
Vivre en "Hauts de St Just"



Bonnes pratiques
du bon voisinage

Bien vivre en « Hauts de Saint Just »

Avec 195 appartements et environ 500 résidents, la résidence des Hauts de Saint Just est un petit village avec un niveau de confort et d'équipement – parc, piscine, tennis - d'autant plus appréciable qu'il est à 10 mn à pied de la place Bellecour.

Ce livret regroupe les informations sur la connaissance, le fonctionnement et les règles de notre copropriété, bien utiles pour profiter pleinement de ce cadre privilégié.

Propriétaires ou locataires, nouveaux ou anciens résidents, ce mémento, réalisé par le Conseil syndical, rappelle à chacun les **bonnes pratiques du bon voisinage** adaptées à notre environnement.

Ajoutons un peu de bon sens, deux doigts de civisme et un zeste de convivialité, et vivre en « Hauts de Saint Just » sera encore plus agréable.

Bonne lecture et conservez ce livret à portée de main.

Le conseil syndical

Retrouvez notre résidence sur le Web : www.tourelles.fr

ABCDaire

Animations

Fête des voisins, concours de pétanque, tournoi de tennis... les animations sont des occasions de faire des rencontres avec vos voisins dans une ambiance conviviale.

Informations par voie d'affichage dans les halls et sur le site internet.

Animaux

Les animaux (chiens, chats...) sont **interdits dans le parc** pour des raisons d'hygiène élémentaire (ex : bac à sable).

Les propriétaires d'animaux sont priés d'emmener leurs compagnons hors de la résidence pour leurs promenades quotidiennes et de veiller à la propreté, en ramassant les déjections en cas « d'accident » sur les terrasses, dans les jardinières ou sur la voie d'accès.



La tenue en laisse est également exigée au sein de la résidence, notamment voie d'accès et sur les terrasses.

Pour la tranquillité des voisins, les propriétaires d'animaux doivent prendre les mesures adéquates pour **éviter les nuisances sonores** notamment les aboiements intempestifs en l'absence des maîtres.

Assurances

En cas de **sinistre avec vos voisins** (dégât des eaux, etc.) vous devez le déclarer à **votre assurance habitation privée**. Celle-ci indemniserà et prendra en charge vos réparations.

L'assurance de la copropriété intervient uniquement dans les cas où les « **parties communes et structurelles des bâtiments** » sont impliquées (fuite dans les conduites d'eau des colonnes, problèmes électriques, étanchéité, etc.) .

Le syndic est chargé de veiller à la pertinence des déclarations faites à l'assurance de la copropriété et d'effectuer la gestion des sinistres déclarés.

En cas de besoin, contactez le syndic.

Chauffage et convecteurs

Le chauffage collectif électrique assure dans les appartements un chauffage dit « de base » qui, dans les faits, suffit pour la majorité d'entre nous à assurer un bon niveau de confort, sans avoir besoin d'utiliser du chauffage d'appoint branché sur le compteur personnel.

La période de chauffe dépend de la météo (le plus souvent de mi-octobre à mi-mai). De décembre à février, EDF nous impose des délestages de 9 à 11 H et de 18 à 20 H, en contrepartie de tarifs très intéressants (tarif « vert »). Les convecteurs, changés en 2010, sont à la charge du copropriétaire. La puissance totale délivrée par appartement est contrôlée par un disjoncteur. En cas de changement de convecteur vous devez respecter la puissance à l'identique. Des accords tarifaires ont été négociés avec la société E2S sur les convecteurs. Contacter le gardien pour avoir la grille tarifaire.

La régulation collective détermine des durées de chauffe selon la température extérieure transmise par des sondes. Ce calcul est fait toutes les 5 minutes. Pour garder l'équilibre thermique entre les étages, il est demandé de ne pas couper totalement les convecteurs en cas d'absence.

NB : la régulation est du ressort du conseil syndical. Aucune intervention du prestataire chauffage ne se fera sur appel téléphonique d'un résident.

Club House

La salle du Club House sera mise à la disposition des résidents pour organiser des réunions, des stages, des activités pouvant intéresser d'autres résidents : Club de scrabble, de bridge, cours d'anglais, astronomie, etc.

Comment faire ? Proposer votre activité (thème, fréquence, nombre de participants...) au Conseil Syndical qui valide les projets et gère le planning d'occupation. Seront notamment refusées les activités à caractère privé, commercial, politique ou religieux.

Attention : Organiser une activité vous engage à être présent. Vous serez responsable de l'état de la salle et du respect de la tranquillité des résidents (présence indispensable pour les activités concernant les enfants et adolescents).

