

# Résidence Artois-Flandre

## *Livret d'accueil*

1. Préambule	1
2. Comment venir à Artois-Flandre	2
3. Votre immeuble	3
4. Le syndic	5
5. Le conseil syndical (CS)	6
6. Le gardiennage et services	7
7. Le site internet ( <a href="https://artois-flandre.fr">https://artois-flandre.fr</a> )	8
8. Votre appartement	9
9. Règlement intérieur	10
10. Quelles sont vos suggestions ?	11

## 1. Préambule

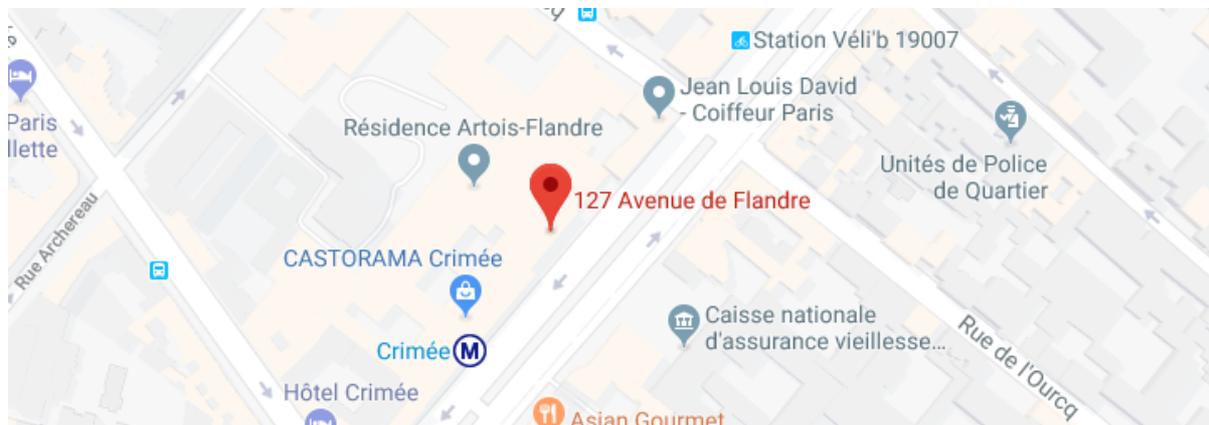
Ce document a pour objectif de donner aux résidents diverses informations utiles (cf. sommaire ci-dessus).

Il a été réalisé avec le plus grand soin par votre conseil syndical. Celui-ci ne peut être exhaustif, ni totalement à jour. Aussi, n'hésitez pas à faire part de vos remarques aux rédacteurs pour l'améliorer.

Vous pouvez consulter vos gardiens ou le site de la résidence Artois-Flandre.fr pour disposer d'informations complémentaires.

## 2. Comment venir à Artois-Flandre

La résidence est située 119-127 avenue de Flandre, Paris 19ème.



### ● Par le rail

- Station **Crimée** sur la ligne  **7** en bas de la résidence à 1 minute ;
- Gare **Rosa Parks** Ligne  **E** à 9 minutes ;
- Station **Rosa Parks** à 11 minutes – Porte de la Villette à 12 minutes sur le  **3**.

### ● En bus

- Station **Crimée** vers le nord  **54 60 N** 42 en face en traversant la rue à 1 minute ;
- Station **Crimée** vers le sud  **54 N** 42 Après la rue Crimée en descendant vers le sud.

### ● En vélib / vélo

- Station **Flandre - Ourcq** (32 Places) Après la rue de l'Ourcq en remontant vers le nord sur l'avenue de Flandre, à 2 minutes ;
- Station **Mathis - Flandre** (55 Places) Après la rue de Crimée en descendant vers le sud sur la rue Mathis, à 2 minutes ;
- En vélo vous avez un local vélo en face de la loge du gardien.

### ● En véhicule

- Si vous venez de l'ouest de Paris par le périphérique, prendre sortie porte **d'Aubervilliers** et descendre la rue de Crimée ;
- Si vous venez de l'est de Paris par le périphérique, sortir porte de la **Villette** et descendre l'avenue de Flandre.

### 3. Votre immeuble

La copropriété est composée de 3 bâtiments : une barre surmontant Monoprix et Castorama et une tour donnant toutes deux sur l'avenue de Flandre, et un immeuble plus petit comblant une « dent creuse » donnant sur la rue de Crimée.

La porte du 119 avenue de Flandre est fermée de 21h00 à 6h00. Après 21h00 et le dimanche toute la journée, passer par la porte du 127 avenue de Flandre, ouvrable avec un code à demander au gardien.

