

Livret d'accueil MOUCHOTTE

4/40, rue du Commandant René Mouchotte

75014 PARIS

Sommaire

1 INTRODUCTION	3
2 GESTION	4
2.1 syndicat secondaire et syndicat principal	4
2.2 Le syndic	5
2.3 Le conseil syndical du syndicat secondaire	5
2.4 Le conseil syndical du syndicat principal..	5
2.5 Informations diffusées par les conseils syndicaux	5
3 PARTIES PRIVATIVES DE LA COPROPRIETE	6
3.1 Respect de voisinage	6
3.1.1 La tranquillité habituelle et le souhait de voisins calmes	6
3.1.2 Bruits liés à des travaux privatifs	6
3.1.3 Textes réglementaires et démarches éventuelles à entreprendre	6
3.2 Travaux: percement plafonds, planchers, murs porteurs	7
3.3 Sécurité incendie	7
3.4 Sécurité des personnes et des biens	7
3.5 Salubrité et lutte contre insectes et rongeurs	8
3.6 installations d'eau et robinets d'arrêt	8
3.7 Stores intérieurs et extérieurs	8
3.8 Pose d'installation de climatisation et d'écrans sur les fenêtres	9
3.9 Bouches d'aération	9
3.10 Usage professionnel	9
3.11 Absences de longue durée et ouverture des locaux privatifs	9
3.12 Locations	9
3.13 Assurances	10
4 USAGES DES PARTIES COMMUNES	11
4.1 Paliers, escaliers et halls : non encombrement	11
4.2 Boîtes à lettres	11
4.3 Ascenseurs	11
4.4 Locaux à vélos et à poussettes	11
4.5 Vide ordures et évacuation des déchets	11
4.6 Déménagements et emménagements	12

5 SERVICES GERES PAR LE SYNDICAT SECONDAIRE	13
5.1 Gardiens	13
5.2 Courrier	13
5.3 Chauffage collectif	13
5.4 Antennes de télévision	14
6 SERVICES GERES PAR LE SYNDICAT PRINCIPAL	15
6.1 Introduction	15
6.2 Sécurité des personnes : terrasse et parkings	15
6.3 Accès sur la terrasse Modigliani	16
6.4 Locaux associatifs	16
7 REPERTOIRE	17

1 INTRODUCTION

Ce livret ne se substitue en rien au règlement de copropriété qui établit les droits et obligations de chacun, en son chapitre 2, pages 149 à 161. Il en reprend la plupart des dispositions sous une forme allégée et y ajoute des informations, des conseils et des rappels d'usages, de nature à faciliter la vie en communauté.

2 GESTION

2.1 SYNDICAT SECONDAIRE ET SYNDICAT PRINCIPAL

Mouchotte est composé d'une partie en copropriété individuelle, escaliers A à G, et d'une autre partie, escaliers H à M, propriété de la société GECINA qui la gère en location.

Les 420 appartements en copropriété individuelle constituent le syndicat secondaire. Le syndicat secondaire fait lui-même partie du syndicat principal, qui comprend les immeubles du 4 au 40 de la rue du commandant René-Mouchotte, depuis la station ELF jusqu'au siège de la SNCF.

Le syndicat secondaire gère les parties communes des escaliers A à G :

- Halls et paliers de A à G (à partir de la porte interphone)
- Ascenseurs de A à G et cages d'escaliers
- Chaufferie
- Conduits et mécanismes de ventilations

Le syndicat principal gère sur notre résidence :

- Murs porteurs, ossature, façade et stores
- Parties communes des parkings publics et privés
- Terrasse Modigliani et ses accès
- Terrasses supérieures de l'immeuble
- Locaux associatifs situés au rez-de-chaussée du A
- Poste d'accueil-services-sécurité
- Niveau des caves
- Entrées et ascenseurs des 6, 8 et 20, rue du Commandant René Mouchotte

- Groupe Electrogène et autres appareils

La présence de deux syndicats résulte du règlement de copropriété, tel qu'il a été rédigé en 1997 à l'issue de la mise en vente des 420 appartements appartenant initialement à SEFIMEG, et traduit les imbrications qui existent de fait sur le terrain. Cette disposition rend plus complexe l'appréhension globale des problèmes et la mise en œuvre des solutions qui leur sont apportées.

