
SÉCURITÉ / EAU	25		
SÉCURITÉ / GAZ	25		
SÉCURITÉ INCENDIE	25		
BONS-RÉFLEXES CONTRE LES CAMBRIOLAGES	26		
STORES.....	26		
VIDE-ORDURES.....	26		
VOLETS ROULANTS	26		
C. DÉCISIONS DES ASSEMBLÉES	28		
1. Syndicat principal Beauharnais	28		
AG B Pal 99 12 08 - Remplacement de fenêtres et portes fenêtres - coloris (AG du 8 décembre 1999)	28		
AG B Pal 10 01 26 - Harmonie résidence - remplacement de fenêtres - coloris - autorisation à solliciter (AG du 26 janvier 2010)	28		
		AG B Pal 10 11 25 - Cahier des charges fenêtres /Résolution (AG du 25 novembre 2010)	28
		AG B Pal 10 11 25 - Cahier des charges fenêtres /doc. Architecte (AG du 25 novembre 2010) complété par AG B Pal 11.11 28 – (AG du 28 novembre 2011) 19° résolution - Largeur meneau central des fenêtres coulissantes 20° résolution - Ajout d'une référence de coloris	28
		AG B Pal 10 11 25 – Plantations jardins privatifs (AG du 25 novembre 2010)	28
		AG B Pal 10 11 25 – Aménagements jardins privatifs (AG du 25 novembre 2010)	28
		AG B Pal 11 11 28 – Volets roulants (AG du 28 novembre 2011)	28
		AG B Pal 12 12 18 – Modèle de stores (AG du 12 décembre 2012)	28
		AG B Pal 14.12.09 - Cahier des charges « balcons, loggias, terrasses et jardins en rez-de-chaussée (AG du 9 décembre 2014)	28
		2. Syndicat secondaire Beauharnais III	28
		AG B III 06 01 26 - Chauffage de juin à septembre (AG du 25 janvier 2006)	28
		AG B III 06 01 26 - Chauffage – température (AG du 25 janvier 2006)	28
		AG B III 06 01 26 (Extrait) Projet compteurs eau individuels (AG du 25 janvier 2006)	28
		AG B III 06 01 26 - Remplacement revêtement sol appartement (AG du 25 janvier 2006)	28
		AG B III 07 01 09 (Extrait) Projet compteurs eau (suite AG 2006) (AG du 09 janvier 2007)	28
		AG B III 08 01 15 (Extrait) Permanences de week-end. (AG du 15 janvier 2008)	28
		AG B III 18 01 17 (Extrait) Recharge électrique pour véhicule - solution ZEPLUG (AG du 17 janvier 2018)	28
		3. Harmonie de la Résidence : résumé des règles votées	29
		A. Parties communes (dito)	29
		B. Usage des parties privatives (dito)	30
		C. Usage des parties communes (dito)	31
		D. Administration des parties communes (dito)	31
		E. Missions du Conseil Syndical	31
		F. Harmonie extérieure de l'ensemble immobilier	32
		G. Remplacement des fenêtres et portes fenêtres	32
		H. Remplacement total fenêtres et portes fenêtres avec pose de doubles vitrages	32
		I. Remplacement total des fenêtres et portes fenêtres avec pose de triples vitrages	33
		J. Pose de doubles vitrages sur les ouvrants d'origine	33
		K. Cahier des charges « balcons, loggias, terrasses et jardins en rez-de-chaussée »	33

A. LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

1. Organisation générale

L'ensemble immobilier BEAUHARNAIS comporte 28 bâtiments collectifs à usage d'habitation, 4 locaux souterrains à usage de garages, deux zones aménagées de stationnement (parkings extérieurs), des espaces verts et des voies intérieures de desserte, le tout desservi par 2 transformateurs ENEDIS implantées en bordure sur la propriété.

Il est composé d'un Syndicat principal des copropriétaires et de 4 Syndicats secondaires correspondant aux 4 tranches de constructions successives.



★★★

MISSIONS DU SYNDICAT PRINCIPAL

Le Syndicat principal BEAUHARNAIS veille :

1. À l'entretien et au bon usage des parties communes :
 - Le parc et ses végétaux, les allées de circulation, les abords périphériques ;
 - L'aire de jeux pour enfants.
2. Au respect de l'harmonie de l'ensemble immobilier et notamment des façades des immeubles ; en particulier, et bien que constituant des parties éventuellement privatives ou à usage privatif, le Conseil syndical a pour rôle d'être attentif :
 - Aux aspects des fenêtres et persiennes, des garde-corps et balustrades, des rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres ;
 - Au respect des cahiers des charges tel que ceux relatifs
 - Aux rénovations ou changements des fenêtres et persiennes ;
 - À la pose de stores
 - À l'aspect général des jardins à usage privatif en rez-de-jardin ;
 - Au maintien de l'intégrité de l'architecture de l'ensemble immobilier caractérisé par une transparence entre parc et rue, laquelle est assurée par des halls sous pilotis 'ouvrants-traversants' inspirés d'un courant architectural américain dénommé *land art*.

✚ et plus généralement, à l'application du Règlement de copropriété.

★★★

MISSIONS DU SYNDICAT SECONDAIRE

Chaque Syndicat secondaire veille pour les immeubles relevant de sa compétence :

1. À l'entretien et au bon usage des parties communes, à savoir principalement :
 - ✚ Entrées, hall et paliers des immeubles et de ses composants (Interphones – ascenseurs – escaliers, etc.)
 - ✚ Systèmes de chauffage, fourniture et circulation des fluides,
 - ✚ Garages et emplacements de parking souterrains – aire de stationnement de surface
2. Au respect de l'harmonie intérieure des bâtiments.
3. Pour lesdits bâtiments relevant de sa compétence ; au respect de l'harmonie extérieure de ceux-ci par rapport à l'ensemble immobilier relevant du Syndicat Principal réunissant les 4 syndicats secondaires.
4. Et plus généralement, à rechercher les économies réalisables et les améliorations du confort des résidents

★★★

LES ASSEMBLÉES

L'Assemblée Générale a pour objet de réunir au moins une fois par an tous les copropriétaires relevant du syndicat concerné afin d'approuver les comptes de l'année précédente et voter le budget prévisionnel des années à venir. Elle prend également les décisions concernant la copropriété, tels que le fonctionnement et la conservation des biens immobiliers.

À noter :

- Les comptes étant arrêtés au 30 septembre de chaque année, les réunions se tiennent généralement en décembre de la même année ou en janvier de l'année suivante :
- La participation de chaque copropriétaire aux Assemblées est vivement espérée, tant dans l'intérêt du copropriétaire concerné que de l'ensemble des copropriétaires des Syndicats dont il est membre.
- En cas d'impossibilité de participer physiquement aux réunions d'Assemblées, il est vivement recommandé de se faire représenter en donnant un pouvoir à un voisin ou à un membre du conseil syndical.

★★★

2. Les organes de gestion

SYNDIC

Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires.

Il a pour principales missions :

- ✚ D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation et, en cas d'urgence, de faire réaliser tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- ✚ D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- ✚ D'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat des copropriétaires et les décomptes individuels de charges de chaque copropriétaire ;
- ✚ De percevoir les charges des copropriétaires ;
- ✚ D'archiver et de conserver tous les documents relatifs à la copropriété.

Le syndic doit rendre compte de sa gestion en assemblée générale au moins une fois par an.

Il a notamment pour obligations ¹ :

1. De consulter le Conseil Syndical pour toute dépense égale ou supérieure à 1.000 € ;
2. La mise en concurrence pour tout marché ou contrat égal ou supérieur à 5.000 €.

Le Syndic de Beauharnais Principal ainsi que de Beauharnais III est la Société

IMMO DE FRANCE
PARIS ILE DE FRANCE
SAS au capital de 23.486.519,79 €
RCS Paris B 529 196 412
dont le siège social est
67 Boulevard Bessières – 75017 Paris

Dès l'origine de la copropriété, la charge de Syndic de chacun des syndicats, principal et secondaires avait été confiée au Cabinet VILLA, Administrateur de Biens, intégré en totalité en juin 2005 dans le groupe ICADE, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, sous l'appellation ICADE ADMINISTRATEUR DE BIEN ; cette activité à de nouveau été cédée en juin 2009 au Groupe PROCIVIS IMMOBILIER – dont l'une des filiales est la Société IMMO DE FRANCE - PARIS ILE DE FRANCE

Un exposé plus complet est accessible sur le Site Internet du syndic par le lien <https://www.immodefrance-iledefrance.com/fr/connaitre>

Le bureau en charge de la Résidence est situé à Versailles (voir l'adresse au paragraphe 'Contacter qui et où ?' en page 9 ci-dessous)

★★★

¹ Les chiffres sont reportés ou actualisés lors de chaque Assemblée

CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical a un rôle consultatif et de contrôle. Ses missions consistent principalement à :

- ✚ Donner son avis au syndic ou à l'assemblée sur toute question concernant le syndicat
- ✚ Contrôler
 - L'administration de l'immeuble. Le conseil syndical peut par exemple décider d'intervenir en cas de dégradation des parties communes ;
 - La gestion du syndic de copropriété en vérifiant notamment sa comptabilité, la répartition des dépenses, les conditions de passation et d'exécution des marchés ou de tous autres contrats ;
- ✚ Assister le syndic dans ses prises de décisions concernant la copropriété ;
- ✚ Établir l'ordre du jour des assemblées générales et le budget prévisionnel, en concertation avec le syndic de copropriété.