Courrier et colis

Le gardien assure en votre absence un service de courrier réduit. Il réceptionne colis ou courriers (non recommandés).



Un avis est déposé dans votre boîte aux lettres.

La permanence pour les retraits est ouverte à la loge de 18h 00 à 18h 30 (du lundi au vendredi).

Coursives

Les coursives permettent d'accéder au jardin, aux garages et de trabouler d'un bâtiment à l'autre. Ces coursives desservent les appartements situés aux niveaux inférieurs. Il est donc important de respecter la tranquillité des résidents. (Bruit de portes, de voix, de courses à pied....)

NB : Aucun objet ne doit être entreposé dans les coursives afin de laisser le passage libre.

Déchets encombrants

En janvier de chaque année, 2 bennes à encombrants sont mises à disposition pendant une semaine sur la voie d'accès. Affichage des jours de mise en place et de retrait dans les halls.

En cours d'année, déposez vos encombrants à la déchetterie (la plus proche : avenue Sidoine Apollinaire - Lyon 9. Ouverte tous les jours y compris le dimanche matin de 8 h30 à 12 h).

En aucun cas, les encombrants ne seront abandonnés près des poubelles, dans les bacs de tri ou dans la résidence.

Eau

L'eau froide et l'eau chaude sont gérées collectivement et incluses dans les charges de la copropriété. Ne pas boire ou cuisiner avec l'eau chaude à cause du filmogène.

Les relevés des consommations sont effectués par télé-relevé 2 fois par an (mars et septembre). Un avis de passage est affiché dans les halls, vous pouvez ainsi contrôler votre consommation en lisant les compteurs situés dans la gaine technique (trappe dans les toilettes).

Electricité

Ressource commune financée par tous les résidents. Chacun peut éviter son gaspillage en ayant les bons réflexes : éteindre la lumière des couloirs des celliers et des vide-ordures, ne pas bloquer les minuteriers des garages... Le remplacement de la plupart des ampoules à incandescence par des ampoules à leds à faible consommation, permet un allumage permanent de sécurité dans certaines parties communes –garages, escaliers.

Fenêtres et volets roulants

Les fenêtres et les volets roulants sont des parties privatives mais font partie intégrante de l'architecture de la résidence. Leur changement doit être réalisé à l'identique, conformément au règlement de copropriété. Le syndic transmettra sur simple demande l'ensemble des caractéristiques à respecter.



Fumer

Comme dans tout lieu public, il est **interdit de fumer dans les parties communes intérieures** : halls, ascenseurs, coursives, locaux à vélos...

Gardien

Les résidents bénéficient de la présence d'un gardien. Il est disponible pour vous aider et vous renseigner. Il assure également entretien et surveillance de la copropriété.

Par votre comportement, vous l'aidez au maintien de la tranquillité et de la sécurité en respectant la propreté des parties communes et en lui signalant les pannes et anomalies constatées (problèmes de porte, serrures, ampoules grillées, intrusion, incivilité...).

Garages (portails automatiques) et bips

En cas de panne, les portes automatiques d'accès aux garages peuvent être ouvertes manuellement. Le mode d'emploi est affiché auprès de chaque portail.

E2S assure une maintenance 24H/24H.

En cas de problème avec vos bips le gardien gère les commandes de remplacements.

Internet et fibre

La résidence dispose d'un site Internet. Sur www.tourelles.fr, vous trouverez de nombreuses informations.

La fibre est disponible avec tous les opérateurs.

L'opérateur doit utiliser en priorité les gaines existantes (téléphone, interphone) pour relier l'appartement. En cas d'impossibilité avérée, la mise en place d'une goulotte apparente est tolérée sous réserve d'en avoir préalablement informé le gardien pour contrôle avant la pose.

Jardins privatifs

Les jardins privatifs sont délimités par une margelle. Tout aménagement fera l'objet de l'accord préalable du syndic.

Pour préserver la construction, seules des plantes non grimpantes (détérioration des façades), contenues dans des bacs adaptés (pas de racines en pleine terre) sont acceptées. Les arbustes seront taillés régulièrement et ne dépasseront pas 1,50 m de haut (hauteur des clôtures initiales).

Comme ces jardins sont visibles de tous, ils ne se prêtent pas au stockage d'objets disgracieux.



Jeux pour enfants

Une aire de jeux pour enfants est implantée dans le jardin. Elle est destinée aux plus jeunes (moins de 6 ans), sous la responsabilité des parents.



Pour les plus grands, un panier de basket et un jeu de boules sont disponibles.

