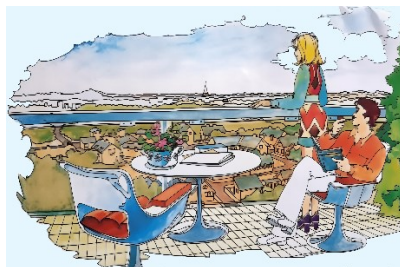


MEMENTO OFFENBACH 2026



Résidence Offenbach, 33 rue Cartault, 92800 Puteaux

MEMENTOFFENBACH



« Illustrations du prospectus de vente (1973) »

Vous trouverez de très nombreuses informations concernant notre ville sur le site de la mairie de Puteaux (puteaux.fr) ainsi que sur le site archives.puteaux.fr

Bienvenue à la Résidence Offenbach !

Ce mémento vous présente les différents aspects de la vie dans la résidence du Parc Offenbach, car tel est le nom complet de ce grand bâtiment construit en 1975 sur les hauteurs de Puteaux, dont l'architecture et la décoration sont caractéristiques des années 1970. Les travaux ont débuté au printemps 1973 sur des terrains chargés d'histoire. La majeure partie appartenait à Charles Lorilleux, copropriétaire des encres Lorilleux-Lefranc. Derrière notre résidence, sur l'emplacement actuel du Club Urban Soccer, se trouvait son usine surmontée d'une haute cheminée qui dominait la piscine. D'un côté, elle est bordée par le square du Moulin. De l'autre, par le square Offenbach, qui a donné son nom à notre résidence. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, ce n'est pas en hommage au célèbre compositeur Jacques Offenbach, mais à la ville d'Offenbach, en Allemagne, avec laquelle Puteaux est jumelée depuis 1956.

Notre résidence est accessible par un vaste réseau de transports en commun : elle est à deux pas de la gare de Puteaux, où circulent de nombreux trains (lignes L et U) et trams (T2) et non loin de la Défense (RER A, RER E, ligne n°1 du métro, diverses lignes de bus) et de son immense centre commercial des Quatre Temps.

Locataires et propriétaires putéoliens se succèdent dans cette résidence depuis 1975. Nombreux sont ceux qui se sont impliqués pour conserver à cette résidence son standing, son confort et son bon entretien. Ce mémento apporte des informations indispensables aux nouveaux arrivants comme aux résidents de longue date et rappelle les règles de la vie en communauté.

Bonne lecture !

Le Conseil Syndical

Sommaire

Chapitre 1 : À votre arrivée.....	5
Faciliter votre emménagement	5
Vos coordonnées	5
Vos démarches	5
Vos systèmes d'accès à la résidence et aux parties communes	6
Vous réalisez des travaux	8
Chapitre 2 : À votre départ.....	10
Votre déménagement	10
Avant de refermer la porte.....	10
Chapitre 3 : Profiter de la Résidence.....	11
Décoration de vos balcons ou jardins.....	11
La piscine de la résidence	11
Vous recevez des invités	12
Vos obligations.....	12
L'Assemblée Générale des copropriétaires.....	13
Les règlements	13
Le Conseil syndical.....	14
Parties communes.....	14
Entrées/sorties	15
Les parties privatives	17
Le bruit	18
L'harmonie de l'immeuble.....	18

MEMENTOFFENBACH

La désinsectisation	19
La dératisation.....	19
Chapitre 4 : Les énergies	20
Eau froide et chaude	20
Chauffage	21
Gaz	22
Électricité.....	22
Chapitre 5 : Votre sécurité.....	24
Les clés.....	24
Gardiennage	24
Entrées et sorties.....	25
Courrier	25
Colis.....	25
Chapitre 6 : Incidents et urgences.....	26
Intrusions et cambriolages.....	26
Pannes d’ascenseur	26
Incendies.....	26
Fuites d’eau.....	28
Fuites de gaz	28
Taches et souillures.....	28
Assurance	28
ANNEXES	31
Règlement intérieur de la Résidence Offenbach	31
Règlement piscine de la Résidence Offenbach	37

MEMENTOFFENBACH

Règlement parkings de la résidence Offenbach.....	41
Parking visiteurs	41
Parkings souterrains	42

Chapitre 1 : À votre arrivée

Faciliter votre emménagement

La résidence Offenbach a été conçue pour faciliter les déménagements. Afin de profiter des différents accès, vous devez contacter le gardien au moins 48 heures à l'avance afin qu'il puisse vous apporter toutes les précisions nécessaires : dégagement des accès et stationnement du camion de déménagement, dimensions des portes d'accès, protections des ascenseurs et couloirs, limites de poids... Vous devez effectuer votre emménagement dans des plages horaires comprises entre 8h et 18h.

Vos coordonnées

À votre arrivée, présentez-vous au gardien et demandez-lui de personnaliser votre **boîte aux lettres** et de vous rajouter sur la liste des **digicodes** à l'entrée de votre bâtiment. Ainsi, vous recevrez normalement votre courrier, et vos invités trouveront facilement vos coordonnées. L'adresse postale est « 33/35 rue Cartault, 92800 Puteaux », le libellé « Résidence Offenbach » étant facultatif. Pour faciliter le tri du courrier, il est utile que vous précisiez le numéro de votre appartement ainsi que le bâtiment et l'étage. Par exemple entre la ligne du destinataire et celle de l'adresse 33/35 rue Cartault, ajoutez « B2 – 9^e ét. – appt. 254 ».

Vos démarches

Que vous soyez propriétaire ou locataire, vous devez aussi vous signaler auprès du **Syndic de copropriété** (aujourd'hui le cabinet **ASA Gestion Immobilière** dont vous trouverez les coordonnées près de la loge).

Vos systèmes d'accès à la résidence et aux parties communes

La résidence possède plusieurs systèmes d'ouverture (en plus des clés de votre appartement) qui permettent l'accès aux parties communes :

- ✓ **Des digicodes** : il y en a aux différentes entrées de la résidence, dont le code vous sera communiqué par le gardien. Par ailleurs, à l'entrée de chaque bâtiment, un digicode permet à vos invités ou aux livreurs de vous appeler par l'interphone pour que vous leur ouvriez la porte de votre bâtiment. Ils trouveront votre code interphone sur la liste alphabétique affichée près du digicode.
- ✓ **Des badges** : ils autorisent l'accès aux parvis, halls, parkings en sous-sols, parking visiteurs extérieur et pièces communes (local à vélos). Depuis 2024, un badge spécial permet, sous certaines conditions, l'accès à la piscine via le 5^{ème} étage du bâtiment B2 par les ascenseurs.
- ✓ **Une clé « passe-partout »** : elle permet l'accès au local poussettes et vélo.

Les badges peuvent être programmés limitativement pour certains accès et/ou désactivés. Ils sont recensés chaque année au printemps. C'est également à ce moment que les codes d'accès à la résidence sont modifiés.

Le précédent occupant de votre logement ou le propriétaire doit vous avoir transmis un ou plusieurs badges. Moyennant 21,39 € l'unité, vous pourrez demander au gardien des badges supplémentaires. Attention, selon le règlement intérieur, le nombre de badges par logement est limité. Ces badges fonctionnent avec des piles qu'il vous appartiendra de remplacer selon besoin.