Le conseil syndical doit rendre compte tous les ans à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission.

SYNDICAT BEAUHARNAIS III

Les mandats des Conseillers syndicaux Beauharnais III ont été renouvelés pour 3 années lors de l'Assemblée des Copropriétaires Beauharnais III réunie le 18 février 2019 ; la liste des Conseillers syndicaux est la suivante :

Lors de sa séance du 3 octobre 2019, le conseil syndical a élu à l'unanimité Monsieur Gérard HIBON en qualité de Président.

Membre du conseil Syndical		Bâtiment représenté	Téléphone 1	Téléphone 2	N° Rue	Nom rue
BAGNE	Jean	A	01 47 49 28 53	06 61 16 26 03	18	Paul Olivier
HECHT	Georges	A	01 47 49 29 25		18	Paul Olivier
LESPRIT-MAUPIN	Michel	A	01 47 49 25 26	06 80 20 21 13	18	Paul Olivier
BURBI	Domenico	B	01 47 51 56 43	06 60 99 57 15	22	Paul Olivier
CHALLIER	Gilles	B		06 72 12 86 74	22	Paul Olivier
VIARD	Bernard	B	01 47 51 81 68	06 85 81 46 67	22	Paul Olivier
ROUQUETTE	Clément	C	01 47 14 11 36	06 16 67 77 73	26	Paul Olivier
BAUER	Alain	D	01 47 51 80 31	07 81 06 37 33	24	Paul Olivier
HIBON	Gérard	E	01 47 49 91 53	06 62 63 91 53	11	Pasteur
LE CHEVALIER	Nicole	F		06 08 68 58 01	9	Pasteur
SCHMITT	Gérard	F	01 47 51 40 50	06 11 37 02 51	9	Pasteur
BOULAY	François	G	01 47 49 17 02	06 70 59 06 60	20	Paul Olivier
CARTRON	Laurent	G	01 47 49 88 49	06 12 97 13 20	20	Paul Olivier
LEFLOCH	Vincent	G	09 52 89 00 60	06 99 63 59 33	20	Paul Olivier
LÉRAT	Philippe	G		06 11 04 79 42	20	Paul Olivier
MONIER	Daniel	G	01 47 05 99 01	06 14 01 87 01	20	Paul Olivier
RAVON	Claude	G	01 75 84 60 56	06 13 10 22 44	20	Paul Olivier
VANBERLEERE	Arnaud	G	09 53 22 15 79	06 03 99 34 84	20	Paul Olivier

À noter :

- Il est souhaitable que chaque bâtiment ait un représentant au sein du Conseil Syndical, voire deux.
- Le Conseil se réunit environ une fois tous les deux mois, avec ou sans le représentant du Syndic.

- Pour tout sujet d'ordre général relatif à votre bâtiment, contactez le représentant du bâtiment auprès du Conseil Syndical, ou à défaut, le président ou les gardiens – voire saisissez l'un des membres du Conseil par courrier déposé dans sa boîte à lettres, ou courriel à son adresse électronique personnelle si vous la possédez,
- Vous pouvez toujours demander, au représentant de votre bâtiment auprès du conseil, ou à son président, à assister à une des réunions, à condition que le sujet ou problème que vous voudrez soumettre soit d'intérêt général et non particulier.

SYNDICAT BEAUHARNAIS PRINCIPAL

Les membres du Syndicat Beauharnais III sont nécessairement membres du Syndicat principal, se réunissant ainsi aux copropriétaires membres des Syndicats secondaires I, II et IV.

Le conseil syndical du syndicat principal est composé de huit membres titulaires, chaque syndicat secondaire en désignant deux.

Les représentants élus du Syndicat secondaire Beauharnais III, nommés par l'Assemblée pour 3 années à compter du 18 février 2019 sont Messieurs Alain BAUER et Daniel MONIER, dont les suppléants respectifs sont Messieurs Gilles CHALLIER et Domenico BURBI.

À noter :

- Le syndicat principal a pour compétence les espaces verts, l'ensemble des parties communes, le respect de l'harmonie de l'ensemble immobilier ;
- Le Conseil Syndical du syndicat principal est composé du président et d'un membre de chacun des syndicats secondaires, soit un total de 8 membres auquel s'ajoutent 8 suppléants ;
- Il se réunit trois ou quatre fois par an.

★★★

GARDIENNE

Madame MEIRELES VIEIRA est la gardienne des 7 immeubles du syndicat B III, déléguée par la Société NET CITY qui est son employeur.

Elle est disponible aux horaires suivants :

- Du Lundi au Vendredi :

09H00 à 12H30 (permanence à la loge de 11H30 à 12H30)
16H30 à 19H30 (permanence à la loge de 18H00 à 19H30).

- Le Samedi :

09H30 à 12H00 (permanence à la loge de 11H à 12H00)

Vous pouvez la contacter :

- Par téléphone au numéro : 06.50.13.33.94 ou au 01.47.49.52.14

- Par mail à l'adresse : logebeauharnais3@gmail.com

À noter :

- Sauf urgence, veuillez à éviter de déranger la gardienne en dehors des horaires mentionnés
- Il est recommandé de s'adresser à la gardienne pour tout problème rencontré concernant la résidence et les prestations communes livrées aux appartements ;
- Ne contactez pas directement les entreprises avec lesquelles nous avons des contrats : commencez par consulter ou informer la gardienne ;

Des permanences de "week-end" (du samedi après-midi au dimanche soir) sont assurées selon un calendrier affiché en sous-sol et **Erreur ! Signet non défini.** du présent document ; il est également consultable sur le Site du syndicat B III (<https://www.beauharnais3.com/permanences-b-iii-et-iv>)

- Lorsque la permanence est exercée par un autre gardien que Madame MEIRELES VIEIRA, le transfert de ligne téléphonique est automatique

★★★

**S'INFORMER
SUR LA VIE DE
LA RÉSIDENCE**

Un site Internet est disponible à l'adresse :

<https://www.beauharnais3.com>

L'accès au site est réservé aux copropriétaires et locataires sur inscription préalable :



Il suffit de cliquer sur « inscription / connexion », soit pour s'inscrire, soit pour être reconnu automatiquement après s'être inscrit.

**CONTACTER
QUI ET OÙ ?**

Ce paragraphe inventorie ci-dessous les moyens de contacter les différents participants aux organes de gestion.

SYNDIC

Responsable de l'agence Monsieur Henri BULOT
IMMO DE FRANCE PARIS ILE DE FRANCE
Agence de Versailles
23 Rue Baillet Reviron – 78000 Versailles
Tél. : 01 30 24 99 00

Gestionnaire

Monsieur Charles-Henri MEHAUD
IMMO DE FRANCE PARIS ILE DE FRANCE
Agence de Versailles
23 Rue Baillet Reviron – 78000 Versailles

Prière de s'adresser à son assistante :

Madame Viviane SIRYANI ou *sa remplaçante en son absence*
même adresse que ci-dessus
Tél. : 01 30 24 99 11
Courriel : viviane.siryani@immodefrance.com

Comptabilité

Monsieur William DIOUX
IMMO DE FRANCE PARIS ILE DE FRANCE
Agence de Versailles
23 Rue Baillet Reviron – 78000 Versailles
Tél. : 01 30 24 99 25
Courriel : william.dioux@immodefrance.com

**CONSEILLERS
SYNDICAUX**

Les conseillers syndicaux peuvent être contactés directement soit par lettre déposée dans leur boîte à lettres, soit par téléphone ou courriel
(Voir le tableau des Conseillers syndicaux en page 6)

**GARDIENNE &
PERMANENCES
WEEK-END**

22 rue Paul Olivier

Il n'y a plus de permanence de week-end depuis le 1er avril 2020. Seules subsistent des obligations de fermeture et ouverture de l'air de jeux par les syndicats secondaires sans mission définie aux Gardiens pour les samedis soir, dimanches et jours fériés

Résidence BEAUHARNAIS
TRANCHES III et IV

PERMANENCES Beauharnais IV
WE et jours fériés 1ER SEMESTRE 2020



MOIS	DATES	GARDIENS
JANVIER	4/5 18/19 25/26	M. Mme BOCQUET M. Mme BOCQUET M. Mme DESWARTE
FEVRIER	1/2 8/9 15/16	M. Mme BOCQUET M. Mme DESWARTE M. Mme BOCQUET
MARS	7/8	M. Mme DESWARTE
AVRIL	4/5	M. Mme BOCQUET
MAI	1/2/3 23/24	M. Mme BOCQUET M. Mme BOCQUET
JUIN	13/14	M. Mme BOCQUET

Téléphone des Gardiens :

Beauharnais I :M. Mme STROBEL : 01.47.08.03.36
 Beauharnais II :M. BLONDEL : 01.47.51.31.05
 Beauharnais III :M. Mme DESWARTE : 01 47 49 52 14
 Beauharnais IV :M. Mme BOCQUET : 01 47 49 40 53

AIRE DE JEUX

En semaine , du lundi matin au samedi midi

entretien effectué par les gardiens par roulement mensuel (i.e. ouverture/fermeture, balayage accès et jeux , papiers , poubelles, ...)

