

# Privé : Livret d'accueil

## Victoria Parc Résidence

Ce livret d'accueil est destiné à faciliter l'arrivée et l'intégration dans leur nouveau cadre de vie, des résidents emménageant au Victoria Parc, qu'ils soient copropriétaires ou locataires.

Ils trouveront dans ce fascicule des informations générales sur notre quartier et la résidence, les règles du « Bien Vivre » qui sont indispensables à notre qualité de vie et à la réussite d'une cohabitation harmonieuse. Des conseils pratiques viennent compléter ce document pour répondre aux questions qui se posent à votre arrivée ou votre départ.

Sans se substituer au Règlement de copropriété de la résidence, ce livret d'accueil lui fait référence ainsi qu'aux différentes décisions prises lors des assemblées générales des copropriétaires. De ce fait il n'est pas figé et il est susceptible d'être mis à jour périodiquement.

Pour limiter la diffusion inutile, ce livret d'accueil à jour des modifications, sera disponible sur le site de la copropriété et pourra être édité sur demande auprès du Conseil Syndical.

### Victoria Parc Résidence

## Présentation

- [Le quartier de la Médiathèque](#)
- [La résidence](#)
- [Les parties communes](#)
- [Le parc de stationnement](#)
- [Les espaces verts](#)
- [La piscine](#)
- [Le personnel employé d'immeuble](#)
- [Le syndic de copropriété](#)
- [Le carnet d'entretien](#)
- [Les sociétés de service](#)

## Le règlement de copropriété

- [Bien vivre à la résidence](#)
- [Harmonie-aspects](#)
- [Modifications intérieures – travaux](#)
- [Sécurité](#)
- [Salubrité](#)
- [Tranquillité](#)
- [Parties communes](#)
- [Ordures ménagères](#)

## Informations pratiques

- [Votre emménagement et déménagement](#)

- [Votre raccordement énergie](#)
- [Votre raccordement téléphonie](#)
- [Votre raccordement en eau](#)
- [Votre terrasse](#)
- [Votre voiture électrique](#)
- [Vos travaux](#)
- [Votre adresse postale](#)
- [Votre étiquette de boîte aux lettres](#)
- [Votre inscription à l'interphone de l'entrée](#)
- [Votre interphone à l'entrée de l'immeuble](#)
- [Vos badges d'accès](#)
- [Vos absences](#)
- [La gestion des déchets et encombrants](#)
- [Les dégâts à la copropriété](#)
- [Les dégâts des eaux](#)

## Présentation

### Le quartier de la Médiathèque

La résidence du Victoria Parc est située au numéro 10 du chemin de la Font de l'Ange à Hyères dans le quartier de la Médiathèque. Ce lieu culturel fait face à la place Anne de Noailles chère aux boulistes aujourd'hui. Ce lieu était aussi à la belle époque, l'emplacement de la gare du train de la ligne Sud France desservant, les communes côtières à partir de Toulon

Ce quartier à proximité immédiate du centre-ville et de la ville historique permet aux riverains de profiter de toutes les facilités d'accès aux commerces de détail à proximité immédiate : 3 boulangeries, 2 supermarchés (Supermarket carrefour et ALDI, 1 commerce produits congelés PICARD, 1 traiteur Maison AUGIER, marchand de journaux, etc...

Le domaine de la santé est bien représenté avec plusieurs cabinets de médecins généralistes, cabinet de kinésithérapie, cabinets d'infirmières libérales, cabinets dentaires et d'implantologie, une pharmacie et la clinique de Ste Marguerite à 5 minutes avec un plateau opératoire multi disciplines.

Les loisirs culturels sont disponibles sur place avec la présence de la Médiathèque et son auditorium, le Casino, les jeux et son théâtre, sans oublier les sports avec le boulodrome, la piscine olympique et pour les enfants le parc Olbus Riquier proposant des activités pour les plus petits et bien sur la mer en voiture, à vélo ou à 30 minutes à pied pour les plus courageux. Le quartier peut être le point de départ de plusieurs ballades vers les collines du château ou de la chapelle du Fenouillet en passant par les jardins remarquables de Ste Claire ou celui de la villa de Noailles.

### La résidence

#### L'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier du Victoria Parc est construit sur d'anciennes campagnes agricoles de la commune de Hyères dans le quartier de la médiathèque à proximité du centre-ville.

L'entrée de la résidence donne sur une voie de circulation au nom évocateur du chemin de la Font de l'Ange ou, en provençal, « La Fouant de l'Ange » pour indiquer le chemin menant à la Fontaine de l'Ange se trouvant vers l'actuel jardin Olbus Riquier. Malheureusement ce chemin pastoral est aujourd'hui coupé par l'avenue Léopold Ritondale (Ancien Maire 1983-2008) qui prolonge la voie autoroutière A 570 pour traverser la ville.