Un badge « vigik » permet d'ouvrir la porte des bâtiments sauf pour le bâtiment **Picardie** (vous aurez besoin d'un code) et le bâtiment **Brabant** (vous aurez besoin d'une clef).

Les badges sont payants. En cas de perte du badge, en demander un nouveau au **syndic**.

- **La tour (Bâtiment A)**

La tour est composée d'un rez-de-chaussée, d'un entresol et de 25 étages de logements. On trouve 8 appartements par étage : 4 T2 et 4 T3 ; les trois pièces disposent d'un balcon.

- **Kent - Flandre - Ponthieu - Hainaut (Bâtiment D)**

Respectivement situés au-dessus de Monoprix, Lissac, Castorama et André, ces bâtiments sont accessibles depuis l'entresol. D'une hauteur de R+10, ils ont chacun 3 appartements par étage : 2 F3 (traversants) et un studio disposant d'un balcon côté avenue de Flandre.

- **Brabant - Picardie (Bâtiment B)**

Accolé à la tour, ce bâtiment est accessible depuis l'entresol. Situé face à l'entrée du 119 avenue de Flandre, il est composé de 3 étages (chacun comptant 5 logements) et de 3 locaux commerciaux à l'entresol.

- **Artois (Bâtiment C)**

Situé au centre de la copropriété, il est le pont entre les bâtiments Flandre et Brabant. D'une hauteur de R+3, il est composé de 6 logements par étage et de 2 locaux commerciaux à l'entresol.

- **Bâtiment E**

Comprend l'ensemble des 3 sous-sols de la résidence (Parking + caves) + locaux commerciaux au rez-de-chaussée sur l'avenue de Flandre.

- **Bâtiment G**

Composé de locaux commerciaux en entresol dont un centre médical.

- **Bâtiment H**

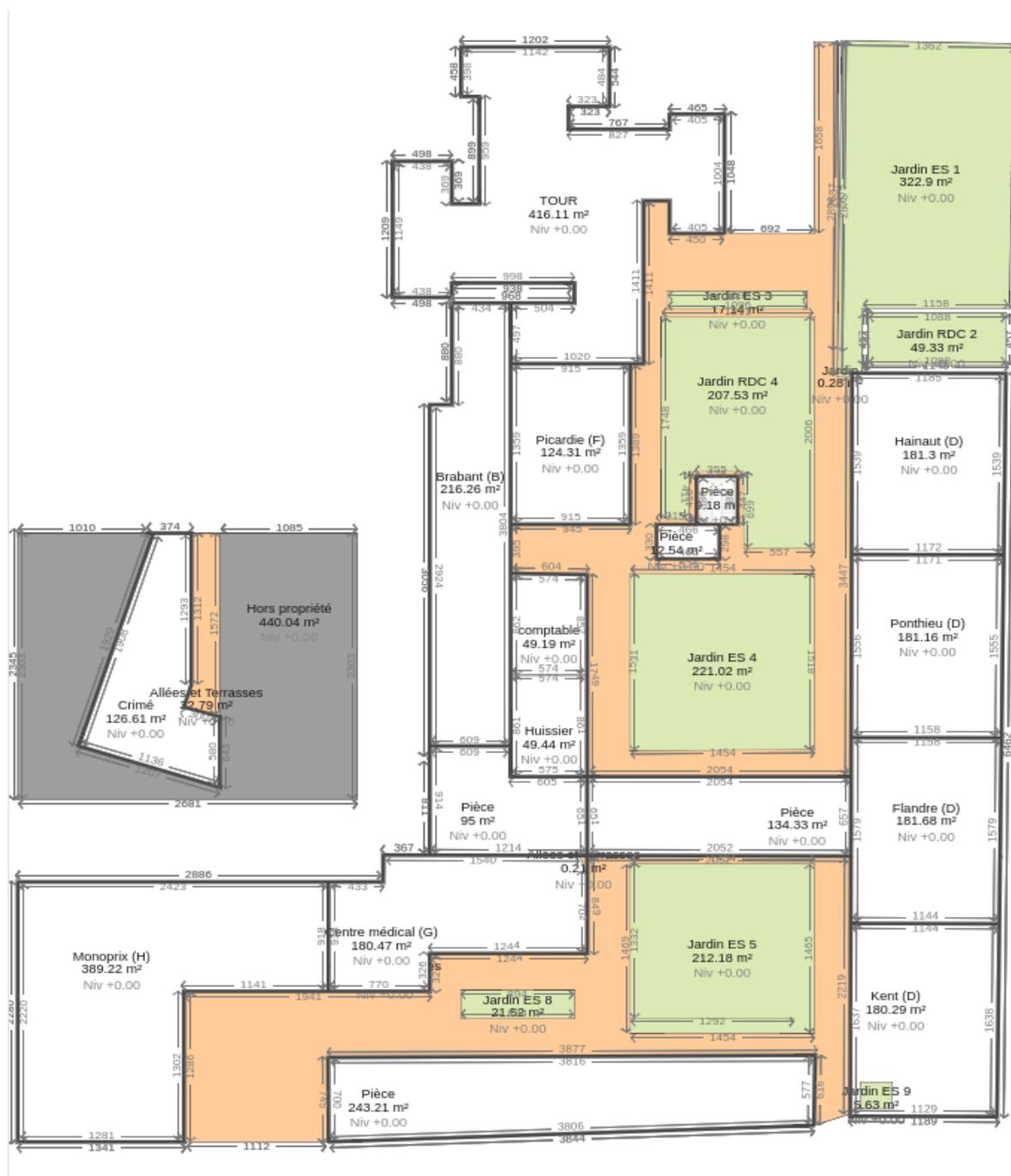
Composé de 2 locaux commerciaux en 1er sous-sol et en rez-de-chaussée.

