

RÉSIDENCE DE L'ORÉE DE MARLY

Livret d'accueil et d'informations

Le Conseil Syndical vous souhaite la bienvenue

Construite en 1970, ravalée en 2004, la résidence, (24 immeubles de 3 étages sur 9 ha), compte 51 cages d'escaliers (donc d'ascenseurs), 585 logements allant de 18 à 160 m², une piscine chauffée et 2 aires de jeux pour les enfants pour environ 1300 habitants. Afin de pouvoir bénéficier pleinement des avantages de ce lieu privilégié et vivre en bonne harmonie avec l'ensemble des copropriétaires, le lecteur est invité à prendre connaissance des informations contenues dans ce document et éventuellement **le remettre à ses locataires**. Des informations, régulièrement actualisées, sur la Résidence, son fonctionnement et son environnement sont disponibles sur le site internet :

www.oree-de-marly.com

1- La **GESTION** assurée par :

ATRIUM GESTION – Président : Anthony Carle
Siège Social : 4, rue d'Argenson, 75008 PARIS

tél : 01 56 59 25 25 - fax : 01 56 59 25 26

www.atrium-gestion.tm.fr

ATRIUM GESTION - Agence de Levallois

Directeur d'Agence : Olivier BOIS

37, rue Louise Michel

92300 LEVALLOIS PERRET

Horaires: du lundi au jeudi 9 à 13 h et 14 à 17 h, vendredi de 9 à 12 h

Gestionnaire : Francine BOTTO – 01 41 49 99 88

email : f.botto@atrium-gestion.tm.fr

Assistante : Géraldine GIROUX – 01 41 49 99 92

email : g.giroux@atrium-gestion.tm.fr

Comptabilité : Christelle CHARRON – 01 41 49 99 81 (le matin seulement)

email : c.charron@atrium-gestion.tm.fr

Permanence d'ATRIUM une fois par mois à Noisy-le-Roi (dates : voir OdM TV, le site internet ou l'affichage)

Dans toutes vos communications avec ATRIUM GESTION préciser en référence : Résidence Orée de Marly



V04-2010 a5

2- SYNDICAT et CONSEIL SYNDICAL

Le **syndicat**, constitué par l'ensemble des copropriétaires, délègue ses pouvoirs de gestion au Syndic nommé en Assemblée Générale.

La loi donne obligation de la tenue d'une AG minimum par an. Les principales décisions prises depuis 1969 sont disponibles sur le site internet.

Le **Conseil Syndical** est constitué de copropriétaires **bénévoles**, élus lors de l'assemblée générale des copropriétaires pour un mandat d'une durée de 3 ans, renouvelable.

Il se réunit mensuellement pour initier les actions, préparer les décisions importantes, contrôler l'avancement des tâches décidées en Assemblée Générale et vérifier la comptabilité en collaboration avec le Syndic.

Il est organisé, autour d'un président, en commissions chargées chacune d'un chapitre particulier de la vie de la Résidence. Leur composition varie en fonction des actions à mener. Elle est disponible sur le site Internet, ainsi qu'un lien pour les joindre.

Les réunions publiques se tiennent au local du Conseil, au 1^{er} étage du Centre Commercial. Les dates sont fixées un mois à l'avance au minimum. Elles font l'objet de comptes-rendus affichés dans les halls d'immeubles, chez le gardien, sur le site Internet de la résidence. Ils sont également adressés par Internet sur simple demande (info@oree-de-marly.com) et diffusés sur la chaîne de la résidence : OdM TV.

Les comptes-rendus et les PV d'AG depuis 1995 peuvent être consultés sur notre site internet.

Le Conseil Syndical, par le biais de ses avis relatifs à toutes les questions intéressants la copropriété, assure une liaison permanente entre les copropriétaires et le syndic.

Pour des problèmes particuliers, ou suggestions personnelles, vous devez :

- déposer un courrier dans la boîte aux lettres située dans le hall du 1bis Orée de Marly
- ou utiliser le cahier de liaison, disponible au 1 bis Orée de Marly
- ou adresser un email : conseil@oree-de-marly.com

Le Syndic, Mandataire du syndicat, est seul habilité à donner des ordres au personnel qui intervient dans la résidence (gardien, personnel d'entretien, prestataires de service, etc.)