L'ensemble immobilier a été édifié entre 1997 et 2000, sur un terrain de 85 ares et 57 centiares soit ~ 8500 m<sup>2</sup>, Il a fait l'objet de deux tranches de construction dont la première concernant les bâtiments 1 à 4 et la deuxième tranche pour les bâtiments 5 à 8. La réunion des 2 tranches d'immeubles forme un A majuscule dont la pointe au sommet est dirigée vers le Nord et la barre transversale au Sud fait face à la piscine. L'espace intérieur constitue un patio desservant les entrées d'immeubles. Il est accessible de l'entrée de la résidence et vers la piscine par deux porches ouverts,

Le permis de construire initial a fait l'objet de quelques aménagements modifiant la distribution des lots d'appartements et autorisant l'adjonction d'une piscine pour satisfaire la vocation de résidence de vacances. Les primo-acquéreurs ont pour beaucoup investi dans le cadre de placements locatifs ou bien pour profiter d'une résidence secondaire. Ceci explique un nombre non négligeable de logements ouverts à la location vide de meubles et aussi une partie de résidences secondaires louées meublées en saisonnier. Depuis quelques années, à l'occasion des cessions, cette proportion d'occupants occasionnel se modifie au profit des copropriétaires résidents.

La physionomie de la population résidente est donc majoritairement constitué de retraités, cependant un pourcentage visible de familles avec des enfants dont les parents sont en activité professionnelle, entraîne une certaine vitalité autour des lieux de vie comme la piscine et cette ambiance se renforce avec la présence des locataires saisonniers. Ce panel de population génère un flux d'arrivées de nouveaux résidents tout au long de l'année et en contrepartie le départ d'autres visages connus.

### **Les parties communes**

L'ensemble immobilier présente 8 entrées d'immeubles distinctes simplement distinguées par leurs numéros de 1 à 8. Les murs des halls d'entrées et les sols sont revêtus et dallés de carreaux de marbre à dominante de couleur verte et café. Boîtes aux lettres, platine d'interphone et un grand miroir mural destiné à s'apprêter pour sortir sont l'unique décorum des entrées.

L'accès au couloir et escalier intérieur s'effectue par une porte verrouillée et ouvrable par badge Vigik, interdisant l'accès des colporteurs. A l'intérieur les couloirs sont peints d'une couleur claire et sur un sol carrelé blanc. Ces lieux sont mis en valeur par un éclairage indirect de vasques dirigées vers le plafond. Des caissons isolant phonique atténuent les bruits dans ces espaces de circulation.

### **Le parc de stationnement**

Les places de stationnement attribuées aux lots d'habitation sont situées sous les immeubles et réparties à proximité des escaliers d'accès et ascenseurs des appartements correspondants. De la rue, l'entrée et la sortie des véhicules se fait par une unique porte de garage relevable par une télécommande à partir de son véhicule. La voie commune pour l'entrée et la sortie nécessite de donner priorité au véhicule entrant.

L'impossibilité de stationner dans la rue entraîne parfois quelques difficultés de circulation et pour y pallier, la résidence dispose de plusieurs places de visiteurs en sous-sol.

- **Situation des places de stationnement visiteurs :**
  - La résidence Victoria Parc dispose de 7 places de visiteurs normales et 2 places destinées aux visiteurs handicapés ;
  - Ces places sont clairement identifiées « VISITEURS » et « VISITEURS HANDICAPES »
  - Trois places normales plus 1 handicapée sont situées au sous-sol, à droite après la rampe d'accès au parking ;
  - Quatre places normales plus 1 handicapé sont situées au sous-sol, à gauche après la rampe d'accès au parking
- **Rôle des places visiteurs :**
  - Ces places sont exclusivement destinées aux visiteurs des résidents de la copropriété « Victoria Parc » ;
  - L'utilisation des places handicapées doit être justifiée par le positionnement visible sur le pare-brise, de la carte réglementaire de stationnement pour personne handicapée.
- **Important**
  - Interdiction de stationner devant l'entrée de la résidence, réservée pour l'accès des secours ;
  - **Le parking en sous-sol est interdit aux véhicules de plus de 1,90 m de hauteur.**

### **Les espaces verts**

Les espaces verts qui entourent la résidence sont préservés et uniquement accessibles pour l'entretien. Ces environnements sont plantés d'essences méditerranéennes de lauriers fleurs en majorité, pins maritimes, eucalyptus et palmiers. Les terrasses des rez-de-chaussée sont pour beaucoup entourées d'arbustes de haies taillés régulièrement. Des pelouses occupent les espaces mi ombragés ainsi que quelques massifs de rocailles. Une zone de végétation plus dense et plus haute d'arbres et d'arbustes masque la piscine des vues de l'extérieur et permet de conserver une certaine intimité pour les résidents. Cette végétation isole dans une certaine mesure le bruit de la circulation automobile provenant de l'avenue Ritondale.

Le patio au centre de la résidence donne une ambiance mauresque avec bouquet de palmiers dont certains sont à la hauteur des derniers étages, Au sol des arbustes à fleurs amènent des touches de couleurs dès le printemps.

