

OREE DE MARLY A NOISY-LE-ROI

REGLEMENT INTERIEUR

PREAMBULE

Les droits et obligations des copropriétaires sont déterminés et régis par le Règlement de Copropriété conformément aux dispositions de la loi de 1965.

Ce règlement, et toutes les modifications qui pourraient y être apportées par la suite, selon les conditions qui y sont prévues, forme la charte commune aux parties en cause et par suite sont obligatoires pour tous les propriétaires, leurs ayants droits et ayants cause, ainsi que pour tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation. Il constitue donc la loi commune à laquelle tous doivent se conformer.

Le règlement intérieur établi ci-après, ne saurait constituer une novation audit Règlement de Copropriété, mais les prescriptions qu'il édicte sont destinées à fixer ou rappeler plus expressément différents points de détail à l'usage de tous les occupants (propriétaires ou locataires) et leurs visiteurs.

C'est l'application librement consentie par chacun, de ces différentes prescriptions, qui contribue principalement à la bonne tenue d'une résidence, et, par là même, en fait un lieu où l'on soit heureux de vivre dans une ambiance générale de courtoisie, de respect mutuel et aussi de solidarité.

REGLEMENT INTERIEUR

I - GARDIEN ET EMPLOYES

A - Le gardien est chargé de veiller à l'application du Règlement de Copropriété et du présent Règlement Intérieur, dans le cadre des consignes qui lui sont données par le Syndic.

Il doit être aidé et au moins soutenu dans sa mission, ainsi que respecté par tous les copropriétaires et locataires dans l'intérêt même de ceux-ci.

Tout litige, incident, contestation, désordre ou dégradation doit être signalé au gardien ou au syndic.

Le gardien est assermenté. A ce titre, il peut soit remettre un simple avertissement, soit verbaliser par Procès-Verbal, selon la gravité ou la récurrence de l'infraction.

En cas d'irrespect flagrant et ou continuels au Règlement de Copropriété ou au Règlement Intérieur, le Syndic peut demander au gardien d'effectuer plus particulièrement des opérations de verbalisations intensives, suivies de demande en dommages-intérêts, à la requête du Syndicat des Copropriétaires.

.../...

B - Les employés de la Résidence sont au service de la collectivité. Ils ne doivent, en aucun cas, sauf urgence, être détournés de leur tâche pour des services particuliers pendant leur horaire de travail.

Les instructions, ordres et remarques aux employés sont du ressort du syndic, et, sur le terrain, du gardien.

Les éventuelles remarques des occupants au sujet des employés doivent donc être faites au gardien, au syndic ou au conseil syndical.

II - USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

1) VITESSE :

La vitesse est strictement et impérativement limitée à 20 KM/H dans toutes les voies de la Résidence. La présence de nombreux jeunes et très jeunes enfants oblige les conducteurs à une vigilance constante.

2) BRUIT :

D'une façon générale le bruit constitue une nuisance dont l'influence néfaste s'exerce non seulement sur l'oreille de l'homme mais également sur son système nerveux, son sommeil, enfin son comportement. Des lois, décrets, codes, règlements et circulaires officiels règlementent ce fléau.

Pourtant, au niveau de notre résidence, l'observation de règles élémentaires de politesse doit permettre d'éviter la plupart de ces inconvénients.

Ainsi l'usage des avertisseurs des automobiles est interdit sauf danger immédiat. Les échappements libres ou bruyants des vélomoteurs et motos sont formellement prohibés. Enfin, il est demandé aux conducteurs de fermer avec douceur les portes des voitures tout spécialement la nuit.

3) STATIONNEMENT :

a) Les véhicules ne doivent pas stationner :

- le long des bordures marquées et aux emplacements interdits,
- sur les emplacements de parkings qui ne leurs sont pas attribués,
- devant les entrées des garages individuels,
- sur les pelouses et trottoirs,
- sur les allées de circulation piétonne,
- sur la dalle de lavage,
- devant toutes les entrées d'immeuble (rez-de-chaussée et sous-sol),
sauf le temps strictement nécessaire à un chargement ou déchargement,
- plus généralement en tout endroit pouvant présenter une gêne à la circulation, notamment des éboueurs et des services de secours (voies très étroites, virages, etc....)