JANVIER	BEAUHARNAIS II	AVRIL	BEAUHARNAIS I
FEVRIER	BEAUHARNAIS III	MAI	BEAUHARNAIS II
MARS	BEAUHARNAIS IV	JUIN	BEAUHARNAIS III

Week-ends et jours fériés

- Si un gardien de B III ou B IV est de permanence le WE ou le jour férié , il se charge de l'ouverture et de la fermeture de l'aire de jeux .
- S'il n'y a pas de permanence assurée le WE ou le jour férié , c'est un membre du conseil syndical de B I ou B II qui assure l'ouverture et la fermeture de l'aire de jeux selon le calendrier suivant :
B I en JANVIER, MARS et MAI
B II en FEVRIER, AVRIL et JUIN

Le tableau pour le 2^{ème} semestre 2020 n'est pas encore disponible
à la date d'édition du présent document, soit le 14 juin 2020

B. INFORMATIONS PRATIQUES

ASCENSEURS

- La mise en conformité et la modernisation des 7 ascenseurs relevant du Syndicat Beauharnais III ont été votées par l'Assemblée des copropriétaires du 7 janvier 2007 ; les travaux ont été effectués et achevés en fin du 1^{er} semestre 2008 ;

La maintenance est assurée par la société OTIS et **il pourrait être utile de mémoriser sur votre téléphone portable, afin de pouvoir rapidement vous y référer en cas d'incident.**

- Le N° de téléphone de OTIS** : 0800 24 24 07
- le N° de l'ascenseur de votre immeuble** tel que répertorié par OTIS

Adresse	N° de l'ascenseur
18 Paul Olivier	H8128
20 Paul Olivier	H8140
22 Paul Olivier	H8129
24 Paul Olivier	H8137
26 Paul Olivier	H8136
9 Pasteur	H8130
11 Pasteur	H8131

- Rappel de quelques règles de bon sens et de courtoisie
 - N'appuyez que sur le bouton correspondant à la direction souhaitée.
(Si nécessaire, apprenez à vos enfants à ne pas appuyer sur tous les boutons)
 - Ne retenez pas l'ascenseur en empêchant la fermeture des portes.
 - À bord, ne brusquez pas l'appareil.
 - Ne jetez aucun débris dans la cabine ou dans la gaine
 - Ne fumez pas dans la cabine
- L'utilisation de l'ascenseur par des jeunes enfants non accompagnés est risquée, **elle est donc à proscrire absolument.** Durant les trajets, les enfants doivent être surveillés, en particulier en entrant et en sortant de la cabine, ils doivent se tenir loin des portes et éviter de dégrader les cloisons intérieures de la cabine.

Si vous avez une poussette, assurez-vous que la cabine est suffisamment grande, qu'il n'y a aucun risque de dégradation des

cloisons et que le fonctionnement des portes n'est pas perturbé.

- L'usage de l'ascenseur est autorisé pour les déménagements et emménagements. Toutefois l'utilisation de bâches de protection des cloisons est impérative : elles seront mises en place par le gardien sur votre demande.
- **En cas de panne de l'ascenseur**
 - Si vous êtes dans la cabine appuyez sur le bouton « Alarme » pour prévenir le centre d'appels qui lancera l'intervention.
Vous ne risquez rien. Il suffit d'être patient et d'attendre l'arrivée des intervenants compétents (**en général dans l'heure**).
En cas d'urgence (malaise ou blessure d'une personne en cabine) ce sont les pompiers qui interviennent ².
 - Si vous êtes en dehors de la cabine : prévenir le gardien ou en son absence la société OTIS (voir le numéro de téléphone, ainsi que le numéro de l'ascenseur figurant à l'intérieur de la cabine, tels que mentionnés ci-dessus).
- Entre 21 heures et 6 heures du matin et afin d'empêcher l'accès aux étages et au parking de visiteurs non désirés, les ascenseurs des bâtiments³ nécessitent l'utilisation d'une clé VIGIK pour monter ou descendre dans les étages ainsi qu'au parking.

À noter :

1. L'accès au rez-de-chaussée reste libre sans clé pour y accéder depuis les étages et le parking. (Et vos invités peuvent repartir de votre étage sans difficulté)
 2. Si vos visiteurs se présentent après 21 heures vous aurez la contrainte d'aller les chercher (à moins d'évaluer le temps qui leur est nécessaire pour entrer dans la cabine puis d'appeler l'ascenseur depuis votre étage !)
- Si vous avez un chien, même tenu en laisse il risque de sortir et de rentrer sans que vous vous en rendiez compte, alors que les portes amorcent leur fermeture : surveillez-le et maintenez-le loin des portes, avec la laisse raccourcie.

Évitez également de le sortir au dernier moment afin d'éviter ... toute salissure inopportune au sol !

★★★

² Il faut cependant utiliser ce moyen de secours avec le plus grand discernement car les dégâts éventuellement causés lors de l'intervention à l'ascenseur et à ses portes seraient à la charge de la copropriété sans possibilité de recours contre l'assurance.

³ A l'exception de l'ascenseur du bâtiment E bénéficiant d'un nouveau système augmentant le contrôle d'accès aux étages tout en facilitant l'accès pour les services de secours d'urgence. La généralisation du dispositif aux autres ascenseurs proposée lors de la prochaine assemblée générale devant se réunir en début d'année 2021

BALCONS LOGGIAS ET FENÊTRES
--

Les quelques règles rappelées ci-dessous émanent du Règlement de copropriété ⁴ :

- Les balcons et loggias n'ont pas à être transformés ni en dépotoirs ni annexes de rangements.

En particulier, ne doivent y être abandonnés ou déposés aucun vélo, trottinette, meubles autres que de jardin, poussette, échelles, etc.

- Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons et loggias
- Aucun objet ne pourra être posé sur le bord de fenêtres et balcons.
- Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

D'autre part les balcons et fenêtres sont des éléments importants de l'harmonie de la résidence ⁵, laquelle doit être respectée afin de ne pas diminuer les valeurs foncières de nos lots.

- L'entretien des barres d'appui de vos balcons et fenêtres est à votre charge. Vous devez donc les entretenir tous les ans ou deux ans, voire dès que cela s'avère nécessaire.

- Les produits à utiliser

- Pour entretenir et rajeunir l'aspect des barres d'appui en bois :

**Coloris ÉBÈNE
référence Lasure ÉBÈNE 166 TOLLENS**

- Pour l'entretien de l'aluminium : de préférence le nettoyant

ALGINET-ALU

- La charge admissible sur les terrasses et balcons ne doit pas dépasser 300 kg par m² ⁶
- La gardienne tient à votre disposition, contre remboursement,
 - Des roulettes pour baies vitrées.
 - Des manivelles pour volets roulants.
- Les cahiers des charges fixant les droits et obligations en matière de fenêtres, balcons, etc. ont été adoptés par diverses Assemblée des copropriétaires du Syndicat Principal : ils figurent sur le Site du syndicat à l'adresse <https://www.beauharnais3.com/cahier-des-charges>

★★★

BON VOISINAGE

- Veillez à ne rien jeter dans les jardins privatifs qui sont en dessous de vos balcons.

⁴ Voir son CHAPITRE II USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES" - Article 9 - C. Utilisation des fenêtres et balcons.

⁵ Prière de se référer au paragraphe 'Harmonie de la Résidence' à la page 15

⁶ Norme AFNOR NFP06. (A titre indicatif, le poids indiqué par celle-ci pour les planchers de logements est de 147 kg/m²)

- Les comportements doivent en toutes circonstances être ceux de ‘*bon père de famille*’, selon l'expression ancienne.
- Évitez de faire trop de bruit, même en pleine journée
 - Veillez à ce que vos chaînes Hi-fi et téléviseurs ne soient pas "trop sonores".
 - Pensez à faire respecter ces mêmes règles à vos enfants qui bien souvent, en l'absence des parents "montent le son".
- Sachez aussi être tolérants.
- Si vous changez de revêtement de sol, vous devez vous assurer que celui que vous voulez prendre a les mêmes "propriétés phoniques" que celui mis en place lors de la construction de la résidence.
- Le carrelage est réservé exclusivement aux sanitaires, salles de bains et cuisines.
- En cas de nuisances, des informations complémentaires figurent au chapitre « *Nuisances de voisinage* » en page 18 ci-dessous.

★★★

CHAUFFAGE

- La maintenance du chauffage est assurée, par contrat par un prestataire.
- Notre contrat est prévu pour assurer une température de 21 degrés dans les appartements.
- Pour tout problème concernant le chauffage ou l'eau chaude, contactez le gardien.

★★★

EAU

- L'eau froide distribuée dans toute la résidence est de l'eau de ville qui ne subit aucun traitement relevant de la copropriété.
- L'eau chaude est adoucie par un échangeur d'ions avant d'être chauffée pour diminuer l'entartrage des tuyauteries et du système de sa production ; un produit de traitement est injecté afin d'éviter la corrosion des tuyauteries du réseau de distribution. Bien que cette eau reste potable il est déconseillé de la boire.

