



RESIDENCE ORION

VIVRE A ORION

LIVRET D'INFORMATIONS

VERSION 1 - DECEMBRE 2015

Boulevard Descartes / Rue Antoine Coppel / Rue Montaigne /
Rue Jean Jacques Rousseau / Place Diderot / Square Pascal
Montigny-le-Bretonneux

TABLE DES MATIERES

1.	Composition immobilière	1
2.	Gestion de la résidence	3
3.	Règles d'utilisation VMC/Chaudière	4
4.	Gestion des ordures ménagères et tri sélectif	5
4.1.	Les jours de collecte	5
4.2.	Les lieux de collecte	5
4.2.1.	Des appartements et les maisons à toits plats	5
4.2.2.	Des maisons à toits pentus	6
5.	Gestion des encombrants	7
6.	Gestion des déchets verts	8
6.1.	Période estivale d'avril à octobre	8
6.2.	Période hivernale et les déchets verts volumineux	8
7.	Déchetterie : Horaires, adresse et modalités	9
7.1.	Adresse	9
7.2.	Horaires d'été du 1er avril au 31 octobre	9
7.3.	Horaires d'hiver du 1er novembre au 31 mars	9
7.4.	Modalités	9
7.5.	Itinéraire pour la déchèterie municipale	10
8.	Règles d'harmonie	11
9.	Environnement et vie collective	12
9.1.	Sécurité	12
9.2.	Locaux communs des immeubles et parkings	12
9.3.	Animaux domestiques	12
9.4.	Nuisance sonore	12
10.	Principaux contacts de la résidence	13
10.1.	Panne chaudière ou VMC : Société Courteille	13
10.2.	Syndic : Société Nexity	13
10.3.	Gardien : Mr de Carvalho	14
10.4.	Contact et infos complémentaires	14

1. Composition immobilière

La résidence ORION est composée de 168 lots d'habitation regroupés en :

- 115 appartements de plain-pied ou en duplex répartis en 15 bâtiments
- 52 maisons à toits pentus ou plats
- 1 loge pour le gardien au 1 Bd Descartes

L'ensemble comporte également :

- 1 Local Commun pour la Résidence (LCR)
- 3 parkings extérieurs (visiteurs)
- 2 parkings souterrains privés
- 5 blocs de box privés
- 1 local encombrant et 1 local technique pour le gardien

Le LCR sert aux assemblées générales mais il peut également être loué par les co-proprétaires. Les modalités et le règlement se trouvent sur le site internet de la résidence.

La résidence est arborée par près d'une centaine d'arbres d'essences variées (bouleaux, hêtres, pins, platanes ...).

Lorsque cela est nécessaire, nous faisons mener des études par l'ONF (Office National des Forêts) afin de déterminer leur état général.

RESIDENCE ORION – LIVRET D'INFORMATIONS



2. Gestion de la résidence

La gestion administrative et financière est assurée par le Syndic NEXITY, représenté par Monsieur Gil Fudez.

- Immeuble Futura – 23 Place Wicklow, 78180 Montigny-le-Bretonneux
- Standard 01 30 12 04 04

Le Syndic assure l'entretien de la copropriété, des parties communes et des espaces verts via des prestataires choisis par vote lors de l'Assemblée Générale Annuelle (contrat renouvelable chaque année), et assure le recouvrement des charges en utilisant plusieurs clés de répartition.

Les grandes décisions sont actées lors des votes de résolutions par les copropriétaires lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle (AG).

Le Conseil Syndical (CS), élu lors de l'AG, représente les copropriétaires et assure le suivi des actions du Syndic. Son rôle est donc pluriel :

- **Alerter sur** : les problèmes constatés, les désordres d'harmonie, les installations hors règlement
- **Suivre** : les travaux votés en AG, les petits travaux et les contrats
- **Contrôler** : le budget, les dépenses et leurs répartitions
- **Etudier / Gérer / Ecouter** : les demandes de travaux individuels, les demandes d'améliorations, les demandes particulières
- **Communiquer** : régulièrement sur les principales actions menées (cf comptes rendus de réunions distribués dans chaque boîte aux lettres, affichés dans chaque hall et à proximité des maisons et mise à disposition sur le site Internet).