Voici les règles d'attribution du nombre de badges :

- Propriétaire d'un studio : 3 badges
- Propriétaire d'un 2 pièces : 4 badges
- Propriétaire d'un 3 pièces : 5 badges
- Propriétaire d'un 4 pièces : 6 badges
- Propriétaire d'un 5 pièces : 7 badges
- Propriétaire seulement d'un box, d'un hobby room, d'une cave ou d'une place de parking : 1 badge.

Par ailleurs, deux badges supplémentaires par appartement permettent spécifiquement l'accès à la piscine.

Parmi les badges d'accès à la résidence, deux d'entre eux permettent l'accès aux parkings si vous avez une place attitrée (ou un box). Nous vous conseillons de laisser un double de vos clés d'appartement à un de vos voisins, qui pourra ainsi intervenir en cas de nécessité ou d'urgence (dégât des eaux ou intervention d'entreprises extérieures, par exemple). Le règlement de copropriété précise d'ailleurs qu'il est obligatoire de laisser un double de ses clés chez un autre résident en cas d'absence prolongée.

Dans un certain nombre d'appartements, une prise télévision permet de raccorder son téléviseur à l'antenne collective située sur le toit (pour tous les bâtiments sauf le B3 desservi par le câble). Il arrive parfois qu'après un orage ou une tempête de vent, l'antenne soit déréglée et la réception des images brouillée. Signalez-le au gardien et au Syndic.

Dans le cas où vous souhaitez faire installer la fibre chez vous (si elle n'a pas été installée par votre prédécesseur), informez-en le gardien qui indiquera à votre installateur où se trouve l'armoire sécurisée dédiée et la lui ouvrira (il pourra lui être demandé sa carte professionnelle). Pour la pose de la fibre entre votre appartement et le point de raccordement de votre palier, essayez autant que possible d'utiliser des gaines existantes.

Vous réalisez des travaux

Si vous voulez effectuer des travaux avant ou après votre arrivée, que vous faites appel à des entrepreneurs et que vous ne pouvez pas être présent pendant les travaux, prévenez le gardien. Attention, les entrepreneurs devront se charger d'évacuer les déchets et les gravats, leur ramassage n'étant pas du ressort des services municipaux. Veillez à bien respecter la capacité de chaque ascenseur lors de vos transports de mobiliers, gravats et déchets.

Important : des travaux de rénovation doivent toujours laisser l'accès libre aux différentes vannes d'arrêt d'eau dans les appartements. Et il appartient aux entreprises de veiller à la sécurité et à la protection des parties communes, la copropriété pouvant se retourner contre les commanditaires.

Bon à savoir : cinq places sont réservées aux entreprises qui font des travaux dans notre résidence. Elles sont situées au fond du parking visiteurs et fermées par des parkinettes. Adressez-vous au gardien qui vous attribuera une place pendant les travaux.

La résidence étant en béton vibré très résistant, vous ne pourrez réaliser de petits percements dans les murs porteurs qu'avec un outil puissant et rapide ; une simple perceuse ne suffisant pas, il faut une perforatrice destinée au béton.

Pour des travaux plus importants dans un mur porteur (perçement d'une porte, agrandissement d'une ouverture), il est OBLIGATOIRE d'en demander l'autorisation lors de l'Assemblée Générale annuelle des copropriétaires, en présentant l'étude de faisabilité d'un architecte. Si des travaux importants sont entrepris sans accord en AG, la responsabilité juridique du propriétaire pourra être engagée.

Dans l'intérêt de tous, arrangez-vous avec vos voisins pour convenir d'une tranche horaire au cours de laquelle vous réaliserez les opérations

MEMENTOFFENBACH

les plus bruyantes en bannissant, bien évidemment, les horaires nocturnes, le samedi après-midi, le dimanche et les jours fériés.

Et pour respecter les règles de bon voisinage, il est recommandé de mettre une affichette signée dans les ascenseurs de votre bâtiment pour avertir de la durée de vos travaux en vous excusant de la gêne occasionnée.

Chapitre 2 : À votre départ

Votre déménagement

Quelques jours avant votre départ, **prévenez le gardien** du jour et de l'heure de votre déménagement. Pour les modalités pratiques du déménagement, procédez comme pour l'emménagement.

Avant de refermer la porte

Par prudence, n'oubliez pas de fermer le **gaz**, l'**eau**, les **radiateurs** et l'**électricité** du logement, et de fermer les volets. Si votre appartement est équipé au gaz, vous avez un robinet d'arrêt à l'arrivée de votre table de cuisson et un autre dans les placards à compteurs sur le palier. Les vannes d'arrêt d'eau chaude et d'eau froide sont situées soit dans ces placards, soit accessibles par des regards dans les salles d'eau, WC, couloirs ou cuisines. Attention, un appartement peut avoir plusieurs séries de vannes à différents endroits alimentant différentes pièces.

Chapitre 3 : Profiter de la Résidence

Décoration de vos balcons ou jardins

Les amateurs de verdure pourront décorer leur balcon ou leur jardin s'ils sont en rez-de-chaussée. Lors de vos arrosages, ne laissez pas couler d'eau à l'extérieur des balcons pour ne pas inonder les balcons des étages en dessous ou les stores ouverts. La meilleure solution est de placer des dessous de pots étanches. Enfin, par mesure de sécurité, il est interdit de suspendre des pots à l'extérieur des balcons. **En aucun cas, les balcons et jardins ne doivent servir de séchoirs à linge, de débarras, de lieux de stockage ou d'élevage d'animaux. N'oubliez pas le poids maximal que les balcons peuvent supporter : 250 Kg/m²**

La piscine de la résidence

Ouverte en général du 1er mai au 30 septembre, tous les jours de 9h à 22h, la piscine solarium de la résidence, située sur le toit du bâtiment B1, offre un formidable lieu de détente pour tous les propriétaires-résidents et locataires autorisés par leurs bailleurs selon les règles définies par le règlement. L'accès s'effectue par le 5^{ème} étage du B2 en badgeant dans les ascenseurs du B2 avec le badge normal, puis à la porte vitrée (entrée ET sortie), avec le badge spécial « piscine ».

Deux vestiaires, une douche et un WC sont à votre disposition. Comme toute piscine collective, l'eau, chauffée et traitée, est soumise à un contrôle régulier des autorités sanitaires qui peuvent exiger sa fermeture si les conditions d'hygiène ne sont pas respectées. Les enfants doivent obligatoirement être accompagnés par un adulte et peuvent aussi jouer dans un grand bac à sable qui est désinfecté deux fois par an. Attention : la fermeture de la porte d'accès se fait automatiquement à 22h. Une grande horloge, visible du bassin, rappelle l'heure aux distraits.

La piscine étant à la disposition de plusieurs centaines de résidents, il est nécessaire que chacun respecte les règles élémentaires de vie en commun (prendre une douche savonnée avant chaque baignade, ne pas crier, retirer ses chaussures, ne pas courir, plonger ou sauter, caleçons et bermudas interdits, etc.). À cet effet, un règlement spécial (lire plus loin) est affiché. Vous êtes invités à bien le lire et à l'expliquer aux enfants.

Vous recevez des invités

Ceux-ci peuvent garer leur voiture au parking visiteurs extérieur, il vous suffit d'aller leur ouvrir la barrière ou la grille d'entrée avec votre badge. Pour information, un parking municipal est situé un peu plus loin dans la rue Cartault (première heure gratuite).