- **Crimée (Bâtiments 1 et 2)**

Entrée principale située au 198 rue de Crimée, mais aussi accessible par la cour arrière ou en traversant le Monoprix, il est composé de 2 bâtiments : Bâtiment 2 (R+9) et Bâtiment 3 (locaux Monoprix sur rez-de-chaussée et sous-sol).

## Le plan de l'entresol Artois-Flandre

Attention : l'échelle n'est pas forcément respectée, ce plan est une retranscription de plusieurs documents et peut contenir des erreurs d'interprétation.



La copropriété est gérée par trois syndicats :

- Syndicat principal qui gère les dépenses communes à l'ensemble de la résidence,
- Syndicat A qui gère les dépenses communes à l'ensemble des bâtiments A à H,
- Syndicat B qui gère les dépenses communes à l'ensemble des bâtiments 2 et 3.

## 4. Le syndic

Le syndic en charge de la résidence est Citya Immobilier Pecorari.



### Quand contacter le syndic ?

En cas de question administrative, sur la gestion comptable de votre copropriété, de problématique avec vos voisins.

### Comment contacter le syndic ?

- **Téléphone** : 01 40 36 82 09
- **Adresse de l'agence** : 9 Rue de Joinville, 75019 Paris
- **Horaires de l'agence** :
  - lundi - mardi - mercredi - jeudi : 09h00–12h30 et 13h30–18h00
  - vendredi : 09h00–12h30 et 13h30–17h00
  - samedi : 09h00–12h00
- **Permanence à la Résidence Artois-Flandre** : Les vendredi de 11h00 à 12h00, un représentant du Syndic tient une permanence pour les résidents dans la salle de réunion située à l'entresol de la tour à côté des ascenseurs impairs.

Supervision - Gros travaux	M. Cyril SENANEDJ	<a href="mailto:cseanatedj@citya.com">cseanatedj@citya.com</a>
Gestionnaire - Petit travaux	M. Jonathan NIZARD	<a href="mailto:jnizard@citya.com">jnizard@citya.com</a>
Recouvrement	M. Sébastien MAILLARD	<a href="mailto:smailard@citya.com">smailard@citya.com</a>
Assistante Gestionnaire	Mme Morgane BOURSIER	<a href="mailto:mboursier@citya.com">mboursier@citya.com</a>

Les copropriétaires disposent de 2 comptes chez Citya (1 pour le syndicat principal et 1 pour le syndicat secondaire).

Pour consulter leur comptabilité ou accéder aux informations (appels de fond, comptes-rendus des AG, etc.), les copropriétaires peuvent consulter le site : <https://www.citya.com/i-citya/coproprietaire>. Demandez au syndic vos identifiants.

## 5. Le conseil syndical (CS)

### Quand contacter le conseil syndical ?

Pour évoquer un problème relatif aux parties communes, faire part d'une suggestion concernant la copropriété.

### Comment contacter le conseil syndical ?

- [contact@artois-flandre.fr](mailto:contact@artois-flandre.fr) pour envoyer un email à l'ensemble des membres du CS ;
- <https://artois-flandre.fr/boite-a-idees/> pour transmettre une suggestion, faire part d'une problème.