Le Syndicat des copropriétaires n'est et ne pourra être en aucun cas tenu pour responsable des dégradations causés aux véhicules par suite d'un mauvais stationnement.

Enfin la responsabilité du propriétaire d'un véhicule mal garé pourra être engagée dans l'hypothèse où il aura ainsi gêné ou retardé le passage des engins de secours contre l'incendie, ambulances etc....

b) Les propriétaires de parkings et de garages doivent veiller à les utiliser en toute saison, afin de dégager l'emprise des voies.

Les occupants rentrant la nuit en voiture doivent faire "ATTENTION AU BRUIT" et en particulier éviter les cris et les éclats de voix.

c) Dispositions particulières aux véhicules de la Résidence :

1 - Lavage des voitures :

Une dalle de lavage située à l'angle Nord-Ouest de la résidence est prévue à cet effet. Les propriétaires de voitures ne doivent pas effectuer de lavage à tout autre endroit.

Le lavage est autorisé de 9 heures à 19 heures. Il est interdit en période de gel.

L'utilisation des auto-radios est interdite sur l'aire de lavage.

2 - Entretien des voitures :

Les interventions mécaniques, les vidanges et les graissages sont interdits sur les voies et trottoirs de la Résidence.

3 - Le stationnement ininterrompu sur les parties communes de la résidence de voitures inutilisées est interdit. Des enlèvements pourraient être effectués

4 - Le stationnement de caravanes, camping-cars, bateaux et autres remorques dépassant le cadre d'un parking et gênant l'accès aux parkings voisins est interdit.

5 - L'habitation de camping-cars, caravanes et véhicules assimilés est interdite dans la Résidence.

6 - Il est interdit de vider les cendriers de voitures par terre.

d) Dispositions particulières aux véhicules étrangers à la Résidence :

1 - Véhicules utilitaires :

Les occupants faisant appel à des véhicules utilitaires de toutes natures (déménagement, livraisons, dépanneurs etc...) devront impérativement en informer le gardien.

Celui-ci leur donnera toutes instructions utiles, en particulier pour leur stationnement afin de limiter la gêne éventuelle de la circulation dans la Résidence, et sauf restrictions climatiques sur les enrobés rouge.

2 - Visiteurs :

Les règles applicables aux occupants des immeubles devront être respectées par leurs visiteurs.

3 - En cas de dégradations causées aux parties communes intérieures et ou extérieures, à l'occasion de déménagements, emménagements, livraisons ou toutes interventions extérieures à la Résidence, pour le compte d'un occupant, et sur simple constat du gardien, les frais de remise en état seront supportés par le propriétaire de l'appartement concerné, le Syndicat des copropriétaires n'ayant pas à connaître l'intervenant étranger à la Résidence.

4 - Jeux des enfants :

Les enfants jouent dans la Résidence sous la responsabilité de leurs parents.

Les enfants obéissent aux instructions du gardien, ayant la charge de porter les faits sérieux à la connaissance des parents.

D'une manière générale, les jeux des enfants ne doivent pas constituer, par des bruits excessifs ou autrement, une gêne ou un danger pour les occupants, ni nuire à la conservation et à la propreté de la Résidence.

Les aires de jeux spécialement aménagées pour les enfants en bas âge leur sont affectées par priorité. Il est rappelé que les pelouses ne constituent pas des terrains de jeux.

Les jeux des enfants sont interdits dans les parties communes des immeubles (halls d'entrée, escaliers, ascenseurs, paliers, couloirs de caves, locaux à poubelles..., et en particulier tous locaux techniques qui présentent un danger.

Il est interdit de s'adonner à tous jeux pouvant occasionner des dégâts dans les parties communes et des nuisances aux résidents.

