

La Lettre de parly2

Bulletin d'information et de liaison des Copropriétaires et Résidents



Grands chantiers



Parly 2 a aussi ses grands chantiers

Chantiers

- 3 Centre Commercial
- 4 Règlement intérieur
- 5 Economies d'énergie

Incendies

- 6 Infos
- 7 Interview

Fonctionnement

- 8 "Avis de recherche"
- 9 Comment ça marche... bien!
- 10 Commission "Charges/Finances"

Infos pratiques

- 11 Questions/Réponses

Actualités

- 12 Festivités
- 13 Festivités
- 14 Brèves
- 15 Club Ars

La Lettre de Parly 2 n° 62

Local Postal 376 - 78158 Le Chesnay cedex
Tél. : 01 39 55 31 11 - Fax : 01 39 55 04 44
Email : parlycom@parly2.com - Site : www.parly2.com

Responsable de la publication : P. Chapotot,
Directeur de la rédaction.

Ont participé à la réalisation de ce numéro :
A. Beaufils, P. Boulenger, P. Chapotot, F. Decagny,
B. Labelle, F. Leridon, D. Progetti, L. Sauvé,
C. Rich, M. Texier, Résidences (Festivités).

Photos : N. Broquin, C. Chamourat, Club Ars,
F. Decagny, Résidences (Festivités), Springer & Co.

GLOBAL GRAPH - 01 60 12 60 95 : Création,
maquette, réalisation, impression, mise sous film.

Publicités : CGPG / CPH IMMOBILIER / CULINELLE.

Ceux qui connaissent bien la gestion des copropriétés en France et les Parlysiens multipropriétaires (pour partie en dehors de Parly 2) savent que la copropriété de Parly 2 constitue souvent une référence, un modèle, non seulement par sa taille mais également par son mode organisationnel ou par la qualité de sa gestion. Bien sûr, pas d'autosatisfaction gratuite. Je tiens à vous assurer que nous recherchons sans cesse les améliorations à mettre en place dans l'intérêt de tous. Ainsi tout au long de l'année, les copropriétaires bénévoles au sein des conseils des résidences du Conseil Principal et des différentes commissions s'emploient avec le concours de la gérance à tout mettre en œuvre pour que notre copropriété soit toujours plus agréable à vivre.

Les actions dans ce domaine sont de deux ordres :



Séance du Conseil Syndical Principal (CSP)

□ Celles qui résultent de la constante évolution de la législation. En effet, le législateur semble toujours prompt à édicter pour les copropriétés, des lois, décrets et autres réglementations de tous ordres dont la complexité et la cohérence ne sont pas toujours évidentes. Ils nécessitent souvent la prise de substances stimulantes pour arriver à bien comprendre leurs applications.

Ces textes génèrent des travaux quelquefois importants, mais pas toujours d'une parfaite pertinence (ascenseurs par exemple) dont le coût doit être entièrement supporté par les copropriétaires, avec le fameux "j'ordonne, tu paies" !

□ Les améliorations initiées par la copropriété au travers de petits ou grands travaux.

Les grands chantiers en cours dont la réalisation se déroulera sur plusieurs années, sont au nombre de trois.

Rénovation et extension du Centre Commercial de Parly 2 : Nous sommes dans la phase d'instruction des permis de construire et de délibération de la CDEC (Commission Départementale Equipement Commercial). Pour répondre à l'attente de nombreux copropriétaires sur l'évolution de ce projet, nous avons interviewé Jean-Marie Tritant, Directeur Général des Centres Commerciaux France chez Unibail-Rodamco (voir ci-contre).

Économies d'énergies : Déjà évoqué, dans nos colonnes, nous entrons désormais dans la phase étude qui portera principalement sur les diagnostics énergétiques de nos immeubles en vue d'une amélioration de l'isolation (principalement baies vitrées, loggias et coffres de volets roulants).

Toilettage du règlement intérieur de notre copropriété : Notre règlement intérieur a l'âge de Parly 2 (40 ans cette année). Après avoir adopté en juin 2005 un nouveau règlement de copropriété répondant entre autres à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), il est temps de se pencher sur notre règlement intérieur pour l'actualiser, le rendre plus applicable et mieux respecté.

Ces trois grands chantiers sont développés dans ce numéro.

Vous le voyez, beaucoup de travail en perspective. Bien sûr de nombreux autres chantiers, d'apparence plus modeste, sont en gestation (vidéo surveillance des piscines et des parkings, réfection de certaines voies de circulation, etc.) mais nous vous en parlerons dans les prochains numéros. ●

Patrick CHAPOTOT

Rénovation/extension du Centre Commercial



Jean-Marie Tritant vous êtes Directeur général du pôle Centres Commerciaux France de Unibail-Rodamco, qui est propriétaire de près de 70% de la tranche A7 (Centre Commercial d'origine) et qui a la mission de syndic.

Pouvez-vous nous dire quelques mots sur Unibail-Rodamco ?

Unibail-Rodamco est une foncière cotée, membre du CAC 40, présente dans 14 pays européens. Première foncière européenne et troisième mondiale, elle couvre les métiers du Commerce, du Bureau et des Congrès-Exposition. Le groupe est né de la fusion en juin dernier d'une société française, Unibail et d'une société néerlandaise, Rodamco

Pouvez-vous nous rappeler les grandes lignes du projet d'agrandissement et

de rénovation du Centre Commercial ? Depuis que vous êtes en charge de ce dossier, y a t il des modifications ou des évolutions notables ?

Le projet d'agrandissement s'articule principalement autour de la reconfiguration de l'offre de cinéma et de restauration afin d'offrir aux Parlysiens un équipement à la hauteur de leurs espérances. Pour ce qui est de la rénovation, elle confortera l'esprit "Côté Ouest" de Parly 2, elle préservera le caractère atypique de ce lieu que l'on peut assimiler à un club. Notre démarche s'inscrit dans la logique initiée par mon prédécesseur, elle sera renforcée par l'intervention au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre d'un cabinet de design et d'architecture intérieure qui doit nous proposer une image à la fois chic et décontractée de l'esprit "Côté Ouest".

La part réservée aux boutiques d'habillement semble grandissante. Quelle politique commerciale pensez-vous appliquer pour le centre de Parly 2 ?

Quelle part pensez vous réserver aux services (Presse par exemple) ?

