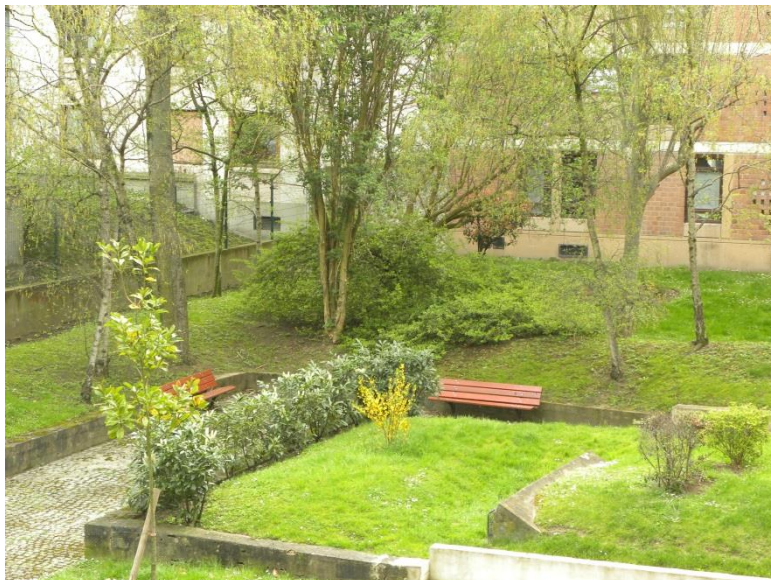


# LIVRET d'accueil de la Résidence Formagne



## SOMMAIRE

Contacts utiles	p 3
Présentation de la copropriété	p 5
Fonctionnement de la copropriété	p 7
Le syndicat des copropriétaires	p 7
Le syndic	p 8
Le conseil syndical	p 8
Vie de la copropriété	p 9
Annexe 1 Répartition des tantièmes	p 13
Annexe 2 Le Budget et les charges	p 14
Annexe 3 Budget versus Réalisé	p 15
Annexe 4 Dépenses 2017	p 15



## CONTACTS UTILES



22 RUE DU SERGENT BAUCHAT  
75012 PARIS - France  
[www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)

Gestionnaires :

Monsieur Johann Malahieude tel 01 44 68 87 92 [jmalahieude@nexity.fr](mailto:jmalahieude@nexity.fr)  
Madame Christelle Ténias tel 01 44 68 87 90 [ctenias@nexity.fr](mailto:ctenias@nexity.fr)

Gardiens : Madame Claudia Lima da Costa tél 01 48 44 06 52  
Monsieur Diamentino Perna

Horaires : Lundi et vendredi de 8h à 12h et de 15h à 20h  
Du mardi au jeudi de 8h à 12h et de 15h30 à 20h  
Samedi de 8h à 12h

Employé d'immeuble : Monsieur Moussa Kebe

Mail du conseil syndical : [conseil.syndical@yahoo.fr](mailto:conseil.syndical@yahoo.fr)

Blog de la Résidence : <https://residence-formagne.jimdo.com/>

Responsables du compostage : Madame Béatrice Sayah, tel : 06 76 11 42 58  
Monsieur Gérald Godreuil, tel : 06 18 80 32 12

**Police secours : 17**

**Sapeurs-Pompiers : 18**

**Commissariat de Police de Pantin : 14 rue Eugène et Marie Louise Cornet**

**Police municipale : 197- 201 avenue Jean Lolive, tel : 01 49 15 71 00**





## « CONSEIL SYNDICAL RÉSIDENCE FORMAGNE »



Bonjour à toutes et tous,

Vous venez d'acquérir ou de louer un appartement dans notre Résidence, ou vous êtes déjà là de longue date. C'est pour vous que nous avons créé ce livret contenant quelques indications et règles que vous trouverez pages 9 à 12 , qui vous permettront de vous familiariser avec notre mode de vie et qui nous permettront de vivre en harmonie.