2.2 LE SYNDIC

Les deux syndicats sont gérés par le même syndic:

le Cabinet La Gestion Foncière 133 Rue Falguière 75015 PARIS 01 42 73 73 73

Les correspondants sont les suivants

Gestionnaires	Franck LE GUIL, Frédéric DECAMPS
Assistante	Anne-Marie MUSSO
Contentieux	Fabrice MAHY
Comptabilité	Stéphanie CLAES

Les représentants du syndic sur le site pour les 2 syndicats sont les gardiens :

- M. Denis MARTIN pour l'escalier A
- M. et Mme HARLE pour les escaliers B à G

2.3 LE CONSEIL SYNDICAL DU SYNDICAT SECONDAIRE

Constitué uniquement de copropriétaires bénévoles, il est renouvelé tous les trois ans selon les dispositions du règlement de copropriété. Sa composition actuelle figure sur le site www.mouchotte.eu

2.4 LE CONSEIL SYNDICAL DU SYNDICAT PRINCIPAL

Constitué de copropriétaires particuliers et de représentants de propriétaires institutionnels (GECINA, ELF, UNE PIECE EN PLUS), il est renouvelé tous les trois ans selon les dispositions du règlement de copropriété. Sa composition actuelle figure sur le site.

2.5 INFORMATIONS DIFFUSEES PAR LES CONSEILS SYNDICAUX

Les comptes rendus des réunions des conseils syndicaux sont publiés sur le site et affichés notamment dans le hall d'entrée du 6/8.

Le syndic assure une permanence sur place chaque mardi à 18 heures 30 dans la salle dite associative.

3 PARTIES PRIVATIVES DE LA COPROPRIETE

3.1 RESPECT DE VOISINAGE

3.1.1 La tranquillité habituelle et le souhait de voisins calmes.

A cette fin, ce livret d'accueil propose de se reporter au chapitre 2 du règlement de copropriété, page 153 et 154, qui traite en détail des mesures pour assurer cette tranquillité: insonorisation éventuelle en cas de nuisances particulières, volumes sonores des radios, télévisions, chaînes hifi, modification des revêtements des sols, équipement des tables et chaises, possession d'animal.

Nous ajoutons la recommandation suivante: chacun avertira sa cage d'escalier et la cage voisine de son appartement en cas de festivités exceptionnelles et respectera les limites horaires fixées par les autorités chargées de la tranquillité collective.

Une affichette apposée dans les halls des escaliers sera une marque de savoir-vivre très appréciée par les résidents concernés.

3.1.2 Bruits liés à des travaux privatifs

Nous recommandons également qu'avant tous travaux importants, tels que réfection de pièces ou de l'appartement, ponçage des sols, modification du câblage électrique, etc .. le copropriétaire prévienne le gardien et ses voisins des deux cages d'escalier par une affichette dans le hall de l'escalier indiquant la durée des travaux. Rappelons que la mise aux normes de l'installation électrique n'implique pas obligatoirement l'encastrement des câbles et que les saignées dans les murs sont une très forte source de nuisance sonore compte tenu de la structure de l'immeuble.

Par ailleurs, en concordance avec les préconisations du Conseil National du Bruit, nous recommandons les tranches horaires suivantes pour les travaux :

les jours ouvrables de 8 h 30 à 19 h, avec une interruption entre 12 h et 14 h

les samedis de 15 h à 19 h pour les travaux de bricolage

Compte tenu de la dureté des murs de béton, l'utilisation de matériels spécifiques est recommandée pour tous travaux de percement ou de saignée.