Les bicyclettes ne comporteront pas de dispositif sonore autre que timbre ou trompe discrète. Leur stationnement devant ou a fortiori dans les entrées des immeubles est interdit.

Les roulettes des patins ou chariots sont obligatoirement caoutchoutées et leur usage et le port est interdit à l'intérieur des bâtiments.

Les jeux de balles ou ballons légers à la main sont admis. Toutefois, les balles et ballons ne doivent être lancés ni en direction des immeubles et notamment des garages, ni en direction des véhicules en stationnement.

les enfants doivent prendre garde à ne pas endommager les voitures en stationnement, en particulier à ne pas rayer les carrosseries avec leurs bicyclettes, ou autrement.

Il est interdit de marcher et de faire du vélo sur, ou à travers, les plantations, de grimper aux arbres, d'en détériorer l'écorce, de s'accrocher aux branches, de les tordre, de les casser, de cueillir des feuilles ou fleurs, de creuser des trous dans les pelouses, etc...

Il est interdit de grimper sur les grillages et clôtures.

Les papiers, épluchures, chewing-gum et déchets divers devront être jetés dans les poubelles.

Toute inscription sur les murs est interdite.

Les résidents utilisent les paillassons des immeubles.

5 - Animaux :

Tous les animaux dangereux ou bruyants sont interdits dans la Résidence, même s'ils ne sortent pas des appartements.

Il est interdit de laisser des animaux sans surveillance, même sur les loggias, en cas d'absence des maîtres ou susceptibles d'apporter une gêne par leurs cris.

Il est interdit de laisser divaguer des animaux dans la Résidence, ils sont tenus en laisse et doivent demeurer sous le contrôle permanent de la personne qui les accompagne.

Les propriétaires des animaux resteront responsables de tous dégâts et devront assurer l'enlèvement des déjections dans les immeubles.

Il est interdit d'attirer systématiquement et de façon habituelle des animaux, cette pratique étant une cause d'insalubrité et de gêne pour le voisinage.

Le propriétaire d'un animal en divagation pourra être verbalisé.

A défaut, et compte-tenu de la rage, tout animal vagabondant sans collier sera immédiatement signalé à la fourrière.

6 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES :

a) ASCENSEURS :

Ces appareils sont destinés au transport des personnes dans la limite des charges autorisées qui sont inscrites à l'intérieur de la cabine.

Les ascenseurs des immeubles sont interdits aux déménagements, transport d'objets lourds, encombrants, ainsi qu'aux bicyclettes notamment.

Ils sont également interdits aux enfants non accompagnés.

Le Syndicat des Copropriétaires décline toute responsabilité au cas où un accident surviendrait dans une situation en contravention avec ce qui précède.

b) VIDE-ORDURES :

Il est interdit de jeter dans les colonnes vide-ordures des objets susceptibles de les obstruer, de les briser, d'enflammer les détritiques, contenu des cendriers par exemple, ou de blesser les préposés à leur enlèvement, tels que les bouteilles de verre.

Ces objets doivent être descendus et jetés directement dans les poubelles.

Leur usage est interdit entre 22 heures et 7 heures le matin.

L'usage de sacs en plastique est obligatoire.

Les vide-ordures sont réservés aux ordures ménagères non recyclables.

Au cas d'irrespect à cette clause, et sur simple constat du gardien, les pénalités ci-après, contractuellement prévues et les frais de remise en état, seront répartis sur tous les occupants desservis par la colonne en cause, et ce en l'absence de responsable connu.

c) DEMEMAGEMENTS :

Après chaque déménagement, le gardien vérifiera que les murs des parties communes becs et bordures des marches, portes palières, ascenseurs etc.. n'ont pas été détériorés. Toute dégradation sera immédiatement signalée par ses soins au syndic, aux fins d'imputation des éventuelles dépenses de réparation au copropriétaire concerné.

Tout déménagement ou emménagement devra être préalablement porté à la connaissance du gardien, en particulier sa date et l'appartement concerné.

.../...

d) DIVERS :

Bien entendu, il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou balcons.

Il est également interdit de jeter quoique ce soit dans les canalisations d'eaux usées.