Tous les jours après 12h et du samedi à 12h jusqu'au lundi à 7h, les grilles de la résidence sont fermées et s'ouvrent à l'aide de votre badge ou d'un code (attention, pour entrer ET sortir). N'oubliez pas de communiquer ce code à vos invités. Mais certaines portes s'ouvrent aussi grâce à un bouton-poussoir pour sortir. Il y en a un à la sortie du B1 et un au rez-de-jardin du B2 sur le muret entourant le tilleul.

Si vous recevez tard le soir, ménagez les oreilles de vos voisins : en période estivale, les conversations sur les balcons s'entendent dans toute la résidence. Donnez des cendriers aux fumeurs pour éviter qu'ils jettent cendres et mégots par-dessus la rambarde. Dans la journée, vous pouvez accompagner vos amis à la piscine pourvu qu'ils ne soient pas plus de deux et qu'ils respectent le règlement.

Vos obligations

A l'instar de toutes les copropriétés, les habitants locataires ou propriétaires de la résidence Offenbach doivent respecter les différents règlements et payer leurs charges.

L'Assemblée Générale des copropriétaires

A la fin de chaque année ou début de nouvelle année civile, les copropriétaires se réunissent sur convocation du Syndic en Assemblée Générale Ordinaire annuelle, ou AGO (l'exercice comptable courant du 1er octobre au 30 septembre). Il est important que la majorité des copropriétaires y participe (en présentiel ou en déléguant un pouvoir à quelqu'un avant ou en votant par correspondance) car, si le quorum n'est pas atteint, les résolutions ne pourront pas être votées et une Assemblée Générale extraordinaire devra être provoquée, avec des frais supplémentaires et donc des charges en plus.

Des Assemblées générales extraordinaires peuvent également être organisées à tout moment pour des événements exceptionnels (carence du Syndic, démission du nouveau Conseil syndical, travaux urgents...) Les copropriétaires doivent faire connaître au Syndic l'adresse à laquelle envoyer les convocations.

Le principal objectif de l'AGO est d'élire les membres du nouveau Conseil syndical, d'approuver les comptes et de voter les budgets des années suivantes. C'est l'occasion de faire le point sur les travaux de l'année écoulée et de préparer ceux de l'année suivante. C'est aussi le moment où les copropriétaires peuvent décider de changer de Syndic si celui-ci ne donne pas satisfaction.

Chaque résolution de l'Assemblée générale est soumise à un vote.

Les règlements

La Résidence Offenbach compte quatre règlements principaux :

- ✓ **Le règlement de copropriété** : obligatoire depuis la loi du 10 juillet 1965, il est généralement remis par le notaire au moment de la signature de l'acte final. Celui de la résidence a été publié en 1973 et revu en 2008.

Ce règlement précise les tantièmes de chaque lot et définit les parties privatives et communes, les droits et obligations des copropriétaires et locataires et organise l'administration de l'immeuble.

- ✓ **Le règlement intérieur** (voir en annexe) : il a pour objet de compléter et préciser le règlement de copropriété. Il contribue à créer une qualité de vie dans les rapports de voisinage.
- ✓ **Le règlement de la piscine** (voir en annexe).
- ✓ **Le règlement des parkings** (voir en annexe).

Le Conseil syndical

Le Conseil syndical réunit une équipe de copropriétaires bénévoles élus par l'Assemblée générale annuelle pour assister le Syndic et contrôler sa gestion. Ses membres (11 au maximum) veillent au choix du personnel, à la présentation comptable des recettes et dépenses, au choix des entreprises pour l'entretien courant de l'immeuble, à l'examen des devis, etc. Lors de sa première séance, il élit un président et un vice-président. Mais il peut aussi, si la majorité de ses membres le décide, fonctionner en collégialité, sans président ni vice-président.

Les différents Conseils syndicaux qui se sont succédé ont inlassablement veillé à maintenir en état les nombreuses installations de notre Résidence, du groupe électrogène aux machineries de piscine en passant par notre énorme chaufferie.

Les bonnes volontés qui voudraient devenir membres du Conseil syndical sont les bienvenues. Leurs candidatures sont soumises à un vote lors de l'AGO, chaque membre étant élu pour un an, renouvelable.

Parties communes

La résidence Offenbach comporte un grand nombre de parties communes et d'équipements régulièrement entretenus.

Entrées/sorties

Vous avez plusieurs possibilités. À vous de choisir ce qui vous convient le mieux.

A l'extrême-gauche de la résidence, une porte permet d'accéder directement au B1 et au B1A par le sous-sol.

Au milieu, deux entrées avec grilles permettent d'accéder, à droite, à un long couloir menant à un hall au rez-de-jardin du B2, et, à gauche, à l'escalier monumental menant au parvis d'où l'on peut accéder à tous les bâtiments.

Deux portes basculantes permettent aux voitures d'entrer et sortir du parking souterrain. Une porte, à droite, permet aux piétons d'accéder au parking souterrain, aux caves et aux ascenseurs de tous les bâtiments.

Astuce : en passant par le parking souterrain, vous n'aurez aucune marche pour accéder chez vous !

À droite de la résidence, vous pouvez enfin passer par le parking visiteurs pour accéder à l'entrée du B2 par l'arrière.

Grand hall : il est commun au B2 et au B3 et abrite la loge du gardien. Vous pouvez utiliser à votre guise le coin salon (avec une table basse et quatre fauteuils). Vous pouvez également emprunter les livres et les revues à votre disposition dans la bibliothèque. Et la compléter avec vos propres livres et revues dont vous voulez vous séparer !

Des panneaux sont également à votre disposition dans tous les halls. Vous pourrez y lire les informations officielles du Syndic et du Conseil syndical (de même que dans chaque ascenseur). Certains sont réservés aux annonces privées des résidents. Il suffit de les confier au gardien qui les affichera.

Parvis : vous pouvez vous y promener, y retrouver des voisins pour discuter, lire, téléphoner, etc. Mais il est interdit d'y faire des activités bruyantes, comme écouter de la musique ou pratiquer certains sports (patins, trottinette, skate-board, foot, vélo, etc.). Il est interdit également d'y laisser des animaux en liberté, et les pelouses ne doivent pas servir de « crottoirs » pour les chiens.

Locaux vélos : deux anciens boxes du parking souterrain sont aménagés pour les vélos dans le parking -1 au B3. Veillez à bien les attacher aux arceaux avec des antivols solides. Et lisez le règlement intérieur qui y est affiché.

Vous disposez également d'un local spécial situé près de l'entrée du bâtiment B2 au niveau rez-de-jardin. La porte s'ouvre avec le badge.

Local poussettes et vélos : il est situé à gauche des ascenseurs du bâtiment B2, au niveau rez-de-jardin. La porte s'ouvre avec une clé « passe-partout ».

Parking extérieur : il est strictement interdit aux voitures-ventouses et réservé à vos visiteurs qui ne doivent pas y laisser leur voiture **plus de 72 heures dans le mois**, conformément au règlement. Vous devez leur ouvrir la grille et/ou la barrière avec votre badge. À la sortie, il suffit d'avancer sa voiture pour qu'elles s'ouvrent automatiquement.