3. Règles d'utilisation VMC/Chaudière

En raison des contrats d'entretien (main d'œuvre et pièces d'usures) des chaudières et des VMC des bâtiments uniquement, tout projet de modification devra faire l'objet d'une demande préalable au Syndic.

Nota Bene : pour les maisons, le contrat collectif VMC ne couvre que les blocs des bâtiments, l'entretien des VMC des maisons est à la charge de l'occupant.

Les bouches d'aération dans les pièces d'eau (WC et salle de bain) ne doivent pas être obstruées.

De la même façon, il est interdit d'obstruer les ouvertures des fenêtres afin de ne pas déséquilibrer le renouvellement d'air des VMC : cela risque d'interrompre le fonctionnement du système et ainsi provoquer l'arrêt des chaudières.

Vous trouverez les numéros de contrat et d'astreinte à la fin du document § 10.1 *Panne chaudière ou VMC : Société Courteille*.

Le numéro d'astreinte Courteille étant identique qu'il s'agisse du contrat VMC ou chaudière, il est important de bien diagnostiquer quel équipement est en panne afin que la société mandate le technicien ad hoc.

Si votre chaudière est éteinte la panne peut provenir en réalité de la VMC du bâtiment, le diagnostic se réalise en regardant le boîtier DSC (Dispositif de Sécurité Collective). Ce boîtier se trouve soit à coté de votre chaudière soit dans le tableau électrique. Si le voyant rouge est allumé, il s'agit d'un dysfonctionnement de la VMC et non une panne de la chaudière.

4. Gestion des ordures ménagères et tri sélectif

TRIER C'EST BIEN, BIEN TRIER C'EST MIEUX

4.1. Les jours de collecte

- Ordures ménagères (poubelles grises) LUNDI et JEUDI
- Tri Sélectif recyclable (poubelles à couvercles jaunes) MERCREDI
- Verres (poubelles à couvercles verts) MERCREDI

La collecte a lieu tous les jours de l'année, jours fériés inclus (sauf le 1er Mai)

4.2. Les lieux de collecte

4.2.1. Des appartements et les maisons à toits plats

Les ordures ménagères doivent être triées (voir affiches dans les locaux ou bien sur les couvercles des conteneurs). Des conteneurs appropriés pour le verre, les emballages cartons et plastiques ainsi que pour les ordures ménagères sont à disposition dans les « locaux poubelles » de chaque bâtiment.

Chaque bâtiment possède un local poubelle sauf les exceptions suivantes :

Adresse	Dépôts
1 place Diderot	16 ou 19 rue Jean Jacques Rousseau
18, 20, 22 et 24 rue Jean Jacques Rousseau	18 rue Jean Jacques Rousseau
1 boulevard Descartes et 26 rue Jean Jacques Rousseau	1 boulevard Descartes
21, 23 et 25 rue Jean Jacques Rousseau et 3 boulevard Descartes	21 rue Jean Jacques Rousseau
5 et 7 boulevard Descartes	Dans des conteneurs « privés » collectés par le gardien
11,13 et 15 boulevard Descartes	15 boulevard Descartes

4.2.2. Des maisons à toits pentus

	Tri sélectif recyclage et verre	Ordures ménagères
Rue Montaigne	Dépôt avant 9h le mercredi dans les bacs de tri fournis par la Mairie devant chaque maison	Dépôt avant 9h le lundi et jeudi dans des sacs poubelle devant chaque maison
Square Pascal	Dépôt avant 9h le mercredi dans les bacs de tri fournis par la Mairie à hauteur des boîtes aux lettres entre le 3 et le 5 rue Montaigne	Dépôt avant 9h le lundi et jeudi dans des sacs poubelle à hauteur des boîtes aux lettres entre le 3 et le 5 rue Montaigne
1 au 7 rue Coypel	Dépôt avant 9h le mercredi dans les bacs de tri fournis par la Mairie en bord de rue.	Dépôt avant 9h le lundi et jeudi dans les bacs fournis par la Mairie en bord de rue.
9 au 21 rue Coypel	Dépôt avant 9h le mercredi dans les bacs de tri fournis devant chaque maison.	Dépôt avant 9h le lundi et jeudi dans les bacs fournis par la Mairie devant chaque maison.