III - USAGE DES PARTIES PRIVEES

Chacun a le droit en ce qui concerne ses locaux, d'en jouir et d'en disposer comme des choses lui appartenant, à la condition de ne jamais nuire aux autres occupants, et de se conformer au Règlement.

Il ne doit rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité, à la sécurité de l'immeuble.

1) ESTHETIQUE :

D'une manière générale, les objets et plantes posés sur les balcons et les fenêtres, ne doivent pas créer d'insalubrité, de danger ou de gêne pour les passants et autres occupants de la Résidence.

a) Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres et balcons, de manière visible de l'extérieur.

Il est interdit de laisser sur les loggias quoi que ce soit qui nuise à l'esthétique de la résidence, tels que cartons, caisses.

Seuls les salons de jardins sont autorisés à demeure.

b) Il n'est autorisé de secouer : tapis, brosses, chiffons etc.. qu'entre 7 heures et 10 heures 30 du matin.

c) Il est interdit de laver les balcons à grande eau pour éviter les écoulements aux étages inférieurs et sur les façades.

En outre, il est interdit de les laver après 10 heures 30 le matin.

d) De même l'arrosage des plantes disposées sur les balcons doit se faire en évitant les ruissellements d'eau. Les bacs à fleurs et plantes devront être munis d'un récipient d'une capacité suffisante pour absorber le trop plein des eaux d'arrosage.

Les bacs à fleurs accrochés aux garde-corps des balcons devront être fixés vers l'intérieur, pour éviter d'éventuelles chutes à l'extérieur.

Ils sont interdits sur les rebords des fenêtres.

e) Le matériau des volets, leur teinte, celle des fenêtres et porte-fenêtres, des garde-corps et rambardes devront respecter les spécifications pour la résidence.

Les grillages en plastique vert, maillage de 10mm par 10, sont tolérés pour la fermeture des gardes-corps des loggias, (échantillons chez le gardien).

2) BRUIT :

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, des gens à leur service ou celui de leurs animaux.

.../...

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal prolongé de quelque nature que ce soit, propre à gêner leurs voisins et ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Tous bruits et ou tapages diurnes ou nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont interdits.

Par ailleurs, l'utilisation des instruments de musique n'est autorisée ni sur les loggias ni dans les parties communes des immeubles ou espaces verts de la Résidence.

Conformément aux ordonnances de Police, il est vivement recommandé entre 22 heures et 7 heures :

- a) de faire un usage modéré de tous les appareils de distribution d'eau,
- b) d'éviter l'utilisation des machines à laver, du vide-ordures et d'une manière générale de tous instruments bruyants,
- c) de manoeuvrer en douceur les porte-fenêtres et les volets roulants.

et, entre 22 heures et 9 heures

- a) de baisser la tonalité des appareils audio-visuels.
- b) de s'abstenir de tous jeux, occupations ou autres activités susceptibles de gêner les voisins.

L'organisation abusive de réceptions bruyantes et tardives demeure interdite. Les réunions occasionnelles feront l'objet d'un préavis de courtoisie aux voisins immédiats.

- Tous travaux bruyants sont interdits le Dimanche avant 10 Heures et le soir après 20 heures.

L'énumération ci-dessus ne présentant pas un caractère limitatif, tout bruit susceptible d'apporter un trouble à la jouissance paisible des parties privées comme des choses communes, est prohibé.

3) SECURITE :

a) Conformément aux termes de l'arrêté du 2 août 1977 relatif aux règles de sécurité applicables aux installations de gaz combustible liquéfié à l'intérieur des habitations. Il est formellement interdit d'utiliser une bouteille de butane ou de propane dans un local, une cave située en sous-sol.

Il est également interdit d'y déposer ou d'y conserver une telle bouteille, même supposée vide.

b) Locaux bicyclettes et/ou voitures d'enfants :

Ces locaux sont limitativement réservés aux bicyclettes, cyclomoteurs inférieurs à 50 cm³ et voitures d'enfants. Leurs accès ne peut se faire que moteur arrêté.