L'adoucisseur de notre copropriété fonctionne conformément à la description figurant sur le Site <https://uae.fr/le-traitement-de-leau-de-a-a-z/techniques-de-traitement/traitement-de-leau-adoucisseur/>

L'exploitation de ces équipements est réalisée sous la responsabilité de l'entreprise de maintenance de notre chaufferie.

Après les coupures d'eau il est fréquent que l'eau soit jaunâtre voire couleur rouille, c'est en effet la rouille contenue dans les tuyauteries en acier qui se décolle à la remise en pression de l'eau et s'évacue

par les robinets jusqu'à quelquefois boucher les filtres de tête des robinets.

- Si vous constatez des fuites de robinets ou de chasse d'eau prévenez la gardienne afin qu'il puisse vous conseiller, voire prendre les dispositions nécessaires.

« Les petites fuites ne sont pas à traiter à la légère : un robinet qui goutte gaspille 5 à 20 m³ par an. Une fuite de chasse d'eau, c'est 30 à 250 m³ par an d'eau potable qui partent directement à l'égout. »

- Pour vous renseigner sur la qualité de l'eau de la commune, cliquer sur le lien

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11461>



ESPACES VERTS

- L'entretien des espaces verts est confié par contrat à un prestataire mais l'arrosage des pelouses est assuré par les gardiens des syndicats secondaires, chacun au titre de sa « zone » d'affectation.
- Les espaces verts sont réservés aux résidents mais il n'y a aucun moyen d'empêcher le passage ou leur fréquentation par des non-résidents.
- L'aire de jeu centrale clôturée comporte des bancs, un bac à sable et divers jeux destinés à de très jeunes enfants.

Elle ne doit en aucun cas être utilisée pour des jeux brutaux ou des jeux de ballon (football ou autre).

Horaires d'ouverture des portes de l'aire de jeux : de 08H00 à 20H00

Les chiens même tenus en laisse ne sont pas admis.

- Quand vos enfants jouent dans les espaces verts, ils sont sous votre seule responsabilité et c'est à vous de les surveiller.
- Respectez et faites respecter les pelouses.
- Il est interdit aux enfants et aux adultes de marcher, jouer, jouer au ballon, faire du vélo, du patin, etc. sur les pelouses.
- Évitez que vos chiens fassent leurs besoins sur les pelouses ; l'urine jaunit la pelouse et les excréments ne facilitent pas la tâche à l'entreprise qui vient tondre régulièrement les pelouses.
- Les chiens doivent être tenus en laisse, quelle que soit leur taille



FIBRE OPTIQUE

Les immeubles sont raccordés au réseau de la fibre optique

Pour tout savoir à son propos, consulter <http://www.arcep.fr/index.php?id=11310>

Et en particulier les pages

<http://www.arcep.fr/fileadmin/reprise/dossiers/fibre/guide-fibre-immeubles-2011.pdf>

Et

http://www.arcep.fr/fileadmin/reprise/dossiers/fibre/Guide_Objectif-Fibre_immeubles-neufs_oct2012.pdf

En cas de difficulté ou d'interrogation concernant le raccordement, notamment au bâtiment G, prière s'adresser au syndic

★★★

**HARMONIE DE
LA RÉSIDENCE**

Le Règlement de copropriété BEAUHARNAIS s'applique à l'ensemble des copropriétaires au titre de leur double appartenance.

1. Au Syndicat principal constitué par un ensemble immobilier composé de 28 bâtiments
2. Au Syndicat secondaire auquel est affecté le bâtiment dans lequel se trouve(nt) son (ses) lot(s)

L'harmonie de cet ensemble est à préserver, non seulement afin de respecter le Règlement de copropriété qui le stipule, mais également par bon sens : la valeur foncière de chaque lot viendrait à se dégrader si d'aventure la qualité de l'ensemble venait à se détériorer

- Chaque occupant doit donc veiller au respect de l'harmonie de l'ensemble et en particulier :
 - Appliquer les règles prévues par le Règlement de copropriété ainsi qu'à celles découlant des décisions votées en Assemblée – dont les 'cahiers de charges' établis ;
 - Si un cas n'a pas encore fait l'objet d'une étude ou en l'absence de 'cahier des charges' déjà établi, tout projet devant affecter l'aspect extérieur des immeubles doit préalablement être soumis au Conseil syndical secondaire (au cas particulier, Beauharnais III) qui, le cas échéant, veillera à apporter une solution en collaboration avec le Conseil du Syndicat principal.

★★★

**HALL DE
L'IMMEUBLE**

- Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants ⁷.
- Le hall de l'immeuble n'est pas une aire de jeu, même quand il pleut. Veillez à ce que vos enfants n'y jouent pas.
- La pente de l'allée située devant le hall est attractive pour les enfants adeptes de trottinettes, bicyclettes, rollers ... Mais attention aux passants qui débouchent sans visibilité dans l'allée perpendiculaire : votre responsabilité civile pourrait être recherchée si votre enfant est à l'origine d'un accident.

★★★

⁷ Article 10 ru Règlement de copropriété

JARDINS PRIVATIFS

- L'entretien, la tonte et le remplacement des gazons sont du ressort du copropriétaire de l'appartement correspondant.
- Concernant les haies délimitant l'espace privatif, leur taille est exécutée par l'entreprise chargée de l'entretien des végétaux du parc, selon la hauteur votée en assemblée générale soit 1.60m. Les copropriétaires des appartements correspondant ne peuvent s'opposer à leur taille côté intérieur privatif.

Attention : les frais de remplacement de haies, pour cause de dépérissement par défaut d'arrosage avéré du fait du copropriétaire, pourront être mis à sa charge.

- Pour délimiter l'espace privatif, seul un grillage vert foncé est autorisé (1.50m). Ce grillage doit obligatoirement être à l'intérieur des haies parties communes ⁸.
- La hauteur des végétaux plantés par les copropriétaires ne doit pas excéder le plancher bas du 1er étage.
- L'élagage des arbres et arbustes plantés par les copropriétaires successifs est obligatoire de façon à ne pas gêner les voisins.
- La plantation de roseaux est interdite, leurs rhizomes (ou racines) se propageant dans les jardins voisins, voire atteignant les fondations des immeubles.
- Il est interdit d'utiliser ces jardins en débarras et d'y élever des constructions.
- Les plantations de plantes grimpantes du type lierre et vigne vierge le long des façades sont prohibées pour cause de détérioration des murs.
- D'un point de vue général, le copropriétaire ou l'occupant devra laisser le libre accès pour l'entretien soit de la haie partie commune, soit de l'immeuble conformément au règlement de copropriété.
- Pour des aménagements éventuels au sol,
 - *« Seule est autorisée la pose de matériaux amovibles à l'exception des parties couvertes par les balcons des premiers étages. La mise en œuvre de ces matériaux ne sera ni maçonnée, ni fondée. L'aménagement ne doit générer aucune nuisance sonore. Il ne doit pas gêner l'accès aux réseaux enterrés des parties communes ».* (Extrait de la 14^{ème} résolution, alinéa 1^{er} - Assemblée Générale du Syndicat Beauharnais Principal en date du 25 novembre 2010)
 - *« Les travaux seront exécutés sous la seule responsabilité des copropriétaires qui s'engagent à en assurer vis-à-vis de la copropriété, la responsabilité, leurs éventuelles conséquences dommageables ainsi que toute dépose et repose rendues nécessaires par toute intervention sur le gros œuvre, parties communes de l'immeuble, quand bien-même la cause du désordre nécessitant l'intervention ne leur serait pas imputable. »* (Extrait de la 14^{ème} résolution, 2^{ème} alinéa - Assemblée Générale du Syndicat Beauharnais Principal du 25 novembre 2010)

⁸ Résolution n°13 votée lors de l'Assemblée sur Syndicat Beauharnais Principal du 25 novembre 2010



**LOCATAIRE &
RÈGLEMENT
DE
COPROPRIÉTÉ**

Le copropriétaire qui décide de louer son appartement doit également remettre une copie du règlement de copropriété au locataire ^{9 10 11}

- Tout locataire qui ne respecte pas le règlement de copropriété peut voir sa responsabilité engagée.
- Il est nécessaire de contacter dans un premier temps le copropriétaire bailleur pour que celui-ci rappelle à son locataire ses obligations.
- En cas d'inaction du copropriétaire bailleur, le syndic peut dans un deuxième temps intervenir directement auprès du locataire.
- Si le locataire ne modifie toujours pas son comportement, le copropriétaire ou un autre copropriétaire ou locataire victime du désagrément peut assigner le locataire concerné devant une juridiction pour obtenir la cessation et la réparation du trouble que le comportement fautif du locataire a pu leur causer.



**LOCAUX À
VÉLOS &
POUSSETTES**

- Ces locaux sont réservés aux vélos et poussettes. Aucun engin à moteur ne doit y être laissé car le règlement de copropriété ne le prévoit pas et l'assurance de la copropriété suit ce même règlement.
 - Il y en a deux extérieurs, en rez-de-chaussée de chaque côté des bâtiments A.
 - Les autres sont au sous-sol, dans le parking.
- Si vous y entreposez des objets, surtout s'ils sont gros, vous êtes prié de ne pas les y laisser trop longtemps. Ces locaux ne doivent en aucun cas servir d'annexe à vos caves.



