

# **RÈGLEMENT INTÉRIEUR**

## **RÉSIDENCE « L'ODÉLIE » 7 bis rue de la Chaussée de Paris 77124 VILLENROY**

Ce Règlement Intérieur ne fait pas novation au Règlement de Copropriété, mais apporte des précisions et informe les résidents de leurs droits, devoirs et obligations ainsi que sur les équipements communs mis à leur disposition.

Pour la bonne tenue de la copropriété, l'harmonie entre ses résidents et le respect des biens et des personnes, le présent Règlement Intérieur (comme le Règlement de Copropriété) est applicable sous l'autorité du Syndic.

Ce Règlement Intérieur sera remis à chaque résident actuel et à tout nouveau copropriétaire. Il concerne les copropriétaires, leurs locataires, leurs occupants à titre gratuit, leurs familles et leurs invités.

**Les copropriétaires bailleurs doivent l'annexer au bail de leurs nouveaux locataires qui devront l'accepter.**

Ce Règlement Intérieur sera porté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale pour approbation et sera publié au Fichier Immobilier.

### **1) DÉTÉRIORATIONS DANS LES PARTIES COMMUNES :**

Copropriétaire, vous êtes seul responsable de toutes les détériorations et d'une façon plus générale, tous incidents/ accidents causés par vous, votre famille, vos locataires, vos invités, vos animaux, et entreprises à votre service, et ceci dans toutes les parties communes intérieures ou extérieures de la résidence.

**Toutes les réparations correspondantes vous seront facturées.**

Charge à vous de vous faire rembourser ces frais par votre assurance, ou par les tiers que vous avez introduits dans l'immeuble.

Faire signer ce Règlement Intérieur par vos locataires : c'est vous protéger.

Afin d'éviter au maximum ce genre de désagrément, lors de vos emménagements, déménagements, travaux, grosses livraisons, installer des bâches de protection dans les ascenseurs, ainsi que sur la moquette de votre palier.

### **2) NUISANCES SONORES / BRUITS :**

Chacun doit veiller à la tranquillité de l'immeuble et ne pas gêner ses voisins par des bruits de quelque origine qu'elle soit (ex : tous les appareils de sonorisation, instruments de musique, appareils ménagers, outils, utilisation des vides ordures, bruits de porte, de chaise ou de talons, conversations... etc. (ceci, tant dans les parties communes que privatives, sans omettre les balcons et les espaces verts). Les objets susceptibles d'émettre des vibrations doivent être isolés. Les travaux bruyants, y compris de jardinage, avec ou sans outils électriques, ne pourront être réalisés qu'entre 8 H et 18 H du lundi au vendredi, et le samedi entre 9 H et 12 H et entre 16H et 18 H. Ils sont strictement interdits le dimanche et les jours fériés.

En tout état de cause, tout tapage, de jour comme de nuit, est formellement interdit et répréhensible par la loi (notamment entre 22h et 8h : articles 472 et 482 du Code Pénal)

### **3) FACADES : BALCONS / VOLETS / STORES / FENETRES / RAMBARDES ...etc.**

**Toute modification de l'aspect extérieur de nos façades est interdite.**

Et notamment, il est interdit sur les balcons :

-d'étendre du linge

-d'entreposer tous objets, appareils ou mobiliers autres que ceux ci-dessous énoncés.

- d'installer des brise-vues ou cannisses.
  - d'utiliser des barbecues, même électriques, ou tous autres appareils produisant des fumées.
  - d'y entreposer les vélos.
  - de secouer les tapis, paillasons, nappes, draps et couvertures...et d'une façon générale de jeter par les balcons et fenêtres toute poussière, objets et /ou détritrus.
- Sur les balcons sont exclusivement tolérés les jardinières ou bacs de végétaux, le mobilier de jardin. Ces jardinières peuvent être posées au sol ou suspendues à la main courante, mais uniquement vers l'intérieur des balcons. De plus, elles doivent reposer sur des dessous étanches et suffisamment profonds pour éviter tout débordement d'eau qui souillerait les façades et gênerait les autres occupants de l'immeuble et pour ne présenter aucun danger pour les passants.
- Chaque occupant doit maintenir son (ses) balcon(s) en parfait état de propreté, sans pour autant faire couler d'eau sur les façades.
- \*Les volets roulants visiblement détériorés doivent être rapidement réparés ou supprimés ou remplacés à l'identique.
  - \*Les toiles des stores doivent être exclusivement de couleur écru unie.
  - \*En aucun cas vous ne devez modifier les coloris des équipements ou éléments des façades.
  - \*La pose de carrelage au sol est soumise à l'autorisation du Syndic.