Locaux à ordures : l'un est situé au rez-de-jardin, non loin des ascenseurs, près de la sortie du B1, un autre est à l'arrière du B2. Un troisième est dans le B3, au -1, du côté du parking de la CPAM. Dans ces locaux, se trouvent des conteneurs gris pour mettre tout ce qui n'est pas recyclable (dans des sac-poubelles fermés), et des conteneurs jaunes pour les déchets recyclables (une liste précise est affichée). Plusieurs conteneurs sont par ailleurs situés au fond du parking du B1A au rez-de-jardin. Les emballages doivent être écrasés et les cartons aplatis afin de prendre moins de place dans les conteneurs.

Les objets encombrants (gros emballages, meubles en mauvais état, etc. doivent être déposés sur le trottoir, à droite de la grille lorsqu'on sort du parking visiteurs, uniquement le mercredi et le samedi (**les déposer avant 10h et prévenir les services municipaux** (01 41 44 99 80 ou dechets@mairie-puteaux.fr). Nous vous signalons la présence d'un conteneur de récupération du verre entre le 4 et le 6 de la rue Cartault.

Si vous avez des **objets à donner (meubles, appareils électro-ménagers, vêtements, livres, bibelots, jouets, etc.)** vous pouvez les donner à une association caritative (Emmaüs-Bougival, voir site internet, ou contacter Benoit Marchon, 06 82 21 43 57).

Piscine : voir plus haut.

Salle de réunion : située au 5^{ème} étage du bâtiment B2, elle est fermée par une clé détenue par le gardien et le Conseil syndical. Elle est accessible par les ascenseurs avec le même badge que pour la piscine. Son usage est limité aux réunions du Conseil syndical, aux Assemblées générales annuelles ou aux activités communes des résidents, à condition qu'elles ne soient ni bruyantes ni salissantes et qu'elles respectent les conditions d'utilisation, définies par une charte d'utilisation. Vous pouvez en demander l'utilisation au Conseil syndical pour une activité régulière ou ponctuelle (gymnastique, yoga, jeux de société, etc.). Celui-ci vous indiquera les conditions d'utilisation et vous remettra la charte d'utilisation.

Les parties privatives

Elles concernent globalement votre logement, votre cave, votre box ou place de parking au sous-sol, votre hobby room. Vous êtes libre de les utiliser comme vous le souhaitez à condition de ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble. Toutefois, il est strictement interdit d'utiliser votre place de parking comme annexe de votre cave ou comme débarras. Et vos véhicules ne doivent pas dépasser sur les surfaces de circulation.

Le bruit

Pour le bien-être de tous, vous êtes invités à ne pas faire de **bruits inutiles ou agressifs, de jour comme de nuit**. La loi française de 1995 précise qu'il n'y a pas d'heure pour faire du bruit ! Néanmoins, veillez à ménager les oreilles de vos voisins entre 22h et 7h (machines à laver, discussions sur les balcons, musique...), et les dimanches et jours fériés.

Les travaux bruyants, avec ou sans outils électriques, ne peuvent être réalisés que du lundi au vendredi, de 8h à 12h et de 14h à 19h, et le samedi de 9h à 12h. Ils sont strictement interdits le dimanche et les jours fériés.

De manière générale, si vous recevez des amis, si vous faites du bricolage ou d'autres activités sonores, ayez le tact de prévenir vos voisins quelques jours avant (par un petit mot signé dans les ascenseurs, par exemple). Ils vous en seront reconnaissants. Enfin, si vous préférez faire le ménage très tôt, rappelez-vous que les coups d'aspirateur sur les radiateurs se répercutent à tous les étages de la résidence ! Respectez aussi les horaires de sieste des petits et des grands.

Que faire en cas de gêne ? Si vous êtes gêné par des bruits de voisinage, essayez dans un premier temps de régler le problème à l'amiable directement avec votre voisin. Si cette démarche n'a aucun effet, alertez le Syndic qui pourra envoyer un courrier. Ou faites établir un constat par la police municipale, qui enverra au gêneur une mise en demeure de cesser ce bruit.

L'harmonie de l'immeuble

Certaines modifications, bien que portant sur des parties privatives, ne peuvent pas être réalisées librement. Il s'agit de celles concernant les murs porteurs, les volets, les portes d'entrée, les fenêtres, les tuyauteries et évacuations qui appartiennent à la communauté. Ensuite, il s'agit des ornements visibles de l'extérieur comme des antennes, paraboles,

décoration florale, plaques professionnelles, enseignes, etc. Consultez le règlement de copropriété ou adressez-vous à votre propriétaire. Si vous avez des doutes, le Syndic peut aussi vous aider dans vos choix ou simplement vous proposer une solution alternative.

La désinsectisation

Certaines petites bêtes font de la résistance. Parmi celles-ci, on compte les cafards (ou blattes) qui passent par les conduits d'aération, gaines de chauffages, écoulements d'eau. Signalez-les au Syndic dès que vous en voyez chez vous. À votre demande, il missionnera un service de désinsectisation qui passera traiter votre logement avec un produit anti-cafard (sous forme de gouttes de gel placés à différents endroits).

Si vous refusez que ce service passe chez vous, vous devrez faire procéder à vos frais à une désinsectisation par une société spécialisée, et fournir une attestation au Syndic.

La dératisation

Une entreprise spécialisée vient régulièrement empêcher la prolifération des rats. Des pièges (boîtes rectangulaires noires) sont disséminés dans différents endroits de la Résidence : n'y touchez pas et ne les déplacez pas. Et surtout, veillez à jeter vos sacs-poubelles DANS un conteneur et non par terre, car ils deviennent alors des menus de choix pour ces bestioles ! Et pensez à bien refermer le couvercle du conteneur après.

Chapitre 4 : Les énergies

Eau froide et chaude

La résidence Offenbach est équipée d'un système centralisé de distribution de l'eau. L'eau chaude (60°) est fournie par une chaudière à gaz située au sous-sol (2 autres chaudières assurent alternativement le chauffage). L'alimentation des appartements se fait par des gaines verticales grâce à des surpresseurs qui permettent de monter l'eau chaude et froide jusqu'aux derniers étages. Par mesure de sécurité (pour éviter des dégâts des eaux en votre absence), il est fortement recommandé de **fermer les vannes d'arrêt d'eau chaude et d'eau froide avant tout départ de plusieurs jours.**

En cas de fuite sur l'une de ces vannes, alertez rapidement le Syndic et le gardien. La présence de fuites d'eau peut avoir des conséquences importantes sur la consommation et donc, sur la facture. Selon la Générale des Eaux, le goutte-à-goutte d'un robinet vous fait gaspiller environ 50 000 litres d'eau par an, soit un coût de 150 €. La perte en eau, due à une fuite provenant d'une fissure ou d'un joint non étanche (par exemple une chasse d'eau), peut atteindre les 150 000 litres d'eau par an, soit un coût de 450 €.

Le changement des robinets en aval des conduites de la copropriété, après les vannes d'arrêt, est à votre charge. Faites bien attention à changer les joints des robinets dès qu'ils gouttent, sifflent ou donnent des « coups de bélier ». Pour quelques euros, vous ménagez la facture générale d'eau et vous réduisez le bruit (qui peut se propager sur plusieurs étages).

La facturation de l'eau froide et chaude est intégrée dans vos charges.