**NUISANCES DE
VOISINAGE**

- Malgré la qualité de la construction et la volonté de tous d'entretenir de bons rapports de voisinage, des nuisances peuvent néanmoins être constatées : la voie du dialogue est à privilégier.

- Bruits et insonorisation :

Diverses informations sont mises à disposition par le

Centre d'information et de Documentation sur le bruit (CIDB)
12-14 rue Jules Bourdais - 75017 Paris - Tél. : 01 47 64 64 64

⁹ [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#)  : Articles 8 à 13 à consulter

¹⁰ Le Règlement de copropriété est accessible sur le Site en suivant le lien <https://www.beauharnais3.com/reglement-de-la-copropriete>

¹¹ Un extrait du règlement de copropriété est disponible sur le site <https://www.beauharnais3.com/reglement-de-la-copropriete>

Et peuvent également être consultées sur son Site Internet à l'adresse :

<http://www.bruit.fr>

- Nuisances olfactives :
 - Des recommandations sont disponibles sur le Site :



à l'adresse :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19299>

- L'utilisation de barbecue sur les balcons et jardins est à proscrire.
- Nuisances esthétiques : le Règlement de copropriété interdit notamment
 - D'encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, et d'y laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties ¹².
 - D'installer antennes individuelles et paraboles extérieures
 - D'étendre du linge aux fenêtres et balcons
 - De stocker tous objets autres que table, chaises ou fauteuils de jardin et jardiniers sur les balcons et loggias.
- Dégradations : les jardins à usage privatifs des copropriétaires en rez-de-chaussée doivent être respectés : ils ne doivent pas servir de réceptacles de mégots ni d'ordures diverses.

**EN CAS DE
CONFLIT DE
VOISINAGE**

- Tout conflit de voisinage peut être soumis au Gestionnaire Syndic ainsi qu'au Président du Conseil syndical.
- Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Mairie de Rueil-Malmaison, met à disposition des Rueillois, sur rendez-vous, des permanences gratuites d'avocats et de Conciliateurs de justice.

Adresse : 2 Place Jean Jaurès, 92500 Rueil-Malmaison	Horaires : Le CCAS ouvre ses portes le lundi et mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h.
Telephone: 01 47 32 67 67	
Email: action-sociale@mairie-rueilmalmaison.fr	Centre Communal d'Action Sociale

<http://ccas-rueilmalmaison.fr/>

¹² Article 10 du Règlement de copropriété



**PARKING
EXTÉRIEUR**

- L'accès à ce parking de surface sert également d'accès pompier en cas de nécessité : il est nécessaire de respecter son libre accès
- Les places de stationnement appartiennent à des résidents. Elles ne sont pas destinées à vos visiteurs.
- Cette aire de stationnement ne doit pas être transformée en zone de jeux à disposition des enfants et adolescents. Veillez à ce que vos enfants respectent la consigne car de plus, en cas d'accident, vous seriez totalement responsables.
- Le lavage de véhicules y est interdit



**PARKING
SOUTERRAIN**

- L'ouverture des portes basculantes permettant l'entrée et la sortie automobile du parking souterrain se commande au moyen, et selon votre choix :
 - 1) Soit d'une carte numérotée munie d'une puce électronique à présenter aux bornes de reconnaissance d'entrée ou de sortie ;
 - 2) Soit d'un petit émetteur radio individuel, également numéroté, comportant 2 commandes, l'une pour l'entrée, l'autre pour la sortie.

Dans un cas comme dans l'autre, l'ouverture de porte s'effectue par contrôle automatique du numéro de la carte ou de la fréquence de l'émetteur.

Dorénavant seul l'émetteur radio individuel est disponible à la loge du gardien moyennant un dépôt de garantie de 63 € par émetteur.

- La perte ou le vol de carte ou d'émetteur est à signaler le plus rapidement possible au gardien afin
 - 1) D'invalider l'autorisation d'utilisation du N° de la puce ou de la fréquence et ainsi, en empêcher l'utilisation frauduleuse.
 - 2) Qu'il vous propose carte ou émetteur de remplacement moyennant un nouveau dépôt de garantie.
- Si vous quittez définitivement la Résidence ou si vous n'avez plus besoins d'accéder au parking avec un véhicule, le dépôt de garantie de la carte ou de l'émetteur vous sera remboursé par le gardien à la condition de retour en état de fonctionnement.
- Pour des raisons de sécurité,
 - 1) L'éclairage électrique du parking est permanent
 - 2) Vous devez rouler **très lentement** dans le parking, codes allumés de jour comme de nuit, afin d'être vu et d'éviter de

renverser un adulte ou un enfant sortant trop rapidement d'un couloir ou d'un emplacement.

- Ce parking n'est pas une aire de jeu, même quand il pleut. Veillez à ce que vos enfants n'y jouent pas. En plus, en cas d'accident, vous seriez totalement responsables.
- Le lavage de véhicules y est interdit

★★★

**VÉHICULES
ÉLECTRIQUES**

- La mise en place dans le parking souterrain d'une solution de recharge de véhicules électriques a été confiée à la Société ZEPLUG.
- Les prises de courant individuelles sur emplacements et boxes seront installées au fur et à mesure des présentations de demandes d'abonnement, aux frais du copropriétaire demandeur :
- Pour tout renseignement, s'adresser au secrétariat de Monsieur MEHAUD (voir page 9)

★★★

**PORTES
ENTRÉES
IMMEUBLES**

- L'accès aux immeubles s'effectue :
 - Pour les résidents, au moyen d'une clé électronique VIGIK
 - Pour les visiteurs, par appel depuis le tableau situé en extérieur de l'entrée d'immeuble, le résident visité devant s'assurer par mesure de sécurité que l'appel est justifié au moyen de son interphone ou de son visiophone, selon l'équipement dont il est doté
- Si vous n'avez pas préalablement identifié le solliciteur au cours de son appel par l'interphone ou le visiophone, n'ouvrez pas la porte d'entrée : il est préférable de ne pas faciliter l'accès de l'immeuble aux colporteurs, quêtes et, plus généralement, à tout intrus.
- La gardienne assure la gestion des clés VIGIK : vente - remplacement à la suite de perte - etc.

★★★

**DÉCHETS
MÉNAGERS
&
ENCOMBRANTS**

- Pour le confort de tous il est recommandé de respecter les règles
- **Les déchets ménagers** doivent être triés avant leur collecte
Voir le site Internet de la MAIRIE DE RUEIL-MALMAISON à l'adresse :

<http://www.villederueil.fr/rueil-pratique/collecte-des-d%C3%A9chets/d%C3%A9chets-m%C3%A9nagers>)

- Vous voulez vérifier si vous respectez bien les consignes de tri " ? Voir le site de l'AGENCE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE – ADEME à l'adresse :

<http://www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens/dechets/bien-jeter/faire-dechets>)

- **En résumé : Ils doivent être triés par vous**

- ✚ Avant leur dépôt dans (et non pas sur) les bacs du sous-sol

- ✚ Avant l'utilisation de la pelle du vide-ordures. Les déchets concernés mis en sacs-poubelles bien fermés sont ceux destinés au bac gris.

- **Le Bac Gris**

Destiné aux ordures ménagères constituées de déchets non recyclables et non dangereux pour l'environnement mis dans des sacs-poubelles bien fermés.

- **Le Bac Jaune**

Destiné à tous déchets d'emballage (à l'exception du bois et du verre) ; briques alimentaires, boîtes et suremballage carton, papiers, journaux, magazines, boîtes métalliques de conserve, aérosols, barquettes aluminium, bouteilles et flacons plastiques pour tous contenus.

- **Le Bac vert**

Destiné aux bouteilles, bocaux, pots en verre.

Les encombrants

La sortie des déchets et objets dits « encombrants » vous incombe, elle n'est pas prévue dans les attributions de la gardienne qui ne doit par ailleurs pas manutentionner de charges lourdes. Ces déchets doivent être déposés sur le trottoir devant le 9 rue Pasteur le mercredi soir après 20 h00 ou de préférence tôt le jeudi matin de chaque semaine impaire. Il est interdit de déposer des gravats, des pneumatiques, des bouteilles de gaz et tout produit toxique.

La déchetterie

Ouverte tous les samedis de 9 à 18 heures, elle se situe à 1km de notre résidence, rue Léon Hourlier. Vous pouvez y déposer les gravats, le bois, la ferraille, les équipements électriques, piles, les déchets ménagers toxiques, peinture, les déchets verts. Ne sont pas collectés ; l'amiante, les pneumatiques, les extincteurs et les bouteilles de gaz.

Pour les produits refusés en déchetterie et toute question concernant déchets et encombrants, le site internet à visiter pour trouver réponse est :

www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens/dechets/bien-jeter/faire-dechets

Nous vous remercions de votre participation au respect de l'environnement dans notre résidence en veillant à appliquer les quelques consignes rappelées.