### **La piscine**

Avec sa forme allongée, le bassin est entouré de verdure, protégée par une petite forêt de palmiers, d'acacias et de pins parasols. Son eau limpide se chauffe doucement au soleil. Assis dans l'eau, le dos énergiquement massé par les jets du spa, bercé par le chant des cigales, on peut s'imaginer baignant dans une oasis d'un pays de la presqu'île du couchant. A la sortie du patio comme dans une médina, le tableau invite au farniente et au plaisir de la baignade.

- Période d'ouverture : 1er mai au 30 septembre.
- Horaires d'ouverture : de 09h00 à 21h30 (fermeture électronique du portillon).

## **Le personnel employé d'immeuble**

Le syndicat des copropriétaires a choisi de s'assurer des services d'un employé d'immeuble plutôt que de conserver un gardien. La différence entre ces deux catégories de personnels travaillant au service d'une copropriété, réside dans le régime de travail. Pour l'employé d'immeuble c'est le régime du droit commun basé sur le temps de travail qui prévaut, plutôt que le régime dérogatoire qui attache le gardien d'immeuble à sa mission avec un impératif de disposer d'un logement sur place.

Néanmoins les missions accomplies par notre employé d'immeuble au service de la copropriété sont nombreuses et définies dans son contrat de travail. Elles couvrent à la fois des tâches d'entretien courant de nettoyage et la sortie des ordures ménagères, ainsi que des tâches de petite maintenance de travaux divers dans les domaines de la plomberie ou de l'électricité,

Dans notre résidence, le gardien est un personnage estimé est incontournable qui par sa bonne connaissance des résidents représente un gage de sécurité. C'est donc un agent de liaison entre les résidents et le syndic et il assure en plus des tâches régulières, la communication des consignes de vie courante du syndic vers les résidents

Parfois présent au bureau à l'entrée de la résidence, il est plutôt occupé dans ses tâches d'entretien et de maintenance en restant disponible sur son téléphone de service au 06 21 74 50 97.

## **La sécurité**

Notre résidence Victoria Parc, comme beaucoup de résidences, est dite sécurisée.

Elle est entièrement entourée d'une grille ou un grillage d'environ deux mètres de hauteur. Le portail avec son portillon d'accès piéton qui autorisent aussi le passage des véhicules de service et de secours, nécessitent un badge d'accès VIGIK ou d'être commandée à distance, après appel à l'interphone de la personne visitée. Il en est de même pour l'accès des véhicules au parking en sous-sol dont la porte relevable ne peut être ouverte que par l'intermédiaire d'un badge radio codé. Ces accès piétons et voitures dans la résidence disposent d'une vidéo surveillance avec enregistrement des données. La modernisation récente des caméras et matériel de lecture vidéo permet une définition précise des plaques d'immatriculation pour les véhicules et la reconnaissance des personnes en cas de nécessité. Cette installation et l'utilisation qui en est faite respectent bien évidemment la réglementation dans le domaine du droit à l'image et le respect de la vie privée.

Les entrées d'immeuble sont également interdites et les accès réservés aux détenteurs de clés, qui seront prochainement remplacées par le même badge VIGIK que pour l'entrée dans la copropriété.

La résidence dispose donc des moyens de limiter les entrées aux seuls résidents. Les manquements dans ce domaine sont de la responsabilité des usagers qui par leur négligence, en laissant le portail ouvert ou en autorisant l'accès à une personne inconnue, font encourir le risque aux autres résidents d'avoir une personne indésirable, colporteur, démonstrateur, représentant, quêteur, ou mal intentionnée qui déambule dans la résidence.

Les accès à la piscine sont aux normes de sécurité pour interdire la présence d'enfants non accompagnés. Le portillon qui permet de pénétrer dans le périmètre du bassin est commandé par un badge VIGIK qui obéit selon les périodes et horaires d'ouverture définis dans le règlement d'utilisation de la piscine.

## **L'information**

L'information sur la vie dans la résidence est diffusée par le syndic par le biais des panneaux d'affichage disposés dans les entrées de chaque immeuble. Les rappels au bien vivre en collectivité et les messages occasionnels du conseil syndical sont affichés sur ces mêmes panneaux.

L'information ciblée sur la gestion de la copropriété est disponible sur l'extranet du syndic. Le site sécurisé est accessible aux copropriétaires et résidents à partir d'un mot de passe personnel à l'adresse [www.victoriaponel.com](http://www.victoriaponel.com). L'espace privé de l'extranet récapitule les documents propres à la qualité du copropriétaire bailleur, résident ou locataire si celui-ci est locataire par l'intermédiaire du syndic. Les documents de l'immeuble sont également disponibles sur cet espace.

Une initiative privée de blog internet sur la vie et le fonctionnement de la résidence est accessible à l'adresse [www.victoriaparc.fr](http://www.victoriaparc.fr). Ce site propose des informations générales sur la vie dans la ville, le quartier et dans la copropriété. Les internautes en lien avec la résidence peuvent s'abonner à une lettre d'information périodique.