#### **4) ESPACES VERTS COMMUNS / JARDINS A JOUISSANCE PRIVATIVE :**

**Les espaces verts communs sont entretenus par une entreprise sous contrat de maintenance annuel.**

Les pelouses sont interdites tant aux animaux qu'aux personnes (sauf entretien, arrosages et visites de contrôle du syndic et du conseil syndical).

Afin de préserver une unité visuelle de l'ensemble, il appartient à chaque occupant, de maintenir son jardin à jouissance privative en parfait état de propreté et d'esthétique tout au long de l'année.

Il est interdit d'évacuer tous détritrus (végétaux ou autres) sur les jardins communs, et de brancher vos appareils sur les prises électriques de l'immeuble.

Les tondeuses et autres appareils bruyants de jardinage ne doivent pas être utilisés le dimanche et les jours fériés (voir § 3 : nuisances sonores)

Les barbecues, même électriques et tous autres appareils produisant des fumées, sont interdits ainsi que le remisage de tout objet nuisant à l'esthétique de l'immeuble.

#### **5) JEUX / ENFANTS :**

Les parents doivent surveiller leurs enfants et adolescents pour éviter qu'ils ne détériorent ou salissent les parties communes et leurs équipements, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Tous les jeux, et l'utilisation de vélos, skates, patinettes, rollers, ballons ...etc, sont strictement interdits dans TOUTES les parties communes de la résidence, même extérieures.

#### **6) ANIMAUX :**

Les chiens, chats et autres animaux domestiques non bruyants sont tolérés dans la résidence, à condition qu'ils ne soient pas dangereux et qu'ils n'occasionnent aucun trouble du voisinage. Ils doivent être tenus en laisse dans toutes les parties communes intérieures ou extérieures, les pelouses leur sont interdites. Toutes dispositions doivent être prises par leurs propriétaires pour leur empêcher l'accès aux parties communes. Leurs éventuelles souillures doivent être aussitôt nettoyées par leur propriétaire. Tout animal errant, les oiseaux et particulièrement les pigeons ne doivent pas être nourris (règlement sanitaire départemental : ART 120 et 160)

## **7) TRAVAUX / BRICOLAGE / JARDINAGE :**

Les occupants ne pourront faire des travaux de nature à nuire à la solidité de l'immeuble. Aucune structure porteuse ne pourra être modifiée sans un cahier des charges détaillé établi par un architecte DPLG. Ce cahier devra être transmis au syndic pour contrôle, qui le portera à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Rappel du § 3 : Les travaux bruyants, y compris de jardinage, avec ou sans outils électriques, ne pourront être réalisés qu'entre 8 H et 18 H du lundi au vendredi, et le samedi entre 9 H et 12 H et entre 16 H et 18 H.

Ils sont strictement interdits le dimanche et les jours fériés.

## **8) PARTIES COMMUNES A L'INTERIEUR DES PARTIES PRIVATIVES :**

### **ACCÈS AUX GAINES TECHNIQUES, À TOUTES CANALISATIONS, FACADES...**

En cas de réparations nécessaires sur des parties communes en façade au niveau de votre logement, ou à l'intérieur de celui-ci, ou encore dans votre parking, vous avez l'obligation d'en laisser libre accès à l'entreprise diligentée par le syndic : en étant présent au rendez-vous qui vous sera communiqué, ou en confiant vos clefs à la personne de votre choix qui vous représentera.

Rappel du Règlement de Copropriété :

"Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens."

## **9) REVETEMENT DES SOLS PRIVATIFS / CAHIER DES CHARGES ACOUSTIQUE :**

**Changer le type de revêtement des sols dans votre logement peut causer de graves nuisances sonores à vos voisins.** (ex : remplacer votre moquette par du parquet ou du carrelage). Si vous souhaitez changer de revêtement de sol dans tout ou partie de votre appartement, vous devez vous conformer strictement au cahier des charges acoustique qui a été adopté lors de la construction. Contactez le Syndic qui vous expliquera la marche suivre.

## **10) PARABOLES :**

L'installation d'une antenne en façade de l'immeuble est formellement interdite. Elle modifie l'aspect extérieur de l'immeuble et constitue un motif légitime et sérieux de s'opposer à la pose de l'antenne parabolique. De plus, de telles installations peuvent entraîner des risques importants en cas de chute de l'antenne sur les parties communes. Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

## **11) PALIERS/ HALLS / COULOIRS /AIRES DE CIRCULATION /ESPACES VERTS:**

Les paliers, halls, couloirs en sous-sol, parkings, aires de circulation et espaces verts communs doivent être libres de tout objet, à l'exception des tapis brosses devant les portes palières qui doivent être entretenus par leur propriétaire.