3.1.3 Textes réglementaires et démarches éventuelles à entreprendre

Deux textes réglementaires peuvent être utilisés pour gérer les problèmes de bruit:

L'article R 48.2 du code de la santé publique: cet article est applicable 24 h /24, il sanctionne les bruits de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage par leur durée, leur intensité ou leur répétition et ne nécessite pas de mesure acoustique

L'article 623-2 du code pénal: il réprime les bruits et tapages nocturnes ou injurieux troublant la tranquillité

En cas de problèmes de bruits, les démarches progressives proposées par l'Observatoire du Bruit à Paris sont les suivantes:

- Démarches amiables

- Informer le voisin de la gêne qu'il provoque

- Décider ensemble de solutions de bon sens en faisant appel éventuellement à un tiers
 - Ecrire en rappelant les démarches précédentes et la réglementation

- Démarches administratives: s'adresser au commissariat de police du XIVème arrondissement

- Démarches judiciaires: en dernier recours, s'adresser au Tribunal d'Instance ou au Tribunal de Grande Instance

3.2 TRAVAUX: PERCEMENT PLAFONDS, PLANCHERS, MURS PORTEURS

Les conditions de réalisation des travaux tels que réunion de lots, atteintes à des parties communes, percement de cloisons sont décrites dans le § II A et B du règlement de copropriété, pages 150,151 et 152.

Rappelons en outre que, compte tenu du système de chauffage, tout percement de plafond et de plancher est susceptible de percer les tuyauteries de chauffage et ne doit pas être entrepris.

3.3 SECURITE INCENDIE

Rappelons qu'il ne peut être introduit ou conservé, dans les locaux privatifs, ainsi que dans les caves, des matières malodorantes, dangereuses ou insalubres.

Sans qu'elle bénéficie des dispositions spécifiques d'un Immeuble de Grande Hauteur, la Résidence Mouchotte est particulièrement surveillée par les services des Pompiers de Paris. De là découlent les dispositions limitatives prises pour l'accès à la terrasse Modigliani.

Il est donc impératif de laisser la possibilité d'accès sur la terrasse aux véhicules des pompiers.

En cas d'incendie dans les parties communes ou dans un appartement situé à proximité, il est recommandé de rester chez soi et d'obturer les interstices de sa porte avec des linges humides.

3.4 SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS

En complément des dispositions prises pour assurer la sécurité des personnes et des biens décrites dans la partie relative aux services gérés par le Syndicat Principal, quelques mesures simples, à prendre par chacun, permettent d'améliorer la sécurité des occupants:

- En cas de perte ou de vol d'une clé, prévenir immédiatement le gardien,
- Ne pas distribuer inconsidérément les numéros de digicode, ni ses clés à des tiers au risque d'affaiblir dangereusement la sécurité de tous,
- Maintenir fermées les portes des halls de paliers,
- Signaler immédiatement aux gardiens tout dysfonctionnement concernant les digicodes,
- Munir les portes d'appartement de serrures de sécurité de qualité.

Des dispositifs de sécurité empêchant de se pencher aux fenêtres ont été mis en place. Nous vous conseillons de contrôler leur fiabilité.

3.5 SALUBRITE ET LUTTE CONTRE INSECTES ET RONGEURS

La désinsectisation et la dératisation des parties communes, mais aussi périodiquement des appartements, sont effectuées par une entreprise spécialisée en raison de la présence de blattes, cafards et souris (les dates et modalités de cette intervention sont affichées le moment venu).

Pour assurer une efficacité maximum à ces opérations, nous vous demandons de laisser l'accès à votre appartement et ce dans l'intérêt général de la copropriété.

Dans le cas où les vide-ordures des paliers ne sont pas utilisés, chaque résident doit évacuer directement ses ordures ménagères dans les containers situés au pied de chaque cage d'escaliers dans les sous-sols.

Il faut veiller à utiliser des sacs hermétiquement clos, et à respecter les modalités d'évacuation (il est strictement interdit de laisser stocker sur les paliers les déchets personnels ou tout autre objet). Il existe désormais trois types de réceptacles, définis par la couleur de leurs couvercles: blanc pour le verre, jaune pour les papiers et plastiques, verts pour les déchets alimentaires.

3.6 INSTALLATIONS D'EAU ET ROBINETS D'ARRET

Chaque appartement dispose de plusieurs compteurs mesurant sa consommation d'eau chaude et d'eau froide.