Cordialement

Le Conseil Syndical

# PRÉSENTATION DE LA COPROPRIÉTÉ

## Son histoire

Cet immeuble est l'œuvre d'architectes et d'urbanistes appartenant à l'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture (AUA), véritable laboratoire architectural entre la fin des années 50 et le début des années 70. Paul Chemetov, l'un des architectes, a depuis réalisé de nombreux bâtiments en France et dans le monde entier parmi lesquels nous pouvons citer de 1962 à 1972 de nombreux bâtiments publics et logements à Vigneux-sur-Seine, Romainville, La Courneuve, Bagnolet, Pantin, Corbeil, Sucy-en Brie, Villejuif, Épinay-sur-Seine et Châtillon-Malakoff, le ministère de l'Économie et des Finances à Bercy, l'ambassade de France à New Delhi (Inde), la 2<sup>e</sup> partie des Halles de Paris et l'aménagement des jardins, la réhabilitation de la grande galerie de l'évolution du Muséum national d'histoire naturelle, des bibliothèques, médiathèques

**Date de construction :** 1966-1968

**Auteur(s) :** Chemetov Paul, Deroche Jean, Kalisz Jacques, Perrottet Jean (architectes, AUA) ; Kostanjevac M., Venturelli J. (ingénieurs) ; Corajoud Michel, Simon Jacques (paysagistes) ; Foujino P. (plasticien)

**Description :** Si les équipements publics constituent une part importante de l'œuvre de l'AUA au cours des années soixante, les membres de ce collectif souhaitent aussi s'exprimer dans le domaine du logement et plus particulièrement du logement social. Ils en construisent cependant assez peu dans cette période. La résidence du 188 rue de Paris (Jean Lolive aujourd'hui) et de la rue Formagne à Pantin est une des rares réalisations de logements privés de l'AUA de cette décennie. Moins connue que les logements HLM de Vigneux ou que l'ensemble mixte privé / HLM de Bagnolet, la copropriété de Pantin est enfin l'œuvre du duo qui a construit le plus grand nombre de logements dans l'AUA : Paul Chemetov et Jean Deroche.

Le projet consiste à substituer à une usine délocalisée dans le cadre de la décentralisation industrielle de la région parisienne une copropriété et des bureaux et activités. Les architectes s'emparent de ce programme au cours de l'année 1963. Chemetov et Deroche dessinent alors sur ce terrain d'environ 9 000 m<sup>2</sup>, en longueur et pentu, trois éléments : les locaux d'activités sur la rue de Paris, vastes et compacts, l'immeuble en copropriété rue Formagne, massif et altier, enfin, l'immeuble d'HLM rue Brossolette, modeste et tirant parti de la pente, des passerelles en assurant l'accès. Finalement, les 22 logements de la rue Brossolette ne deviendront pas HLM et les promoteurs rembourseront à la Ville son investissement.

Pour cet ensemble de 154 logements, de 2 600 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et 1 150 m<sup>2</sup> de bureaux, doté de 316 places de parking en sous-sol, Chemetov et Deroche font appel aux ingénieurs Kostanjevac et Venturelli. Le plasticien Paul Foujino réalise la céramique qui marque l'entrée de l'immeuble principal tandis que les paysagistes Jacques Simon et Michel Corajoud agencent les 5 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Des jeux pour enfants sont également prévus et une halte-garderie associative gérée par les résidents, en rez-de-chaussée.

Le traitement architectural est à la hauteur de l'attention portée à la conception et fait de cet ensemble un "immeuble manifeste". L'influence brutaliste de Le Corbusier se lit clairement dans le choix des pilotis, comme dans le jeu des textures ou encore le projet de placer la halte-garderie sur le toit-terrasse, abandonné à cause des fumées

des usines avoisinantes. Pour autant, la mise en œuvre des matériaux, notamment, en fait une création emblématique du style fondateur de l'AUA en matière de logement. Ainsi, le bois et le verre côtoient deux types de briques, elles-mêmes diversement mises en œuvre et associées au béton brut ou gravillonné, alvéolé ou peint. Cette façade est aussi marquée, sur cour, par des loggias saillantes et par l'irrégularité de la composition parsemée de bacs à fleurs préfabriqués. Le bâtiment est enfin couronné d'un acrotère, supporté par des voiles, qui répond aux pilotis très marqués qui portent l'ensemble.

Terminé en 1967, cet ensemble accueille un bureau de poste, sur l'actuelle avenue Jean-Lolive. Jacques Kalisz y habite à l'instar de Perrottet, Deroche, Fabre, Steinebach, Allégret, Loiseau et Tribel qui s'installent dans la réalisation de Bagnolet abritant la nouvelle agence de l'AUA.