5. Gestion des encombrants

Il est possible de déposer les encombrants, dans une zone jouxtant le local prévu à cet effet à l'entrée du parking visiteurs (cf plan). Les objets volumineux et lourds (meubles par exemple) doivent être obligatoirement démontés.

Le dépôt ne peut se faire que le dimanche soir. Il n'y a pas de dépôt au mois d'août ou lors des congés du gardien. En effet, ce service est rendu par ce dernier afin de faciliter la vie des résidents. Néanmoins, si vous avez besoin de vous débarrasser d'encombrants « hors période » vous devez les amener directement à la déchetterie.

Les éléments suivants doivent être déposés directement et impérativement à la déchetterie:

- Les gravats
- Les déchets toxiques (bouteilles de gaz, solvants, huiles de moteur usagées, batteries, piles, peintures, électronique, D3E,...)

Vous trouverez les modalités de fonctionnement et les coordonnées de la déchetterie au §7 *Déchetterie : Horaires, adresse et modalités.*

6. Gestion des déchets verts

6.1. Période estivale d'avril à octobre

Les déchets verts de coupe et de taille peuvent être déposés devant le local encombrants, ou bien sur la rue Antoine Coytel et cela **UNIQUEMENT le dimanche soir** pour le ramassage hebdomadaire du lundi.

Ces déchets doivent être mis dans les sacs en papier distribués par la Mairie en début de saison, généralement sur le parking de la piscine (cf. communication annuelle de la Mairie).

6.2. Période hivernale et les déchets verts volumineux

Pour les déchets végétaux très volumineux ainsi que pour les déchets hors période de collecte, il faut directement les apporter à la déchetterie.

Vous trouverez les modalités de fonctionnement et les coordonnées de la déchetterie au §7 *Déchetterie : Horaires, adresse et modalités.*

7. Déchetterie : Horaires, adresse et modalités

7.1. Adresse

5, avenue du Parc, 78180 Montigny-le-Bretonneux
Tél. : 01 34 98 03 99 (déchetterie)
Tél. : 01 39 30 31 00 (services techniques)

7.2. Horaires d'été du 1er avril au 31 octobre

Lundi, mercredi et vendredi de 14h à 19h
Samedi et dimanche de 10h à 12h et de 14h à 19h.

7.3. Horaires d'hiver du 1er novembre au 31 mars

Lundi, mercredi et vendredi de 14h à 17h
Samedi de 10h à 12h et de 14h à 17h
Dimanche de 14h à 17h

Les horaires des jours fériés sont ceux du week-end (correspondant à la période).
Fermeture exceptionnelle : 1er janvier, 1er mai, 14 juillet, 15 août, 25 décembre.

