

# LIVRET D'ACCUEIL



**COPROPRIÉTÉ LA BINQUENNAIS**

1-10, square Édouard-Herriot à Rennes

septième édition  
janvier 2024



*V*ous venez d'acquérir un appartement dans notre copropriété de « la Biquenais » ou vous venez y habiter en location. Nous vous souhaitons la bienvenue.

*L'objectif de ce livret est de vous permettre de connaître le fonctionnement de notre copropriété, que vous soyez copropriétaires, même de longue date, ou locataires.*

*Un peu d'histoire à ce propos.*

*Notre immeuble fut dessiné par Georges Maillols (1913-1998) architecte d'une vingtaine d'immeubles emblématiques de Rennes, dont les Horizons.*

*Il fut construit sur le terrain de l'ancienne ferme de la Biquenais entre 1960 et 1962. Il accueillit d'abord de jeunes familles sous l'égide de « L'Habitation familiale », coopérative qui fut le syndic de la copropriété pendant 60 ans.*

*L'immeuble constitue, avec la tour de la Biquenais (achevée en 1965) et le centre commercial, de l'autre côté du boulevard Oscar-Leroux, l'ensemble architectural de « la Biquenais ».*

*Cela vaut à l'immeuble d'être inscrit sur la liste des « bâtiments d'intérêt patrimonial » de la Ville de Rennes.*

*À nous tous d'entretenir ce bien commun. Puisse ce livret vous y aider.*

*Le Conseil syndical*

## Table des matières

<b>FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ . . . . .</b>	<b>5</b>
1. Le principe d'une copropriété . . . . .	5
2. Les textes qui régissent les copropriétés . . . . .	5
3. Syndic, syndicat, Conseil syndical . . . . .	6
4. Le syndic . . . . .	6
5. Le Conseil syndical . . . . .	7
<b>NOS DROITS ET DEVOIRS . . . . .</b>	<b>8</b>
6. Propreté . . . . .	8
7. Tranquillité . . . . .	8
8. Animaux . . . . .	9
9. Sécurité contre les accidents . . . . .	9
10. Sécurité contre les intrusions . . . . .	10
11. Tri des déchets . . . . .	10
<b>AU QUOTIDIEN . . . . .</b>	<b>11</b>
12. Badges . . . . .	11
13. Parc de stationnement . . . . .	11
14. Boîte aux lettres . . . . .	11
15. Caves . . . . .	12
16. Balcons . . . . .	12
17. Ventilation . . . . .	13
18. Communication . . . . .	13
<b>SITUATIONS PARTICULIÈRES . . . . .</b>	<b>14</b>
19. Déménagements et livraisons . . . . .	14
20. Travaux . . . . .	14
21. Installation de la fibre . . . . .	15
22. Absence et départs prolongés . . . . .	15
23. Numéros d'urgence . . . . .	15
<b>INDEX PAR MOTS CLÉS . . . . .</b>	<b>16</b>

# FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

## 1. Le principe d'une copropriété

Les immeubles en copropriété sont divisés en lots. Chaque lot comporte une partie privative (l'appartement) et une quote-part des parties communes.

- avantage : le partage à plusieurs des coûts de la propriété et de ses travaux éventuels.
- inconvénient : un certain formalisme et des contraintes liées à la vie collective.

## 2. Les textes qui régissent les copropriétés

Les textes régissant les copropriétés sont nombreux, mais cinq textes ou familles de textes doivent retenir plus particulièrement notre attention.