NB : pour préserver pelouse et plantations, les chaussures à crampons et les VTT sont interdits.

La Cour des Grands

Une discothèque, installée 60 mètres de Choulans, est mitoyenne de notre parc. Leurs engagements de réduction des nuisances (notamment sonores) n'ont pas les résultats attendus et des gênes sont encore déplorées.

Une adresse mail est dédiée au signalement des perturbations constatées.

Loggia : fermeture, modifications

Les loggias comportent des éléments communs contribuant à la structure, l'étanchéité et l'évacuation des eaux. En conséquence, toute modification nécessite l'accord préalable du syndic :

- Changement de revêtement de sol : respect du poids de charge de la dalle et des évacuations d'eau.
- Fermeture : respect des modèles référencés. Les reprises éventuelles de peinture de façade sont à la charge du copropriétaire.

Nouveaux arrivants

Déménagement

Le gardien peut réserver une place de stationnement pour votre camion de déménagement. Prévenez-le au moins 2 jours à l'avance.



Les terrasses au pied des immeubles ne sont pas accessibles aux véhicules à moteur.

Lors de l'utilisation de l'ascenseur, il est recommandé de protéger les parois de la cabine afin d'éviter de les endommager.

Référencement

Les plaques nominatives des portes d'entrée et des boîtes aux lettres sont normalisées. Contactez le gardien pour l'enregistrement de votre commande accompagnée de votre chèque à l'ordre du fabricant.

Les interphones : le gardien se charge de mettre à jour votre (vos) nom(s).

Des badges d'accès numérotés supplémentaires peuvent être achetés auprès du gardien.

Ordures ménagères



Vide-ordures

Les vide-ordures sont bien pratiques... quand ils ne sont pas bouchés !

Pour un bon usage, un peu de bon sens :

- Sacs de petite contenance : fluidité de la gaine.
- Sacs fermés : question d'hygiène.
- Pas d'objets lourds ou de verres : sécurité du personnel.
- Pas de cartons : cartons à pizza = première cause d'obstruction.

NB : chaque intervention de débouchage coûte environ 100 € à répartir entre les occupants du bâtiment concerné.

Bacs poubelles gris

A l'étage inférieur de chaque bâtiment (-2 ou -3), vous trouverez des bacs gris pour vos déchets ménagers (ceux qui ne passent pas dans le vide-ordures). Les déposer dans des sacs poubelles fermés.

NB : les déchets non ménagers sont à porter à la déchetterie.



Bacs de tri verts

Dans chaque entrée de garage, vous trouverez des bacs verts. Ramassage le mardi et vendredi matin.

Déposer uniquement : cartons d'emballage découpés ou pliés (pour faire de la place), journaux, magazines, papier, boîtes métalliques, bouteilles en plastique.

NB : pas de cartons à pizzas, ni barquettes en plastique, ni films plastiques, non recyclables.

Bacs recyclage du verre

Un bac de recyclage du verre est disponible en sortant de la résidence, au croisement de la rue des Farges et de la place Abbé Larue.

Parkings visiteurs

3 places de parkings visiteurs sont disponibles à chaque niveau de garages. Comme leur nom l'indique, il s'agit de places réservées aux « non résidents » qui permettent d'offrir à nos proches un confort d'accueil.

NB : Le gardien est chargé de veiller au respect de cette règle.

Piscine



Ouverture de mi mai à fin septembre selon la météo.

Horaires : 9 h 00 à 22 h 00.

Rappel des règles d'usage

1 - *Se doucher avant chaque trempette ?*

OUI : pour maintenir l'hygiène et la qualité de l'eau. Cheveux, poils, sueur, crème solaire, poussières,... ne sont pas les amis des filtres.

2 - *Manger ?*

NON : pour éviter les insectes et les salissures. Le jardin s'y prête davantage à l'ombre des arbres.

3 - *fumer ?*

NON, pour le confort des baigneurs

4 - *Inviter ?*

OUI : maximum 2 personnes accompagnées d'un résidant par appartement. Faites respecter les règles à vos invités.

5- *Les accessoires de piscine ?*

OUI : Bouées et brassards pour les petits. Lunettes et masques pour les plus grands.

NON : Ballons et autres jeux. Pour la tranquillité et la sécurité des autres baigneurs.

6- *Les enfants seuls ?*

NON : La piscine n'est pas surveillée.



Propreté

Le jardin, les terrasses, les halls, les garages... resteront accueillants si chacun considère ces espaces comme les siens et ramasse ses papiers, mégots et autres détritrus comme il le fait à l'intérieur de son appartement.

