

Résidence 'Les Courses'

Route de Charmeil

03700 BELLERIVE SUR ALLIER

LE MEMENTO DU RESIDENT



Le présent mémento s'adresse avant tout aux nouveaux résidents. Il est destiné à leur faire mieux connaître la copropriété qu'ils habitent et à les aider à s'y intégrer. Il constitue en ce sens un carnet d'accueil.

Aux plus anciens, il n'apportera peut-être pas grand chose et n'aura que le seul mérite de rassembler divers renseignements éparpillés dans leur documentation ou leur mémoire.



SOMMAIRE

- 1 – Origine et description de la Copropriété
 - 2 – Organisation et gestion
 - 3 – Renseignements pratiques
- Bibliographie

Note :

Ce document 'papier' a été rédigé par des bénévoles de la Résidence, en particulier M. LOREAU, à un moment donné (2005). Il sera réédité de temps en temps. Faites nous part de vos corrections, remarques ou compléments.

Avant la prochaine édition ces mises à jour seront disponibles sur le site Internet :

<http://jeanlouis.maldant.free.fr/residence/index.htm>

Origine et description

La Résidence '**Les Courses**' est un ensemble immobilier de 33 pavillons édifié par une Société Civile Immobilière de Vichy à partir de 1973, le permis de construire ayant été accordé le 8 décembre 1972.

Cet ensemble immobilier est construit sur un terrain de 3ha 22a 37ca composé de 4 parcelles de prés d'une propriété agricole dite 'Ferme des Brosses'.

De l'ancien domaine subsiste un bâtiment d'exploitation communément appelé par les résidents '**La Ferme**'. Le bâtiment d'habitation a disparu. Il était à l'emplacement de la villa N°33 qui a conservé une partie de la cave de l'ancienne ferme.

A la demande du permis de construire était joint un projet de règlement intérieur prévoyant l'organisation de la copropriété. Ce règlement précisait notamment la distinction entre parties privatives et parties communes.

Les parties privatives comprennent essentiellement les 33 villas destinées à usage d'habitation, à savoir :

13 villas isolées de type F4, élevées partie sur vide sanitaire et partie sur terre-plein,

20 villas isolées de type F5, élevées sur terre-plein.

« A chaque villa est affectée la jouissance privative, exclusive et perpétuelle d'une parcelle de terrain ». La superficie de ces lots varie de 438 m² à 1126 m².

Les parties communes, jusqu'en 1993, comprenaient :

- la totalité du sol,
- la piscine,
- le bâtiment ancien.

En 1993, les voies d'accès et de circulation, les parkings ainsi que les canalisations et réseaux divers ont été classés dans le réseau communal.

Ce premier chapitre d'introduction pourrait être complété par quelques notes à caractère historique sur le '**Château des Brosses**' où habitait le propriétaire de la '**Ferme des Brosses**' (cf. Bibliographie)

Le cadre géographique voisin comporte des activités importantes et variées : **Parc Omnisport, Creps, Hippodrome** (voir <http://www.courses-de-vichy.fr>) construits eux aussi en partie sur d'anciennes parcelles de la '**Ferme des Brosses**'.

Organisation et Gestion

Comme toute copropriété, la Résidence '**Les Courses**' est régie par un règlement remis par le notaire à chaque copropriétaire au moment de la signature de l'acte de vente.

Ce règlement est établi en conformité des dispositions de la Loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

Il stipule notamment que la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

A l'occasion de la première Assemblée Générale ordinaire du Syndicat des copropriétaires de la Résidence 'Les Courses' qui s'est tenue le 16 octobre 1976 à l'Elysée Palace à Vichy, il a été décidé, sur proposition de M. LALLE, que notre Association revêtirait la forme d'un syndicat coopératif (cf. le document concernant les Statuts).

Ce choix fondamental du bénévolat n'a jamais été remis en cause. La gestion de notre copropriété par le '**Conseil Syndical**' et l'entretien des biens collectifs (ferme, piscine, espaces verts) étant assurés par des volontaires bénévoles, le montant des charges partagées par l'ensemble des copropriétaires et locataires s'en trouve considérablement diminué.

Chaque année les copropriétaires sont invités à participer à une Assemblée Générale Ordinaire, début février. La partie statutaire de cette réunion leur permet de prendre connaissance des activités et réalisations de l'année écoulée, de donner leurs avis sur le rapport financier du trésorier, de préparer l'année suivante (projets, budget prévisionnel, ...) et de participer à l'élection du '**Conseil Syndical**'. Le compte-rendu de ces travaux fait l'objet d'un procès verbal relevé dans un registre qui peut être consulté par chaque copropriétaire.