## **Le conseil syndical**

Le conseil syndical est composé de membres élus de la copropriété. Il coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic. Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés. Ils sont élus pour un mandat d'une durée d'au maximum 3 ans renouvelables.

Au 1er janvier 2023 les membres élus du Conseil Syndical sont :

- Mme VALENSISI
- M IDOUX
- Mme BARREAU
- M RENVEZ
- M AUBET
- M EUVRARD
- Mme ALARIO-MARZIN
- Mme TORRES
- Mme MAUROY
- Mme REGNIER
- M BRO

Le conseil syndical peut être saisi d'un sujet par contact direct avec les membres ou par courrier dans la boîte aux lettres installée à côté de loge de l'employé d'immeuble.

## **Le syndic de copropriété**

Chaque copropriété doit avoir un syndic pour l'administrer et gérer les finances de la copropriété. Le syndic peut être un professionnel ou un non professionnel choisi parmi les copropriétaires. La durée maximale du mandat du syndic est de 3 ans (ou 1 an dans certains cas). Cette durée est renouvelable. Il est possible de mettre fin au mandat en cours du syndic.

Au 1er janvier 2021 le syndic de la copropriété est :

Syndic de copropriété PONEI

Adresse : Le Jardin des Hespérides

31 Avenue Ambroise Thomas – 83400 Hyères

Téléphone : 04 94 35 39 96

Adresse courriel : [contact@victoriaponel.com](mailto:contact@victoriaponel.com)

## **Le carnet d'entretien**

Tout immeuble en copropriété doit avoir son carnet d'entretien. Ce document répertorie des informations techniques relatives à la maintenance et aux travaux effectués dans l'immeuble. Il doit être réalisé, tenu et mis à jour par le syndic de copropriété. Le carnet d'entretien est consultable sur demande d'un copropriétaire auprès du syndic de copropriété.

## **Les sociétés de service**

# **Le règlement de copropriété**

Le règlement de copropriété est un document écrit qui définit les règles de fonctionnement de l'immeuble. Il précise les droits et les obligations des copropriétaires.

Le règlement de copropriété a pour vocation de :

- Désigner l'origine de la copropriété et l'état descriptif de l'immeuble ;
- Distinguer les parties communes et les parties privatives ;
- Fixer les droits et obligations des copropriétaires tant sur les parties privatives que communes ;
- Organiser l'administration de l'immeuble en vue de son entretien, de la gestion des parties communes ;
- Définir les catégories et le paiement des charges ;
- Préciser les conditions de modification du règlement

**Le syndic de copropriété est responsable de son application.**

## **Bien vivre à la résidence**

Les règles du Bien vivre dans la résidence sont définies dans le règlement de copropriété.

### **Généralités.**

Chaque copropriétaire est responsable des troubles de jouissance dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables en résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou du fait d'une chose, d'une personne ou d'un animal domestique dont il est légalement responsable.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis quel qu'en puisse être la durée.

### **Harmonie – aspects.**

- Portes d'entrée, fenêtres, terrasses, loggias et balcons ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés ;
- La pose des stores et fermetures est autorisée sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de copropriété ;
- Aucun aménagement, ni décoration ne pourraient être apportés qui rompraient avec l'harmonie de l'ensemble ;
- Antennes de télévision et paraboles sont interdites ;
- Le tout devra être entretenu en bon état et au frais de chacun des résidents, notamment, les portes donnant accès aux parties privatives, les balcons, terrasses, fenêtres, volets, etc.. ;

- Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur le rebord des balcons, loggias, terrasses.

### **Modifications intérieures – travaux.**

- Chaque propriétaire pourra faire des travaux dans ses parties privatives sous réserve du respect des dispositions concernant l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et s'il y a lieu de l'obtention des services administratifs concernés ;
- Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra informer le Syndic par lettre recommandée ;
- Tous les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble, devront être soumis à l'assemblée générale des copropriétaires.

### **Sécurité.**

- Interdiction d'introduire dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes ;
- Interdiction formelle d'entreposage de tout produit volatil ou inflammable sur les emplacements de stationnements, dans les garages ou autres dépendances ;
- Interdiction de faire tourner les moteurs dans le parking en sous-sol sauf pour les manœuvres d'entrée et de sortie ;
- Interdiction de déposer des objets sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias et terrasses ;
- Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches pour conserver les excédents d'eau.
- Les appareils de chauffage individuels devront être conforme à la réglementation ;
- Interdiction d'utilisation des appareils de chauffage à combustion lente.

### **Salubrité**

- Robinets et raccords d'eau existant dans les locaux privés devront être correctement entretenus et réparés sans délais ;
- Les conduits de quelque nature qu'ils soient ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ;
- Interdiction de brancher les hottes aspirantes ou climatisations sur les conduits VMC des appartements ;
- Interdiction de jeter dans les canalisations des produits et matières inflammables ou dangereuses ou susceptibles de boucher les canalisations (ex : plâtre).