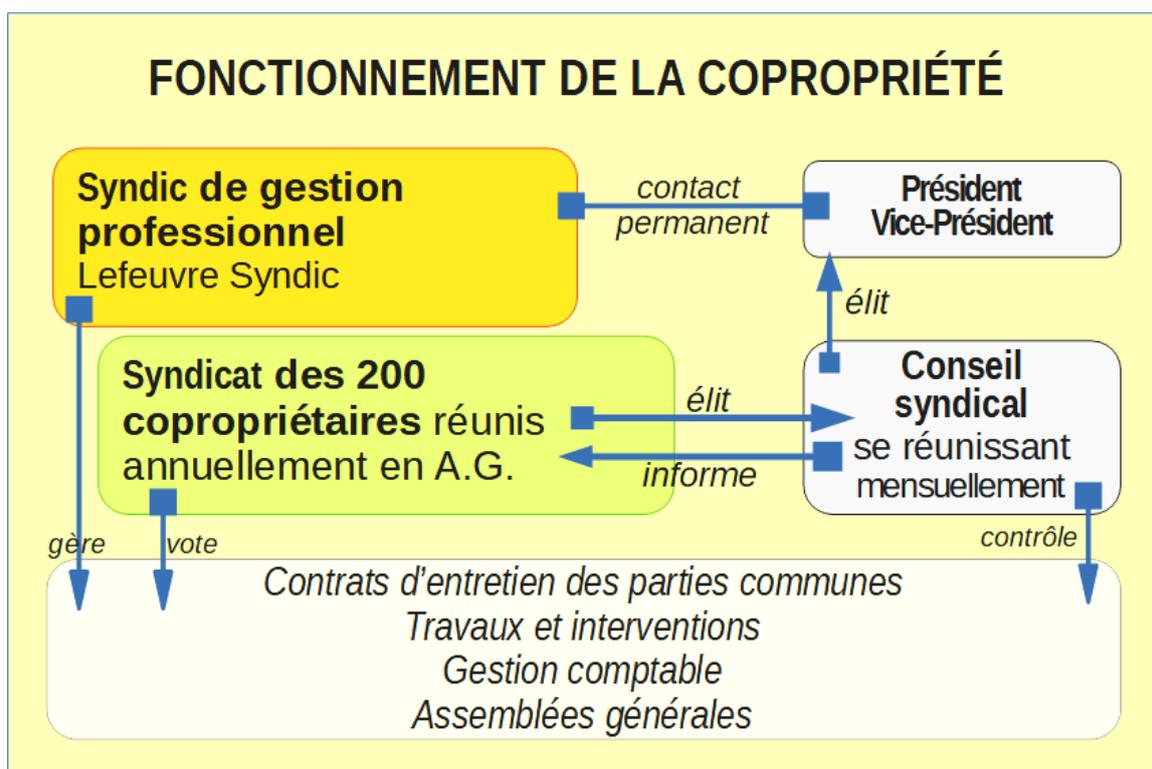
- la **loi 65-557 du 10 juillet 1965** modifiée en date du 30 octobre 2019 ;
- le **décret 67-223 du 17 mars 1967** ;
- le **règlement de copropriété**, dont la dernière version pour « **La Binquenais** » fut adoptée lors de l'assemblée générale du 17 novembre 2016.

Le règlement de copropriété est accessible depuis le site internet du syndic.



Illustration : le Square Édouard-Herriot vu par satellite (photo Géoportail).

### 3. Syndic, syndicat, Conseil syndical



### 4. Le syndic

Depuis janvier 2020, notre syndic est

#### LEFEUVRE SYNDIC

1, rue Robert-Duvivier – CS 44443 – 35044 RENNES Cedex

02 99 30 62 62

[accueil@lefeuvresyndic.fr](mailto:accueil@lefeuvresyndic.fr)

accueil physique : de 9 h à 12 h (lundi à vendredi) et de 14 h à 17 h 30 (lundi à jeudi)  
arrêt « Dulac » (lignes C 4 et 12) à proximité du centre commercial Grand Quartier

Le Syndic est responsable de la bonne marche de la copropriété pour ce qui concerne le fonctionnement des installations et équipements collectifs, l'entretien des parties communes, le respect du règlement de copropriété.

Pour toute réclamation sur ces sujets, vous devez saisir les membres du Conseil syndical ou directement le syndic, suivant la nature du problème et l'urgence.

Si vous êtes propriétaire, il est essentiel que vous participiez aux Assemblées générales convoquées par le syndic pour être informé et prendre part aux décisions. En cas d'impos-

sibilité, adressez votre pouvoir à un membre du Conseil syndical ou à un autre copropriétaire (avec ou sans consignes de vote).

## 5. Le Conseil syndical

Le Conseil syndical est le trait d'union entre les copropriétaires et le syndic, avec lequel il collabore et qu'il contrôle. En cela, le Conseil Syndical constitue un des organes essentiels de la copropriété ; ses membres sont élus lors des assemblées générales.

Il s'efforce par ailleurs de favoriser entre tous les résidents des relations faites de respect mutuel.

Le Conseil syndical organise également chaque année au mois de juin (quand c'est possible) une « Fête des Voisins » qui permet de mieux faire connaissance et de se retrouver.

Vous pouvez contacter le Conseil syndical en envoyant :

- un courriel à [binquenais@laposte.net](mailto:binquenais@laposte.net) ;
- un courrier dans la boîte aux lettres d'un des membres.