8 - NOTES PERSONNELLES

Liste des chaînes TV et canaux de diffusion :

La liste est donnée à titre indicatif, les programmes étrangers pouvant disparaître sans préavis en fonction des choix techniques et politiques des pays diffuseurs

Canaux analogiques Les fréquences sont disponibles sur le site internet

Programme	Lang	Standard	Canal	Remarques
TF1	F	Secam	25	(1)
France 2	F	Secam	22	(1)
France 3	F	Secam	28	(1)
CANAL +	F	Secam	26	(1) codé
ARTE/France 5	F	Secam	30	(1)
M6	F	Secam	34	(1)
OdM TV	F	PAL	44	(2) Programme local
TV 5 Europe	F	PAL	47	(2) (3)
EURONEWS	F	PAL	49	(2) (3)
BBC WORLD	A	PAL	52	(2) (3)
CNN	A	PAL	55	(2) (3)
RAI Uno	I	PAL	57	(2) (3) (4)
TVE Int'l	E	PAL	60	(2) (3)
ARD / ZDF	D	PAL	63	(2) (3)
TPI	P	PAL	L 05	VHF
Magnétoscope			37	
Magnétoscope			39	

(1) TDF devrait arrêter la diffusion analogique de ces programmes courant 2011, ils resteront disponibles uniquement en TNT.

(2) La réception de ces programmes se fait uniquement en analogique.

(3) Réception aussi possible en numérique via le satellite avec décodeur.

(4) Les programmes ne disposant pas des droits de diffusion européens peuvent être cryptés.

F : Français, A : Anglais, E : Espagnol, P : Portugais, D : Allemand, I : Italien

La liste des **programmes TNT** disponibles figure sur notre site internet.

3- DELEGUES D'IMMEUBLE

Chaque bâtiment a une gestion qui lui est propre (travaux dans les parties communes, vie de l'immeuble) Les décisions se prennent lors d'AG spécifiques. Un délégué (volontaire et bénévole) centralise les demandes et établit la liaison avec le syndic et le conseil syndical (*les bonnes volontés sont les bienvenues*).

4- GARDIEN - 01 34 62 98 83 – gardien.odm@free.fr

Le bureau du Gardien est ouvert du lundi au vendredi de 7h45 à 12h15 et de 15h15 à 19h45, le samedi de 9 à 12 h Fermé les dimanches et jours fériés

Le gardien est l'interlocuteur privilégié pour les problèmes (techniques ou autres) relatifs à la Résidence. Il dispose d'une liste d'entreprises aptes à résoudre des problèmes privatifs.

La Poste et certains livreurs déposent des colis à la loge ; un avis est déposé directement dans la boîte aux lettres de l'intéressé. Veuillez respecter les heures d'ouverture pour les retirer.

Les numéros d'urgences sont disponibles dans les halls d'entrée, sur **OdM TV** et le site Internet.

5- INFORMATIONS DIVERSES (par ordre alphabétique)

Accès - La Résidence dispose de 4 accès à l'est (*coté Bailly*), un au sud (*coté rue le Bourblanc*) et un à l'ouest avec des barrières électriques.

Les 3 accès situés à proximité du marché sont fermés le mercredi et le samedi matin par une barrière fixe.

Administrations voir aussi le site internet

- **Secours 112** (Pompiers 18, SAMU 15, Gendarmerie 17)
- **Mairie de Noisy** tél : 01 30 80 08 30 - télécopie : 01 34 62 02 74
- **Gendarmerie 17** ou : 01 61 06 22 10
- **EDF : 0 810 333 078** et **GDF : 0 810 433 078**
- **Sous-préfecture** : 1, rue du Panorama 78100 St Germain en Laye
- **Impôts** : 22, bd de la Paix, 78100 St Germain en Laye
- **Poste** : 2, ave Regnault tél : 01 30 80 89 36 - Dernière levée à 16 h
Nous disposons dans la résidence d'une boîte aux lettres, face au n° 45, levées à 10 h et 15h, samedi 11 h.
- **CPAM**: 9, Place du Gl de Gaulle 78160 Marly le Roi
- **SNCF** infos IdF: 0 890 36 10 10 ou www.transilien.com

ADSL-Internet – la résidence est située dans une zone couverte par l'ADSL2 dégroupée

Aire de lavage - La Résidence dispose d'une aire de lavage pour les voitures dont l'usage est réservé aux résidents (*hors service en hiver*)

Animaux - Les chiens doivent être tenus en laisse dans l'enceinte de la Résidence. Les maîtres sont invités à leur faire respecter les caniveaux pour leurs besoins naturels afin d'éviter de polluer les entrées d'immeubles, les trottoirs et les pelouses. Les aires de jeux des enfants leur sont interdites.