## DESCRIPTION DE LA COPROPRIÉTÉ

Notre Résidence est constituée de trois corps de bâtiments :

- le bâtiment A qui inclut les 31 et 33 rue Pierre Brossolette,
- le bâtiment B situé le long de la rue Formagne divisé en bâtiments B1 B2 de 6 étages et la tour B3 de 10 étages
- le bâtiment C, bâtiment commercial, qui s'étend du local de Pôle Emploi rue Formagne au 188 190 avenue Jean Lolive.



La composition de la Résidence est la suivante :

Bâtiment A : 32 lots principaux, 32 caves

Bâtiment B1 : 44 lots principaux, 47 garages simples, 16 garages remise, 36 parkings, 24 caves

Bâtiment B2: 30 lots principaux, 28 garages simples, 12 garages remise, 36 parkings, 20 caves

Bâtiment B3: 56 lots principaux, 91 caves

Bâtiment C: 23 lots principaux (répartis entre 4 copropriétaires), 139 parkings

EN RESUME: 185 lots principaux, 103 garages, 211 parkings, 167 caves

Le dernier ravalement extérieur remonte à 1989-1990, le dernier ravalement intérieur remonte à 2001-2002.

En tant que copropriétaire ou locataire, vous avez la jouissance exclusive des parties privatives (votre appartement principalement), et vous en supportez seul les coûts de maintenance, d'entretien ou de rénovation.

Vous avez également la jouissance partagée des parties communes comme les paliers et couloirs, les ascenseurs etc. mais également les éléments inaccessibles mais d'intérêt collectif, comme les toitures, la chaufferie, tous les ouvrages qui assurent la desserte des parties privatives, et vous participez par les charges de copropriété, aux frais liés à ces parties communes. Les parties communes sont définies dans le règlement de copropriété qui précise également les règles de répartition des charges communes, vos tantièmes de charges (voir annexe 1).

## FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Pour fonctionner normalement, une copropriété dispose de **3 structures** dont les rôles se complètent :

- le **syndicat des copropriétaires**, réuni en Assemblée Générale (AG)
- le **syndic**
- le **conseil syndical**

### Le syndicat des copropriétaires

Il est constitué de l'ensemble des copropriétaires. Il s'agit d'une personne morale.

En achetant un lot dans la copropriété, vous adhérez automatiquement à ce syndicat et devez assumer les obligations qui y sont liées : payer les charges, respecter le règlement de copropriété qui vous a été remis lors de l'achat, participer aux Assemblées Générales (AG)...

*Le syndicat des copropriétaires est le propriétaire des parties communes de la copropriété.*

- *Il est chargé de leur entretien et de leurs réparations. Il prend les décisions en participant à l'Assemblée Générale et en prenant part au vote des points inscrits à l'ordre du jour. Ces décisions sont exécutées par le syndic (voir ci-dessous).*
- *Il défend également en justice l'intérêt collectif des copropriétaires.*
- *Le syndicat désigne également en Assemblée Générale un conseil syndical, chargé d'assister et de contrôler la gestion du syndic.*

### L'assemblée générale de la copropriété

Elle réunit l'ensemble des copropriétaires afin de prendre toutes les décisions

qui concernent la vie de la copropriété.

Chaque copropriétaire a le devoir d'y participer. Il détient un nombre de voix qui correspond à sa quote-part de ses tantièmes. Cependant en cas d'impossibilité vous pouvez mandater une personne pour vous représenter.

Le syndic doit également prendre en compte les questions que les copropriétaires veulent inscrire à l'ordre du jour. Ces questions doivent être envoyées au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception dès que possible et au plus tard avant l'envoi de la convocation.

### Le syndic

Le Syndic intervient à différents niveaux dans l'entretien courant de notre résidence :

- *Gestion administrative et financière*
- *Embauche et gestion du personnel*
- *Signature des contrats*
- *Entretien des bâtiments*
- *Exécution des décisions prises en assemblée générale*

### Le Conseil syndical

Le conseil syndical est essentiel pour le fonctionnement de la copropriété. Tout copropriétaire peut faire partie du conseil syndical. Ses membres sont désignés lors d'une Assemblée Générale pour une durée de 3 ans.

Son rôle est au moins aussi important que celui du syndic qu'il assiste et contrôle. Pour cela, il a connaissance de tous les documents relatifs à l'administration de l'immeuble. Ses missions ne sont pas rémunérées.