Au mois de décembre 2023, le Conseil syndical compte quinze membres.

Président : Jean-Claude LEDEZ (escalier 10),

Vice-présidente : Michèle FAUCON (escalier 9),

Autres membres :	Maël GALLOU (esc. 1)	Sylvie BURGAUD (esc. 5)
	Julien HAUPAS (esc. 1)	Roger LAUNAY (esc. 7)
	Michel ARTUR (esc. 2)	Marie AMICE (esc. 7)
	Marc-André VINCENT (esc. 2)	Liliane PICARD (esc. 8)
	Florent DELAHAYE (esc. 2)	Tiphaine ROCHER (esc. 9)
	Pierre-Emmanuel MARY (esc. 3)	Mathilde WILLERVAL (esc. 9)
	Marc PIROT (esc. 4)	



## NOS DROITS ET DEVOIRS

### 6. Propreté

Les parties communes sont le bien de tous. Ayez à cœur de les maintenir aussi propres que possible.

Rappelons-nous que le personnel de ménage s'efforce quotidiennement de faire disparaître des traces d'incivilité visibles sur les paliers et dans les ascenseurs, les halls ainsi que dans le square lui-même : emballage, papiers, mégots, débris divers, *etc.*

Ces marques d'incivilité, notamment les jets de mégots ou crachats depuis fenêtres ou balcons, sont inadmissibles.

#### À CHACUN DE PRENDRE SA PART

... POUR QUE LA COPROPRIÉTÉ SOIT AGRÉABLE À TOUS.

### 7. Tranquillité

Notre immeuble répond aux normes de 1960 : il n'y a pas d'isolation phonique. La diffusion du bruit est principalement verticale et les escaliers font cage de résonance, d'où la nécessité d'être particulièrement attentif et conscient de cet état de fait.

Le respect de certaines règles permet toutefois de vivre en harmonie.

Rappelons-nous que chacun a le droit à la tranquillité : certains habitants travaillent en journée et ont besoin de récupérer la nuit, ou vice-versa ; d'autres habitants peuvent être âgés ou malades. Les bruits intempestifs sont condamnables de jour comme de nuit.

C'est pourquoi en journée et plus encore la nuit, faites attention à ne claquer aucune porte et à ne pas forcer le volume sonore de vos enceintes, télévision, radio, *etc.*

Passées 22 heures, le bon sens et le respect mutuel imposent de ne plus :

- mettre en marche des appareils électro-ménagers
- discuter sur le palier, que ce soit avec des voisins ou des amis qu'on raccompagne.

L'absence de bruits intempestifs ou continus, plus ou moins sonores, est la marque d'une copropriété où il fait bon vivre.

En cas de **travaux** dans votre appartement, il est recommandé de prévenir l'ensemble des habitants de votre escalier en affichant dans le hall le planning estimatif des travaux. Précisez les dates et heures au cours desquelles les nuisances sonores seront inévi-

tables, en respectant toutefois les horaires suivants : du lundi au samedi ; de 8 h 30 à 12 h ; de 14 h à 18 h 30. Pas de travaux bruyants les dimanches et jours fériés.

En cas de réception exceptionnelle, merci de prévenir également vos voisins et de limiter à partir de 22 heures, pour le bien-être de chacun et les bonnes relations, le bruit que vous et vos invités occasionnez.

## 8. Animaux

Votre animal domestique est accepté sans problème à condition qu'il ne compromette pas la tranquillité de vos voisins et la salubrité de votre logement.

Il vous est surtout demandé de

- leur apprendre à ne pas être bruyants ;
- les tenir en laisse dans les parties communes ;
- veiller à ce qu'ils ne dégradent pas l'environnement.

Les espaces verts et le square Édouard-Herriot ne sont pas un lieu où les animaux peuvent satisfaire leurs besoins naturels.

Pour rappel, chacun est censé ramasser les déjections de son animal (chat, chien), sous peine d'une amende de 35 €.

**Ne nourrissez pas les pigeons de passage**, pour éviter qu'ils ne s'installent et nidifient. Il existe des moyens pour les effaroucher qui ne nuisent pas à l'harmonie de l'immeuble ou à la tranquillité du voisinage : bandes de papier aluminium enroulées sur le garde-corps des terrasses, émetteurs d'ultra-son, *etc.*

## 9. Sécurité contre les accidents

**Chacun doit se sentir responsable de la sécurité de tous**, en particulier des plus vulnérables.

L'utilisation du **gaz** exige une grande vigilance et ne doit pas être laissée à des enfants ou toute autre personne dépendante. Toute odeur de gaz dans votre appartement ou les parties communes doit être immédiatement signalée à **Gaz de France (0 810 47 33 33)**. Dans l'attente d'une intervention, s'abstenir de toute flamme ou étincelle électrique.