Ascenseurs - En cas de panne, si vous êtes bloqué, utilisez le **bouton Alarme**. En dehors des heures de permanence du Gardien l'information est transmise par téléalarme chez l'ascensoriste. Pour des raisons de sécurité les enfants de **moins de 10 ans** ne doivent pas emprunter l'ascenseur sans la présence d'un adulte. N° d'appel et référence affichés sur chaque appareil

Contraintes - Certains locaux privatifs (sous-sol) renferment des vannes, Le Gardien doit pouvoir y avoir accès en cas d'urgence.

Bruit - Préserver le calme de la résidence et respecter le repos des habitants après 22 h (musique, cris, etc). Nos immeubles en béton sont particulièrement bruyants. Le bricolage est autorisé tous les jours de 8 h à 20 h et INTERDIT le dimanche et les jours fériés.

Cahier de Liaison - A la disposition de tous dans le hall du gardien. C'est un moyen de communication simple et efficace avec l'équipe du syndic. Chaque remarque doit être datée et signée avec le nom en clair du signataire. Les questions les plus pertinentes ou d'intérêt général sont reprises par OdM TV et peuvent faire l'objet d'une mise à l'ordre du jour d'une réunion du Conseil Syndical

Charges - Elles sont appelées d'avance chaque trimestre, en fonction du budget voté en A.G. Une régularisation (*en + ou en -*) intervient après l'approbation des comptes en AG en fonction du résultat réel de l'exercice. Elles sont à régler dans les quinze jours suivant la réception de l'appel, par TIP, ou chèque à l'ordre de : Résidence L'Orée de Marly. Le chèque peut être adressé au Syndic, ou déposé chez le Gardien.

Vous pouvez aussi utiliser le virement ou le prélèvement bancaire.

BANQUE	GUICHET	COMPTE	RIB
43199	17500	00105152995	13

pour les copropriétaires résidents à l'étranger:

IBAN: FR76 4319 9175 0000 1051 5299 513 - BIC: CFFRFRPP

En cas de retard, les frais de recouvrement sont à la charge du débiteur.

7- TELEVISION

La Résidence dispose d'une distribution collective câblée de la télévision donnant accès à de nombreux programmes analogiques (1) et la totalité des programmes TNT avec un adaptateur du commerce ou un récepteur pré-équipé). Une prise de distribution collective pour chaque appartement est disponible dans la gaine technique des parties communes. Attention, *n'effectuez pas de branchements pirates, les détériorations qui s'en suivraient vous seraient facturées.*

Il est possible de recevoir les programmes TV numérique Canal + et/ou de Canal-Satellite, en souscrivant un abonnement spécifique au(x) bouquet(s) souhaité(s) auprès du prestataire : ANCOTEC 42, Boulevard Henri Barbusse, 78210 St Cyr l'Ecole 01 30 07 12 99 – ancotec@ancotec.com (Les frais de raccordement et promotions sont identiques au reste de la profession).

Nota : Si vous êtes déjà abonné à Canal+ analogique, vous pouvez transférer votre abonnement vers le numérique (plus de choix de programmes pour le même prix) sur simple demande.

De nombreuses chaînes étrangères diffusées sur les satellites **ASTRA et HOTBIRD** (gratuites ou payantes) sont disponibles avec un décodeur adéquat

La pose d'antennes paraboliques individuelles est soumise à une réglementation très précise (voir site Internet), s'adresser au syndic.

OdM TV. Canal 44 PAL 16/9 Egalement disponible (version courte) sur internet, diffuse 24h/24 et 7 jours sur 7, en boucle, un programme d'information interne : OdM TV.

D'une durée de 6 à 10 minutes, ce programme fournit des explications et des informations sur la vie de la Résidence (*projets, réalisations, rappel du règlement, etc..*) et de la commune, des annonces (gratuites), ainsi que des renseignements utiles au quotidien. C'est un outil communautaire à la disposition de tous.