L'entretien des robinets d'arrêt d'eau froide et d'eau chaude sanitaire situés dans les appartements est de la responsabilité de chaque copropriétaire et il est conseillé de surveiller périodiquement leur bon état.

Il est recommandé de fermer l'eau chaude et l'eau froide en cas d'absence prolongée.

3.7 STORES INTERIEURS ET EXTERIEURS

Les façades de Mouchotte sont classées et, lors de la mise en place ou du remplacement de stores intérieurs et extérieurs, opérations à la charge de chaque copropriétaire, il convient de respecter l'harmonie des couleurs, celles-ci étant de 2 sortes selon l'exposition de la façade.

Le Syndic fournit les noms des entreprises agréées ainsi que les couleurs et les modèles autorisés.

Pour la tranquillité de ses voisins, il est conseillé de ne pas laisser les stores extérieurs en cas d'absence prolongée car leur battement dans le vent peut amener une forte nuisance sonore.

3.8 POSE D'INSTALLATION DE CLIMATISATION ET D'ECRANS SUR LES FENETRES

Afin de conserver l'harmonie et la solidité de la façade, la pose d'installations de climatisation et d'écrans sur les fenêtres doit recevoir l'agrément du syndic (cf. Règlement de copropriété page 150, IIA 1).

3.9 BOUCHES D' AERATION

Les bouches d'aération situées dans les cuisines, les séchoirs et les locaux sanitaires doivent être laissées ouvertes, tout au moins en partie, puisqu'elles participent à la ventilation permanente des appartements. L'entrée d'air se fait par des ouvertures placées dans chaque pièce au dessus des coffrages en bois. Ce système permet également l'évacuation du gaz de ville en cas de fuite de l'installation.

3.10 USAGE PROFESSIONNEL

Comme décrit dans le § IIA du Règlement de copropriété, page 150, l'usage professionnel est possible et la pose de plaques doit suivre les conditions déterminées par le syndic (page 157).

3.11 ABSENCES DE LONGUE DUREE ET OUVERTURE DES LOCAUX PRIVATIFS

Le règlement de copropriété, page 155, précise les conditions selon lesquelles le syndic est autorisé à faire ouvrir les locaux privés, en l'absence de leurs propriétaires ou occupants et recommande que tout occupant laisse les clés aux gardiens, au syndic ou à toute autre personne connue du syndic.

3.12 LOCATIONS

Les copropriétaires qui louent leur appartement sont expressément invités à respecter les prescriptions formulées à ce sujet dans le Règlement de copropriété, page 150.

Les copropriétaires qui donnent en location leur appartement (ou autorisent un tiers à les louer) devront donner connaissance au locataire (ou à 1 ' occupant) des dispositions du règlement de copropriété qui s'imposent aux occupants et les engager par écrit à les respecter.

Ils sont tenus d'aviser le syndic de la location consentie préalablement à l'entrée dans les lieux, en précisant le nom du locataire (ou de l'occupant).

Ils resteront solidairement responsables du fait ou de la faute des locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit.

3.13 ASSURANCES

Il est rappelé que les occupants des appartements (copropriétaires, locataires ou autres) doivent obligatoirement contracter une assurance multirisques habitation au titre des parties privatives. La compagnie d'assurances de l'immeuble, par définition, ne concerne que les parties communes.

En cas de dégâts, veillez à informer votre gardien si une recherche d'origine dans les parties communes doit être effectuée. En cas de dommages dans votre appartement, nous vous conseillons d'établir un devis de réparation des dégâts à faire valoir auprès de l'assurance.

4 USAGES DES PARTIES COMMUNES

4.1 PALIERS, ESCALIERS ET HALLS: NON ENCOMBREMENT

Le règlement de copropriété précise, page 156, que les parties communes, en particulier les paliers, les escaliers, les halls, les couloirs doivent être laissés libres et ne pas servir de garages pour les bicyclettes, les motocyclettes ou autres, ni être encombrés par des tapis brosse extérieurs qui interdisent le nettoyage mécanique.

Tout nouveau câblage pour téléphone, chaîne TV, etc ... doit être disposé dans les gaines prévues à cet effet sur les paliers.