### Les rôles au sein du CS

- **Présidence**

Florian Fabre (Président) / Edith Herdhuin (vice-présidente)

- **Responsables de commission**

Florian Fabre / Edith Herdhuin / Mathieu Lanoë / Jean Risterucci / Sylviane Rabas

- **Membres de commission**

Jean-Paul Atlan / Delphine Bieth / Gilles Doisy / Françoise Dureau / Florian Fabre / Edith Herdhuin / Mathieu Lanoë / Marc Mouhanna / Luc Pissis / Jean Risterucci / Sylviane Rabas / Viviane Yonda

- **Secrétaires**

Marc Mouhanna / Luc Pissis

### Les commissions

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| ● <b>Agents de Sécurité</b>         | <a href="mailto:securite@artois-flandre.fr">securite@artois-flandre.fr</a>                           |
| ● <b>Chauffage</b>                  | <a href="mailto:chauffage@artois-flandre.fr">chauffage@artois-flandre.fr</a>                         |
| ● <b>Communication</b>              | <a href="mailto:communication@artois-flandre.fr">communication@artois-flandre.fr</a>                 |
| ● <b>Commission Crimée</b>          | <a href="mailto:crimee@artois-flandre.fr">crimee@artois-flandre.fr</a>                               |
| ● <b>Contrats</b>                   | <a href="mailto:contrat@artois-flandre.fr">contrat@artois-flandre.fr</a>                             |
| ● <b>Juridique &amp; Financière</b> | <a href="mailto:juridique-financieres@artois-flandre.fr">juridique-financieres@artois-flandre.fr</a> |
| ● <b>Travaux</b>                    | <a href="mailto:travaux@artois-flandre.fr">travaux@artois-flandre.fr</a>                             |

Plus d'informations sur le conseil syndical : <https://artois-flandre.fr/conseil-syndical>

## 6. Le gardiennage et services

L'accueil (la loge des gardiens) est situé au rez-de-chaussée, près de l'entrée du bâtiment 127 avenue de Flandre.



- **Les gardiens**

Nos gardiens, assurent une permanence à la loge :

**Horaires** : Du lundi au vendredi de 7h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

**Téléphone de la loge** : 01.40.36.30.86

**Gardiens** : Mme et M. Maury

- **Les colis**

Le gardien peut récupérer vos colis. Pour ce faire, il faut présenter votre papier "colis" et un justificatif d'identité. L'espace de stockage est limité, ne tardez pas à récupérer votre bien !

- **Le local à vélos**

Un local à vélos est disponible gratuitement, il est situé en face de la loge du gardien. Chaque vélo doit être identifié par une bague portant un numéro, à demander à la loge. Demandez la clé à la loge pour y avoir accès.

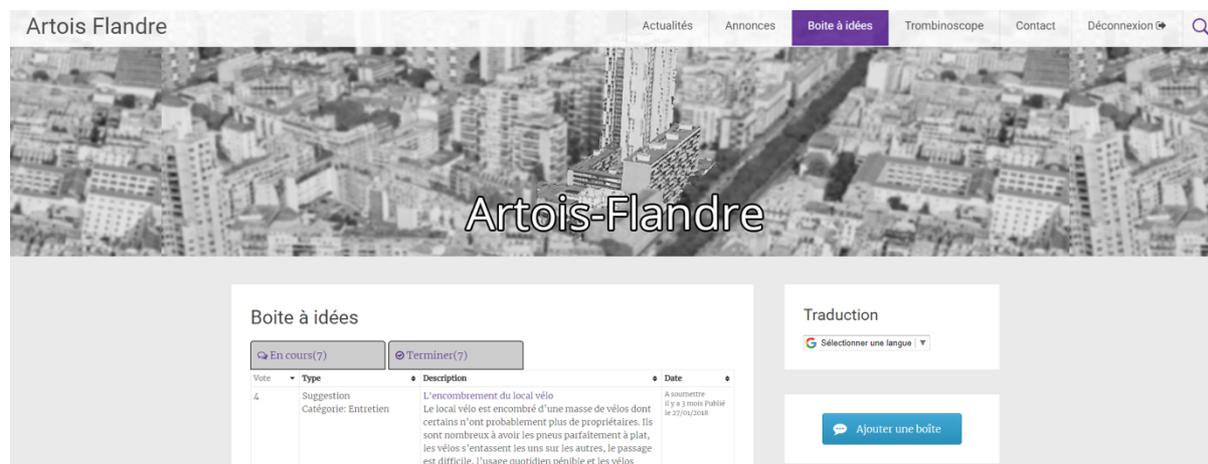
- **La cave**

Pour avoir accès à votre cave, vous devez demander au gardien la clé de la porte permettant d'accéder à votre cave. Pour cela, munissez-vous de votre numéro de cave, d'une pièce d'identité et de la clé de votre cave.