**Rappel du Règlement de Copropriété:** " Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage."

## **12) ASCENSEURS :**

Les instructions et les règles de sécurité doivent être respectées. Les enfants de moins de 10 ans doivent être accompagnés d'un adulte. Les portes ne doivent pas être forcées. Il est interdit d'y fumer et d'y déposer des débris.

## **13) PARKINGS EN SOUS-SOL ET PARKINGS EXTERIEURS :**

**Chaque parking privatif est réservé à son propriétaire ou au locataire ayant un bail nominatif.** Il est interdit de stationner, même provisoirement sur les aires de circulation.

Les parkings ne peuvent servir qu'au stationnement de véhicules.

Le dépôt de tout objet inflammable ou non, les lavages, vidanges et réparations y sont strictement interdits par mesure de sécurité et pour des raisons d'hygiène et de propreté.

Chaque propriétaire est responsable de la bonne tenue de son parking ainsi que du bon entretien de son véhicule. Il doit en informer son locataire.

Il est demandé aux automobilistes de rouler au pas dans les parkings et d'être particulièrement vigilants les jours de pluie lorsque les sols sont glissants.

Il est strictement interdit de fumer dans les parkings.

Pour la sécurité de tous, il est recommandé de bien vérifier qu'un véhicule ou une personne étrangère ne profite pas de l'ouverture pour s'introduire à l'intérieur des parkings.

Vous ne devez jamais laisser votre système de commande d'ouverture automatisée dans votre véhicule. Avertissez rapidement le syndic lorsque vous perdez votre système de commande.

Attention : La Police municipale peut procéder à l'enlèvement des voitures « épaves », même dans un parking privé.

## **14) CANALISATIONS :**

Ne jamais jeter de produits solides, liquides, volumineux ou expansibles susceptibles de détériorer ou d'obstruer lesdites canalisations.

## **15) LOCAUX A ORDURES / TRI SELECTIF / ENCOMBRANTS :**

Le local Ordures Ménagères est à votre disposition et équipé des différentes bennes pour le TRI SELECTIF, des notices d'instructions de ce dernier y sont affichées.

Le ramassage des objets encombrants est assujéti à des règles particulières : voir les notes spécifiques affichées au 2<sup>ème</sup> sous-sol, s'informer auprès de la mairie.

## **16) LOCAUX POUR LES VELOS / POUSSETTES / LANDAUS / CADDIES:**

Un local pour ranger ceux-ci (qui ne doivent, en aucun cas, être entreposés sur les parties communes, et plus précisément, ni sur les paliers, ni sur les balcons) sont à votre disposition au 1<sup>er</sup> sous-sol du bâtiment 1. Il est fermé à clef et exclusivement destiné à cet usage. Il est équipé de rails de suspension scellés aux murs, auxquels vous devez ajouter vos propres chaînes et cadenas de sécurité. Vous ne devez pas y laisser de vélos abandonnés, pour le respect des places disponibles aux autres utilisateurs.

## **17) SECURITE : INTERPHONES / ACCES A CLEFS / ACCES AUTOMATISES :**

Les bons réflexes de chacun contribuent à la sécurité de tous.

Vous ne devez jamais ouvrir la porte de l'immeuble depuis votre interphone sans avoir clairement identifié votre interlocuteur.

Une autorisation permanente a été accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans nos parties communes, lors de l'Assemblée Générale 2012 en respect de l'article 13 de la loi du 21 janvier 1995, relatif à la sécurité dans les immeubles.

Vous devez signaler à la police tout évènement suspect dans les parties communes, tout équipement défectueux, ainsi que la présence de toute personne étrangère à l'immeuble (porte

à porte, clochards, ...etc.). Vous devez refermer soigneusement toutes les portes derrière vous, des halls d'entrée ou d'accès aux parties communes.

### **18) DESTINATION DE L'IMMEUBLE, USAGE DES PARTIES PRIVATIVES :**

#### **Rappel de notre Règlement de Copropriété:**

" Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privés.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination des bâtiments.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasites.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privées, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou encore sur les voies de circulation"

### **19) INTERDICTION DE FUMER :**

Il est interdit de fumer dans l'ensemble des parties communes de notre copropriété: sous-sols, parkings, hall, couloirs, ascenseurs, escalier ... article R. 3511-1 du Code de la santé publique

~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*