### **Tranquillité.**

- Les occupants quels qu'ils soient, des locaux privés ne pourront en rien porter atteinte à la tranquillité des autres résidents ;
- Les appareils de radiophonie ne doivent pas constituer une gêne pour le voisinage ;
- Tout, bruit, tapage nocturne et diurne de quelque nature que ce soit est formellement interdit ;
- Sur les sols carrelés, tables et chaises doivent être équipés d'éléments amortisseur de bruit ;
- Les machines à laver et autres appareils pouvant générer des vibrations doivent être posés sur un dispositif empêchant leur transmission ;
- Les travaux à l'intérieur des locaux privés susceptibles de gêner les voisins par le bruit ou les odeurs sont interdits ;

- Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard ;
- Les travaux de mécanique, vidange, lavage de véhicule sont interdits.

### **Parties communes.**

- Les parties communes doivent être respectées et toutes salissures doivent être nettoyées par les responsables ;
- Les couloirs de circulation ne doivent pas être encombrés même temporairement ;
- Les sols et voies de desserte ne doivent pas servir de lieu d'entreposage ;
- Les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garage à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfant
- Aucun déchet, papier, mégots, ne doit être jeté au sol.
- Conformément à la loi Evin du 10 janvier 1991, il est interdit de fumer dans les lieux publics à usage collectif (couloirs, ascenseurs, entrées d'immeuble).

### **Ordures ménagères.**

- Les ordures ménagères doivent être conditionnés dans des sacs plastiques convenablement fermés et déposés dans les conteneurs réservés à cet effet ;
- Interdiction de déposer les déchets recyclables tel que cartons, verre, dans les conteneurs d'ordures ménagères ;
- Même disposition pour les déchets valorisables tel que les encombrants, bois et métal, ainsi que les appareils électroménager, électronique, etc...

## **Informations pratiques**

### **Votre emménagement et déménagement**

La voie de circulation du Chemin de la Font de l'Ange est une voie sans issue distribuant 3 résidences : Le Visconti, le Roqueirol et Le Victoria Parc. Le stationnement est interdit unilatéralement mais malgré la présence des panneaux rappelant cette interdiction, nombreux usagers brave cette recommandation provoquant parfois des difficultés d'accès aux résidences.

La police urbaine intervient quotidiennement pour dresser des procès verbaux d'infraction. Il est donc conseillé, si le stationnement du camion doit durer dans la journée, de demander une autorisation de stationner et une réservation de l'espace sur la voie de circulation auprès de la police municipale de Hyères.

Cette demande est à faire 10 jours minimum avant la date requise.

La demande est disponible sur le site internet de la ville à l'adresse :

<https://www.hyeres.fr/demenagement>

Une redevance de 46 € sera demandée. Un chèque est à établir à l'ordre du Trésor public et à joindre au document (ou à régler à la Police Municipale).

### **Conseils importants :**

- Les allées de piétinement menant aux entrées d'immeubles sont interdits à la circulation des véhicules. Sont autorisés uniquement les véhicules de secours et d'évacuations sanitaires et les véhicules d'intervention des entreprises sur autorisation de l'employé d'immeuble.
- Le stationnement devant le portail, quel-qu'en soit la raison est interdit pour permettre l'accès des véhicules de secours.

- Le blocage du portillon doit être utilisé uniquement le temps nécessaire au transport des charges lourdes.
- Une attention particulière doit être portée sur les entrées des immeubles et les sols des passages communs (couloirs).
- Les ascenseurs sont interdits au transport des meubles et matériels encombrant (vélos).
- Les portes des sas d'entrée dans les immeubles doivent être maintenues ouvertes avec des cales de bois ou de caoutchouc adaptées. L'emploi de galets présents dans les massifs qui risquent d'endommager les carrelages est strictement interdit.
- Pour le bien être des autres résidents il est demandé à ceux qui nous rejoignent où ceux qui nous quittent de laisser les communs dans le plus grand état de propreté après les opérations de transport de leurs biens.

### **Votre raccordement énergie**

La résidence est tout électrique et elle est équipée avec les compteurs LINKY acceptant les différents fournisseurs d'électricité.

Il est conseillé d'activer son compteur Linky avant son entrée dans le logement (le délai de mise en service de Linky est de 24h). La première étape essentielle est donc de choisir fournisseur d'électricité afin de souscrire une offre de fourniture adaptée aux caractéristiques de l'habitation, ainsi qu'à ses habitudes de consommation.

Une fois cette étape accomplie, il faut donc demander à son fournisseur l'ouverture du compteur Linky, en lui fournissant les informations suivantes :

- les coordonnées du nouveau logement ;
- le nom de l'ancien occupant ;
- la relève du compteur ;
- son RIB ;
- le numéro du compteur ou Point Référence Mesure attribué par Enedis (PRM).