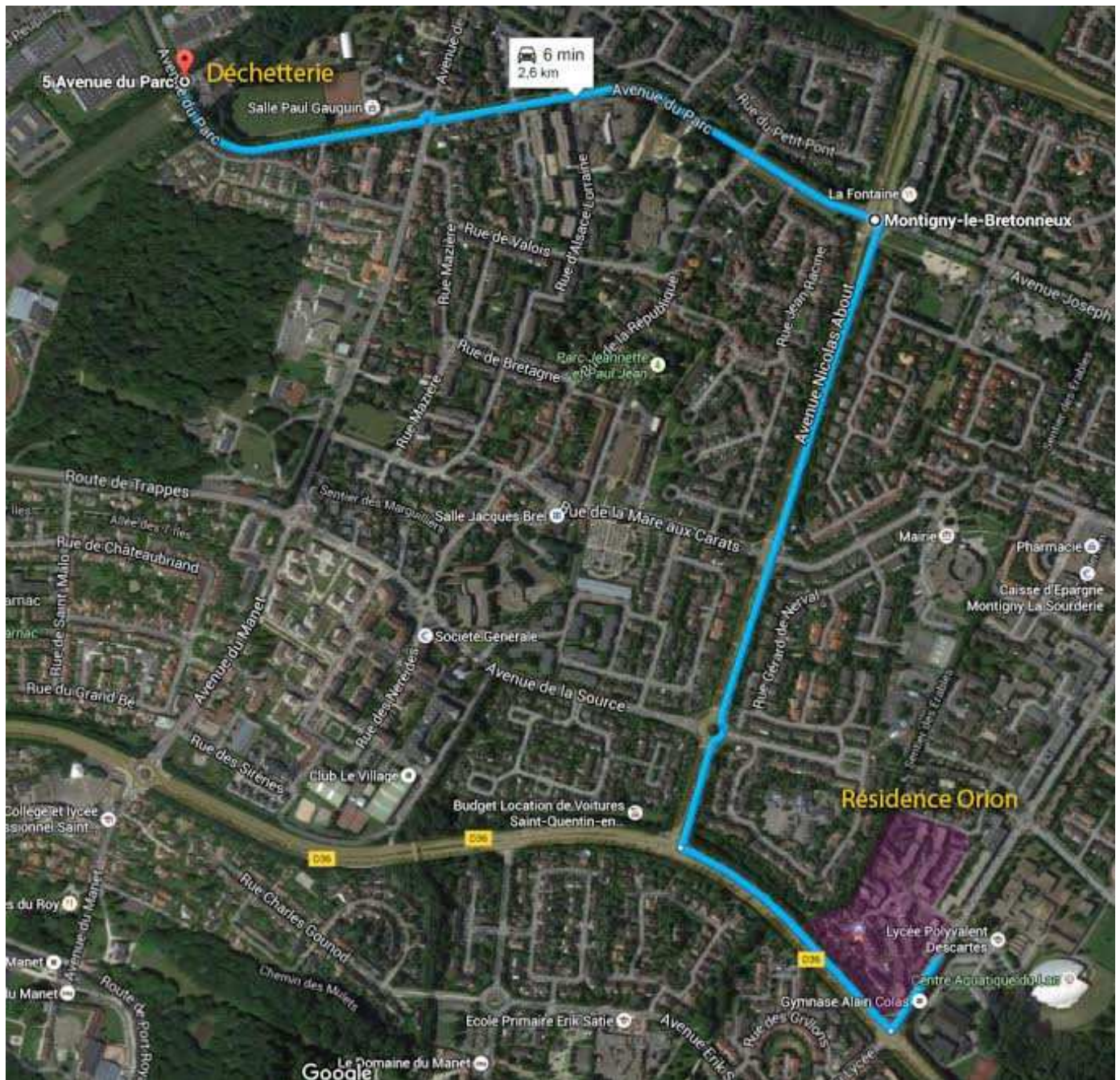
7.4. Modalités

Vous pouvez accéder à la déchetterie de Montigny sur présentation d'une carte d'identité et d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois.

Il est également possible d'obtenir un badge d'accès permanent auprès des services techniques municipaux (rue des Frênes dans la zone de l'Observatoire) ou en remplissant le formulaire disponible au lien suivant :

http://www.montigny78.fr/fileadmin/montigny/MEDIA/Cadre_vie/Collecte_dechets/Dec_hetterie_municipale/Formulaire_badge_dechetterie_particuliers.pdf

7.5. Itinéraire pour la déchèterie municipale



8. Règles d'harmonie

D'une manière générale, toutes les parties privées qui contribuent à l'harmonie de la résidence ne pourront être modifiées sans le consentement de l'Assemblée Générale. Nous pouvons citer en exemple :

- L'ajout de fenêtres de toit type "Vélux" (après demande au service de l'urbanisme)
- L'ajout de sas d'entrée pour les rez de jardin
- L'ajout de véranda pour les maisons
- L'ajout de store
-

Certaines demandes doivent faire l'objet d'une formulation par écrit (descriptif et devis du projet) adressées au Syndic qui se positionnera en accord avec le Conseil Syndical. Nous pouvons citer en exemple :

- Le changement de la porte d'entrée
- Le changement des fenêtres
- Le changement des volets
- Le changement de porte de garages
- La transformation d'emplacement de parking en box
- ...