Chaque année également, en principe en avril, le Conseil Syndical invite tous les résidents à participer à une réunion consacrée à l'établissement des plannings d'entretien de la piscine et espaces verts, et éventuellement à un appel à volontaires pour des travaux d'entretien de la Ferme décidés en Assemblée Générale.

Usage des parties communes

Piscine

La Piscine est l'élément emblématique de la Résidence.

Bassin de 15m sur 7m ; il a une profondeur en plan incliné de 0,80m à 2m.

Elle est ouverte de juin à début septembre, parfois plus longtemps quand le temps le permet ... et quand quelques bonnes volontés veulent bien jouer les prolongations pour en assurer l'entretien. C'est en effet l'activité qui mobilise le plus grand nombre de volontaires. Un robot, une bâche de protection, un ensemble de fiches d'entretien visent à alléger le travail des volontaires et à diminuer les dépenses dues à l'achat des produits d'entretien.

L'utilisation de la piscine suppose de la part des usagers le respect implicite d'un certain nombre de règles (cf. 'Règlement de la piscine').

La liste des volontaires affectés à l'entretien de la piscine, élaborée en avril, est diffusée auprès de chaque copropriétaire ou locataire et affichée à la porte de la Ferme.

Ferme

La toiture a été rénovée en 2005 (en particulier après les tempêtes des années précédentes). Fin 2005, a été réalisé l'ouverture d'une porte de communication entre la salle et le local technique, créant ainsi une issue de secours, un accès direct aux toilettes et des possibilités d'aménagement d'un petit espace cuisine.

D'autres travaux d'amélioration et d'entretien sont envisagés ou programmés : enduits extérieurs, planchers, ...

Pièce principale : rénovée en 1993 par des bénévoles (lambris, peinture, pose de nouvelles portes, achat de tables et chaises, réfrigérateur, ...) ; elle sert de salle de réunions (Assemblées Générales, Conseil Syndical, ...).

Elle peut être également louée par les Résidents pour des réunions de famille (cf. Renseignements pratiques).

Pièce attenante : cette petite salle sert à des activités de groupe.

Au premier étage deux petites salles ont longtemps été utilisées par les jeunes de la Résidence, mais nécessitent aujourd'hui des travaux d'entretien.

Renseignements pratiques

Bus

A la sortie de la Résidence, à droite se trouve un arrêt de bus, ligne 3 (Super Bellerive, ... Mairie de Bellerive, ...Avenue d'Hauterive, ...). Connexion avec les bus pour Vichy.

Les Horaires sont affichés sous l'abri : 1 bus environ toutes les heures.

Taxis

M. MAREST (Villa N°32) Transports toutes distances et médicalisés : **06 16 05 95 98**
VICHY TAXI : **04 70 98 69 69**

Charges de copropriété

Un acompte des charges annuelles est demandé par le trésorier au mois de septembre, le solde après clôture de l'exercice, début janvier.

Compteurs

Gaz et Electricité : les compteurs des particuliers étant à l'extérieur leur relevé ne pose pas de problème. Il est fait en principe 2 fois par an (mars et septembre).

Gaz : N'oubliez pas en cas de fuite : ouvrez les fenêtres, fermez au compteur, téléphonez – mais depuis l'extérieur - avec votre portable le **18**.

Eau : le compteur est à l'intérieur de chaque villa, dans le garage, ce qui nécessite la présence de l'utilisateur au moment du relevé, établi par un agent de la CBSE au mois de novembre. En cas d'absence une carte 'T' est laissée pour le relevé de l'index par l'utilisateur.

La facturation est faite en 2 temps :

Une facture estimative comportant l'abonnement (le compteur est propriété de la CBSE) et un acompte calculé sur la consommation de l'année précédente est envoyée au mois de mai. La facture définitive est envoyée au mois de décembre.

Il est recommandé de protéger le compteur des risques de gel.

Courrier

Une distribution par jour, généralement entre 11 heures et midi.

Système CIDEX : 4 batteries de boîtes aux lettres avec possibilité de poster du courrier (le déposer dans la boîte et tourner le disque de façon à faire apparaître la partie rouge).

Répartition des CIDEX :

Une boîte aux lettres est réservée au Conseil Syndical : CIDEX 587, située entre les pavillons 7 et 8.