**Nota :** Le Point Référence Mesure attribué par Enedis. C'est une suite de 14 chiffres indiquée sur l'écran Linky. Il est utilisé pour identifier l'installation électrique d'une habitation. Le PRM Linky est l'équivalent du PDL pour les anciens compteurs. Pour ces derniers, il fallait trouver le PDL (Point De Livraison) et le communiquer au fournisseur.

### **Votre raccordement téléphonie**

La résidence est raccordée à la fibre optique mais tous les résidents n'ont pas encore procédé au raccordement de leurs installations avec leur fournisseur d'accès.

Si vous êtes propriétaire-bailleur, sachez que votre locataire dispose d'un droit à la fibre qu'il peut exercer à tout moment. Le droit à la fibre consiste à garantir à chaque locataire vivant dans une commune équipée en fibre optique l'accès à l'Internet très haut débit.

Les résidents propriétaire et locataire doivent donc prendre contact avec leur fournisseur d'accès pour contracter un accès soit en haut débit par le réseau cuivré encore existant ou par la fibre optique.

### **Conseil important :**

L'installation de la fibre sur le sol national touche à sa fin. Nous n'allons pas tarder à assister au démantèlement du réseau de cuivre, installé dans les années 60 et 70, qui a permis le raccordement au téléphone et plus tard l'accès à Internet par l'ADSL. Cette opération de "décommissionnement" nous concernera tous et il nous est conseillé par les techniciens d'effectuer le passage à la fibre dans

le cadre de mesures d'abonnement préférentielles car Orange évoque la piste d'augmenter les tarifs de l'ADSL lorsque ses utilisateurs seront réduits à portion congrue.

### **Votre raccordement en eau**

La résidence est raccordé au fournisseur d'eau par un compteur unique faisant l'objet d'une facture globale à la copropriété et différenciée selon les tarifs été et hiver de l'eau.

Les appartements sont équipés chacun de sous-compteurs récemment changés (2018). Le relevé des sous compteurs intervient en automne et au printemps pour respecter les dates de changement de facturation été/hiver.

Les consommations sont indiqués dans le récapitulatif annuel des charges et le montant est répartie dans les charges trimestrielles.

Les sous compteurs se trouvent dans le placard technique du couloir à votre étage. A l'entrée dans l'appartement il vous suffira d'ouvrir le robinet d'arrêt situé juste avant votre compteur.

### **Conseil important :**

Le robinet d'arrêt au niveau du compteur doit être manipulé périodiquement, au moins une fois par an, pour éviter qu'il se grippe avec le calcaire. Il est conseillé lorsque vous quitter l'appartement pour une longue absence de fermer ce robinet.

Le suivi régulier du compteur permet de déceler les fuites invisibles qui pourraient survenir dans votre appartement (chasses d'eau, etc..).

Pour information, certaines installation communes possèdent un compteur divisionnaire (piscine, etc..). La différence entre les comptes compteurs divisionnaires et la consommation globale et comptabilisé dans la consommation commune d'entretien (arrosage des espaces verts, nettoyage des communs, etc..).

### **Votre balcon**

Votre balcon est considéré par le règlement de copropriété comme un espace commun à usage privatif.

Vous pouvez en profiter librement à condition de respecter ce règlement et à ce titre, vous ne pourrez pas :

- Modifier l'apparence extérieure par la mise en peinture dans d'autres teintes et matériaux de recouvrement que ceux d'origine ;
- Entreposer ou étendre du linge au dessus de la ligne visible du garde corps (l'étendage des serviettes sur le rebords des gardes corps et strictement interdit) ;
- Entreposer des matériels et mobiliers dégradant l'aspect visuel de l'environnement (accumulation de cartoons ou déchets, entreposage de cycles, etc..) ;
- Disposer des jardinières et pots de fleurs sur les rebords des gardes corps de terrasse (danger de chute lors des épisodes venteux).

Vous devez :

- Respecter le choix des coloris de stores-bannes et les formes et matériaux des brises vus latéraux retenus par le syndicat des copropriétaires ;
- Concernant les brises vues, vous devrez déposer une demande accompagnée du devis des travaux auprès du syndic avant d'entreprendre ces installations ;
- Assurer l'entretien régulier de votre sol de terrasse en laissant libre l'avaloir des eaux pluviales.

## **Votre voiture électrique**

A ce jour, la résidence ne dispose pas d'infrastructure permettant le raccordement de votre véhicule électrique pour le rechargement, néanmoins La loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement vient modifier la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que le Code de la construction et de l'habitation. Ces modifications précisent le droit qui est donné aux résidents disposant d'une place de stationnement dans un parking clos et couvert d'une copropriété, d'installer une prise pour recharger leurs véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

A ce titre le syndicat des copropriétaires ne peut pas refuser votre projet d'installation. Pour cela vous devez prendre contact avec le conseil syndical qui pourra vous conseiller dans la démarche et votre recherche d'une entreprise spécialisée afin de proposer un devis à présenter lors d'une prochaine assemblée générale. Le financement de l'installation sera à votre charge.