- *Il se réunit environ tous les deux mois*
- *Il assure un contrôle permanent de la gestion et des comptes du syndic.*
- *L'ordre du jour de l'Assemblée Générale est établi en concertation avec lui.*
- *Il rend compte chaque année à l'Assemblée Générale de l'exécution de sa mission*
- *Il est associé à l'élaboration du budget prévisionnel*
- *Il peut être mandaté par l'Assemblée Générale pour un objet précis (choix d'une entreprise par exemple).*
- *Ses membres ont l'obligation d'élire un président.*
- *La liste de ses membres est consultable sur le blog*



## VIE DE LA COPROPRIÉTÉ



### Règlement de copropriété

C'est un document très important que vous devez connaître et conserver. Il comprend une description de la copropriété (*parties communes et privatives*), explique comment sont réparties, entre chaque copropriétaire, les charges à payer pour l'entretien et le fonctionnement des espaces et équipements communs (*nettoyage, ascenseur, chaufferie collective, etc.*) et d'une manière générale explique comment fonctionne la copropriété et ce que vous avez le droit (*ou non*) d'y faire.

#### Les gardiens

Ce sont les premières personnes que vous rencontrez lorsque vous arrivez dans la Résidence.

Ils sont là pour vous renseigner, vous aider, vous guider lors de vos premiers pas dans la Résidence.

Ils sont chargés de veiller à la sécurité de la Résidence ainsi que de son entretien, avec l'aide de l'employé de l'immeuble.

Il est impératif de respecter leurs horaires et leur travail.

#### Les parties communes

En aucun cas les parties communes ne peuvent servir à entreposer des objets, vélos, poussettes et autres. Le syndic avec l'aide des gardiens fera en sorte de faire respecter ce point.

Il est **interdit de fumer** dans les parties communes ainsi que dans les ascenseurs.

#### Les animaux

Les animaux domestiques, tout particulièrement les chiens et les chats, sont tolérés sur la résidence, à condition que leur nombre, leur comportement ou leur état de santé ne porte pas atteinte à la sécurité, à la salubrité ou à la tranquillité des résidents ou du voisinage. Les résidents ne doivent pas laisser leurs animaux divaguer dans les parties communes.

Les chiens doivent être tenus en laisse, leurs propriétaires veilleront à ramasser leurs déjections lorsqu'elles seront faites sur les parties communes de la résidence ainsi que dans le jardin.

### **Le bruit**

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

### **Code couleur**

Il existe un code couleur pour les huisseries, les volets, les stores, les fermetures des loggias auquel tout copropriétaire doit obéir :

- Fenêtres : couleur marron
- Fermeture des loggias : cadre aluminium
- Stores : orange

### **Travaux**

Chaque copropriétaire peut modifier, comme bon lui semble et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement avec quelques restrictions cependant. Tous les travaux susceptibles de mettre en cause la conformité de la résidence avec le règlement de construction, d'affecter sa solidité ou de nuire à son esthétique générale, doivent recevoir l'agrément de l'assemblée générale des copropriétaires et de l'architecte de la copropriété, exécutés sous son contrôle par des entreprises agréées par le syndic.

Pour des raisons évidentes de respect d'autrui les travaux peuvent être engagés dans la semaine entre 9h et 19h avec une interruption de 13h à 14h et le samedi jusqu'à 13 heures et en prévenant la copropriété par une note affichée dans le hall.

Pendant ces travaux vous devez vous assurer d'avoir mis en place une protection des ascenseurs (des bâches sont à votre disposition à la loge) et des parties communes.

### **Antennes de télévision et paraboles**

Sur chacun des bâtiments de la résidence, existent une antenne collective de télévision et des paraboles permettant de se connecter aux différents réseaux de distribution par satellite ou réseau câblé. Le raccordement à ces différents réseaux doit être effectué par des professionnels.

La visite des locaux privés en cas de travaux ou de réparations ne peut être refusée au syndic ou aux personnes mandatées par lui, afin de vérifier si ceux-ci ne sont pas de nature à nuire aux droits des autres copropriétaires.

## Compostage

Depuis octobre 2017, les habitants peuvent valoriser leurs déchets organiques (épluchures de légumes, fruits, café...) dans un bac situé dans la cour de la copropriété. Ce geste écologique permet de produire un amendement naturel (compost) pour enrichir la terre des jardinières, et est l'occasion de moments conviviaux dans l'année.

## Tri des déchets

Des containers de différentes couleurs sont à votre disposition dans le local poubelles. Merci de respecter leur attribution en respectant les affiches d'explication.