La proximité est une donnée centrale pour ce lieu unique qu'est Parly 2, et les services une nécessité pour la préserver. Notre politique commerciale en tient compte et devrait même les améliorer.

Quelles sont les mesures concrètes que

vous envisagez de mettre en place pour réduire l'impact de ce projet sur l'environnement ?

La démarche environnementale est évidemment au cœur de notre travail et le Groupe a d'ailleurs, depuis déjà plusieurs années, établi une charte environnementale de ses projets. Dans le cas concret de Parly 2, il s'agira de réduire la consommation d'énergie en améliorant l'éclairage naturel, en revoyant certains appareillages de climatisation pour recourir autant que faire se peut à la ventilation naturelle et la question de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts est également à l'ordre du jour. Notre action se porte aussi sur l'optimisation de la matière dans la construction neuve et l'utilisation de matériaux issus de filières contrôlées, je pense notamment au bois.

Et maintenant quel est le calendrier du projet ? A quand le début des travaux ?

Les enquêtes publiques nécessaires pour l'instruction et l'obtention du permis de construire seront lancées pour le premier semestre 2008, nous espérons pouvoir débuter les travaux fin 2008 ou début 2009 pour une livraison dans le courant du deuxième trimestre 2011. ●

Propos recueillis par Patrick CHAPOTOT



Tél. 01 45 21 67 67 - Fax. 01 45 21 67 68

e-mail. cgpg@cgpg.fr

11 bis, rue Jean-Jacques ROUSSEAU - TSA 40004 - 94203 IVRY-SUR-SEINE Cedex
CGPG - SAS au capital de 504 000 € - SIREN 315 279 364 RCS Créteil - FR 28 315 279 364

Le Règlement intérieur



Le règlement intérieur précise et complète les dispositions figurant au règlement de copropriété.

Le règlement intérieur définit un code de conduite pour tous les résidents au sein de la copropriété.

Une version de ce règlement intérieur existe déjà qu'il convient d'améliorer et de ré-actualiser. Ce règlement sera présenté en résolution à l'article 26 lors de l'assemblée générale annuelle de juin 2009.

Pour qu'il soit adopté, la participation de l'ensemble des copropriétaires sera indispensable.

Ce texte sera ensuite présenté au notaire pour publication.

La nouvelle version est en cours d'élaboration au sein d'une commission composée de bénévoles, du Conseil Syndical Principal : Mmes Bex, Lecluse, Decagny, MM Berger, Vidal, Martin-Pigeon, Marque, également Mme Rich et les cadres de la gérance.

Les principaux points abordés sont :

❑ Objectifs du règlement.

❑ Domaine d'application :

Les biens concernés.

Les personnes.

❑ Dispositions :

1. Circulation à l'intérieur de l'ensemble immobilier.

2. Stationnement : parkings extérieurs privés, respect des voies pompiers, accès aux bouches d'incendie, aux immeubles et aux garages.

3. Jeux : tolérance et interdiction, nuisances (bruits, dégradations et dangerosité).

4. Quêteurs et colporteurs : interdiction d'accès aux immeubles.

5. Aspect général et propreté :

❑ Voies de circulation : enrobé, stop-park, plots de stationnement.

❑ Allées piétonnes et espaces verts : propreté (papiers, détritus, déjections canines...).

❑ Balcons/loggias : jardinières, canisses, dallage.

❑ Linge aux fenêtres et/ou dans les jardins privés.

❑ Panneaux publicitaires de mise en vente ou de location.

❑ Stores et voilages dans les loggias (couleur).

❑ Volets roulants (couleur, matériau, entretien).

❑ Fermeture des loggias (modèle agréé, autorisation de fermeture).

❑ Entretien des jardins privés.

- Hauteur des haies et grillages.

- Taille des arbres et arbustes.

- Tonte, entretien des plantes grimpantes.

- Couleur, taille et forme des portillons.

- Cabanes de jardin et terrasses (autorisation, aspect, matériau, dimension).

❑ Entrée d'immeuble : modèle de plaques des professions libérales.

❑ Etiquettes des boîtes à lettres, interphones et portes d'entrées.

6. Tenue et tranquillité de l'ensemble immobilier :

❑ Règles de bon voisinage (soirées, bruits de la vie courante, odeurs, travaux).

❑ Dépôts des encombrants.

❑ Responsabilité des résidents vis à vis des dégradations des parties communes.

Le but de ce règlement n'est pas d'interdire systématiquement mais de trouver un compromis afin que les règles définies soient respectées par tous. Ainsi chaque résidence, tout en offrant son style particulier, s'intégrera dans l'unité de Parly 2. ● **Françoise DECAGNY**

RAPPEL

Le Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété est obligatoire pour chaque immeuble sous le statut de la copropriété (article 8 de la loi du 10 juillet 1965).

Chaque copropriétaire en détient un exemplaire qui lui est remis par le notaire lors de la signature de l'acte de vente.

Ce document fixe les règles à suivre.

Chaque copropriétaire y adhère (ipso facto).

Son objet est :

1. Description et usage des parties privatives et parties communes et conditions de jouissance.

2. Grille de répartition des différentes catégories de charges.

3. Définition des règles relatives à l'administration de la copropriété en conformité avec les dispositions légales en vigueur.

Ce règlement est opposable à tous les copropriétaires.



Economies d'énergie, une démarche en cours

La commission technique de notre copropriété, en charge du dossier, a engagé en concertation avec le Syndic, une étude visant à réaliser un état des lieux précis de l'isolation thermique de nos bâtiments. Ce bilan énergétique chiffré sera étayé par une cartographie infrarouge de nos façades (échantillon représentatif) ; et la réalisation d'un appel d'offres. Une première évaluation financière des solutions d'amélioration sera établie. Ce pré-diagnostic est confié à la société rocquencourtoise "Ecotec".

Dans l'hypothèse d'un retour sur investissement acceptable, une deuxième phase sera de nouveau confiée à un cabinet spécialisé pour l'analyse et l'identification de solutions techniques, la rédaction d'un cahier des charges et la réalisation d'un appel d'offres.

Ce travail sera conduit en collaboration avec l'architecte de la copropriété.

Une résolution permettant de réaliser cette étude détaillée sera probablement soumise à l'Assemblée Générale du 4 juin 2008.

Enfin, il convient de rappeler que suite au Grenelle de l'environnement, de nombreux mécanismes incitatifs sont à l'étude concernant les travaux d'amélioration des performances énergétiques de l'habitat (prêt 0%, déduction fiscale, crédit d'impôt,...).