4.2 BOITES A LETTRES

Le règlement de copropriété, page 158, précise qu'aucune boîte à lettres supplémentaire ne peut être installée sans l'autorisation donnée par les copropriétaires.

4.3 ASCENSEURS

En cas de blocage dans l'ascenseur, les boutons d'appel sont connectés à la fois au PC accueil-services-sécurité, et aux services de maintenance. Les gardiens et les personnels du PC accueil-services-sécurité sont habilités à réaliser des extractions.

4.4 LOCAUX A VELO ET A POUSETTES

Des locaux à vélo et des locaux à poussettes ont été installés au niveau des caves et les clés sont à demander aux gardiens.

4.5 VIDE ORDURES ET EVACUATION DES DECHETS

Il va de soi que les déchets doivent être évacués par le vide-ordures de chaque palier, ou être déposés dans les réceptacles situées au sous sol; en aucun cas, les corbeilles à papier situées dans les halls à côté des ascenseurs ne peuvent recevoir des cigarettes, des déchets ou des papiers volumineux.

Pour les objets encombrants, il convient d'appeler le service compétent de la Mairie.

Les entreprises et fournisseurs qui sont appelés à travailler dans les appartements pour les habitants doivent procéder à l'évacuation, **HORS RESIDENCE**, de leurs déchets, débris et matériels usagés. Il leur est interdit de déposer des gravats dans les containers situés dans les caves.

4.6 DEMENAGEMENTS ET EMMENAGEMENTS

Pour tout emménagement ou déménagement, chaque résident doit prendre contact avec le gardien de l'escalier concerné ainsi qu'avec le PC accueil-services-sécurité afin que celui-ci autorise les accès sur la terrasse. L'utilisation de bâches de protection dans les ascenseurs afin de protéger les parois, et en particulier les glaces, doit être demandée à l'entreprise de déménagement. .

5 SERVICES GERES PAR LE SYNDICAT SECONDAIRE

5.1 GARDIENS

La copropriété bénéficie du service de 3 gardiens répartis en 2 loges:

- Escalier A : Monsieur Denis MARTIN
- Escalier B : Monsieur et Madame HARLE

Voici les principales missions des gardiens:

- Distribution du courrier
 - Tenue d'une main courante dans laquelle sont consignés tous les incidents rencontrés et tous les incidents signalés par les habitants
- Extraction éventuelle des personnes bloquées dans un ascenseur
- Contacts avec les entreprises extérieures
- Coordination et surveillance des entreprises extérieures et des travaux effectués
- Surveillance régulière de l'ensemble des locaux communs :occupation, entretien, etc ...
 - Petites interventions de maintenance dans les locaux communs, tels que remplacement des ampoules ou des tubes à néon
- Sortie des poubelles les jours de semaine

Les horaires de disponibilité des gardiens sont affichés sur les portes des loges.

5.2 COURRIER

Les gardiens réceptionnent le courrier, et selon une convention passée avec La Poste, ils en assurent la distribution dans les boîtes aux lettres.

5.3 CHAUFFAGE COLLECTIF

Le chauffage des appartements est réalisé par des canalisations situées dans le sol et dans le plafond. Il est assuré à partir d'une chaufferie centrale raccordée au réseau du chauffage urbain (CPCU).

Les canalisations sont formées de trois circuits au niveau de chaque palier mais comme les circuits ne suivent pas la topologie des appartements, il n'est pas possible de régler le chauffage de chaque appartement.

Cependant, le réglage peut se faire au niveau d'un palier, par l'intervention exclusive de la société de maintenance, après en avoir demandé l'intervention aux gardiens.

Toute intervention directe sur les vannes d'un palier est proscrite à cause des risques graves de dysfonctionnement.

Les entrées d'air qui se situent en haut de chaque pièce derrière le coffrage en bois doivent être **correctement** calfeutrées et isolées. Un calfeutrage complet est néfaste à la ventilation de l'appartement et contraire à la sécurité si une fuite de gaz se produit, mais une trop grande ouverture peut, en cas de fort vent en hiver, faire baisser notablement la température d'une pièce.