Le stockage de produits inflammables est rigoureusement interdit tant dans les appartements que dans les caves. Les installations électriques privatives doivent être conformes à la réglementation en vigueur et doivent avoir fait l'objet d'une vérification récente (moins de 10 ans).

## 10. Sécurité contre les intrusions

La sécurité de chacun commence par **ne jamais laisser rentrer, à votre suite ou par interphone, des inconnus ou des personnes qui ne disposent pas d'un badge Vigik**. Assurez-vous toujours de l'identité de ceux qui veulent rentrer.

Si vous utilisez un vélo et que vous le rangez dans le local prévu pour cela, sécurisez-le avec un antivol (l'idéal étant un U) d'épaisseur suffisante. Les vélos dans les parties communes ne sont pas couverts par l'assurance « vol » de la copropriété.

Tout incident qui surviendrait doit être immédiatement signalé à la police en fonction du caractère plus ou moins sérieux de la menace.

Vous pouvez faire part de vos remarques au syndic ou au conseil syndical.

## 11. Tri des déchets

Les ordures ménagères doivent être mises dans des sacs poubelles étanches.

Les **verres** doivent être emmenés dans les points de collecte. Deux se trouvent à proximité : rue des Écotais (voir la carte p. 5) et rue Gaëtan-Hervé (à proximité du petit centre commercial La Binquenais). Retirez des bouteilles et bocaux les bouchons et couvercles, destinés aux bacs jaunes de tri.

Les containers de tri à couvercle jaune sont à votre disposition dans les locaux poubelles. Merci de veiller à leur bonne utilisation, c'est-à-dire :

- écraser les bouteilles en plastique après avoir ôté leur bouchon ;
- remettre à plat les emballages en carton de vos colis ;
- enlever les bandes adhésives (scotch) des cartons.

Les **déchetteries** de Rennes Métropole sont à votre disposition. La plus proche, les Boëdriers, est située Chemin La Bintinais, 35000 Rennes (route de Noyal-Chatillon-sur-Seiche, après l'Écomusée).

Les **encombrants** que vous ne pouvez pas transporter jusqu'à la déchetterie (meubles, électroménager, etc...) doivent être déposés sur le trottoir, après rendez-vous. Téléphonnez au service spécialisé de Rennes Métropole au 08 00 01 14 31 ou bien remplissez le formulaire de la Métropole (<https://metropole.rennes.fr/thematique/dechets-proprete>). Il arrive aussi que des points mobiles passent dans les environs (consultez le site).

Vos **déchets verts** peuvent être compostés dans le jardin de la copropriété (voir la carte p. 5). Il est possible d'obtenir un « bio-seau » gratuitement : contactez le Conseil syndical.

## AU QUOTIDIEN

### 12. Badges

Il vous a été remis trois badges Vigik. Ils sont gérés directement par le syndic. 

Un même badge ouvre quatre accès : la porte d'entrée du hall d'immeuble, la porte d'accès au local poubelle et vélos, la porte d'accès aux caves (voir chapitre 10) et la barrière de l'entrée du parking.

En cas de perte ou de vol, prévenir immédiatement le syndic. Le badge sera désactivé et son éventuel possesseur ne pourra plus l'utiliser.

Il est **défendu de copier** les badges : les copies et leur modèle seront systématiquement désactivés.

### 13. Parc de stationnement

Le parc de stationnement de notre copropriété n'est autorisé qu'aux résidents et entreprises venant travailler pour la copropriété. Il comprend 152 places dont 3 sont réservées.

L'accès se fait soit avec le badge Vigik, soit avec un code communiqué par le syndic.

L'ouverture par code est désactivée du mardi 12 h au mercredi 16 h en raison du marché Sainte-Thérèse.

Le mardi soir, ne garez pas votre véhicule rue Henri-Bannetel ou rue des Écotais, sous peine de le voir enlevé par la fourrière. Les marchands s'installent à partir de 6 heures.

### 14. Boîte aux lettres

Dans un souci d'harmonisation, il est demandé que l'étiquette de votre boîte aux lettres soit blanche et que sur la partie gauche figure le numéro d'appartement et l'étage.