Par ailleurs de nombreuses réflexions sont menées pour faciliter ce type de prise de décision au sein des copropriétés, et le nouveau concept de "partie privative d'intérêt commun" relevant de l'article 25 est avancé... ●

Benoist LABELLE



Sécurité...

Diagnostic sécurité électrique

La démarche initialisée au cours du deuxième semestre 2007 se poursuit de façon très concrète. La campagne de vérification confiée à Consuel se déroule par tranches, à compter de février 2008. Les premières résidences concernées sont Louvre, La Murette, Orangerie, Varenne, Passy et Gabriel.

Attention, il est rappelé que ce diagnostic ne comprend aucune intervention visant à remédier aux défauts identifiés. Il appartiendra donc à chacun d'engager par la suite une mise en sécurité par un électricien de son choix. Il est cependant recommandé de demander à ce dernier une attestation de mise en conformité au regard du rapport établi lors du diagnostic.

Détecteur de fumée

De nombreux systèmes autonomes de détection de fumée sont désormais disponibles sur le marché.

Des textes réglementaires visant à rendre obligatoire ce type d'équipement pour les logements à usage d'habitation sont en cours d'élaboration.

Ces dispositifs bien que peu coûteux peuvent sauver des vies, et réduire les dégâts occasionnés en cas d'incendie.

Sans attendre, vous pouvez déjà entreprendre ce type de démarche préventive... ●

Benoist LABELLE

De l'étude à la réalisation



BONTEMPI
CUCINE

Culinelle
Créateurs de cuisines

4 rue de Versailles - 78150 Le Chesnay
www.culinelle.fr

01 39 55 22 41

Les incendies

	Résidence	Circonstances	Dommages
1998	ETOILE FOCH ORANGERIE ST MICHEL	Malveillance Origine inconnue Malveillance Malveillance	Chapiteau Parties communes et privatives Chapiteau Chapiteau
1999	LA MUETTE PALAIS ROYAL	Origine accidentelle Origine inconnue	Parties communes Parties communes
2000	ST AUGUSTIN	Four micro-ondes	Kitchenette brûlée, appartement noirci
2001	ODEON ST JAMES	Origine accidentelle (vraisemblablement un briquet) Implosion d'un téléviseur	Dégâts importants dans parties communes et plusieurs appartements Appartement à refaire
2002	ORANGERIE	Démarrage dans la cuisine	Appartement brûlé, appartements enfumés, vitres cassées, façade brûlée sur 2 étages
2003	AUTEUIL	Vraisemblablement friteuse	4 appartements touchés et parties communes
2004	ST AUGUSTIN	Huile restée sur le gaz dans la cuisine	Cuisine brûlée, appartements 3ème noircis, baie cuisine brûlée, au 4ème étage
2005	PRE-CATELAN	Origine vraisemblablement électrique	Plusieurs appartements brûlés ou noircis, dégâts dans parties communes et sur façade
2006	SOLFERINO	Origine inconnue	Appartement brûlé et façade noircie
2007	ETOILE	Origine vraisemblablement électrique	Plusieurs appartements brûlés ou noircis, dégâts dans parties communes et sur façade

Depuis une dizaine d'années, nous avons malheureusement dû faire face à plusieurs incendies d'origine et d'importance diverses.

Les origines sont principalement accidentelles et le démarrage se produit très souvent dans la cuisine, court-circuit sur une hotte, plaques électriques restées allumées, feu de poubelle, appareil électroménager, friteuse restée sans surveillance, bougie, mauvaise utilisation d'un briquet, nettoyage d'un vêtement avec un produit inflammable à proximité d'une cuisinière, feu de sapin, implosion d'un téléviseur.

Ci-contre, récapitulatif des principaux incendies depuis dix ans.

Chaque occupant doit se sentir responsable des conséquences sur la copropriété, des équipements qu'il utilise au sein de son appartement.

Ces accidents se produisent souvent la nuit et la rapidité d'intervention est primordiale !

En cas d'incendie, **appelez immédiatement les pompiers**, puis prévenez votre intendant s'il est d'astreinte ou la société Sineux, assurant la sécurité en l'absence des intendants ; cela facilitera le travail des pompiers qui peuvent parfois éprouver des difficultés pour trouver les vannes d'arrêt de gaz ou d'eau, ainsi que cela s'est déjà produit (vanne de gaz sur Odéon et vanne d'arrêt d'eau sur Etoile).

A propos, êtes-vous bien assurés ?

Catherine RICH



Résidence Etoile 3, rue Vernet 10/11 novembre 2007

NUMEROS D'URGENCE :

Pompiers	18 ou 118 (portable)
Sécurité de Parly 2 Sté Sineux	01 39 43 95 61
Police Nationale	17
Police Municipale du Chesnay	01 39 54 12 12
Police Municipale de Rocquencourt	06 07 60 13 05
Samu	15

Les incendies : réponses de l'assureur

Christian Catherine, vous êtes spécialiste en matière d'assurance de copropriétés et en charge du dossier de Parly 2. L'incendie récemment survenu dans un bâtiment de la résidence Etoile, nous amène à vous poser plusieurs questions.

Les incendies représentent-ils un pourcentage important des sinistres en copropriété en France ?

Les incendies représentent de 5 à 9% des sinistres déclarés, un pourcentage faible, mais représentant de 39 à 45% des indemnités, ce qui est très important.

Quelles sont en général les origines de ces sinistres ?

Les origines sont diverses : malveillance, défaut d'entretien, accidents domestiques ; des objets utilisés dans la vie de tous les jours peuvent provoquer un incendie.

Les statistiques des principales compagnies :

- Incendies criminels	15%
- Origine électrique	15%
- Origine accidentelle (enfants)	12%
- Cigarettes	10%
- Incendies véhicules criminels	5%
- Incendies véhicules accidentels	2%
- Combustion/cuisson incontrôlée	4%
- Cause inconnue	31%
- Autres	6%

Pouvez-vous nous rappeler quelques règles de sécurité pour éviter le départ d'un incendie ?