Pour information, des chauffages électriques individuels avaient été prévus initialement et ces chauffages devaient être connectés sur les prises électriques qui, à côté des prises standard, ont un format réduit.

5.4 ANTENNES DE TELEVISION

L'immeuble est desservi par le câble. Pour tout raccordement, nous vous demandons de veiller à ce que l'installation privative respecte l'harmonie des parties communes (utilisation des gaines existantes ou, en cas d'impossibilité, accord entre le syndic et TV Cable, afin d'obtenir une autorisation pour un passage dans les parties communes et sous goulottes).

L'installation de paraboles individuelles reste néanmoins autorisée, sous réserve du respect des conditions suivantes:

Faire impérativement une demande au syndic pour l'installation de la parabole, en précisant le matériel utilisé, le nom de l'entreprise intervenant pour l'installation, le repérage en terrasse,

En dernier ressort, le copropriétaire est responsable de tout dysfonctionnement.

6 SERVICES GERES PAR LE SYNDICAT PRINCIPAL

6.1 INTRODUCTION

Le champ du syndicat principal couvre, entre autres (cf. § 2.1) la totalité de Mouchotte et les services gérés par ce syndicat concernent donc l'ensemble des habitants, de l'escalier A à l'escalier M.

6.2 SECURITE DES PERSONNES: TERRASSE ET PARKINGS

Depuis la mise en service de Mouchotte en 1966, l'expérience a montré que la sécurité des personnes et des biens nécessitait une protection des accès. De nombreuses mesures ont été prises avec le souci constant de trouver le bon équilibre entre niveau de sécurité d'une part, coûts de ces mesures et contraintes imposées aux occupants d'autre part.

Les mesures suivantes sont donc en service actuellement:

- Poste accueil-services-sécurité sur la terrasse, 24 heures / 24

- Gardiennage avec maître-chien, au niveau des parkings, pendant la nuit et 7 jours /7, avec des rondes régulières,

- Installation de protections d'accès pour entrer sur la terrasse depuis la gare au niveau des escaliers A et M,

- Installation de digicodes au niveau de chaque hall d'escalier,

Contrôle régulier du fonctionnement des serrures et des systèmes de fermetures.

• •

Voici les missions confiées au PC accueil-services-sécurité :

- s véhicules à accéder sur la terrasse, en fonction de son encombrement, et faire respecter un temps de stationnement le plus court possible,

- Fermer certains accès à la terrasse, pendant la nuit,

- Recevoir les appels émanant des personnes situées dans les ascenseurs en panne,

A
ut
or
is
er
le

- Réaliser une intervention "de premier niveau" dans les ascenseurs et contacter les sociétés de maintenance des ascenseurs,

- Intervenir en cas d'urgence, soit spontanément soit sur demande d'un habitant,

- Appeler les services de sécurité en cas de besoin: SAMU, Pompiers, Police.

6.3 ACCES SUR LA TERRASSE MODIGLIANI

La disponibilité des accès sur la terrasse pour les véhicules résulte d'un compromis, entre, d'une part, le souci de laisser en permanence l'accès aux véhicules des pompiers et d'assurer la tranquillité des habitants, d'autre part, le souhait de leur assurer certaines facilités (emménagements et déménagements, chargement et déchargement de colis encombrants, prise et dépose de personnes handicapées, etc ...).

D'une manière générale, le stationnement doit être le plus bref possible et au maximum de trente minutes. Les agents du PC de sécurité, en fonction de la situation, autorisent ou non l'accès.

6.4 LOCAUX ASSOCIATIFS

Mouchotte dispose, au rez-de-chaussée de l'escalier A, de locaux communs qui peuvent être utilisés par les associations spécifiques aux habitants, à titre onéreux, et par des activités culturelles qui leur sont principalement destinées. Les conditions d'utilisation figurent dans le site.

D'autre part, en fonction de leur disponibilité, tout habitant peut utiliser temporairement, mais à titre onéreux, les locaux pour des réunions ou des manifestations familiales ou amicales, en particulier pendant le week-end. Les conditions d'utilisation figurent aussi dans le site.