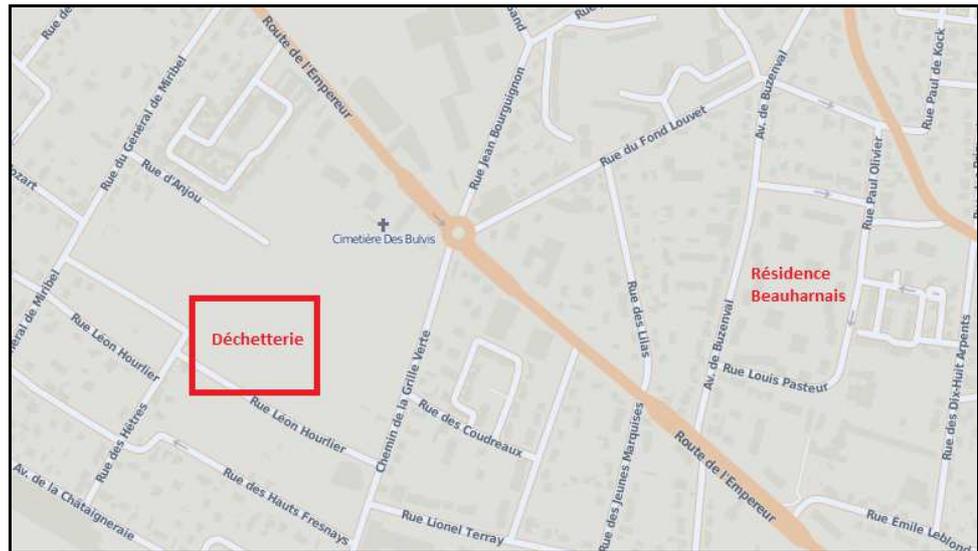
Les situations suivantes sont inacceptables et ne doivent plus se reproduire



Dépôt sauvage
les résidents sont invités à les éviter
en se concertant avec la gardienne
si un dépôt provisoire s'avère indispensable



Les consignes au prestataire ont été réitérées
(lorsque la gardienne est absente)
mais les résidents sont invités, lorsque possible
à entrer leur déchets DANS les containers



★★★

RÉCEPTION TV (MODALITÉS)

- Les antennes collectives ont été adaptées en vue de la réception de la TNT
- La copropriété est raccordée à la fibre
- Si après avoir été abonné à NUMERICABLE-SFR ou à l'un des fournisseurs d'accès à la fibre, vous résiliez votre contrat, assurez-vous que ce fournisseur d'accès rebranche votre câble d'antenne sur l'antenne collective.
- Les antennes paraboliques sont interdites
- Voir également à la rubrique 'Fibre optique' en page 15

★★★

SÉCURITÉ DES ENFANTS : FENÊTRES & BALCONS

- La vigilance des parents, indispensable, doit impérativement être complétée par des aménagements techniques comme l'installation d'entrebâilleurs : ils constituent une protection essentielle contre le

risque de défenestration. Ils doivent être fixés à une hauteur inaccessible à l'enfant et limitant l'ouverture des battants à moins de 11 cm. Pour les fenêtres en aluminium, il est conseillé de confier cette tâche à un professionnel.

En l'absence de tels dispositifs, les parents doivent veiller à refermer systématiquement les fenêtres et portes-fenêtres des pièces où se trouvent de jeunes enfants et à ne pas placer à proximité des fenêtres ou des balcons, des meubles, lits ou objets pouvant servir de marchepied à l'enfant.

★★★

SÉCURITÉ DES BIENS & DES PERSONNES

- Sur demandes en 2002 puis en 2014 de quelques copropriétaires occupants des logements en rez-de-chaussée et 1^{er} étages relevant des syndicats secondaires BI et BII, des assemblées du syndicat principal ont repoussé à de très larges majorités les projets présentés de clôture périmétrique de l'ensemble résidentiel : la longueur du périmètre à clôturer, le très important nombre d'accès nécessitant surveillance alourdissent le coût de l'investissement, sans garantir l'efficacité du dispositif mis en place pour éviter l'intrusion dans la résidence de personnes extérieures non désirables. Les projets ont donc été repoussés, notamment du fait de la rareté statistique des atteintes à la sécurité dans la résidence.
- Il appartient à chaque résident de veiller à la sécurité de ses propres biens, de sa personne et de ses proches à l'intérieur du périmètre de la Résidence.
- Toute atteinte aux biens et aux personnes, voire toute menace, se produisant à l'intérieur du périmètre de la Résidence dont un résident serait victime ou témoin, sont à signaler :
 1. Aux services de police
 - a. Nationale (en cas de vol ou/et agression)

Pour une plainte ou dépôt d'une 'main courante'
 Commissariat de la police nationale
 13 rue Charles Floquet - 92500 Rueil-Malmaison
 Téléphone : 01 41 39 49 00

Pour une demande d'intervention rapide :
 appeler par téléphone le 17
 - b. Municipale (en cas d'incivilité ou/et d'occupation d'espaces dans le parc, de zones de pilotis traversant sous immeubles, de halls d'immeubles).

Pour une demande d'intervention
 118 avenue Paul Doumer - 92500 Rueil-Malmaison
 Téléphone : 01 47 32 46 46
 2. Au gardien du syndicat secondaire dont il relève en remplissant un formulaire spécialement prévu et conçu par le Conseil syndical du Syndicat principal afin de pouvoir diffuser l'information, établir une statistique des incidents, mesurer les

risques, voire réexaminer la position adoptée précédemment à la lumière des évolutions.

La fiche de signalement est annexée
(voir le fichier '*Fiche de signalement incident*' sur le Site au chapitre [2.- Livret d'information](#))

★★★

**SÉCURITÉ /
EAU**

- Les flexibles entre les tuyaux d'arrivée d'eau desservant l'appartement et la robinetterie de celui-ci peuvent subitement fuir et provoquer des dégâts importants. Il est donc prudent
 - Lors d'un départ en vacances, voire en week-end, de fermer les robinets d'arrivées d'eau froide et chaude de l'appartement.
 - Et d'ainsi tester le bon état de la robinetterie des arrivées d'eau

★★★

**SÉCURITÉ /
GAZ**

- Respectez la réglementation pour le raccordement au gaz naturel - Vérifiez le type de robinet d'arrêt de votre installation - Choisissez votre tuyau de raccordement (de préférence tuyau flexible vissable à durée de vie illimitée voire raccordement rigide fait par un professionnel).
- En règle générale, si vous n'utilisez pas d'ustensile à gaz, prenez l'habitude de fermer votre arrivée de gaz. Il faut impérativement le faire avant de partir en vacances ou en week-end.

★★★

**SÉCURITÉ
INCENDIE**

- L'obligation d'installer des détecteurs de fumée est en vigueur ¹³ :
 - Tout occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, doit installer au moins un détecteur de fumée normalisé et veiller à son entretien. Dans le cas de locations saisonnières, dans les foyers, les logements de fonction et les locations meublées, cette obligation incombera au propriétaire non occupant.
 - Les propriétaires mettent en œuvre des mesures nécessaires pour assurer la sécurité des parties communes des immeubles à usage d'habitation.
 - Le détecteur de fumée pourra être alimenté par pile ou par secteur ;
 - La mise en place du détecteur de fumée sera contrôlée par la remise d'une attestation à l'assureur avec lequel l'occupant a conclu un contrat garantissant les dommages (ou pour les cas de location saisonnière etc... à l'organisme agréé exerçant les

¹³ Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 et son Décret d'application no 2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation

activités d'intermédiation locative ou de gestion locative).

★★★

**BONS-
RÉFLEXES
CONTRE LES
CAMBRIOLAGES**

Site à consulter :

<https://www.interieur.gouv.fr/A-votre-service/Ma-securite/Conseils-pratiques/Mon-domicile/Contre-les-cambriolages-ayez-les-bons-reflexes>

★★★

STORES

- La pose de stores avec lambrequin est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée par l'assemblée générale du syndicat principal ¹⁴.
- La référence est

Store et lambrequin bicolore
modèle identique à celui de l'origine (dont la référence est actualisée) :
LATIM – A 351 ABEILLE/MARRON ¹⁵

★★★

VIDE-ORDURES

- Respectez le tri sélectif.
- Après 22 heures, veillez à ne pas vous servir de vos vide-ordures.
- Ne jetez pas de bouteilles ni de verre dans les vide-ordures, sous peine de détérioration grave de la gaine. La réparation d'une gaine est très coûteuse et une gaine détériorée n'est pas toujours réparable.
- Ce que vous jetez dans le vide-ordures doit être préalablement mis dans un sac-poubelle et non pas déversé directement. Ceci par mesure d'hygiène, et aussi pour éviter l'encrassement des gaines, et par la même occasion, la possible invasion de cafards (qu'il est toujours très difficile d'arrêter).
- Évitez d'y jeter des boîtes de conserve.

★★★

**VOLETS
ROULANTS**

- Respectez la décision de l'Assemblée Générale BEAUHARNAIS PRINCIPAL du 28/11/2011 stipulant :

¹⁴ Article 9 alinéa D du Règlement de copropriété.

¹⁵ Assemblée Beauharnais Principal du 18/12/2012 – 15^{ème} résolution.