- Eviter d'entreposer des produits inflammables, ils peuvent contribuer au déclenchement d'un incendie ou sa propagation, il faut les éloigner de toute source de chaleur.
- Les allumettes, bougies ou briquets peuvent provoquer un début d'incendie.
- La multiplication des prises multiples est source de surcharge pouvant provoquer un court-circuit, puis un incendie.
- En présence d'enfant, mettre une protection dans les prises de courant.
- Ne jamais placer un vase sur un appareil électrique ; en cas de chute, un court-circuit suivi d'incendie peut se produire.
- Les flammes des brûleurs aspirées par

une hotte peuvent provoquer un début d'incendie.

- Ne jamais laisser une casserole ou une poêle face à soi ; en cas de chute, cela peut provoquer un début d'incendie.
- Ne jamais laisser la friteuse sans surveillance et la couvrir d'une serpillère mouillée si l'huile s'enflamme.
- Vider tout cendrier après avoir humidifié son contenu.

Lorsque malheureusement un incendie s'est produit quelles sont les mesures à prendre ?

Les premières quarante huit heures sont primordiales dans le traitement du dossier d'un incendie important.

Je suis présent le premier jour avec l'expert envoyé par la compagnie, afin de donner au syndic un accord sur les premières mesures urgentes : décontamination, nettoyage, installation d'une ligne électrique transitoire si nécessaire, déblaiement, gardiennage afin de sécuriser les accès... etc.

Quelle est la durée de traitement de ce type de dossier ?

Si tout se passe bien, il faut compter environ six mois pour que l'immeuble retrouve son aspect habituel dans le cadre d'un sinistre important, ce qui ne veut pas dire que le dossier administratif sera terminé !

En effet interviennent :

- Tous les assureurs concernés.
- Tous les experts mandatés.
- Toutes les entreprises sélectionnées.

Avant le début des travaux de remise en état, toutes les parties en présence doivent être parfaitement **en accord sur la nature des travaux et leurs coûts.**

Quels conseils pouvez-vous nous donner ?

Un départ de feu, quelque soit son origine, exige des moyens et un comportement adaptés, puis une intervention rapide.

Quels sont les bons réflexes ?

- Eviter tout courant d'air pouvant activer le feu.
- Evacuer l'appartement en refermant bien les portes et fenêtres, et si cela

n'est pas possible, vous mettre à proximité d'une fenêtre, de manière à être vu par les secours.

- APPELER LES POMPIERS.

Quelques recommandations :

- Entretenir ses installations.
- Installer un extincteur portatif dans la cuisine ou un endroit facilement accessible (et les entretenir).
- Installer des détecteurs-avertisseurs autonomes de fumée (et les entretenir).
- Conserver dans un endroit facilement accessible un vieux tissu, qui humidifié et placé en bas de porte, empêchera ou limitera la propagation de la fumée et de l'incendie.

A l'évidence ces nombreux événements dramatiques causés par un incendie (800 décès par an) pourraient être minimisés par la présence de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée.

70 % des incendies mortels surviennent de nuit, l'odeur de fumée ne réveille pas mais produit l'effet inverse.

C'est pourquoi une proposition de loi visant à rendre obligatoire ces installations a été présentée par Messieurs les Députés Pierre Morange et Damien Meslot. ●

Propos recueillis par Catherine RICH



"Avis de recherche"

"Avis de recherche"

La communauté des copropriétaires constitue un vivier de connaissance, de savoir, de savoir-faire et de disponibilité. Tout cela représente un véritable atout lorsque ces compétences sont portées par des personnes qui acceptent de consacrer quelques heures par mois à la bonne marche de Parly 2.

Il s'agit là d'une des caractéristiques essentielles de l'organisation de la copropriété, et il faut le reconnaître, de la réussite de Parly 2.

Quatre cents bénévoles (qui font une chose gratuitement, dicit Le Larousse), sont répartis au sein des conseils, principal, secondaires et des commissions ou groupes de travail qui dirigent, proposent, contrôlent et étudient l'activité de la copropriété.

S'agissant de notre patrimoine, nous avons tous intérêt à ce qu'il soit le mieux valorisé et le mieux sauvegardé.

Certains en sont plus conscients sans doute que d'autres et s'investissent donc davantage.

Les jeunes cadres dynamiques qui ont constitué la première génération des Parlysiens sont aujourd'hui en retraite ou pratiquement en fin de carrière professionnelle et certains d'entre eux fréquentent les aires de jeux ou les piscines, non plus avec leurs enfants mais désormais avec leurs petits enfants. Le renouvellement concerne toute les tranches d'âge.

Nous vivons dans un monde et une société où la notion de temps semble très minutée...

Du temps (un peu) et de la compétence (ou de l'expérience), Parly 2 en recherche.

Notre communauté recèle certainement beaucoup de talents qui pourraient utilement s'exprimer dans les conseils secondaires et les

commissions et ainsi maintenir et renouveler le niveau des prestations nécessaires à l'activité de notre copropriété.

Vous travaillez ou avez travaillé principalement dans le bâtiment, vous êtes technicien du bâtiment, architecte ou bien vous êtes juriste, fiscaliste, dans les assurances, les nouvelles technologies, l'informatique, les finances, le contrôle de gestion, la communication et d'une façon générale tout ce qui concerne un ensemble immobilier, alors, rejoignez-nous. ●

Louis SAUVÉE

Permanences du Conseil Syndical Principal :
Mardi et Vendredi de 9h à 11h30 & 13h à 16h45

Contact : Danièle Progetti

Tél. 01 39 55 31 11

www.parly2.com

parlycom@parly2.com



Plus de quatre-vingts bénévoles ont participé au séminaire du Conseil Syndical Principal (CSP) de juin 2007

Les temps forts du conseil syndical secondaire

- La composition et la répartition des responsabilités
- La préparation de l'Assemblée Générale de la résidence
- La préparation du budget
- La préparation des résolutions pour travaux suite à l'audit de l'architecte
- L'examen des résolutions de l'Assemblée Générale (AG) du SPC

Démocratie... de proximité

Faites le parallèle : impôts/charges, contribuables/copropriétaires, député/membre du conseil, administration/Syndic, pouvoir contre-pouvoir/ proposition contrôle...

La copropriété est bien la première marche de la démocratie !

Comment ça marche...bien !

7500 copropriétaires, 37 conseils syndicaux secondaires avec un président et un délégué représentant la résidence au Conseil Syndical Principal (CSP).