## **Vos travaux**

Vous êtes libre d'effectuer des travaux de rénovation et d'amélioration dans votre bien privatif sous réserve de respecter les parties communes présentes dans votre lot (gaines techniques des réseaux d'évacuation des eaux et de ventilation mécanique).

Pour préserver votre voisinage, vous devrez respecter les périodes autorisées au bruit de bricolage dans journée et les jours de la semaine. Il est conseillé de prévenir les résidents de l'immeuble en demandant au syndic d'afficher une information sur le type de travaux et la durée envisagée. Dans la durée de ces travaux, n'hésitez pas à rendre visite à vos voisins pour vous assurer que la nuisance reste acceptable et comprise.

Soyez attentif aux dégâts qui pourraient être occasionnés et prenez soin de conserver les communs en état de propreté en demandant à l'entreprise ou vous même en nettoyant les salissures occasionnées.

## **Votre adresse postale**

Une mauvaise adresse postale entraîne un surplus de travail au préposé des postes chargé de la distribution du courrier Pour cela il est demandé de faire mentionner tous les éléments d'identification permettant un acheminement rapide du courrier.

Votre adresse doit comporter en outre l'entrée et le numéro d'appartement :

Nom, prénom

Le Victoria Parc – Entrée **\_ Apt \_**

10 chemin de la Font de l'Ange

83 400 HYERES

## **Votre étiquette de boîte aux lettres**

A votre arrivée, demander à notre employé d'immeuble la confection aux normes de présentation adaptées aux boîtes aux lettres, d'une étiquette avec votre nom et prénom.

### **Votre inscription à l'interphone de l'entrée.**

Un interphone situé à l'entrée de la résidence permet aux visiteurs de contacter la personne désirée et pour celle-ci de commander l'ouverture du portillon afin de permettre l'accès du visiteur à la résidence.

Cette installation est reliée à votre récepteur téléphonique (portable ou fixe) par le réseau télécoms quelque soit votre opérateur. Pour cela il est nécessaire de prendre contact avec notre employé d'immeuble et lui transmettre le numéro de téléphone pour autoriser la connexion.

Lorsqu'un visiteur se présentera, votre téléphone établira la connexion qu'il vous suffira d'identifier sur votre répertoire comme étant « Entrée VICTORIA PARC » et si vous souhaitez faire entrer votre visiteur vous appuyerez alors sur la touche étoile (\*) de votre combiné.

### **Votre interphone à l'entrée de l'immeuble**

Les interphones à l'entrée des immeubles sont reliés à un combiné dans votre appartement. Un bouton situé sur la platine de votre installation dans l'appartement permet d'ouvrir la porte palière.

#### **Conseil important :**

N'ouvrez pas les accès de la résidence ou de votre immeuble à n'importe qui et soyez assuré de l'identité de votre visiteur avant de l'autoriser à entrer. Cette précaution garantit notre sécurité à tous. Colporteurs, agents immobiliers procèdent souvent de cette manière en faisant sonner les différents intitulés inscrits jusqu'à se faire ouvrir les accès.

### **Vos badges d'accès**

L'accès à la résidence est autorisée aux copropriétaires et résidents possesseurs de badges.

#### **Accès entrée principale.**

L'accès par le portillon d'entrée piéton est autorisé aux porteurs d'un badge VIGIK permettant de déverrouiller la serrure électromagnétique.

Ces badges sont numérotés et codés. Le rachat de badge est possible auprès du syndic ou par l'intermédiaire de vendeur spécialisé. Ces badges doivent être présentés à l'employé d'immeuble pour être codés.

Actuellement les entrées des immeubles sont autorisés par l'intermédiaire d'une clé mais l'installation prochaine de lecteur VIGIK permettra de commander l'ouverture du portillon d'entrée de la résidence, de l'immeuble et du l'enceinte sécurisé de la piscine.

#### **Accès véhicule parc de stationnement.**

L'accès des véhicules en sous-sol se fait via un badge émetteur radio à partir du véhicule. Les plaques d'immatriculation des véhicules sont reconnues au passage de véhicules.

#### **Conseil important :**

En cas de perte d'un badge piétons ou véhicules, pour la sécurité des résidents, faites en la déclaration au gardien en précisant le numéro du badge afin que celui-ci soit désactivé.

### **Vos absences**

Vous vous absentez pour quelques jours à une durée plus longue, pensez à prévenir votre voisinage pour que celui-ci puisse avoir un œil vigilant sur votre porte d'entrée.

Vous pouvez laisser un double de vos clés à notre employé d'immeuble ou à une personne de confiance qui pourra intervenir si nécessaire en cas de fuite d'eau ou d'intervention qui nécessiterai d'accéder aux installations communes passant par votre appartement (colonnes techniques).