Le conseil syndical imprimera sans frais une étiquette à quiconque en fait la demande à [binquenais@laposte.fr](mailto:binquenais@laposte.fr).

3<sup>e</sup> g.

M. & M<sup>me</sup> UNTEL

No 2401

## 15. Caves

Les couloirs des caves sont accessibles par le hall avec les clés et par l'extérieur avec le badge Vigik.

Les couloirs des caves sont des parties communes, il n'est donc pas permis d'y entreposer quoi que ce soit.

Les modalités d'accès à chaque cave individuelle sont de la responsabilité de chaque copropriétaire. Vous devez en assurer la fermeture, la surveillance et l'entretien au même titre que votre appartement. Vous ne devez pas y entreposer des matières inflammables.

## 16. Balcons

Nos balcons contribuent à l'aspect extérieur de notre copropriété. Ils sont le reflet de l'image que nous souhaitons donner.

Pour prolonger cette harmonie, certaines règles sont à respecter. Sont autorisés notamment :

- les bacs à fleurs (installés vers l'intérieur du balcon) ;
- les meubles de jardin ;
- les parasols, à condition d'être refermés et enlevés dès que leur usage n'est plus nécessaire.

Les balcons ne doivent en aucun cas servir de débarras ou de lieu de rangement complémentaire à l'appartement.

Les balcons sont des parties privatives et doivent donc être entretenus par vos soins, y compris les garde-corps. Toute modification de ces garde-corps est interdite afin ne pas porter atteinte à l'harmonie des façades.

Les évacuations d'eau de pluie des balcons doivent être débouchées périodiquement pour éviter que l'eau de pluie ne stagne sur un revêtement qui n'est pas étanche.

Les charges entreposées ne doivent pas être supérieures à 250 kg/m<sup>2</sup>.

La fermeture du balcon par une véranda doit être soumise au syndic.



## 17. Ventilation

Il est essentiel de maintenir une aération suffisante de votre appartement ; cette aération s'effectue par 2 moyens :

1. les évacuations d'air dans vos cuisines qui sont les deux bouches rectangles situées l'une en bas sous la fenêtre, l'autre en haut sur le mur à côté de la fenêtre. Il est important de les nettoyer régulièrement car l'accumulation de poussières et de graisses les obstruent en moins d'un an ;

2. les entrées d'air situées sur le haut des fenêtres, qui doivent également être nettoyées régulièrement.

*Astuce* : afin de limiter les entrées de poussière, on peut positionner un morceau de bas qui filtrera l'air entrant.

Il est formellement interdit de boucher ces aérations.

Il est formellement interdit de brancher une hotte aspirante sur la bouche d'aération de la cuisine ou sur la bouche d'évacuation des gaz brûlés (sur lesquelles sont branchés les chauffe-eau au gaz). Les hottes doivent être installées en mode recyclage à filtres lavables et/ou changeables.

## 18. Communication

Il y a deux panneaux d'affichage dans les halls de chaque cage d'escalier.

Ceux sous vitre sont réservés aux affichages officiels de la résidence. Le Conseil syndical y a généralement placardé sa *Lettre d'information*.

Les panneaux en liège sont libres d'usage pour les habitants.

**Depuis 2020, le Conseil syndical a un site internet à l'adresse suivante :**

<https://copropriete-binquenais.fr> (sans accents)

**sur lequel vous pourrez retrouver les dernières nouvelles de la copropriété et nous contacter.**

## SITUATIONS PARTICULIÈRES

### 19. Emménagement, déménagement et livraison

Les camions, camionnettes servant à l'emménagement, au déménagement ou à la livraison peuvent emprunter le square. Ils doivent se garer le long du mur afin de permettre aux résidents et à un autre véhicule de passer.

Que vous soyez nouvel arrivant ou quittez la copropriété, il vous appartient de veiller à faire attention, lors du transport des meubles, aux murs des halls d'entrée, aux parois des ascenseurs et des escaliers et paliers.

Vous devrez assurer le nettoyage des traces diverses et enlever les emballages inutilisés.

Attention, également, à ne pas trop monopoliser l'ascenseur.

**Les nouveaux arrivants préviendront de leur arrivée le conseil syndical en écrivant à « *binquennais@laposte.net* » afin que l'étiquette de l'interphone puisse être mise à jour. Les propriétaires-bailleurs doivent avertir du changement de locataire.**

Il appartient au nouvel arrivant de mettre son nom sur sa sonnette de porte.