Le CSP représentant l'ensemble des résidences a pour domaine d'action, les parties communes générales de Parly 2 et le souci de l'unicité et de l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Il élit tous les trois ans un bureau qui oriente et contrôle l'activité du Syndic avec le soutien et l'apport de commissions et groupes de travail spécialisés dont il assure la coordination. Chaque résidence élit en Assemblée Générale tous les trois ans aussi, les membres du Conseil Syndical Secondaire (CSS).

Le CSS participe à l'activité de gestion de la résidence sous la responsabilité du Syndic.

Un Conseil Syndical efficace est un gage de bonne administration de la copropriété.

Enfin, le Syndic gère la copropriété conformément à la loi. Les prestations de gestion courante, le suivi des travaux et l'encadre-

ment des gardiens (intendants à Parly 2) sont assurés par le service gérance dont les personnels (gérants, administratifs et techniciens de maintenance) à l'inverse de la grande majorité des copropriétés sont salariés du syndicat des copropriétaires de Parly 2.

La Société des Centres Commerciaux (S.C.C), Syndic de Parly 2, assure la responsabilité juridique de la copropriété et la responsabilité opérationnelle en dirigeant l'activité du service gérance.

Cette organisation est à l'image de Parly 2, une copropriété à part entière mais entièrement à part. C'est pourquoi à Parly 2, le Syndic est un partenaire privilégié dont le périmètre d'action, et la disponibilité constituent un véritable atout.

Bien entendu, la taille de la copropriété offre des solutions spécifiques et une capacité de mutualisation des problèmes et de leur résolution. Il s'agit là sans aucun doute d'un atout majeur ! ●

Louis SAUVEE



La SAIC, de l'origine à nos jours...

La Société Anonyme Immobilière de Construction Le Chesnay-Trianon (SAIC), créée par le promoteur Robert de Balkany en 1966 a réalisé, puis géré et aujourd'hui contrôle pour le compte de ses actionnaires l'activité de l'ensemble immobilier de Parly 2. Voici un bref résumé de son parcours :

De 1966 à 1982 : la SAIC société par actions représentatives de la jouissance d'un lot d'habitation, a la responsabilité de la construction de Parly 2. Dès la livraison des premières résidences et sur initiative de M. de Balkany, des actionnaires résidents entrent au Conseil d'Administration. Ainsi progressivement les Actionnaires ont été impliqués dans la gestion avec pouvoir de décision.

De 1982 à 1993 : en juin 1982, à l'issue de la reddition des comptes de construction, il est décidé en AG le maintien de la SAIC qui assure en qualité de Syndic bénévole

la gestion de la copropriété de Parly 2. Elle dispose de ses propres moyens de gestion. Les actionnaires qui le souhaitent peuvent se retirer de la société, comme la loi le leur permet, pour devenir propriétaires de leur appartement avec les mêmes droits et les mêmes devoirs. La SAIC est totalement administrée par des Parlysiens.

De 1993 à ce jour : en 1993, l'Administration a souhaité que Parly 2 se dote d'un syndic professionnel pour faire face à des obligations fiscales. La SAIC devient alors organe de contrôle, pour le compte de ses actionnaires, au même titre que le CSP ou les conseils secondaires, de l'activité du Syndic.

Aujourd'hui, La SAIC est animée par un Conseil d'Administration, entièrement bénévole qui a donc pour mission de participer à la surveillance de la bonne gestion de l'ensemble de Parly 2 en particulier en apportant les moyens des sociétés privées

comme par exemple l'obligation de disposer d'un Commissaire aux Comptes. Le coût du maintien de la SAIC est des plus modiques pour chaque actionnaire puisqu'il a été de l'ordre de 1 centime d'euro par action pour le budget 2007.

Des statistiques portant sur les mutations de propriété à Parly 2, il ressort qu'au 31 décembre 2007, 66% des lots d'habitation sont détenus par des actionnaires-propriétaires. Au rythme très faible des retraits depuis la reddition des comptes, il apparaît que la SAIC a encore de belles années devant elle au service de l'ensemble de Parly 2. ●

Paul BOULENGER

Les différents Présidents de la SAIC...

P. Jonqua (1966-1970) représentant le promoteur
C. Jourde (1970-1982) représentant le promoteur
A. Bertin (1982-1986) actionnaire résident
B. de Bremond d'Ars (1986-1989) actionnaire résident
G. Mercier (1989-1993) actionnaire résident
P. Boulenger (depuis 1993) actionnaire résident

Commission "Charges/Finances"

La commission "Charges/Finances", émanation du Conseil Syndical Principal (CSP), est composée de bénévoles élus ou non. Actuellement, y siègent huit représentants (A. Beaufils, B. Busch, D. Bilger, F.X. Castet Barou, J. Dailly, A. Guilloteau, G. Du Paty, G. Pont) des trois types de résidence plus un membre du bureau. Naturellement le Syndic participe à chacune de ces réunions. La mission de la commission est de suivre au plus près l'évolution des charges, de proposer aux membres du CSP – en accord avec le bureau – les budgets élaborés en commun avec le Syndic, ainsi que de présenter les orientations souhaitées pour les budgets secondaires.

Comme chacun le sait, notre budget global Parly 2 est décomposé en trois grandes masses :

- ❑ Budget du Syndicat Principal.
- ❑ Budgets des trente sept Syndicats Secondaires (trente six résidences plus le garage G1).
- ❑ Travaux exceptionnels principaux et secondaires.

Pour le budget du Syndicat Principal, la commission travaille à partir des propositions

chiffrées du Syndic, au niveau de chaque poste budgétaire. Ce budget est élaboré en janvier/février puis soumis à l'approbation du CSP en février et présenté à l'Assemblée Générale (AG) de Parly 2 durant le second trimestre de l'année en cours.

Ce même calendrier est appliqué aux travaux exceptionnels des parties communes générales.

Pour les budgets des syndicats secondaires, la commission se limite à donner des orientations générales. Chaque Conseil Syndical Secondaire (CSS) élabore son budget en concertation avec le gérant de sa résidence. Les éléments sont proposés aux CSS vers la fin juin.

Les budgets secondaires sont votés au cours du quatrième trimestre de l'exercice en cours pour l'année suivante.

Pour les travaux exceptionnels des CSS, la commission n'intervient pas.

Suivant les principes indiqués ci-contre, la commission élabore actuellement le projet budgétaire du Syndicat Principal de Parly 2 pour 2009. ●

Alain BEAUFILS

La Commission rappelle ici "les grandes lignes du budget nécessaire au fonctionnement de la copropriété de Parly 2 dans son ensemble".