LIVRET D'INFORMATIONS BEAUHARNAIS III

L'Assemblée Générale décide que tout copropriétaire souhaitant procéder à compter de ce jour, au changement de ses volets roulants, devra obligatoirement dans le cadre de l'harmonie de l'immeuble, respecter le cahier des charges suivant :

- **Tablier en PVC ou ALUMINIUM double paroi avec lames de 61mm avec +/- 2mm – RAL BLANC.**
- **Coulisses et lame finale en aluminium naturel.**

C. DÉCISIONS DES ASSEMBLÉES

Les **extraits** des décisions d'Assemblées énumérées dans ce chapitre sont relatifs à des décisions autres que de gestion ordinaire (telles que l'approbation des comptes, le vote du budget, le quitus au Syndic, les décisions relatives à des travaux à caractère occasionnel, etc.). Ils concernent en revanche des décisions extraordinaires ou exceptionnelles, et tout particulièrement celles apportant des précisions ou compléments au Règlement de copropriété.

Afin de pouvoir retrouver aisément les documents cités, vous pourrez prochainement les consulter les fichiers mis en ligne le Site <https://www.beauharnais3.com/>, les listes ci-dessous comporteront prochainement le lien hypertexte vous permettant de vous y référer d'un clic

Exemple : 'AG B Pal 10 01 26' indique « *Assemblée Générale Beauharnais principal du 26 janvier 2010* »

1. Syndicat principal Beauharnais

AG B Pal 99 12 08 - Remplacement de fenêtres et portes fenêtres - coloris (AG du 8 décembre 1999)
 AG B Pal 10 01 26 - Harmonie résidence - remplacement de fenêtres - coloris - autorisation à solliciter (AG du 26 janvier 2010)
 AG B Pal 10 11 25 - Cahier des charges fenêtres /Résolution (AG du 25 novembre 2010)
 AG B Pal 10 11 25 - Cahier des charges fenêtres /doc. Architecte (AG du 25 novembre 2010)
 complété par AG B Pal 11.11 28 – (AG du 28 novembre 2011)
 19° résolution - Largeur meneau central des fenêtres coulissantes
 20° résolution - Ajout d'une référence de coloris
 AG B Pal 10 11 25 – Plantations jardins privatifs (AG du 25 novembre 2010)
 AG B Pal 10 11 25 – Aménagements jardins privatifs (AG du 25 novembre 2010)
 AG B Pal 11 11 28 – Volets roulants (AG du 28 novembre 2011)
 AG B Pal 12 12 18 – Modèle de stores (AG du 12 décembre 2012)
 AG B Pal 14.12.09 - Cahier des charges « balcons, loggias, terrasses et jardins en rez-de-chaussée (AG du 9 décembre 2014)

2. Syndicat secondaire Beauharnais III

AG B III 06 01 26 - Chauffage de juin à septembre (AG du 25 janvier 2006)
 AG B III 06 01 26 - Chauffage – température (AG du 25 janvier 2006)
 AG B III 06 01 26 (Extrait) Projet compteurs eau individuels (AG du 25 janvier 2006)
 AG B III 06 01 26 - Remplacement revêtement sol appartement (AG du 25 janvier 2006)
 AG B III 07 01 09 (Extrait) Projet compteurs eau (suite AG 2006) (AG du 09 janvier 2007)
 AG B III 08 01 15 (Extrait) Permanences de week-end. ¹⁶ (AG du 15 janvier 2008)
 AG B III 18 01 17 (Extrait) Recharge électrique pour véhicule - solution ZEPLUG (AG du 17 janvier 2018)

¹⁶ Voir le complément d'information au chapitre «GardienNE & Permanences» en page 9

3. Harmonie de la Résidence : résumé des règles votées

Les textes ci-dessous reproduits sont des extraits du Règlement de copropriété 'Parties privatives' et 'parties à usage privatif' (règlement de copropriété 17)

Article 3 -

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré, et comme tels constituent des "parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels notamment que :

- les carrelages, dalles et en général tous revêtements,
- les plafonds (à l'exception des gros-œuvres qui sont "parties communes"),
- les cloisons intérieures avec leurs portes,
- les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les portes palières,
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- les canalisations intérieures, les radiateurs des chauffages individuels,
- les installations sanitaires des salles de bains et water-closets,
- les installations de la cuisine, éviers, etc.
- les placards et penderies,
- et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les "parties privatives" comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les jardins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, lorsqu'elles ne font pas partie du gros-œuvre, seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

A. Parties communes (dito)

Article 4 -

Les "parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Les parties communes comprennent notamment

A/ SOL

(...)

B/ AMÉNAGEMENTS COMMUNS

(...)

C/ BATIMENTS

Les éléments ci-après indiqués de chaque bâtiment, savoir :

- les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons,
- le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol.

(...)

D/ ELEMENTS D'ÉQUIPEMENT DES BATIMENTS

(...)

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les "parties communes" sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

À noter :

Le mur de refend est une paroi intérieure porteuse séparative, destinée, le plus souvent, à réduire la portée des planchers qu'il supporte. Un mur de refend est ainsi un mur porteur, qui ne fait pas partie des murs de façades.

La suppression d'un mur porteur est bien sûr impossible. Une ouverture partielle, si elle est faite dans les règles de l'art - avec reprises des descentes de charges (linteau, poteaux béton) - est cependant envisageable avec l'accord préalable du syndic, voire de l'Assemblée et après accord d'un architecte. Mais attention, toute erreur de calcul

¹⁷ Extraits du règlement de copropriété concernant l'ensemble immobilier BEAUHARNAIS

dans l'étude de conception peut avoir des conséquences désastreuses, allant de fissures à l'effondrement du bâtiment.

B. Usage des parties privatives¹⁸ (dito)

Article 9 -

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir, comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité d'un bâtiment, soit porter atteinte à la destination de l'ensemble immobilier, et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

A. Occupation

(...)

B. Bruits - Troubles de voisinage

(...)

C. Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord de fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à con server l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

D. Harmonie de l'ensemble immobilier

Les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une "partie privative" sans l'autorisation de l'assemblée générale du syndicat principal.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale du syndicat principal.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale du syndicat secondaire intéressé.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront --être modifiées qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale du syndicat secondaire intéressé.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

E. Antennes

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

F. Plaques indicatrices

(...)

G. Enseignes

(...)

H. Réparations - Accès des ouvriers

(...)

I. Libre accès

(...)

J. Radiateurs

(...)

K. Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

(...)

L. Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées, soit par le non respect des clauses du présent règlement de copropriété, soit par faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés, soit par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

(...)

¹⁸ Seuls sont reproduits les paragraphes visant l'harmonie esthétique de la résidence – mais les copropriétaires et locataires ont également pour obligation de respecter les règles édictées à l'article 9 mais non reproduites par le présent document

M. Ramonages

(...)

N. Surcharge des planchers

(...)

O. Modifications intérieures des locaux

(...)

P. Terrasses

(...)

Q. Jardins

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront en respecter l'aspect général. Ils en pourront modifier les plantations sans l'accord du syndic du syndicat principal.

En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés, à leurs frais, par ledit syndic.

(...)

C. Usage des parties communes (dito)

Article 10 -

Chacun des copropriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

(...)

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

D. Administration des parties communes (dito)

Article 51 - Syndicat principal et syndicats secondaires

L'administration de l'ensemble immobilier est assurée par un syndicat principal et quatre syndicats secondaires.

Article 52 - Objet du syndicat principal

Le syndicat principal a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties communes générales, ainsi que le fonctionnement des services communs à tous les copropriétaires.

Le syndicat principal a, en outre, pour objet, de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété écrites dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires, ainsi que de maintenir l'harmonie générale des bâtiments composant l'ensemble immobilier.

Article 53 - Objet des syndicats secondaires

I - Les syndicats secondaires ont pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne,

(...)

E. Missions du Conseil Syndical¹⁹

Constatant l'existence de diverses atteintes à l'harmonie des bâtiments, non débattues ni soumises à décision de l'Assemblée Générale, celle-ci confie les missions particulières suivantes au Conseil Syndical, lesquelles feront l'objet dorénavant d'un compte rendu inclus dans le rapport d'activité annuel :

1. Procéder à l'inventaire des nuisances esthétiques rompant l'harmonie des façades, balcons et loggia de la résidence,
2. Etablir un compte rendu de ses actions amiables à l'encontre des copropriétaires en infraction avec les stipulations du règlement de copropriété,
3. Assister le Syndic dans ses tentatives de faire respecter ledit règlement,
4. Soumettre au vote de l'assemblée des copropriétaires les cas litigieux avérés,
5. Le cas échéant, établir des avis documentés et, lorsque nécessaire, soumettre au vote de l'assemblée tout cahier des charges tendant à améliorer l'esthétique de la résidence tout en préservant son harmonie générale.

¹⁹ 14^{ème} résolution de l'Assemblée du 26 janvier 2010

F. Harmonie extérieure de l'ensemble immobilier²⁰

D'un point de vue général, selon le règlement de copropriété page 25 :

Les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une « partie privative » sans l'autorisation de l'assemblée générale du syndicat principal.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale du syndicat principal.

Plus particulièrement, on peut compléter avec d'autres rubriques du règlement de copropriété, avec les votes d'Assemblée Générale et par des commentaires d'intérêt général.