Important :

La résidence a subi ces dernières années beaucoup de dégâts des eaux catastrophiques, qui ont endommagé gravement des appartements et des parties communes (en particulier les machineries des ascenseurs). À cause de cela, les contrats d'assurance de la copropriété ont considérablement augmenté, ce qui se répercute sur les charges des copropriétaires. Nous vous demandons donc une grande vigilance dans ce domaine. Ainsi, pensez à communiquer votre numéro de portable au gardien : en cas de problème (quel qu'il soit), il pourra vous joindre rapidement et éviter ainsi de plus gros dégâts.

Chauffage

Le chauffage central permet l'alimentation de toute la Résidence. Il est régulé automatiquement en fonction de la température extérieure, mesurée par des sondes. Il permet une vie agréable dans la résidence. Les frais de chauffage sont intégrés dans vos charges.

Cependant, une mauvaise isolation peut très sensiblement rafraîchir votre domicile, avec une chute de la température de 4 à 5°C par rapport à d'autres appartements. Si ce n'est pas déjà fait, nous vous conseillons vivement de faire installer des **doubles vitrages** . Seule l'isolation correcte de votre appartement vous assurera le confort, et évitera d'avoir des charges de chauffage trop élevées. Nous rappelons que le prix du KWh de gaz augmente régulièrement et continuera d'augmenter.

Ayez des réflexes d'économie comme de fermer les radiateurs quand vous partez en vacances l'hiver. Fermez les radiateurs dans les pièces où vous ne séjournez pas. Habillez-vous chaudement chez vous si vous êtes un peu frileux. Nous vous rappelons par ailleurs que l'ADEME conseille de dormir dans une pièce peu chauffée (17°).

Gaz

Un certain nombre de cuisines de la résidence sont alimentées au gaz. Votre facture sera calculée individuellement en fonction de votre consommation.

En tant qu'utilisateur, vous êtes responsable de l'entretien courant et de l'utilisation de votre installation. Vous êtes également responsable de tout appareil (y compris ses éléments de raccordement) que vous installez, ainsi que de tous les travaux que vous faites réaliser. À moins qu'ils n'aient été modifiés, les branchements d'origine de la résidence répondent aux réglementations du 1er juillet 1996. Cependant, vous pouvez faire contrôler votre installation en demandant un certificat de conformité (appelé Qualigaz). Il y a, en France, quatre fois moins d'accidents mortels par le gaz que par l'électricité ; néanmoins, afin de prévenir les intoxications dues au monoxyde de carbone, vous devez maintenir une aération dans la pièce où vous utilisez le gaz.

Électricité

Chaque résident peut maintenant choisir son fournisseur d'énergie (électricité et gaz).

Hormis les parties communes, votre facture d'électricité est calculée en fonction de votre consommation personnelle. Les compteurs sont accessibles sur les paliers.

Beaucoup d'installations d'origine de la résidence n'étant plus aux normes, les nouveaux arrivants doivent vérifier leur tableau électrique et éventuellement le mettre aux normes.

Les réglementations électriques ont beaucoup évolué depuis la construction de la résidence. Si vous emménagez, nous vous conseillons de faire établir un diagnostic par un électricien. Et si vous modifiez votre

installation électrique, vous êtes tenu de lui demander un formulaire d'attestation de conformité (dit Consuel).

En cas de panne générale d'électricité dans la résidence ou dans le quartier, un groupe électrogène se met en marche automatiquement et immédiatement pour éviter que des résidents restent bloqués dans les ascenseurs.

Si vous avez un véhicule électrique, vous pouvez faire installer une borne de recharge privative sur votre emplacement de parking. L'AG 2023 a retenu l'offre de la société Zeplug qui a proposé d'installer à ses frais une infrastructure dédiée à la recharge et d'ouvrir un point de livraison indépendant de celui des parties communes.

Chaque utilisateur est propriétaire de son point de charge. Il souscrit un abonnement sans engagement, tout compris (électricité incluse), comprenant l'accès au service, la maintenance, l'assistance technique et un forfait de recharge déterminé en fonction de son kilométrage annuel.

Interlocuteur commercial Zeplug : 01 76 36 12 11.

Chapitre 5 : Votre sécurité

La sécurité dans la Résidence est l'affaire de tous. Un badge, une clé perdue ou un moment d'inattention peuvent ouvrir les portes à des gens mal intentionnés.

Les clés

La Résidence est sécurisée grâce aux badges permettant l'accès aux parties communes (halls, sous-sols, entrées, locaux divers...). Leur nombre est déterminé par la taille de votre logement (voir chapitre 2).

Ne manquez pas de récupérer vos clés si vous les prêtez à quelqu'un ou à des entrepreneurs. En cas de perte d'un badge, **signalez-le immédiatement au gardien et au Conseil syndical** : votre badge sera alors désactivé.

Gardiennage

Le gardien assure une surveillance des allers et venues dans le bâtiment, la distribution du courrier, le nettoyage des halls et ascenseurs, etc. Vous pouvez l'appeler à la loge (09 50 23 49 17) ou sur son portable (06 60 33 77 11). Durant les périodes de congé, des remplaçants assurent les tâches courantes.

En semaine, de 20h (heure de fermeture de la loge) à 8h le lendemain, et 24 heures sur 24 les week-ends et jours fériés, vous pouvez appeler les numéros d'astreinte des différentes entreprises sous contrat avec la copropriété qui figurent sur les panneaux à droite de la loge et à l'entrée de chaque bâtiment.

Entrées et sorties

Certaines intrusions dans l'immeuble ont lieu en suivant les résidents eux-mêmes ! Ne laissez pas la grille ni la porte ouverte, demandez à toute personne inconnue qui vous suit si elle possède le badge de la résidence. Enfin, lorsque vous entrez en voiture dans le parking souterrain, restez quelques secondes à l'arrêt juste après avoir franchi la porte basculante. Pour votre propre sécurité, et celle des autres, regardez dans votre rétroviseur si personne ne se faufile sous la porte avant la fermeture complète de celle-ci.

Courrier

Les lettres sont triées chaque matin par le gardien, y compris le samedi désormais car depuis fin 2025 la Poste effectue de temps en temps des distributions ce jour-là. Si vous devez vous absenter longtemps, demandez au gardien de garder à la loge votre courrier pour qu'il ne sature pas votre boîte aux lettres, signe qui pourrait tenter d'éventuels cambrioleurs. Les services de la Poste peuvent aussi assurer pour vous la réexpédition automatique de votre correspondance.

Colis

Quand un colis est déposé à la loge, le gardien remplit un formulaire qu'il dépose dans la boîte aux lettres du destinataire. Muni du formulaire, celui-ci peut venir le chercher à la loge du lundi au vendredi entre 17h et 20h et le samedi entre 10h et midi. Surtout, n'attendez pas plusieurs jours, car la loge ne peut pas en stocker un grand nombre.

Chapitre 6 : Incidents et urgences

Que faire en cas d'urgence ou lorsque des incidents surviennent ?

Intrusions et cambriolages

Si vous êtes victime d'une effraction ou d'un vol, allez le signaler à la police et informez-en le gardien, le Syndic et le Conseil syndical. Par ailleurs, un système de caméras de vidéo-surveillance a été mis en place dans un certain nombre de parties communes et peut permettre de visualiser les auteurs de ces vols.