En 2008, le montant global des dépenses prévisionnelles s'élève à 21 267 014 € qui se décompose, comme suit :

1- Dépenses de fonctionnement : 18 728 607 € soit 88,06 %.

- ❑ Au titre des parties communes générales (Syndicat Principal) : 9 190 550 € soit 49,08 % dont le poste le plus important est celui du chauffage (chauffage, entretien, garantie totale, réchauffement de l'eau sanitaire) pour 6 698 550 € soit 72,88 % du budget du Syndicat Principal soit 31,50 % du budget global de Parly 2.
- ❑ Au titre de chaque résidence (Syndicats Secondaires) : 9 538 057 € soit 50,92 %. Ce budget représente l'ensemble des charges spécifiques des résidences.

2- Dépenses d'investissement (Travaux Exceptionnels) : 2 538 407 € soit 11,94 %.

Le groupe de travail : Charte qualité

Objectif : définir un ensemble d'engagements réciproques entre le Syndic, les Conseils Secondaires, le Bureau du CSP et le CSP pour améliorer le service rendu aux Parlysiens et répondre à leurs attentes.

Opérationnel depuis juillet 2007 à raison d'une réunion mensuelle, les points évoqués sont nombreux et les réunions fructueuses.

Représentant le Bureau : L. Sauvée.

Représentant les Copropriétaires : M. Labrousse, P. Legrand, E. Marchand, P. Vidal.

Représentant le Syndic : C. Rich, S. Baduel, C. Dana, M. De Moura, C. Tavernier-Messageot, C. Thoriny.

Le service Gérance : ses atouts, ses moyens

Exclusivité, efficacité et proximité :

- 100% au service des Parlysiens, tous les jours ouverts.
- Des bureaux situés au cœur de Parly 2.
- Une très bonne connaissance du terrain.
- Un personnel expérimenté salarié de la copropriété.
- Des équipements et du matériel propriété de la copropriété.
- Un service dépannage exclusif.

Décès de Jean-René Garnier

Jean-René Garnier, Préfet honoraire, décédé le 18 janvier dernier après une longue maladie, était une personnalité marquante de Parly 2.

Breton d'origine, et copropriétaire à la résidence Palais Royal, depuis la construction, il était toujours resté fidèle à Parly 2, qu'il retrouvait avec plaisir au retour de ses affectations territoriales successives. Il n'a jamais cessé de s'intéresser à la gestion de la copropriété et est devenu Président de Palais Royal (de 2003 à 2006). Nous présentons à sa famille nos sincères condoléances.

Questions → Réponses

Question I

“J’envisage des travaux de transformations importants dans mon appartement. Que dois-je faire ?”

Réponse :

Bien que touchant l’intérieur de votre appartement, certains travaux nécessitent l’autorisation préalable écrite du Syndic, notamment :

- ❑ Changement de la moquette par un autre type de revêtement (parquet, dallage, etc.) autorisé à condition que la pose respecte des procédures qui garantissent la même isolation phonique à vos voisins. Dans le cas contraire, ces derniers pourraient tenter une procédure contentieuse à votre rencontre. De plus, ces modifications peuvent entraîner une baisse de performance du chauffage qu’il sera éventuellement nécessaire de compenser par des radiateurs d’appoint.
- ❑ Percement ou suppression d’une cloison intérieure possible, mais une description précise des travaux devra accompagner votre demande d’autorisation, afin de pouvoir déterminer qu’il s’agit bien de cloisons non porteuses.

- ❑ Ouverture d’un mur porteur, ne pouvant être envisagée qu’après avoir rédigé une demande écrite avec plan précis du projet adressé au Syndic, visite de l’architecte de la copropriété, intervention d’un cabinet spécialisé en calculs de structure de béton. Le Syndic formulera sa réponse en fonction de l’avis des spécialistes.

- ❑ **ATTENTION** percements dans les sols et plafonds, des serpentins de chauffage sont noyés dans les dalles de béton. En cas de détérioration, les dégâts peuvent être très importants et l’intervention de remise en état difficile et aux frais de l’occupant.

Question II

“J’ai l’intention de faire poser des volets roulants à mes fenêtres et baies qui en sont dépourvues”

Réponse :

Les volets entrant dans l’aspect des façades, vous devez en solliciter l’autorisation par écrit, auprès du Syndic qui vous indiquera le modèle homologué et vous rappellera l’obligation d’entretien.

Question III

“J’ai l’intention de vitrer ma loggia.”

Des modèles homologués peuvent être installés après autorisation écrite du Syndic et de l’architecte de la copropriété.

Votre demande d’autorisation doit être accompagnée d’un plan précis et des références des profilés d’aluminium que votre installateur a l’intention d’utiliser. Nous constatons beaucoup de dérives de la part des installateurs qui interviennent régulièrement sur Parly 2.

ATTENTION : Souvent après la fermeture d’une loggia, les occupants laissent la baie vitrée ouverte en permanence ou, pire encore, la supprime, afin d’agrandir la pièce concernée.

Les températures contractuelles de chauffage ne peuvent plus être assurées.

Il sera nécessaire de prévoir un radiateur d’appoint de 1 à 3 KW pour compenser les pertes de chaleur suivant l’orientation de la loggia et le vitrage utilisé. ●

Michel TEXIER



Auteuil



Soirées des Rois

Après le succès de la première Soirée des Rois 20 janvier 2007, le conseil syndical de la Résidence Auteuil envisage de la renouveler chaque année, la 2ème quinzaine de janvier, et cette année elle aura lieu le 26 janvier 2008. Cette soirée conviviale autour d'un cocktail dînatoire, se terminera par le tirage des Rois.

Elle est l'occasion d'échanges, entre les résidents et le conseil dans une ambiance chaleureuse et décontractée et permet de présenter des études en cours pour améliorer ou rénover le patrimoine de la résidence.

Félicitations et merci encore aux organisateurs du conseil secondaire pour le travail réalisé. ●

René GUERIN

Chaillot



La fête de Noël est une tradition qui perdure dans la résidence depuis de nombreuses années.

Tous les enfants de 0 à 12 ans reçoivent un présent du Père Noël qui se déplace spécialement pour l'occasion.