Les déchets acceptés dans la collecte des encombrants sont les suivants :

- Mobilier (canapés, armoires, chaises...)
- Literie (matelas, sommiers...)
- Revêtement de sol (moquette, tapis...)
- Planches en bois
- Gros cartons pliés.

Pour les autres déchets (électroménager, déchets d'équipements électriques et électroniques, déchets de travaux, déchets toxiques...), les déchèteries fixes et mobiles du territoire sont à votre disposition.



## Coin des livres

Un coin d'échange de livres et de revues est à votre disposition dans la coursive du rez-de-chaussée du bâtiment B3. Cet espace est alimenté par les habitants de la résidence. Il est important de respecter la destination des casiers, de laisser l'endroit agréable et propre et de veiller à sélectionner les ouvrages mais surtout les revues que vous y déposerez.

## Parking

Il est **interdit de FUMER**, d'y jeter des papiers, cigarettes ou autres déchets et encombrants.

Les emplacements dans le parking ne pourront servir à autre chose qu'au stationnement des véhicules et, en aucun cas, être utilisés pour stocker des meubles ou autres objets.

Il ne peut être entreposé d'essence ou autre matière inflammable.

## Garage vélos

Un local vélo est à votre disposition à l'angle du bâtiment B1 et du bâtiment A. Un projet est actuellement à l'étude pour le rangement des vélos et des poussettes.

## Balcons

Le règlement de copropriété concernant la bonne tenue et les usages des balcons demande de respecter l'unité d'ensemble :

Pour des raisons de sécurité les supports pots de fleurs doivent obligatoirement être placés à l'intérieur du balcon.

Les balcons ne sont pas des lieux de stockage et doivent être débarrassés de tout objet encombrant y compris les vélos qui nuisent à l'esthétique générale de l'immeuble. Les petits aménagements (mobilier de jardins) sont tolérés s'ils font l'objet d'un entretien régulier.

## Jardinières

Les jardinières sont des parties communes placées sous la responsabilité des occupants. Cependant il existe des règles de savoir vivre les concernant :

- Ce ne sont pas des lieux de stockage
- Elles doivent être équipées de pics anti pigeons
- Elles sont destinées à recevoir des fleurs et en aucun cas des arbres ou arbustes ayant un réseau de racines denses qui peuvent endommager l'étanchéité des bacs.

## Ventilation

La ventilation est de type naturel par ventilation haute et basse. Les conduits sont collectifs (shunt). Ces conduits sont à nettoyer régulièrement et ne doivent pas être occultés. Il ne faut donc pas y raccorder des systèmes avec extracteur car cela perturbe le fonctionnement d'ensemble.

## Ascenseurs

Dans le but de ne pas user le mécanisme des ascenseurs qui desservent le bâtiment B2/B3 il **n'est pas recommandé de les appeler en même temps**. En général le grand ascenseur arrivera le premier du fait du faible nombre d'étages desservis et le petit se sera déplacé à vide inutilement.





## ANNEXE 1

Les charges sont classées en fonction de la clé de répartition utilisée pour l'affectation des charges à chaque lot

NATURE	CLE	OBSERVATIONS
Charges communes	Tantièmes 99.597 <sup>ème</sup>	
Charges propres à chaque bâtiment	Tantièmes 10.000 <sup>ème</sup>	
Chauffage	Tantièmes 88.392 <sup>ème</sup>	
Eau froide	Consommation relevée au compteur en fin d'exercice	En fin d'exercice
Escaliers	Tantièmes / somme des tantièmes de la cage	En 1.000 <sup>ème</sup> bâtiment A escalier A et escalier B selon l'étage. En 10.000 <sup>ème</sup> escaliers bâtiments B1, B2, B3 selon l'étage
Ascenseur	Tantième en 10.000 <sup>ème</sup> selon l'étage au bâtiment B1 Tantième en 20.000 <sup>ème</sup> selon l'étage aux bâtiments B2 et B3 Tantième en 24.197 <sup>ème</sup> selon l'étage au bâtiment C	
Cave	2/99.597 <sup>ème</sup> des charges communes + éventuellement 3/10.000 <sup>ème</sup> des charges du bâtiment B1 ou B2 ou B3 + 2/20.000 <sup>ème</sup> des charges des bâtiments B1/B2 ou B2/B3 + 3/30.000 <sup>ème</sup> des charges des bâtiments B1/B2/B3 selon sa position géographique dans la résidence.	
Place de stationnement	Garage remise 47/99.57 <sup>ème</sup> Garage simple 43/99.57 <sup>ème</sup> Parking 30/99.597 <sup>ème</sup> des charges communes + éventuellement les charges afférentes à chaque bâtiment en 1/10.000 <sup>ème</sup> 2/20.000 <sup>ème</sup> 3/30.000 <sup>ème</sup> suivant leur position géographique dans la résidence	

Charges particulières (location compteurs)	1/467	
Eau chaude	Consommation relevée au compteur	En fin d'exercice

## ANNEXE 2

### Le Budget et les charges

L'ensemble des dépenses de la copropriété constitue les charges courantes. Elles forment le budget de fonctionnement de la copropriété.