### 20. Travaux

**Pour tous travaux dans votre appartement, hormis pour un simple rafraîchissement, contactez le syndic afin de connaître les prescriptions de la copropriété.**

**C'est une obligation, tout particulièrement si vous envisagez l'abattage de cloisons.**

Les radiateurs peuvent être cause d'inondation et de destruction de votre parquet. Pour éviter tout risque, il est conseillé de vérifier l'état de vos radiateurs avant la remise en chauffe :

- pour votre tranquillité, vérifiez les éventuels points de rouille, notamment aux endroits inaccessibles « en bas » et « côté mur » (pour cela, utilisez une lampe torche et un miroir) ;
- vérifiez que tous vos radiateurs sont munis d'un robinet d'arrêt et que vous disposez de la clef *ad hoc* permettant de l'isoler en cas de fuite.

Pour tous les travaux bruyants, prévenez les voisins et affichez vos horaires dans le hall (voir p. 9, chapitre 7).

## 21. Installation de la fibre

Depuis 2019 la copropriété est raccordée au réseau fibre optique d'Orange.

La fibre arrive jusqu'aux parties communes ; un boîtier de raccordement est positionné tous les deux étages. Les résidents peuvent ensuite choisir leur fournisseur d'accès (Bouygues, Free, Orange ou Numéricable-SFR) qui la prolongera dans l'appartement. Surveillez étroitement les travaux d'installation car il est impératif que les câbles de raccordement soient installés à l'intérieur des goulottes posées à cet effet dans les paliers. La goulotte doit être démontée et remontée soigneusement ; la peinture ne doit pas être trouée ou tâchée.

## 22. Absence et départs prolongés

En cas d'absence prolongée, nous vous invitons à prêter vos clés à une personne résidant à proximité afin qu'en cas d'urgence elle puisse ouvrir l'appartement. En effet, si un incident survenait durant votre absence (fuite d'eau ou incendie), il serait regrettable que l'intervention d'urgence soit retardée ou empêchée par l'indisponibilité de vos clefs, ce qui aggraverait vos dommages.

Pensez à fermer l'eau et le gaz (les compteurs dans les parties communes des escaliers).

## 23. Numéros d'urgence

- POLICE ..... 17 ou 112
- POMPIERS..... 18
- SAMU..... 15
- Urgences médicales de Pontchaillou.....02 99 28 37 02
- SOS MÉDECIN.....02 99 53 06 06
- Centre anti-poison.....02 99 59 22 22
- Commissariat.....02 99 65 00 22
- Enfance en danger..... 119

## **Index lexical [chapitre], page**

- absence** [22] p. 17  
**affichage** [18] p. 15  
**animal domestique** [8] p. 10  
**appareils électro-ménagers** [7] p. 9  
**Assemblées générales** [4] p. 6  
**bacs à fleurs** [16] p. 14  
**badge** [12] p. 12  
**boîte aux lettres** [14] p. 12  
**bouchons** [11] p. 11  
**bruit** [7] p. 9  
**carton** [11] p. 11  
**caves** [15] p. 14  
**chat** [8] p. 10  
**chien** [8] p. 10  
**cloisons** [20] p. 16  
**code** [13] p. 12  
**Conseil syndical** [4] p. 6 sq.  
**couvercles** [11] p. 11  
**débarras** [16] p. 14  
**déchets verts** [11] p. 11  
**déchetteries** [11] p. 11  
**déménagement** [19] p. 16  
**emménagement** [19] p. 16  
**encombrants** [11] p. 11  
**étiquette** [14] p. 12, 16  
**évacuations d'eau de pluie** [16] p. 14  
**fibre optique** [21] p. 17  
**fleurs** [16] p. 14  
**garde-corps** [16] p. 14  
**gaz** [9] p. 10  
**hotte aspirante** [17] p. 15  
**interphone** [19] p. 16  
**intrusions** [10] p. 11  
**livraison** [19] p. 16  
**parasols** [16] p. 14  
**parc de stationnement** [13] p. 12  
**pigeons** [8] p. 10  
**plastique** [11] p. 11  
**porte** [7] p. 9  
**poubelles** [11] p. 11  
**quote-part** [1] p. 5  
**radiateurs** [20] p. 16  
**règlement de copropriété** [2] p. 5  
**site internet** [18] p. 15  
**syndic** [4] p. 6  
**travaux** [7] p. 9, 16  
**vélo** [10] p. 11  
**véranda** [16] p. 14  
**verres** [11] p. 11