Stationnement

Le gardien a pour mission de faire libérer les places occupées par les voitures ventouses. Des badges d'identification pour les véhicules des résidents sont disponibles auprès du gardien.



Plate forme du 18 : **interdiction formelle de stationner** car il s'agit d'une zone de retournement pour le service de la propreté et les pompiers.

Chaîne du 10 : **interdiction formelle de stationner** car il s'agit d'une zone d'accès pompiers et d'un refuge facilitant le croisement des véhicules.

NB : les forces de police sont autorisées à verbaliser les obstructions des accès pompiers à l'intérieur de la résidence.

2 roues

Le stationnement des **scooters et motos est interdit** sur l'ensemble des terrasses.

Un local à vélos est disponible au rez-de-chaussée de chaque immeuble.

NB : Pensez à enlever vos vélos usagés ou vélos d'enfants devenus trop petits afin de laisser des places disponibles.

Stores extérieurs

La pose de stores extérieurs sur les terrasses (rez-de-jardin et derniers étages) est autorisée sous réserve d'être validée par le syndic et de respecter les caractéristiques retenues par l'assemblée générale.

Syndic

Le syndic est mandaté par le syndicat des copropriétaires pour gérer la résidence sur le plan administratif et financier.

Adressez-vous au syndic pour signaler les évènements vous concernant (pannes, nuisances, changement de situation, sinistres, questions relatives aux charges...).

Privilégiez la permanence mensuelle (affichage dans les halls) pour transmettre vos remarques et suggestions d'amélioration.

Télévision

La copropriété dispose d'antennes collectives (hertziennes et paraboliques) et d'équipements de réception TNT. Signalez par mail au gardien tout dysfonctionnement.

Tennis

La réservation du tennis se fait sur le planning affiché dans le hall du 10. Les inscriptions sont effectuées à partir de 20h pour le lendemain, et du vendredi à 20h pour le week-end.

Une inscription est autorisée par joueur en semaine et une autre en week-end. Naturellement, il est possible de jouer plus longtemps ou plus souvent si le court est libre, mais les inscrits sont prioritaires.

Les invités sont interdits.

Terrasses

Les terrasses entre nos bâtiments sont de vastes espaces de déambulation réservés aux piétons. Veillez toutefois à ne **pas pratiquer d'activités sonores**. En effet, le son est amplifié par les façades et ces terrasses sont les toits des appartements des niveaux inférieurs.

Rappel : le stationnement des scooters et motos y est interdit.

Contacts utiles

VMC

La VMC (ventilation mécanique contrôlée) est collective. La puissance de ventilation est variable selon les moments de la journée.

Pour son bon fonctionnement, il est interdit de :

- Brancher une hotte aspirante sur le conduit de VMC
- Modifier la grille de réglage de débit d'aspiration
- Obstruer les grilles d'aération (au-dessus des fenêtres)

NB : Pensez à nettoyer régulièrement vos bouches VMC.

Syndic		
FONCIA COUPAT	04.72.106.106	140 rue Garibaldi 69006 LYON
Philippe COUPAT (syndic)	04.72.106.106	coupat518@foncia.fr
Lauriane GERBOULET (assistante)	04.72.109.227	lauriane.gerboulet@foncia.fr
Permanence mensuelle : voir tableau affichage dans les halls		
Gardien : Christophe Gaillard		
Loge : Bâtiment 10 RdC	06 87 42 04 53 04 78 25 28 27	gardien@tourelles.fr
Horaires de permanence à la loge : 18 h 00 - 18 h 30		
Urgences		
ACAF Ascenseurs		04 72 02 13 42
E2S : Electricité, chauffage, eau chaude, VMC, garages		08 25 07 23 11
COICAUD : Interphones		04 78 83 87 20
Conseil syndical		
Marie-Christine BLANC Présidente	Bat D	06 35 49 11 33
Pierre AUDINET	Bat A	06 09 652 652
Pierre BELUZE-STEFFANN	Bat E	06 07 42 59 29
Janie DAVIN LONGCHAMP	Bât C	dljanie@free.fr
Louis DECHELETTE	Bat B	06 29 23 08 65
Sylviane DELAPIERRE	Bat A	04 72 38 77 87
Sophie ENGEL	Bat C	06 07 19 70 72
Laurent KHEMIR	Bat A	06 11 69 30 08
Julien MONGIN	Bat E	Julien.mongin@gmail.com
Loïc ROLLIN	Bat D	06 12 59 59 21
Robert VERNAY	Bat B	06 61 50 52 29
Conseil syndical	conseil.syndical@tourelles.fr	
Assurances	assurances@tourelles.fr	