Vous pouvez adresser vos suggestions, vos informations par écrit via la boîte aux lettres du Conseil ou par internet :

communication@oree-de-marly.com

Pour les petites annonces sur OdM TV : odmtv@work-in.net

Télécommande pour la barrière - Tout nouvel arrivant doit faire enregistrer sa télécommande (contrôle, activation, etc.). Les Bips perdus doivent être impérativement déclarés au gardien. *Ne laissez pas votre télécommande dans votre voiture.*

Si vous constatez un dysfonctionnement dans l'entretien, la technique ou l'administratif de la Résidence, ou si vous avez une suggestion particulière à formuler; contactez, selon l'importance et la nature de la remarque, le Gardien, le Syndic ou le Conseil Syndical. N'attendez pas que « les autres » le fassent ; il vaut mieux signaler plusieurs fois un problème que pas du tout

Chauffage - Eau Chaude – Type Cogénération (*voir site*). Pour tous problèmes particuliers demandant une coupure de l'eau ou du chauffage, fuites, travaux etc. s'adresser au Gardien. Le changement de radiateur est soumis à des règles techniques précises. Les frais de coupure d'une colonne d'eau chaude sont imputables au demandeur et seront facturés différemment hors ou en période de chauffe.

La campagne légale de chauffe s'étend du 15/10 au 15/04. Elle peut-être raccourcie ou prolongée en fonction de conditions climatiques particulières.

Circulation - La résidence compte de nombreux enfants, la vitesse est limitée à **20 km/h**. Les voies goudronnées en rouge sont strictement interdites à la circulation et au stationnement sauf pour les véhicules d'urgence (pompiers, ambulance) et les véhicules de service.

Cycles, Vélomoteurs - Le stationnement est interdit dans les entrées des immeubles et les couloirs des sous-sols. Les engins utilisant un carburant inflammable sont prohibés dans les bâtiments (sous-sols).

Déchets - Objets encombrants - Les objets encombrants doivent être déposés dans la décharge de la Résidence (près de la chaufferie). La clef est disponible auprès du gardien, le stockage dans les parties communes (y compris les locaux des vide-ordures) est interdit. Un ramassage de la décharge a lieu une fois par mois (dates : voir OdM'TV)

IMPORTANT : Les **DMS** - Déchets Ménagers Spéciaux (batteries, huiles usagées, produits chimiques, électriques, électroniques et gravats.) sont collectés par l'ÉCOBUS de 9h à 13h La collecte a lieu face à l'entrée du Collège un samedi par mois (voir OdM'TV). **Les entreprises travaillant chez vous doivent en assurer l'enlèvement.**

Déchets - Poubelles - Le ramassage est assuré lundi, mercredi, vendredi, samedi. Les ordures ménagères doivent être déposées dans les locaux des vide-ordures et non pas sur les lieux extérieurs de ramassage, ni dans les bacs du tri sélectif. Voir aussi Tri sélectif

Déchets - Tri sélectif – Bacs dans chaque bâtiment

- **Jaune** : tous les déchets recyclables (*emballages alimentaires vidés de leur contenu, cartons, plastique dur*). Les bacs sont sortis le jeudi soir
- **Vert** : Le verre rincé sans les bouchons métalliques (*pas d'ampoules électriques ou de porcelaine*). Les bacs sont sortis le jeudi soir
- **Bleu** : Le papier (*pas de cartons*). Les bacs sont sortis le mardi soir

Attention : Pas de sacs, ni de films en plastique ou d'ordures ménagères dans les bacs du tri sélectif. Compactez vos déchets recyclables, il y aura de la place pour tous

Déchets - Vide-ordures - Ne pas les utiliser entre 22 heures et 8 heures. Pour la sécurité du personnel ne pas jeter de verre ou autres objets lourds dans les vide-ordures. Eviter aussi les cartons susceptibles d'obstruer la descente. (*Verre et papier voir tri sélectif ci-dessus*). Remplacement de la trappe, voir le site : rubrique Travaux – Artisans.