Pensez à fermer votre robinet d'arrêt d'eau et débrancher certains de vos appareils électriques inutiles pendant votre absences (cumulus d'eau chaude, chauffage, etc..).

### **La gestion des déchets et encombrants**

La résidence ne dispose pas du tri sélectif en raison de la proximité des colonnes de tri existantes à proximité.

Des containers poubelles réservés aux déchets ménagers sont disposés dans un local attenant à chaque entrée d'immeuble. L'évacuation des déchets, autres que les déchets ménagers dans ces poubelles est proscrit.

Les containers sont rassemblés quotidiennement par l'employé d'immeuble pour être ramassé par les services de voirie de la ville.

#### **Le tri sélectif**

Les papiers et cartons tel que les journaux, prospectus, briques alimentaires etc, les emballages plastiques bouteilles et flacons, les verres bouteilles et bocaux vides doivent être triés et déposés dans les containers de proximité :

- **Journaux, plastiques et verres** dans les containers à l'angle de la place Anne de Noailles et avenue Ambroise Thomas (200 m) ;
- **Journaux, plastiques et verres** dans les containers semi enterrés dans le bas de l'avenue Gambetta (300m) ;
- **Journaux, plastiques et verres** dans les contenaires semi enterrés de la parc de stationnement Louis Versain (250 m) ;
- **Plastiques et verres** dans les containers au début du chemin du Martinet en direction du Parc Olbus Riquier après la voie Léopold Ritondale (150 m).

Les encombrants peuvent être déposés dans le local sécurisé accessible par votre badge VIGIK après avoir prévenu notre employé d'immeuble qui prévient les services municipaux lorsque le volume est suffisant pour organiser un ramassage.

### **La déchetterie métropolitaine**

L'ensemble du tri sélectif et des encombrants peut être amené à la déchetterie de la ville. Elle se situe sur la route des Marais, face aux anciens salins de Hyères, entre le rond point de l'Almanarre et le rond point du champ de courses du Port St Pierre.

L'accès à la déchetterie métropolitaine nécessite l'obtention d'un badge nominatif gratuit (renseignements auprès du service Déchets-Propreté au 04 94 00 78 50).

La déchetterie est ouverte au public toute l'année (hors jours fériés) de 7h30 à 17h30 du lundi au vendredi, de 7h30 à 13h le samedi et de 9h à 12h le dimanche.

**Nota :** « La mer commence au portail de notre résidence » pour dire que tous ce qui est jeté sur la voie publique se retrouve tôt ou tard dans la mer et il est de notre responsabilité de limiter notre impact sur notre environnement.

## **Les dégâts à la copropriété**

Par notre maladresse ou notre négligence, nous ne sommes pas à l'abri de causer un dégât sur les espaces communs de notre copropriété. Rien n'est jamais très grave à condition de le signaler au syndic pour permettre d'organiser la remise en état et la prise en compte par les assurances respectives.

Dans un même ordre d'idée nous pouvons constater une dégradation, un sinistre dégâts des eaux, etc.. Dans ces situations il vous est demandé de ne pas perdre de temps à le signaler à notre employé d'immeuble pour identifier les causes, y mettre fin et pouvoir organiser la remise en état.

## **Les dégâts des eaux**

Les dégâts des eaux en copropriété sont les sinistres les plus fréquemment constatés. L'origine des sinistres est parfois difficile à identifier en raison de la circulation de l'eau dans les cloisons et les gaines avant de s'évacuer à l'air libre.

Les conséquences peuvent s'étendre sur plusieurs appartements et espaces communs et financièrement, devenir très importants.

Les causes de ces sinistres peuvent concerner les résidents qui ont la responsabilité du réseau dans leur appartement, mais aussi le syndic des copropriétaires dont la responsabilité s'étend sur le reste du réseau de distribution dans la copropriété. Ces causes sont souvent à rechercher dans un mauvais entretien des joints, robinetterie et raccords visibles, mais une défaillance du réseau de distribution en tuyaux de cuivre encastré n'est pas à exclure.

Il est recommandé dès l'apparition des signes visibles d'un dégât des eaux de prévenir l'employé d'immeuble et le voisinage qui pourrait être à l'origine d'une fuite. Il faut bien sûr couper le réseau pour stopper la fuite et limiter les dégâts.

Si l'origine de la fuite est identifiée et visible, vous pourrez y mettre fin et dans le cas d'une fuite dans un réseau encastré il faudra faire intervenir un plombier pour identifier et réparer.

Un dégât des eaux occasionnant des dégâts sur les biens de tiers et des espaces communs doit faire l'objet d'un constat amiable entre les tiers concernés et le syndic pour être déposé dans les 5 jours à votre assurance.

Le constat amiable est disponible auprès de votre assureur et téléchargeable sur le lien : <https://www.index-habitation.fr/documents/constat-degat-des-eaux.pdf>

Les différentes conventions de recherche de fuites et d'indemnisation IRSI ou CIDRE entre les assurances permettent une prise en compte et une indemnisation rapide des sinistres.