Les autres sont répartis comme suit :

Entre pavillons 4 et 5 : 1 à 5 & 28 à 30

Entre pavillons 7 et 8 : Villas 6 à 11 & 26 à 27 et Conseil Syndical

Entre pavillons 24 et 25 : Villas 12 à 19 & 22 à 25

Entre pavillons 20 et 31 : 20 à 21 & 31 à 33

Déchets Ordures

BELLERIVE pratique la collecte sélective avec la **Communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier**.

Les sacs sont distribués par la Mairie, une fois par an. Les sacs ont les couleurs suivantes :

- Jaune transparent : plastiques, flacons plastiques, boîtes métalliques, briques alimentaires, papiers, journaux, magazines, ... ; enlèvement le jeudi matin ;
- Noir : autres ordures ménagères (sauf verre) ; enlèvement mardi et samedi matin.

Le passage des bennes a lieu pendant la nuit, souvent vers 4 heures du matin : il est donc souhaitable de déposer les sacs le soir.

Le passage n'a pas lieu les jours fériés ; un calendrier est distribué par la Mairie avec indication des jours de remplacement.

Les déchetteries voisines sont :

Pour BELLERIVE : A CHARMEIL, Route de Vendat.

Heures d'ouverture : tous les jours sauf les dimanches ; fermée à l'heure du déjeuner.

A CUSSET :

Heures d'ouverture : ouverte le dimanche matin.

Objets encombrants : se renseigner auprès de la Mairie.

Verre : un container est à votre disposition, à la sortie de la Résidence, à droite, près de l'arrêt du bus.

Environnement

Les trottoirs ont été refaits en fin d'été 2005, en sable rose des Malavaux.

La balayeuse municipale passe une fois par mois. A cet égard il est demandé aux Résidents de ne pas laisser leur voiture en stationnement le long du trottoir, mais de la garer dans le garage ou sur un parking.

L'entretien des espaces verts communs et de la haie entre la piscine et la route départementale est pris en charge par la copropriété.

L'entretien des espaces fleuris (2 parterres à l'entrée de la Résidence, un troisième au centre, et une vasque à l'entrée) est assuré par les services municipaux.

L'entretien des parties privées est bien sûr laissé à l'initiative des Résidents concernés.

Le règlement intérieur de 1976 (Article 4 du Chapitre II – section II) recommandait « d'éviter la disparité des couleurs et le manque d'harmonie ». Cependant à chaque fois que l'A.G. des copropriétaires a été consultée sur une éventuelle modification de l'aspect extérieur de telle ou telle villa (installation d'une véranda, construction d'un garage, ..) elle a donné son accord.

Extincteurs

A l'origine un extincteur avait été remis à chaque copropriétaire par la SCI « Résidence Les Course ». Il est recommandé de procéder périodiquement à sa vérification. Une opération collective avait été proposée en 1993, elle pourrait être renouvelée en 2006.

Ferme

La location de la grande salle, et de ses aménagements, est à demander à la Présidente. Elle est en principe réservée aux Résidents pour des raisons d'Assurances.

La participation financière couvre les dépenses occasionnées par cet usage, en électricité et chauffage en particulier ; une caution peut être demandée.

La remise en état (nettoyage, réparation, ...) est à la charge de l'utilisateur.

Le tarif actuel est de 30 € pour la journée ou pour la soirée et de 15 € pour l'après midi. Une caution de 50 € est également demandée.

Informations

Après chaque Assemblée Générale un compte rendu est envoyé à tous les copropriétaires.

Un panneau à l'entrée de la Ferme donne également quelques informations.

Les Résidents qui fourniront une adresse email pourront recevoir par ce média les informations. Une rubrique sera également ouverte sur le site Internet.

Nuisances sonores

Par arrêté préfectoral du 2 avril 1991 l'emploi de matériel de jardinage (tondeuse, scie électrique, débroussailleuse, ...) et de bricolage provoquant une nuisance sonore est autorisé :

- les jours ouvrables de 8h30 à 12h et de 14h30 à 19h30,
- les samedis de 9h à 12h et de 15h à 19h,
- les dimanches et jours fériés de 10h à 12h.

Piscine

La piscine de notre Résidence est un bassin privé, accessible aux seuls résidents.