Du vin chaud est distribué aux adultes ainsi que des gâteaux. Les personnes d'un certain âge qui ne peuvent se déplacer dans la résidence ne sont pas oubliées et une distribution est faite dans les étages spécialement pour elles. Cette année, 70 enfants, et plus de 150 adultes se sont retrouvés au pied du sapin illuminé dans la résidence. Le succès se confirme d'année en année. On murmure que certains couples avec des jeunes enfants ont une prédilection pour venir s'installer à Chaillot...

La fête de mai à Chaillot est très ancienne, elle existait bien avant la fête des voisins. Des jeux pour les enfants sont organisés et les adultes aident au bon déroulement de la journée en apportant leur contribution. Il flotte comme un air de village dans le square Chardin, c'est un bon moment de convivialité attendu par tous. ●

Françoise DECAGNY

Longchamp



La Mulette



Chorale de Rocquencourt

40 ANS déjà : le 8 juin 2007 la résidence La Mulette a fêté ses 40 ans par une soirée à la piscine Concorde, où plus de 180 personnes et personnalités de Rocquencourt étaient présentes. Médailles pour les premiers habitants, concert de la chorale de Rocquencourt, prestidigitateur, et tombola, ont émaillé cette très grande et longue soirée. Sponsors, mais également tous les résidents de la Mulette, avec des mets sucrés ou salés, ont participé à la réussite de ce grand anniversaire. ●

Philippe LEGRAND

Orangerie

Un orchestre, un buffet sympathique servi par les Membres du Conseil, voilà les ingrédients d'une soirée où se retrouvent les résidents d'Orangerie et de Varenne. Chacun se plaît à dire que ce moment est privilégié, qu'il rappelle les manifestations d'autrefois pour les plus anciens et permet aux nouveaux de faire connaissance et de tisser des relations. Cette année, notre résidence fêtera son quarantième anniversaire ! ●

Marie LECLUSE



Tuileries



“Chaque année (sauf exception), la Résidence Tuileries offre un cocktail à ses résidents en juin . C'est l'occasion d'accueillir dans la résidence les nouveaux arrivants de l'année . Ce cocktail est préparé par quelques résidents qui sont aux petits soins pour leurs voisins et amis. Il est ouvert à tous, petits et grands, avec un choix de cocktails et de rafraîchissements adaptés aux goûts de tous. En 2007, nous avons accueilli un “caviste” professionnel qui nous a fait goûter et déguster quelques bonnes bouteilles de son choix”. ●

Jean-Marc LOUDET

Bilan des Assemblées secondaires

Les assemblées secondaires de vos résidences se sont terminées début décembre 2007. Il y avait peu de résolutions majeures cette année ; en effet la mise en conformité des ascenseurs avait été votée en 2006 dans la plupart des résidences.

Le taux de participation est inégal (tableau ci-dessous), comme à l'accoutumée, mais plutôt en baisse. Il est bien dommage de ne pas participer à la seule réunion annuelle de votre résidence, au cours de laquelle chacun d'entre vous peut s'exprimer. ●

Catherine RICH

Pourcentage de participation aux Assemblées des Syndicats Secondaires par résidence en 2007

MONCEAU	38.65	CHAILLOT	57.42	VARENNE	62.97	GABRIEL	66.33	GEORGES V	73.69
SOLFERINO	44.71	GARAGES G.1	57.78	ETOILE	63.21	NEUILLY	68.30	BAGATELLE	73.85
MAILLOT	49.41	PRE-CATELAN	59.25	LOUVRE	63.41	RIVOLI	69.75	FOCH	73.93
ST AUGUSTIN	52.01	ORANGERIE	59.65	ST-JAMES	63.74	TROCADERO	69.85	PASSY	75.58
BRETEUIL	53.66	LONGCHAMP	59.88	CONCORDE	65.29	AUTEUIL	71.40	ST CLOUD	77.20
IENA	54.05	ORSAY	61.47	DAUPHINE	65.39	LA MUETTE	71.64	ST GERMAIN	79.03
ST HONORE	54.34	ST MICHEL	62.12	RANELAGH	66.23	TUILERIES	72.01	PALAIS ROYAL	87.77
OPERA	55.37	ODEON	62.22						

Assemblées Générales annuelles de la SAIC et de la Copropriété

Mercredi 4 juin 2008

au Théâtre Nouvelle France du Chesnay

Pensez à envoyer votre pouvoir si vous ne pouvez y assister !



Quel copropriétaire êtes-vous ?

• Connaissez-vous le nom de votre intendant ?	oui	non
• Connaissez-vous le nom du Syndic ?	oui	non
• Participez-vous à l'Assemblée Générale de votre résidence ?	oui	non
• Participez-vous à l'Assemblée Générale de la copropriété ?	oui	non
• Connaissez-vous le nom du Président du Conseil Syndical Secondaire ?	oui	non
• Etes-vous membre bénévole d'un conseil, d'une commission... ?	oui	non
• Y-a-t-il plusieurs types de propriétaires à Parly 2 ?	oui	non
• L'église Notre-Dame de la Résurrection appartient-elle à Parly 2 ?	oui	non
• Respectez-vous le tri sélectif dans votre immeuble ?	oui	non
• Consultez-vous le site Internet de Parly 2 ?	oui	non
• Etes-vous abonné aux e-bulletins ?	oui	non
• Lisez-vous régulièrement La Lettre de Parly 2 ?	oui	non

Résultats : nombre de réponses positives
de 0 à 3 : Vous êtes de passage ou quoi ! Allez, faites un (gros) effort.
de 4 à 7 : Vous faites partie de la majorité silencieuse.
de 7 à 9 : Un petit effort pour devenir un copropriétaire modèle !
de 10 à 12 : Bravo, vous êtes vraiment phénoménal...
Ne comptez pas trop sur les autres...

N'oubliez pas votre site : www.parly2.com



C E N T R E C U L T U R E L D E P A R L Y 2



Simone Piopul



Il est encore possible de participer à beaucoup d'activités, renseignez-vous au Club Ars.

Dimanches musicaux

Marie-Laure Mispelter anime des après-midis conviviaux certains dimanches de 15h à 17h sous forme de conférence-débat autour de l'écoute d'œuvres de grands compositeurs les :

30 mars : Histoire de la symphonie dans l'œuvre de Mendelssohn : L'écossaise ; Le chant des louanges ; L'italienne.