Pannes d'ascenseur

Si vous vous retrouvez bloqué dans un ascenseur (malheureusement, cela arrive parfois), surtout gardez votre calme ! Appuyez longtemps sur le bouton avec la cloche jaune, jusqu'à ce qu'un opérateur vous réponde. Il vous demandera le numéro de l'ascenseur (indiqué sur une étiquette en hauteur) et vous informera qu'un technicien viendra très rapidement vous libérer (en général en moins d'une heure). Un conseil : ayez votre portable sur vous quand vous prenez l'ascenseur, vous pourrez prévenir vos proches (mais les communications ne passent pas si vous êtes bloqué à certains étages ou en sous-sol).

Incendies

Depuis 2015, les détecteurs de fumée sont obligatoires dans les appartements. Si vous êtes locataire, c'est à votre propriétaire de le fournir. Choisissez de préférence ceux qui ont le marquage CF (le contrôle et le suivi sont plus rigoureux que le marquage CE) et dont la batterie dure 5 ou 10 ans. En fin de vie, celle-ci émet un bip : pensez alors à la changer rapidement.

En cas d'incendie dans votre logement :

Si vous ne pouvez pas maîtriser le feu :

- Prévenez les pompiers (18 ou 112), puis le gardien ou l'agent de maintenance.
- Sortez de chez vous en refermant bien votre porte et en suivant le balisage des bornes de secours ; ne laissez pas les portes des escaliers ouvertes ; n'utilisez pas l'ascenseur.

En cas d'incendie dans un autre logement :

Prévenez les pompiers (18 ou 112), puis le gardien ou l'agent de maintenance.

Si la fumée rend le couloir ou l'escalier impraticable :

- Prévenez les pompiers (18 ou 112), puis le gardien.
- Restez dans votre logement.
- Manifestez votre présence à la fenêtre ou sur votre balcon en attendant l'arrivée des pompiers.

Une porte fermée et mouillée, rendue étanche par des moyens de fortune (serviette, draps humides, par exemple) protège plus longtemps. Baissez-vous : au niveau du sol, la fumée est moins dense et la température plus supportable. Un linge humide placé devant le nez et la bouche améliore la respiration.

En cas d'incendie dans le grand hall et le parking souterrain :

Utilisez les extincteurs accrochés aux murs. Dans le parking, des bacs à sable anti-incendie, munis de pelles, permettent d'éteindre des feux de moteurs.

Fuites d'eau

Si vous êtes victime d'une fuite d'eau subite et abondante d'un étage supérieur ou dans votre propre logement, fermez les vannes d'arrêt d'eau sur les paliers dans les placards des gaines d'alimentation et dans l'appartement au niveau des différents « regards » placés généralement dans les salles d'eau, les WC ou cuisines.

En cas d'infiltrations plus diffuses, vérifiez les joints de robinets et d'évacuation. Pour prévenir ces désagréments, vous pouvez assez facilement poser du silicone dans les raccords.

Fuites de gaz

En cas d'odeur de gaz, ne provoquez ni flamme ni étincelle : n'utilisez ni téléphone – même portable – ni lampe de poche, ni interrupteur, ni sonnette, ni appareil électro-ménager. Ouvrez la fenêtre et aérez la pièce. Coupez le gaz au compteur (accès dans les armoires des paliers) et sortez par les escaliers pour téléphoner à GRDF (08 00 47 33 33) ou aux pompiers (18 ou 112), puis alertez le gardien ou l'agent de maintenance.

Taches et souillures

Signalez immédiatement au gardien les taches que vous avez occasionnées ou découvertes dans la résidence. Plus une salissure est nettoyée rapidement, plus elle peut disparaître facilement.

Assurance

La police d'assurance de la copropriété couvre la plupart des sinistres des parties communes. Cependant, elle ne couvre pas vos biens mobiliers personnels. Vous devez souscrire une assurance multirisque

pour votre propre logement, que vous soyez locataire, propriétaire ou propriétaire-bailleur.

Si les préjudices que vous constatez sont occasionnés par un voisin ou vous-même, vous devez rapidement faire une déclaration à votre compagnie d'assurances (le plus souvent de l'ordre de cinq jours ouvrés, à vérifier selon votre contrat) en indiquant le numéro de votre contrat, la date et la nature du sinistre. Vous devez immédiatement prévenir le Syndic de copropriété et toutes les parties impliquées dans le sinistre, en général par téléphone puis par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de dégât des eaux, utilisez le constat à l'amiable qui vous est envoyé par votre assureur, la procédure sera simplifiée. Pour évaluer le montant des dommages, ne jetez aucun objet endommagé, détrempé ou brûlé. Rassemblez ce qui peut justifier l'existence et la valeur des biens abîmés : factures, bons de garantie...

Exprimez-vous par mail ou par courrier.

Vous avez des questions ? Vous rencontrez des difficultés ? Vous souhaitez faire part de vos suggestions ou de vos critiques ?

Adressez-vous au Syndic et au Conseil syndical.

Vous avez pour cela deux possibilités :

- ✓ par mail, via leurs adresses indiquées sur www.offenbach-puteaux.fr
- ✓ en écrivant sur le cahier déposé à la loge.

N'hésitez pas à vous manifester : un incident anodin peut parfois être recoupé avec d'autres incidents et cacher un problème plus important. Le Syndic et le Conseil syndical sont ainsi tenus informés, peuvent en discuter lors d'une réunion, et vous apporteront une réponse.

MENTO OFFENBACH

Pour recevoir sur votre messagerie toutes les informations concernant la Résidence, inscrivez-vous sur les listes de discussion. L'une est à destination des résidents (locataires + propriétaires occupants) tandis que l'autre est à destination des propriétaires.

Pour vous inscrire, rendez-vous sur www.offenbach-puteaux.fr, rubrique « Listes de discussion ».

ANNEXES

Règlement intérieur de la Résidence Offenbach

Le présent règlement intérieur a pour objet de compléter et de préciser le règlement de copropriété. Afin d'entretenir le caractère de bonne tenue de la « Résidence Offenbach », il importe que les résidents, copropriétaires et locataires, contribuent activement à créer une qualité certaine dans les rapports de voisinage, notamment en respectant les dispositions suivantes :

ARTICLE 1

Les résidents ne doivent pas, depuis leur fenêtre, terrasse et balcon, jeter de papiers, cendres, et mégots de cigarettes, allumettes et généralement tous détritiques et objets dans les parties communes, notamment dans les escaliers, vestibules, caves, accès aux sous-sols et descentes de boxes, parvis, parkings et terrasse du 5^{ème}.

ARTICLE 2

Les parents sont responsables des accidents et dégradations causés par leurs enfants. À ce titre, ils doivent leur interdire :

- ✓ de jouer dans les parties communes (escaliers, vestibules, caves, ascenseurs, parkings, espaces verts, parvis ...),
- ✓ d'écrire, de peindre, tagguer et graver sur les murs, portes intérieures ou extérieures,
- ✓ de détériorer les plantations.

ARTICLE 3

L'abandon, même momentané d'un objet quelconque, est interdit dans les parties communes. Les bicyclettes et les voitures d'enfants doivent être

entreposées dans les locaux qui leur sont réservés, à l'exclusion de tout autre objet. Les résidents doivent refermer à clef ces locaux après utilisation.

ARTICLE 4

Parkings souterrains et parking visiteurs : voir « **Règlement parkings de la résidence Offenbach** » et l'article 15.