Il faut rappeler à tous que l'entretien de cette installation est assumé bénévolement par des résidents et que chaque usager se doit de faciliter la poursuite de cette organisation. De ce bénévolat découlent les heures d'ouverture de fermeture variables de la piscine, en liaison avec la disponibilité des personnes qui acceptent de sacrifier une partie de leur temps libre à assumer l'entretien de cette installation collective. Le 'bon sens' doit prévaloir tant pour l'usage, la propreté, que le respect des autres.

Circulation, Sécurité, Stationnement

A l'intérieur de la Résidence la vitesse des véhicules est limitée à 30km/h.

Nous attirons votre attention sur la dangerosité de la sortie de la Résidence vers la route départementale. Nous avons à plusieurs reprises attiré l'attention de la Mairie, la DDE et les services du Val d'ALLIER sur ce problème.

Stationnement : il n'est pas souhaitable de stationner en dehors des parkings.

Numéros de téléphone et adresses utiles

CONSEIL SYNDICAL de la RESIDENCE : (voir tableau suivant)

Présidente : Mme Claude KNOPP (Villa N°24)
Vice Présidente : Mme Annick MAREST (Villa N°32)
Secrétaire : Mme Ginette SAINTOYANT (Villa N°12)
Trésorière : Mme Véronique LANGLAIS (Villa N°23)
Adresse Internet : <http://jeanlouis.maldant.free.fr/residence/index.htm>

POLICE, COMMISSARIAT, GENDARMERIE : **17** ou **112** depuis un portable

POMPIERS : **18**

SAMU : **15**

HOPITAL : **04 70 97 33 33**



MAIRIE de BELLERIVE : **04 70 58 87 00**

Adresse Internet : <http://www.ville-bellerive-sur-allier.fr> Email : mairie.bellerive@wanadoo.fr



MAIRIE de VICHY : **04 70 30 17 17**

Adresse Internet : <http://www.ville-vichy.fr> Email : mairie@ville-vichy.fr

EDF GDF :

Services Bourbonnais - 16 place Charles de Gaulle BP 2717
03201 VICHY
0 810 73 96 97
Dépannage électricité : **0 810 333 103**
Dépannage Gaz : **04 70 97 84 30**

POSTE : 19, avenue Jean Jaurès
04 70 58 59 70

EAU : CBSE : 38, avenue de la Croix Saint-Martin 03200 VICHY
04 70 58 84 30

TAXI :

M. MAREST (Villa N°32), transports toutes distances et médicalisés : **06 16 05 95 98**
Vichy Taxi : **04 70 98 69 69**

Autres adresses :

.....
.....

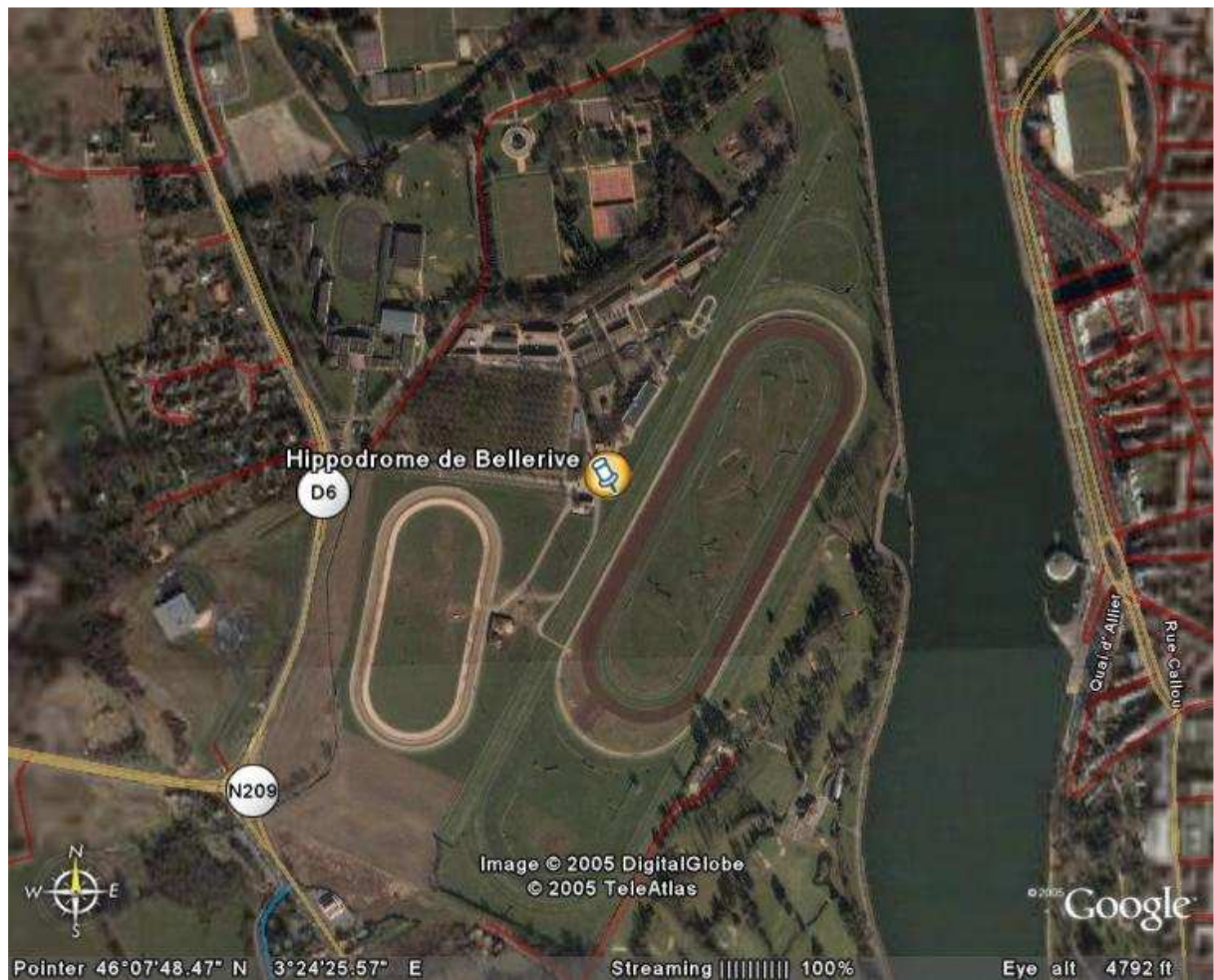
Noms et Numéros de téléphone des Résidents