- **G2S sécurité**

Ce prestataire s'occupe de la sécurité incendie. Les agents de sécurité sont présents dans la résidence 24 h / 24 et 7 j / 7 .

## 7. Le site internet (<https://artois-flandre.fr>)



- **Actualités** (<https://artois-flandre.fr>)  
Cela concerne, par exemple, les prochaines AG, le passage pour les relevés de compteurs, la désinsectisation, etc.
- **Annonces** (<https://artois-flandre.fr/les-annonces>)  
Pour poster vos annonces d'achat/vente ou de services que vous souhaitez proposer/offrir au sein de la copropriété.
- **Boite à idées** (<https://artois-flandre.fr/boite-a-idees>)  
Pour proposer une idée ou signaler un problème, afin qu'ensemble nous trouvions une solution.
- **Trombinoscope** (<https://artois-flandre.fr/trombinoscope>)  
Les membre du site/ du conseil syndical et les modérateurs.
- **Contact** (<https://artois-flandre.fr/contact>)  
Pour contacter directement le conseil syndical.

## 8. Votre appartement

- **Travaux**

Il est interdit de percer les planchers et plafonds des appartements du fait de la présence des canalisations de chauffage dans les dalles.

Ne pas installer de ventilation mécanique, ni raccorder de hottes aspirantes sur les conduits de ventilation.

- **Absence prolongée**

Tout occupant doit laisser les clés de son appartement, soit à la loge, soit à une personne habitant la résidence et pouvant facilement accéder au domicile.

Le détenteur des clés est autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Les coordonnées de cette personne doivent être portées à la connaissance du syndic et/ou du gardien.

- **Sécurité**

En cas d'incendie dans un appartement, il est recommandé de fermer portes et fenêtres et d'alerter les pompiers puis le gardien / agents de sécurité.

Si vous devez sortir de votre appartement, empruntez l'escalier de votre bâtiment.

Ne pas stocker ni utiliser de liquides et gaz inflammables dans les appartements, parkings et caves, ceux-ci représentant un réel danger pour l'ensemble de la résidence.

- **Insectes**

Le traitement contre les **punaises de lit** représente une dépense privative à traiter vous-même au cas par cas. Merci néanmoins d'informer le syndic.

Le traitement contre les **cafards** représente une dépense de copropriété à faire traiter dans la globalité de la résidence. Merci d'informer le syndic.

## 9. Règlement intérieur

La résidence est classée IGH (Immeuble de Grande Hauteur). Nous sommes donc contraints par la Préfecture de Police de respecter, notamment, ces quelques règles :

- les portes palières ainsi que celles des escaliers de secours doivent être fermées en permanence ;
  - les portes palières ne doivent pas être décorées – les paillasons sont interdits ;
  - les parties communes, couloirs, sas, escaliers, doivent impérativement être dégagés pour permettre une évacuation éventuelle facile et rapide ;
  - rien ne doit être stocké dans les placards techniques et ceux-ci doivent rester fermés ;
  - en cas d'incendie ou accident, des interphones de sécurité situés sur chaque palier près des ascenseurs, permettent de joindre et dialoguer avec les gardiens 24 h/24 ;
  - si vous constatez une anomalie ou un risque pour la sécurité, avertissez les gardiens ou agents de sécurité à la loge : 01.40.36.30.86.
- 
- **Sécurité dans les parties communes**
    - il n'est pas permis de fumer dans les ascenseurs;
    - les poussettes, caddies, paquets, emballages, plantes ne doivent pas être entreposés sur les paliers ou dans les couloirs;
    - il est interdit de jeter par les fenêtres tout objet ou débris bouteilles, cannettes, pain pour les pigeons, riz, papiers, mégots.
- 
- **Quelques règles de bon voisinage**
    - Comme l'indique le règlement de copropriété, les travaux sont autorisés de 8h30 à 11h30 et de 13h30 à 18h30 les jours de semaine, de 8h30 à 11h30 le samedi et interdits le samedi après-midi, le dimanche et jours fériés, sauf dérogation ou accord préalable avec les voisins.
    - En cas de nuisances sonores répétées, contactez les gardiens pour tenter une médiation. Si ces nuisances sont récurrentes, contactez le syndic qui tentera également une médiation. Vous pouvez également contacter la police si la nuisance est persistante et facilement constatable.
    - Durant et après un déménagement, il est important de protéger la cage d'ascenseur et de garder les parties communes propres et.
    - La transformation d'un local d'habitation en local professionnel nécessite une démarche administrative préalable.