Les couleurs courantes (référence peinture Seigneurie) sur la résidence sont :

- **Appartements :**

- ↳ Portes d'entrée des étages et gardes corps métalliques : vert Bessemer super GK3 ou RAL 6005

- **Maisons :**

- ↳ Façades claires : garnitex mat NP5233 (15litres)
- ↳ Façades foncées : garnitex mat NP5234 (15 litres)
- ↳ Encadrements, fenêtres persiennes : Primwood NP3027 (1,5 ou 15 litres)

9. Environnement et vie collective

« De l'exemplarité et du respect des règles communes naissent les meilleures conditions de vie pour tous. »

9.1. Sécurité

De nombreux enfants jouent dans les rues ou les allées de la résidence : il appartient à tous de rouler doucement.

9.2. Locaux communs des immeubles et parkings

Les appartements disposent de locaux permettant d'entreposer vélos, trottinettes et poussettes. Ils ne peuvent servir en aucun cas à entreposer autre chose.

Les parkings souterrains sont uniquement prévus pour accueillir des véhicules : les autres dépôts (bidons d'huile, armoires personnelles,..) ne sont pas couverts par les assurances. En cas de dégâts causés par des produits et objets déposés, votre responsabilité pourra être engagée.

L'entretien des coursives supérieures et des halls de bâtiments est à la charge des locataires ou copropriétaires concernés.

9.3. Animaux domestiques

Les pelouses de la résidence doivent rester propres : pensez à ramasser les déjections de votre animal de compagnie.

Les chiens doivent toujours être tenus en laisse, même s'ils écoutent parfaitement.

9.4. Nuisance sonore

L'arrêté municipal DGS/2010/N°104 sur les nuisances sonores concerne les travaux de bricolages tels que l'utilisation de tondeuse, tronçonneuse, perceuse, raboteuse....

Ces travaux sont possibles aux horaires suivants :

Jours ouvrables	8h30 à 12h00	14h30 à 19h30
Samedis	9h à 12h00	15h00 à 19h00
Dimanches et jours fériés	10h00 à 12h00	

<http://www.montigny78.fr/votre-mairie/conseil-municipal/arretes-municipaux-et-prefectoraux/>

Par courtoisie, il est toujours préférable de prévenir son voisinage direct lors de travaux importants ou d'une soirée un peu longue.

10. Principaux contacts de la résidence

10.1. Panne chaudière ou VMC : Société Courteille

Référence du contrat COURTEILLE : 9548

Horaires en semaine : **Contactez l'agence de Plaisir au 01.30.54.27.27**

Du Lundi au vendredi : De 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30

Le samedi : De 8h30 à 11h30

Horaires d'astreinte : **Contactez le numéro d'astreinte au 01.47.89.76.48**

Le samedi : De 11h30 à 17h00

Le dimanche et jour fériés : De 8h30 à 17h00

Concernant les délais d'intervention pour l'astreinte uniquement :

- Pour un appel avant 14h00, l'intervention sera effectuée le jour même.
- Pour un appel après 14h00, l'intervention sera effectuée le lendemain

Pas d'astreinte ni d'intervention le 1er Mai

10.2. Syndic : Société Nexity

- Responsable copropriété :
M. Fudez - 01 30 12 04 75- GFUDEZ@nexity.fr
- Assistante de copropriété :
Mme Diard le Bot - 01 30 12 04 13 - MDIARDLEBOT@nexity.fr
- Comptable mandats ;
Mme Lenormand- 01 39 55 77 37 - CLENORMAND@nexity.fr

10.3. Gardien : Mr de Carvalho

- En semaine, aux horaires de service : 06 14 81 26 28
- Permanence à la loge : les mardis et jeudis de 18 à 19 heures

Même si notre gardien habite la résidence, il convient de ne pas le déranger en dehors de ses horaires de travail (en soirée ou bien le week-end).

10.4. Contact et infos complémentaires

- Une boîte aux lettres CONSEIL SYNDICAL est à disposition au 1 place Diderot
- Le site internet de la résidence est disponible pour toutes informations. Vous pouvez également y déposer vos messages.
- Tout copropriétaire peut se présenter en début de chaque réunion du Conseil Syndical pour exposer une demande.

Site internet: <http://www.residence-orion.fr>