(Ceux qui sont indiqués sont fournis par les personnes concernées, sinon ce tableau peut vous servir pour inscrire les personnes qui vous les ont donné personnellement)

N°	Nom du Propriétaire		Nom du Locataire	N° de Téléphone N° de Portable	Adresse Email
1	DURAND			04 70 32 19 63	
2	RUPALLEY			04 70 59 83 74	
3	FAUCONNET		BASTIEN		
4	TOUBLET				
5	GUERRIER			04 70 32 16 23	
6	MALDANT - VERMAY			04 70 32 12 40 06 07 91 61 99	jeanlouis.maldant@club-internet.fr
7	MALLINJOURD		(libre)		
8	MENADIER		MOSNIER / ALLOUCHE		
9	LOREAU				
10	DUMONT				
11	ARNAUD				
12	SAINTOYANT	3		04 70 59 91 59	ginette.sainto@wanadoo.fr
13	BRIERE		DAVAT		
14	KAHN			04 70 59 95 74	
15	DEVERNOIS / GAY				
16	MORIN	P		04 70 59 86 58	morin.mm@wanadoo.fr
17	SOUMAILLE				
18	GONDLACH		(en vente)		
19	RONGIER				
20	AUBERT				
21	FOURNIER				
22	PRAT		CEYTE	04 70 32 02 08	ceyte.abel@wanadoo.fr
23	LANGLAIS	4		04 70 32 37 47	
24	KNOPP	1		04 70 32 15 26 06 87 39 99 82	claudeknopp@aol.com
25	KORNAT – BOURCEREAU				
26	POIROT			06 08 28 29 64 04 70 97 50 71	
27	LALLE			04 70 32 14 84	
28	CHASSAGNE		MERLE		
29	MARLIN			04 70 32 13 51	
30	JOURNIAC				
31	ISSARD				
32	KLETSINSKI – MAREST	2		04 70 32 65 46	
33	JOLY				

Conseil Syndical : (1) : Présidente, (2) : Vice Présidente ; (3) : Secrétaire ; (4) : Trésorière ; P : Responsable Piscine

Vue satellite du quartier des Brosses et de l'hippodrome



Remerciements

A M. GAUTHIER (ancien propriétaire du Château des Brosses), MM. FAVIER et son fils (auteur de la photo de couverture du memento), M. LOREAU, ...

Références bibliographiques

Règlement intérieur de la copropriété
Guide du voisinage « Que Choisir »
Jacques CORROCHER : 'Bellerive sur Allier' (Album du temps passé)
Marc-André FABRE : 'Dans les prisons de la milice'