13 avril : Evocation des Grandes Heures de la Sonate : Bach, Mozart, Beethoven ; Listz. Participation : 12€ Inscriptions préalables.

Animations jeunes

Pendant les petites vacances scolaires : ateliers d'arts manuels (modelage, peinture, cartonnage...) pour les enfants de sept à onze ans un ou plusieurs après-midi par semaine de 14h à 17h (10€ goûter compris).

Stages de photos numériques

Si vous avez un appareil numérique, venez suivre des cours : les possibilités sont infinies avec votre ordinateur et les logiciels standard pour les retouches de photos, fa-

brication d'albums, catalogues, diaporamas, restauration de photos abîmées, etc.

Théâtre

A l'heure où cet article est écrit, le programme des sorties théâtre et celui de la sortie de fin d'année ne sont pas encore fixés.

Dîner d'œnologie

Jeudi 27 mars : les Graves 34€.

Conférences

Les mardis à 14h : F. vanHaecke avec diapositives (sans inscription 11€).

11 mars : La saison de la chasse.

8 avril : **Visite** du Musée de la Chasse.

20 mai : Le mythe de Bacchus.

Dîner-conférence

Au Club Ars animé par L. Chanchorle avec projection (26€).

Mercredi 16 avril à 20h : Bauhaus, école d'Art et d'Architecture.

Mercredi 21 mai à 20h : L'histoire du Nu à travers la peinture.

Visites de musées ou expositions

Accompagnées par L. Chanchorle

Musée : Jeudi 27 mars : Vlainck au Musée du Luxembourg.

Expositions : 11 au 23 mars : Simone Piopul : huiles.

25 mars au 6 avril : ateliers des élèves de Claire Le Chatelier en peinture.

8 au 19 avril : Annick Brisac : huiles.

6 au 18 mai : ateliers des élèves de TH.

Jaud et C. Jordan : aquarelles.

20 mai au 1^{er} juin : ateliers de M.G. Bertojo et Véronica Pierce et de F. Lecampion.

3 au 15 juin : atelier des élèves de Patricia Sourice.

Journée Portes Ouvertes

Mercredi 11 juin de 10h à 18h. Exposition et démonstrations d'artisanat par les professeurs, découverte de nouvelles activités.

Inscriptions pour tous les cours. ●

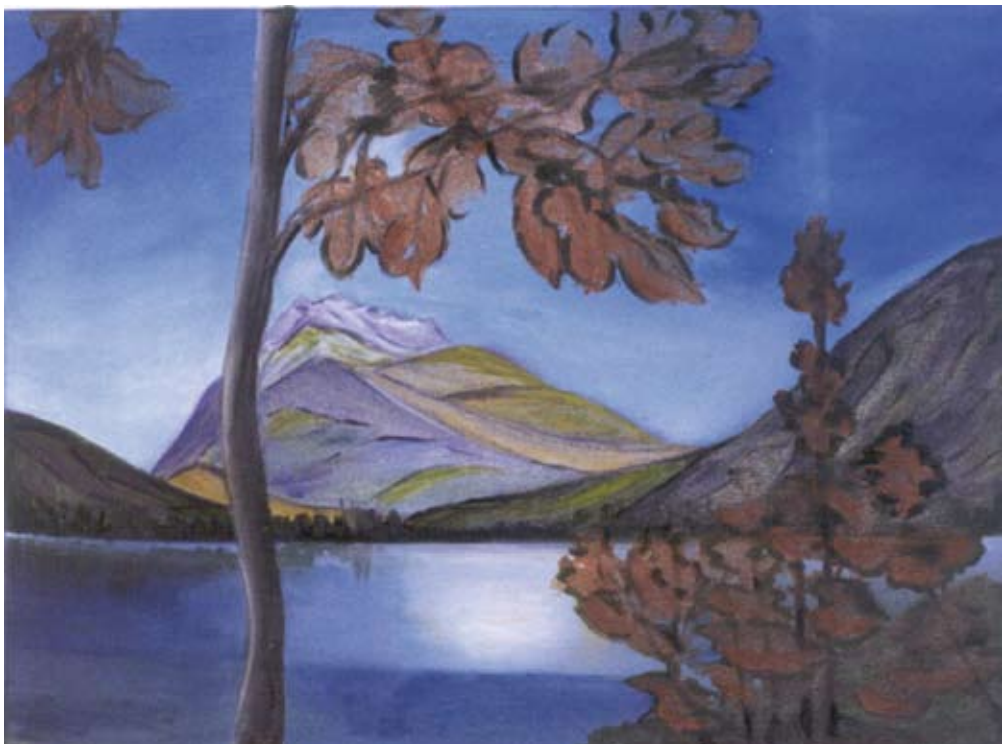
Françoise LERIDON

Accueil : Résidence Auteuil-Trocadéro
Lundi au Vendredi de 9h à 12h & 14h à 18h.

Tél. 01 39 54 43 47 - Fax 01 39 54 08 87

www.clubars.com
email club.ars@wanadoo.fr

Simone Piopul



Venez-nous rendre visite ou contactez-nous :



AGENCE DE PARLY 2 "SIEGE"

2, avenue Charles de GAULLE 78150 - LE CHESNAY
Tél : 01 39 54 43 46 - Fax : 01 39 55 54 94
E-mail : parly2@cph.fr

CPH IMMOBILIER a vu naître les résidences de Parly 2, les a vu grandir, et tout au long de leur histoire a été présent, avec ses deux équipes commerciales : l'une à l'agence du "Siège", l'autre à l'agence du "Centre Commercial" de Parly 2.

Deux équipes de douze négociateurs à votre écoute, constamment informés des nouvelles lois et réglementations en vigueur, et toujours disponibles pour trouver l'appartement que vous désirez ou vendre votre bien dans les meilleurs délais.



AGENCE DE PARLY 2 "CENTRE COMMERCIAL"

Centre Commercial Parly 2 78150 - LE CHESNAY
Tél : 01 39 55 48 00 - Fax : 01 39 55 54 94
E-mail : parly2@cph.fr

CPH IMMOBILIER c'est aussi, sur place pour les investisseurs, un Service Gestion-Location et un Service Location tous deux performants et qui vous déchargent de tous soucis.

CPH IMMOBILIER est incontournable à Parly 2.

Réseau CPH IMMOBILIER

42 AGENCES ET SERVICES LOCATION SUR PARIS ET LA REGION PARISIENNE

www.cph.fr