Enfants - Il existe deux aires de jeux : une pour les petits au nord-ouest, une pour les plus grands au sud-est. Elles sont sous la responsabilité et la surveillance des parents. L'accès au plateau municipal Vaucheron est ouvert pour les plus grands (football, basket, etc.). Les allées d'accès aux portes des immeubles et les pelouses ne sont pas des terrains de jeux. Cependant les tout-petits sont tolérés sous la surveillance de leurs parents

Fuites/Inondations - Prévenez le gardien et immédiatement votre assurance pour la prise en charge d'une éventuelle recherche d'origine.

Locaux communs - Chaque immeuble dispose d'un local collectif (parfois équipé d'une porte avec serrure) réservé aux voitures d'enfants et aux vélos. Il est interdit de déposer ou stocker, même temporairement, des objets personnels dans les couloirs communs, paliers, escaliers, etc., pour des raisons de sécurité et d'entretien.

Loggias - Les meubles de jardins, plantes et bois de chauffage sont seuls autorisés, les loggias ne doivent pas devenir des débarras. Les parasols sont tolérés à condition d'être refermés et enlevés dès que leur usage n'est plus nécessaire. Aucune installation ne doit dépasser la verticale de la rambarde. Les bacs à fleurs sont autorisés mais pas au-dessus des entrées. L'arrimage des bacs doit être solide, en cas de chute vous êtes les seuls responsables. Pas de pots ou de bacs à fleurs sur les rebords de fenêtres. La couleur de la peinture, le type de grillage, les modèles de stores (comme les volets roulants) sont définis par le règlement intérieur de la Résidence, *références chez le Gardien et sur le site internet de la résidence*. La fermeture des loggias est strictement interdite. L'entretien des mains-courantes se fait uniquement avec de l'eau savonneuse, il faut proscrire tout autre produit ménager.

Motos - Des places de stationnement spécifiques sont aménagées près des entrées n° 30 & 46. Des emplacements sont aussi disponibles entre les bacs à fleurs situés sur la chaussée. La circulation et le stationnement, même temporaire, des motos sur les allées rouges sont strictement interdit ; il en est de même dans les sous-sols (assurance incendie).

Numéros d'immeubles - voir plan en dernière page.

Pelouses - Il est interdit de marcher sur les pelouses, merci de donner l'exemple aux enfants et de nous aider à faire respecter ce point du règlement. La pelouse et les plantations en souffrent et les halls d'immeubles sont souillés.

Piscine - Elle est ouverte chaque année en période estivale, Informations détaillées (*règlement, dates d'ouverture, horaires, animations*) par voie d'affichage, sur le site Internet et OdM TV.). L'accès est réservé aux résidents munis d'une carte à retirer chez le gardien (prévoir une photo par personne). Les invités sont admis sous certaines conditions et en nombre limité. Même en présence d'un maître nageur diplômé, la baignade se fait sous la responsabilité de chacun. L'eau est chauffée et contrôlée régulièrement (DASS). La piscine n'est pas une garderie, les enfants sont sous la responsabilité de leurs parents.

Règlement - Un exemplaire complet du règlement de copropriété est remis lors de la signature de l'achat par votre notaire (obligatoire), les locataires doivent se le faire communiquer par le loueur, un exemplaire est à la disposition de tous pour consultation chez le Gardien et sur le site Internet.

Revêtement de Sol : Les immeubles sont sonores, il est donc absolument nécessaire lors d'un changement de revêtement de sol d'améliorer l'isolation phonique entre les appartements. Des préconisations ont été établies par l'architecte de la résidence ; elles sont disponibles auprès du gardien et sur le site internet de la résidence.

Stationnement - Respectez les places privatives numérotées et ne stationnez pas à cheval sur les trottoirs (**gêne pour les piétons et détérioration du revêtement**)

Télévision - La Résidence dispose d'une distribution collective. Voir chapitre 7

Volets roulants, fenêtres et stores. Ce sont des parties privatives mais leur remplacement est soumis à des règles précises d'harmonie définies dans le règlement de copropriété. Ces règles sont disponibles chez le gardien et sur le site Internet de la résidence

Vois – Bien que rare soyez prudents (fascicule du CISP disponible à la Mairie). Si vous étiez victime d'un cambriolage prévenez immédiatement la gendarmerie et le gardien. Les vols commis dans les appartements ont majoritairement eu lieu la nuit en présence des occupants avec une introduction par les loggias. Si votre immeuble dispose d'un accès protégé n'ouvrez pas à un inconnu pour quelques motifs que ce soit.