Piscine : voir « **Règlement piscine de la Résidence Offenbach** » et l'article 15.

ARTICLE 5

Les livraisons de marchandises volumineuses ou malpropres doivent être effectuées le matin avant 10 heures.

Les bénéficiaires des livraisons ou des prestations doivent surveiller leurs fournisseurs et veiller à ce qu'ils ne causent aucun dommage dans les parties communes et dans les ascenseurs.

ARTICLE 6

Les ordures doivent être proprement déposées dans des sacs-poubelles uniquement dans les conteneurs à ordures situés aux emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE 7

Les vases et bacs à fleurs sont tolérés sur les balcons et loggias à condition d'être posés dans un bac qui retient l'eau, pour éviter de souiller les façades et d'incommoder les résidents des étages inférieurs et les passants.

ARTICLE 8

Les occupants ne doivent pas secouer ni battre contre les façades ou par les fenêtres, les chiffons, balais, nappes et tapis ou tous autres objets.

ARTICLE 9

Les résidents ne doivent pas gêner leurs voisins par des bruits, quels qu'ils soient (postes de radio et de télévision, ordinateurs, téléphones, instruments de musique, appareils ménagers, outils, vide-ordures, talons, conversations, cris d'animaux, etc.), tant dans les parties communes que privatives, sans omettre les balcons et les espaces verts, à toute heure de la journée, et plus particulièrement entre 22 heures et 7 heures du matin.

Les objets susceptibles d'émettre des vibrations (lave-linge, sèche-linge, lave-vaisselle, etc.) doivent être isolés du sol.

Les travaux bruyants avec ou sans outils électriques, ne peuvent être réalisés que du lundi au vendredi, de 8h à 12h et de 14h à 18h, et le samedi de 9h à 12h. Ils sont strictement interdits le dimanche et les jours fériés.

En tout état de cause, tout tapage, de jour comme de nuit, est formellement interdit et répréhensible par la loi (notamment entre 22h et 8h ; articles 472 et 482 du Code Pénal).

ARTICLE 10

Les possesseurs d'appareils créateurs de parasites sont responsables des troubles apportés à la réception des émissions radiophoniques et de télévision.

ARTICLE 11

Les résidents ne doivent jamais jeter dans les lavabos, éviers et WC, des corps solides ou des produits susceptibles d'en corroder la surface ou d'endommager les conduits d'écoulement.

ARTICLE 12

Les emménagements et déménagements doivent être effectués après en avoir averti le gardien, et en évitant d'endommager les parties communes et les ascenseurs.

Si des dégâts sont constatés, les résidents doivent faire signer à l'entreprise de déménagement un constat détaillé, permettant par la suite d'assurer la remise en état des lieux, aux frais du déménageur ou de son assurance. À défaut, les frais de remise en état seront supportés par le résident responsable.

ARTICLE 13

Les animaux domestiques doivent être tenus en laisse, dans les bras ou dans des cages, dans toutes les parties communes, y compris les jardins et parkings et ne doivent pas être promenés sur les pelouses et jardins de la Résidence. Leur présence est formellement interdite dans l'ensemble du 5^{ème} étage.

ARTICLE 14

Le gardien est chargé de faire appliquer le présent règlement et il est habilité à relever les infractions commises par les résidents. Ces infractions seront immédiatement signalées au Syndic et au Conseil Syndical.

ARTICLE 15

Toute personne ayant causé des dégradations, outre la réparation du préjudice causé, pourra être l'objet de poursuites judiciaires.

Les contrevenants supporteront les conséquences du non-respect des dispositions de ce règlement. À ce titre, et selon les circonstances, tout manquement pourra entraîner :

- l'envoi de lettres recommandées par le Syndic, afin d'obtenir la condamnation des contrevenants à payer les réparations pour les dégradations dont ils seraient responsables,

- l'obligation sous astreinte¹ de se conformer à l'ensemble des dispositions du présent règlement intérieur,
- la perception d'une indemnité², à titre de dommages et intérêts au profit de la Copropriété,
- l'engagement de poursuites judiciaires.

Par ailleurs, le Syndic jugera des suites à donner, s'il y a lieu, à tout autre cas non prévu au présent règlement.

En ce qui concerne spécifiquement la piscine, le parking visiteurs et les parkings souterrains, les sanctions complémentaires suivantes seront appliquées :

Piscine

Tout manquement à ce règlement pourra amener le Syndic à désactiver l'accès au 5^{ème} étage de tous les badges que possède le contrevenant et ce, jusqu'à la fermeture annuelle de la piscine.

Parking visiteurs

Si la limite de temps de stationnement d'un véhicule stationné est dépassée, l'accès au parking visiteurs (entrée et sortie des voitures) sera désactivé sur les badges attribués au résident concerné pour une durée de trente jours.

¹ Le montant de l'astreinte est fixé par le syndic en coordination avec le Conseil Syndical.

² Le montant de l'indemnité est fixé par le syndic en coordination avec le Conseil Syndical.

Parkings souterrains

Tout manquement à ce règlement pourra entraîner la désactivation de l'accès aux parkings souterrains de tous les badges attribués au résident concerné (entrée et sortie des véhicules) pour une durée à déterminer,

ARTICLE 16

Les copropriétaires qui louent leur appartement et/ou leur emplacement de parking doivent informer leurs locataires de toutes ces dispositions et leur préciser qu'ils sont tenus à leur stricte application.

Validé au cours de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la Résidence Offenbach du 5 décembre 2013

Règlement piscine de la Résidence Offenbach

Toute personne qui entre dans l'enceinte du 5^{ème} étage est soumise sans réserve au présent règlement.

Ces consignes ne visent pas à une restriction de liberté mais sont un simple rappel de savoir-vivre, afin que chacun puisse profiter de cet espace de loisir en toute quiétude.

Règles générales :

Les dates d'ouverture et de fermeture, ainsi que les horaires journaliers, sont fixés par le Conseil syndical.

L'accès est réservé aux **familles occupantes permanentes**. Il s'effectue par les ascenseurs du bâtiment B2.

Chaque **famille résidente** ne peut inviter que deux personnes à la fois :

- Les invités ne peuvent pas entrer ni rester seuls dans l'enceinte du cinquième étage.
- Ils doivent être accompagnés de leur hôte qui les informera du présent règlement.
- Un invité ne peut pas lui-même inviter quelqu'un.

Les enfants de moins de 10 ans doivent être sous la responsabilité d'un adulte qui les accompagne et les surveille en toutes circonstances.

Les jeunes enfants qui ne sont pas encore propres doivent porter une couche spécialement prévue pour la baignade.

La douche savonnée est obligatoire³ avant chaque bain, surtout si l'on s'est enduit le corps avec un produit solaire.

Comme dans toutes les piscines publiques, et par mesure d'hygiène, il est interdit de se baigner en bermuda, short, caleçon cycliste, short de bain, sous-vêtement et t-shirt (à l'exception des t-shirt médicaux anti-UV).

Par ailleurs, il est interdit :

- d'accaparer plusieurs fauteuils par personne,
- de réserver un fauteuil alors que l'on est absent, en y mettant dessus un vêtement, une serviette ou un quelconque objet.

Les animaux, même tenus en laisse, sont interdits au 5^{ème} étage.

La circulation en tenue de bain est interdite en dehors du 5^{ème} étage.