G. Remplacement des fenêtres et portes fenêtres²¹

REPLACEMENT DES FENETRES ET PORTES FENETRES

Le texte de la résolution suivante a été voté à l'A.G. du 25.11.20

Les obligations à respecter par les copropriétaires en vue de pouvoir procéder au changement complet (dormant et ouvrant) où à la rénovation de leurs fenêtres et portes-fenêtres :

- Matériaux bois ou aluminium (PVC et acier interdits)
 - Couleur des huisseries RAL 8019 S (ou B 390 S selon les fabricants) ou le RAL 9005S,
 - Montant central vertical des portes-fenêtres coulissantes : ALUMINIUM ANODISE NATUREL,
 - Conservation du mode d'ouverture actuel, à l'exception des fenêtres de cuisine des bâtiments G dont la modification par pose de fenêtres coulissantes est autorisée RAL 8019 S (ou B 390 S selon les fabricants) ou le RAL 9005S ,
 - Les dimensions des vitrages et châssis (dormant et ouvrant) doivent rester identiques à l'existence (tolérance +/- 10 mms)
 - Tolérance pour le meneau central des fenêtres ouvrant à la française dont la largeur totale devra être égale ou supérieure à 9,5 cm et inférieure à 15 cm,
 - Les vitrages simples, doubles et triples devront être clairs,
 - Le survitrage, intérieur et extérieur n'est pas autorisé,
 - Appuis des fenêtres : à conserver à l'identique, en aluminium anodisé naturel.
 - Obligation de présenter au syndic pour accord avant réalisation :
1. UN DESCRIPTIF TECHNIQUE COMPLET DE TRAVAUX ENVISAGES, ETABLI PAR UN PROFESSIONNEL, COMPORTANT UN SCHEMA PRECISANT LES DIMENSIONS ET, TOUT PARTICULIEREMENT, CELLE DU VITRAGE VU DE L'EXTERIEUR AINSI QUE CELLE DU MENEAU CENTRAL, AVANT ET APRES TRAVAUX.
 2. les demandeurs devront prendre toutes garanties auprès de leurs prestataires intervenants qui devront être couverts en assurance RCP et garantie décennale des travaux réalisés,
 3. les fenêtres des cuisines basculantes pourraient être remplacées par des fenêtres oscillo-battantes (tolérance +/- 1 cm)
 4. Pour les fenêtres des cuisines des bâtiments G centraux, la largeur du meneau central doit être de la même dimension que le meneau central des fenêtres coulissantes du séjour de tous les bâtiments, soit 50 mm avec tolérance de +/-5 mm.
 5. L'Assemblée Générale du 25.11.2010 a autorisé que les fenêtres basculantes des cuisines soient remplacées par des fenêtres oscillo battantes, mais cela ne saurait engager la responsabilité de la copropriété en cas d'accident.

H. Remplacement total fenêtres et portes fenêtres avec pose de doubles vitrages²²

REPLACEMENT TOTAL AVEC POSE DE DOUBLE VITRAGE (cahier des charges de M. TOURNE voté à l'AG du 25.11.2010 et déposé à la loge des gardiens)

Les copropriétaires qui souhaitent changer en remplacement total leurs fenêtres et portes-fenêtres avec double vitrage devront obligatoirement se conformer au cahier des charges de Monsieur TOURNE et présenter la demande d'autorisation au Syndic.

²⁰ Précisions rappelant le Règlement de copropriété

²¹ Assemblée Générale du 25/11/2010

²² Cahier des charges de M. TOURNE voté par l'Assemblée Générale du 25/11/2010 – disponible à la loge des gardiens (Syndicat secondaire BEAUHARNAIS IV) ou sur demande formulée au Syndic, ou consultable sur le Site Internet BEAUHARNAIS III (pour les membres de ce Syndicat secondaire)

I. Remplacement total des fenêtres et portes fenêtres avec pose de triples vitrages²³

REEMPLACEMENT TOTAL POUR LA POSE DE TRIPLE VITRAGE (cahier des charges de M. TOURNE voté à l'AG du 25.11.2010 et déposé à la loge des gardiens)

Les copropriétaires qui souhaitent la pose de triple vitrage doivent changer **OBLIGATOIREMENT** le dormant et l'ouvrant de leurs fenêtres et en faire la demande au syndic pour autorisation avec présentation d'un dossier technique complet conforme au cahier des charges et à la résolution ci-dessus votée en A.G., avant réalisation des travaux.

J. Pose de doubles vitrages sur les ouvrants d'origine²⁴

POSE DE DOUBLE VITRAGE SUR LES OUVRANTS D'ORIGINE

Les copropriétaires qui souhaitent poser un **double vitrage** en remplacement des vitrages simples **sur les ouvrants d'origine**, peuvent le faire, à condition de respecter la nature et la largeur des pare closes (bois ou aluminium selon les fenêtres) tout en présentant le dossier technique au syndic pour approbation.

K. Cahier des charges « balcons, loggias, terrasses et jardins en rez-de-chaussée »²⁵

« L'Assemblée Générale décide de compléter l'article 9 alinéa C du Règlement de Copropriété ainsi qu'il suit :

Les copropriétaires souhaitant protéger des vues du voisinage ou de celles des passants leur balcon, loggia, terrasse et jardin en rez-de-chaussée, peuvent y planter des végétaux, en bacs et pots le long des garde-corps ainsi qu'à l'intérieur des jardins. Dans ce cas ils devront :

- 1. tailler les arbustes afin de ne pas dépasser la hauteur disponible du balcon ;*
- 2. ne pas planter de végétaux grimpants le long des façades, y compris les murs de loggias, ou pour le moins, veiller scrupuleusement à ce que les rameaux de ces plantes ne grimpent que sur des treillis sans qu'aucun crampon-racine ne puisse s'attacher aux murs de façade ou transversaux entre loggias ni dépasser vers les voisins ;*
- 3. prendre toute précaution utile lors des arrosages des plantations, afin d'éviter au voisinage toute gêne, éclaboussures ou dommages, l'évacuation des eaux d'arrosage devant s'effectuer normalement par les gouttes au sol prévues à cet effet sur la partie privative, sans aucune éclaboussure ni coulures sur les murs et bordures de façades ;*
Les utilisateurs d'arrosages automatiques devront être particulièrement vigilants face au risque de débordement sur les façades.
- 4. s'assurer que le poids des bacs et pots chargés de terre et de végétaux ne dépasse pas la charge maximum par les balcon et loggias, soit 300 kg/m².*

Le non respect de ces obligations engagerait la responsabilité civile du copropriétaire et du locataire éventuel en cas de dommage préjudiciable au voisinage et/ou à la copropriété.

En complément de végétations plantées, voire à défaut de celle-ci, les copropriétaires souhaitant mieux protéger leurs balcon et loggia des vues du voisinage ou de la rue pourront, à leurs frais et à l'exclusion de tout autre moyen, utiliser des panneaux de treillage en bois s'adaptant à la hauteur du garde-corps ou à la hauteur des panneaux de verre séparatifs de balcons ainsi qu'à la largeur de ceux-ci. Ces treillages pourront être, au choix du copropriétaire poseur de telles protections, composés de mailles carrées ou en losanges de taille comprise entre 9 et 12 cm, composé de lattes de bois d'environ 5 x 25 mm, de coloris vert foncé (RAL N° 6005) ou bois naturel foncé (RAL N° 8000)

Les copropriétaires désirant une simple protection permettant soit d'éviter aux jeunes enfants de jeter des jouets entre les barreaux des garde-corps, soit à des chats de se faufiler éventuellement chez leurs voisins de balcon, pourront poser le long du barreaudage des filets de couleur blanche ou neutre, voire tout autre moyen de protection transparent ne dépassant pas la hauteur de celui-ci,

²³ Cahier des charges de M. TOURNE voté par l'Assemblée Générale du 25/11/2010 – disponible à la loge des gardiens (Syndicat secondaire BEAUHARNAIS IV) ou sur demande formulée au Syndic, ou consultable sur le Site Internet BEAUHARNAIS III

²⁴ Voir note précédente

²⁵ 21^{ème} résolution de l'Assemblée générale Beauharnais Principal du 09/12/2014

Afin de préserver l'harmonie des façades visé à l'article 9 alinéa D :

- 1. seuls des meubles de jardin tels que chaises, fauteuils, tables, petit mobilier peuvent être utilisés sur balcons et loggias à la condition que leur hauteur soit au maximum égale à la barre d'appui des garde-corps ;*
- 2 la pose de treillages bois sur les murs extérieurs n'est autorisée que sur les cloisons transversales des loggias.*

La mise en application de la présente décision relative aux protections ci-dessus décrites sera d'application immédiate pour toute installation nouvelle ; les installations actuellement existantes seront tolérées pendant une durée limitée dans le temps à 9 années à compter de la date d'adoption de la présente résolution, sauf nécessité de son remplacement ou vente du lot de copropriété. Ledit délai de tolérance est réduit à 6 mois concernant les protections de vues par canisses, brises vue et/ou brise-vent, etc., ainsi que pour les protections sur barreaudages non-conformes destinées à éviter les jets de jouets par de jeunes enfants ainsi qu'à ceux empêchant les chats de se faufler vers le voisinage.

À l'expiration des délais de tolérance ci-dessus mentionnés, la remise en état sera exigée par le syndic.

En cas de mutation de lot, l'acquéreur viendra aux droits et obligations du vendeur et le syndic pourra poursuivre toute action à l'encontre du nouvel acquéreur ».