Les charges sont appelées auprès de chaque copropriétaire au début de chaque trimestre.

La constitution d'un fonds travaux par le syndicat permet d'anticiper la réalisation de travaux. Ce fonds est attaché au lot : en cas de vente, il n'est donc pas remboursé au vendeur.

#### Régularisation des charges :

En fin d'année, il peut y avoir une différence entre le budget prévisionnel et les dépenses effectives réalisées durant notre exercice du 1er janvier au 31 décembre. Cette dernière peut donc se traduire par un prélèvement supplémentaire (augmentation de vos charges), ou alors une restitution du « trop perçu ».

#### Le relevé général des dépenses approuvé par l'assemblée générale distingue :

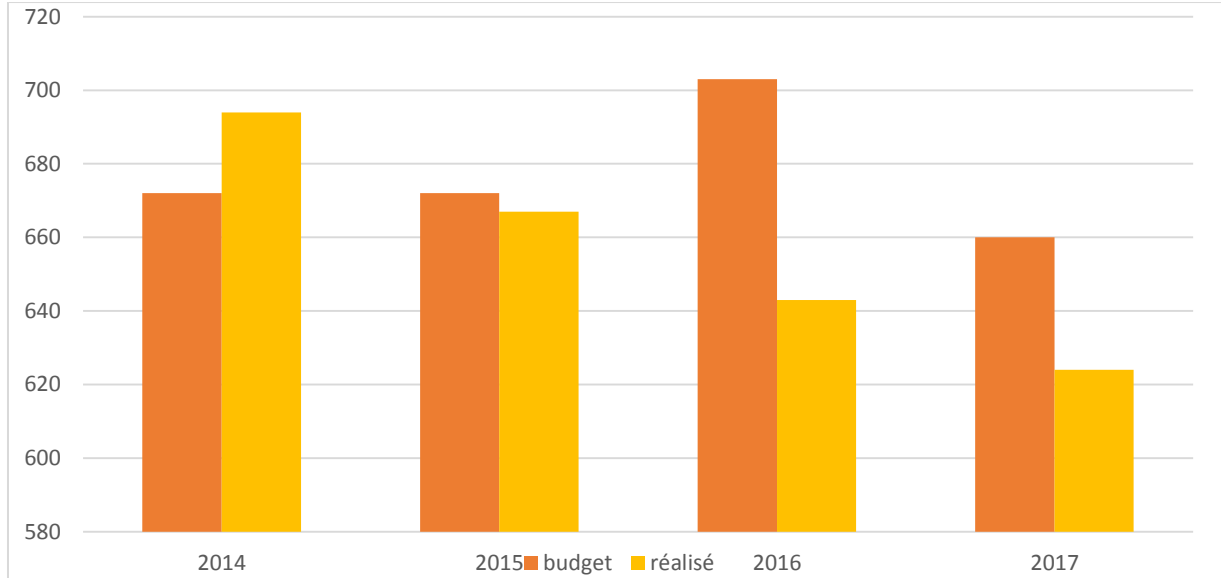
- **Les charges communes que l'on peut diviser en :**
  - fourniture, frais d'entretien et de réparation (électricité, contrats divers, réparation)
  - frais de gestion (syndic, location salle, assurance, avocat, huissier, impôts)
  - frais de personnel (salaires, charges sociales, mutuelle, épargne salariale)
- **Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire**
- **Les frais d'ascenseurs**
- **Les frais d'escaliers**
- **Les frais de parking**
- **La location des compteurs**

- **La consommation individuelle d'eau chaude et d'eau froide**

### ANNEXE 3

#### COMPARAISON entre BUDGET PRÉVISIONNEL et RÉALISÉ de 2014 à 2017

en milliers d'€



### ANNEXE 4

#### DÉPENSES 2017