Il est interdit d'abandonner ou de jeter des papiers, déchets ou objet divers, ailleurs que dans la corbeille réservée à cet effet.

Les photographes professionnels n'ont pas le droit de faire des photos, sauf autorisation écrite du Syndic uniquement. En cas d'accord, les photos devront être réalisées en dehors des heures d'ouverture de la piscine.

En cas d'échanges d'appartement pour une durée limitée, avec prêt de badge, il est indispensable d'en informer par écrit le gardien. Le résident reste responsable de ses remplaçants.

Dans et autour du bassin

Il est formellement interdit :

- D'y accéder en étant chaussé (seules les tongs, sandales et claquettes avec lesquelles on prend sa douche sont autorisées).

³ Risques de fermeture de la piscine imposée par l'ARS en cas de mauvais résultats d'analyse de la qualité de l'eau constaté lors de contrôles fréquents réalisés par cet organisme.

- D'y prendre des repas ou des boissons.
- D'y fumer ou vapoter (usage de la cigarette électronique).
- D'importuner les résidents en criant, sifflant, courant ou en jouant bruyamment.
- D'utiliser des postes de radio, téléphones portables ou tout autre appareil similaire constituant une gêne pour la tranquillité des autres usagers.
- De se baigner pour les personnes blessées, porteuses de plaies, de pansement, d'affections cutanées, ou atteintes de maladies contagieuses.
- De plonger et de sauter dans l'eau.
- De lancer des objets.
- D'utiliser des ballons et des matériels pneumatiques (les petites bouées de sécurité pour les enfants et les objets d'aquagym sont tolérés).
- De projeter de l'eau sur les autres usagers et à l'extérieur.
- De cracher, d'uriner et de déféquer dans le bassin.

Au niveau du 5^{ème} étage (solarium, couloirs d'accès, vestiaire, etc.)

Il est formellement interdit :

- De jouer avec le tuyau d'arrosage.
- D'uriner et de déféquer dans les vestiaires (les toilettes sont faites pour ça).
- De jeter des déchets (papiers, etc.) ou tout autre objet par-dessus les rambardes.
- De bloquer en position ouverte la porte d'accès au bassin (sécurité enfant).
- De consommer des boissons alcoolisées.
- De fumer ou de vapoter (usage de la cigarette électronique).
- Il est toléré de pique-niquer, à condition d'emporter ses déchets ou de les jeter dans la corbeille prévue à cet effet.

Responsabilité et surveillance :

Les usagers de la piscine sont personnellement responsables des accidents et des dégradations qu'ils peuvent provoquer.

Les parents sont responsables des actes commis par leurs enfants mineurs.

La piscine, ses abords et toutes les dépendances du 5^{ème} étage sont parties communes et donc placées sous la responsabilité de chacun.

Les copropriétaires s'imposeront à eux-mêmes, à leur famille ainsi qu'à leurs invités, le souci du respect de la discipline générale.

Le gardien pourra y intervenir dans le cadre de ses fonctions de surveillance.

Les membres du Conseil syndical ont autorité sur toute personne présente dans l'enceinte du 5^{ème} étage pour faire respecter ledit règlement.

Sanctions :

Tout manquement à ce règlement pourra amener le Syndic à désactiver l'accès au 5^{ème} étage de tous les badges que possède le contrevenant⁴ et ce, jusqu'à la fermeture annuelle de la piscine.

Toute personne ayant causé des dégradations, outre la réparation du préjudice causé, pourra être l'objet de poursuites judiciaires.

Par ailleurs, le Syndic jugera des suites à donner, s'il y a lieu, à tout cas non prévu au présent règlement.

Validé au cours de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la Résidence Offenbach du 5 décembre 2013 et de celle du 16 mars 2021.

⁴ Si les invités ne respectent pas ce règlement, ce sont tous les badges de leur hôte qui pourront être désactivés.

Règlement parkings de la résidence Offenbach

Parking visiteurs

Règles générales

Il est strictement réservé aux visiteurs qui rendent visite aux résidents de la copropriété (qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires).

Pour des raisons impératives de sécurité (accès pompiers), aucun véhicule ne peut stationner en dehors des emplacements matérialisés, notamment dans les aires de circulation ou devant l'entrée de la résidence.

Le stationnement des deux ou trois roues doit s'effectuer à l'entrée du parking et nulle part ailleurs : un emplacement spécifique y est strictement réservé au stationnement des deux ou trois roues (scooters et motos) qui appartiennent aux propriétaires occupants, aux locataires de la résidence ou à des visiteurs qui leur rendent visite.

Le stationnement sauvage est interdit.

Les emplacements de stationnement ne peuvent servir qu'au stationnement de véhicules assurés. Les véhicules non assurés et/ou reconnus comme épaves sont interdits. À défaut, l'enlèvement en sera demandé, aux frais du propriétaire dudit véhicule.

Entrées et sorties

L'ouverture du portail est effectuée par le résident (propriétaire occupant ou locataire).

Les badges autorisant l'ouverture du portail ne sont en aucun cas confiés ou donnés à des visiteurs ou à d'autres personnes extérieures à la résidence.

Le fait pour un propriétaire occupant ou un locataire de confier son badge à toute personne étrangère à la copropriété engage sa responsabilité en cas de non-respect dudit règlement.

Durée de stationnement

La durée maximale de stationnement des véhicules dans le parking visiteurs est limitée à 72 heures, consécutives ou non, par mois calendaire.

Sanctions

Si la limite de temps de stationnement d'un véhicule stationné est dépassée, l'accès au parking visiteurs (entrée et sortie des voitures) sera bloqué par désactivation des badges voitures attribués au résident concerné pour une durée de trente jours.

Le gardien est mandaté par le Syndic pour faire respecter ce règlement aux résidents et aux visiteurs.

Par ailleurs, le Syndic jugera des suites à donner, s'il y a lieu, à tout cas non prévu au présent règlement.

Parkings souterrains

Règles générales

Le stationnement sauvage est interdit, y compris pour les deux et trois roues.

Chaque emplacement de parking ou garage privatif est réservé à son propriétaire ou au locataire ayant un bail nominatif.

Les places de parking ne peuvent pas servir de dépôts d'objets.

L'entreposage de matières inflammables à l'intérieur du parking souterrain est strictement interdit.

Il est interdit de fumer dans les parkings en sous-sols, comme dans toutes les autres parties communes de l'immeuble (intérieures et extérieures).

Sanctions

Les contrevenants supporteront les conséquences du non-respect des dispositions de ce règlement. À ce titre, tout manquement pourra entraîner selon les circonstances :

- l'envoi de lettres recommandées par le Syndic, afin d'obtenir, outre la condamnation des contrevenants à payer les réparations pour les dégradations dont ils seraient responsables, l'obligation sous astreinte de se conformer à l'ensemble des dispositions du présent règlement intérieur,
- la désactivation de l'accès au parking souterrain de tous les badges attribués au résident concerné (entrée et sortie des véhicules) pour une durée à déterminer,
- la perception d'une indemnité, à titre de dommages et intérêts au profit de la Copropriété,

Le gardien est mandaté par le Syndic pour faire respecter ce règlement aux résidents.

Par ailleurs, le Syndic jugera des suites à donner, s'il y a lieu, à tout cas non prévu au présent règlement.

Validé au cours de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la Résidence Offenbach du 5 décembre 2013