Les réparations de ces deux roues ne doivent pas y être effectuées : présence d'huile, d'essence et émission de gaz d'échappement.

Tout local ne peut pas être monopolisé, étant réservé aux résidents de la cage d'escalier.

4) ROBINETS MITIGEURS :

L'existence de robinets mitigeurs non pourvus de clapets anti-retour est interdite.

5) REVETEMENTS DE SOLS :

Conditions dans lesquelles il est possible de remplacer les revêtements de sols existants dans les appartements :

SOL CARRELAGE

Le remplacement de la moquette et sol mince collé d'origine par un sol carrelage est soumis, même pour les appartements situés au rez-de-chaussée aux obligations suivantes :

- . présentation préalable du devis des travaux envisagés à l'architecte de la résidence, avec attestation d'assurance, qualification de l'entreprise et engagement de livrer un ouvrage tel que l'isolation soit au moins équivalente à l'existante.
- . en fin de travaux, remise de la facture à l'architecte de la résidence.
- . déclaration remise au syndic de ne faire aucune réclamation par suite de décalage dans l'obtention des températures de chauffage ou d'une moindre qualité de ce dernier.
- . interposition entre chape ciment actuelle et carrelage d'un matériau isolant assurant une isolation phonique équivalente à l'isolation actuelle, notamment aux bruits d'impact. Le procédé SOUKARO II de la Société SIPLAST ou similaire peut donner satisfaction si sa mise en oeuvre est réalisée selon les préconisations de la Société qui livre tous les matériaux nécessaires en un kit complet. La documentation peut être consultée chez le gardien. D'autres procédés peuvent être éventuellement admis, s'ils sont présentés à l'architecte de la résidence avec suffisamment de détails. L'accent est mis en particulier sur l'isolation des plinthes.
- . visite de contrôle par l'architecte de la résidence (aux frais du demandeur), après pose de l'isolation et avant pose du carrelage, étant entendu que la responsabilité demeure au maître d'ouvrage.

SOL PARQUET

Le remplacement de la moquette et sol mince collé d'origine par un sol parquet est soumis, même pour les appartements situés au rez-de-chaussée aux obligations suivantes :

- . présentation préalable du devis des travaux envisagés à l'architecte de la résidence, avec attestation d'assurance, qualification de l'entreprise et engagement de livrer un ouvrage tel que l'isolation soit au moins équivalente à l'existante.
- . en fin de travaux, remise de la facture à l'architecte de la résidence.
- . déclaration remise au syndic de ne faire aucune réclamation par suite de décalage dans l'obtention des températures de chauffage ou d'une moindre qualité de ce dernier.
- . interposition entre chape ciment actuelle et parquet isolant assurant une isolation phonique équivalente à l'isolation actuelle, notamment aux bruits d'impact. Le procédé ASSOUR 3/4/e de la Société SIPLAST ou similaire peut donner satisfaction si sa mise en oeuvre est réalisée selon les préconisations de la Société qui livre tous les matériaux nécessaires en un kit complet.

La documentation peut être consultée chez le gardien.
D'autres procédés peuvent être éventuellement admis, s'ils sont présentés à l'architecte de la résidence avec suffisamment de détails. L'accent est mis en particulier sur l'isolation des plinthes.

visite de contrôle par l'architecte de la résidence (aux frais du demandeur), après pose de l'isolation et avant pose du parquet, étant entendu que la responsabilité demeure au maître d'ouvrage.

6) CHEMINEES :

Procédure de mise en oeuvre pour le raccordement d'une cheminée à feu ouvert sur un conduit de fumée existant :

- 1 - Avant tous travaux, le copropriétaire doit en avertir le syndic de copropriété qui mandatera l'architecte pour vérifier la faisabilité (aux frais du propriétaire).
- 2 - Un sondage doit être effectué pour déterminer avec exactitude l'emplacement du conduit, desservant l'appartement concerné et destiné à recevoir la cheminée à feu ouvert.
- 3 - L'entreprise effectuant les travaux prendra toutes les précautions d'usage (ouverture partielle, étaieage du conduit existant) afin de déterminer si le conduit de fumée existant est solidaire au mur porteur et la stabilité générale.
- 4 - Après ouverture, le copropriétaire doit vérifier l'étanchéité et la vacuité du conduit par un essai préalable d'étanchéité des parois : recherche de fuites éventuelles par fumigènes (selon annexe II du D.T.U. 24.1 Fumisterie).
- 5 - Dans le cas de non stabilité, l'entrepreneur doit y remédier par la pose de colliers métalliques ceinturant le conduit à intervalles réguliers et scellés dans l'élément porteur.
- 6 - Dans le cas d'une mauvaise étanchéité, il est nécessaire de tuber le conduit (avis technique compatible aux conduits de fumée pour cheminées à foyer ouvert) ou de procéder au "chemisage" du conduit (entreprise ayant la qualification professionnelle).
- 7 - L'entreprise qui effectue les travaux se conformera au D.T.U. 24.2.1 (cheminées à foyer ouvert utilisant exclusivement le bois comme combustible).

NOTA : Nous tenons à votre disposition le D.T.U. 24.1 et 24.2.1

7) USAGE DE LA PISCINE :

L'utilisation de la piscine sera réservée aux habitants de la Résidence muni de la carte d'accès validée pour l'année. Ils doivent respecter le règlement affiché à la piscine.

Pendant les périodes de non-fonctionnement de la piscine, l'accès de celle-ci est interdite à toute personne.

IV - SANCTIONS :

Le présent Règlement Intérieur, adopté en Assemblée Générale s'applique à tous et constitue par là-même, convention passée entre chaque copropriétaire et le Syndicat des Copropriétaires.

A ce titre, et outre les frais de remise en état mis à la charge du responsable des dégradations, il est expressément prévu l'application des pénalités suivantes :

- a) En cas d'infractions simple, et sur constatation du gardien assermenté, application d'une pénalité égale à dix fois le coût d'une lettre recommandée
- b) En cas de récidive, application d'une pénalité égale à vingt fois le coût d'une lettre recommandée avec accusé de réception.
- c) En cas d'infractions aux clauses suivantes :

II - 3 a - Stationnement

Les pénalités prévues ci-dessus au paragraphe b pourront être appliquées plusieurs fois sur constats successifs du gardien sur instructions du Syndic, à compter de la notification de l'infraction par le Syndic, et jusqu'à cessation de celle-ci.

III - 3 a - Utilisation ou présence de bouteilles de gaz en sous-sol.

Une telle infraction, extrêmement grave pour le danger potentiel qu'elle fait peser sur les occupants d'un immeuble sera portée sans retard à la connaissance du Syndic par le gardien, outre l'application de l'amende prévue au paragraphe B.

Dans le cas où l'infraction ne cesserait pas immédiatement sur l'injonction du gardien, le Syndic en avisera alors les autorités administratives compétentes.

d) Le Syndic est dès à présent autorisé à engager toute action judiciaire en dommages-intérêts qu'il estimera nécessaire, compte tenu de l'infraction, et après avis du Conseil Syndical.

e) Le Syndic n'a à connaître que le Copropriétaire.

Il n'existe aucun lien de droit entre le Syndicat des Copropriétaires et les locataires, visiteurs, entreprises etc...;

Les pénalités contractuelles incombent donc au copropriétaire et les procédures diligentées contre lui seul.

Les pénalités résulteront d'un procès-verbal, établis sur carnet à souches prénuméroté et dont un exemplaire sera remis au Propriétaire. Elles seront débitées du compte de charges de celui-ci.

V - Un exemplaire des présentes sera remis à chaque Copropriétaire, à charge pour lui de le porter à la connaissance de ses ayants droits, locataires en particulier.

Les présentes seront affichées constamment dans le bâtiment du gardien.

Une note indiquant l'existence et le lieu d'affichage du présent règlement sera apposée à l'entrée de chaque bâtiment.