

Résidence Les Nouveaux Horizons

REGLEMENT INTERIEUR

Présenté par le Conseil syndical principal à l'approbation de l'Assemblée générale des copropriétaires du 14 décembre 2016

Préambule

Le présent Règlement intérieur précise et complète les devoirs et obligations découlant des dispositions inscrites au Règlement de copropriété applicables sur l'ensemble immobilier. Il intègre également des décisions votées en assemblée générale des copropriétaires.

Il a pour objectif de garantir la bonne harmonie de la résidence dans sa globalité, la tranquillité dans les immeubles et les bonnes relations entre les résidents.

I – Destination de l'ensemble immobilier

Conformément au Règlement de copropriété, il est rappelé que :

- Les appartements et locaux ne pourront être occupés et habités que « bourgeoisement » ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.
- Toute location ne pourra avoir lieu qu'en faveur de personnes de bonnes vie et mœurs et les baux devront, sous peine de résiliation, comporter l'obligation pour les occupants, de respecter les règlements en vigueur. En revanche, la transformation d'appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est strictement interdite.
- Les modifications de la distribution des pièces dans les appartements devront faire l'objet d'une demande préalable auprès du syndic secondaire. Le changement de nature du revêtement de sol ne pourra être modifié sans l'accord du syndic, en respectant les normes d'isolation phonique.

II – Ensemble des parties communes de la résidence

Pour la bonne tenue de l'ensemble immobilier et pour la bonne application des règles d'hygiène et de sécurité au niveau des parties communes, il est interdit :

- De jeter papiers, cigarettes, détritiques en tout genre dans les escaliers, ascenseurs, paliers, halls et dans les parties communes extérieures.
- D'encombrer par des stockages divers les entrées, paliers, escaliers, locaux techniques, locaux vide ordures, etc.
- De faire du bruit et du tapage diurne et/ou nocturne qui troubleraient la tranquillité des occupants en dehors des heures déterminées par arrêté municipal (pour les particuliers, au 22/01/2008 les périodes autorisées sont : les jours ouvrables de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 19h00 - les samedis de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00 – et sont interdits les dimanches et jours fériés toute la journée).
- De jouer bruyamment et d'utiliser les pelouses ; les résidents doivent veiller à ce que eux-mêmes et leurs enfants ne jouent pas ou ne stationnent pas dans les escaliers, ascenseurs, halls d'immeubles, garages en sous-sols et caves ainsi que sur les zones de parkings extérieurs, y compris les porches et les rampes d'accès.
- De stationner des véhicules à moteur de tout gabarit sur les enrobés à l'intérieur de la résidence, sauf sur les emplacements de parking prévus à cet effet.

- De s'arrêter devant les « barrières pompier », même temporairement.
- De rouler avec des motos, motocyclettes, quads ou tout autre engin à moteur dans les allées piétonnes et sur les pelouses de la résidence (les vélos devront rouler à vitesse réduite).
- De cueillir des fleurs sur les parterres d'agrément.
- De donner et de déposer de la nourriture aux animaux (au risque de nourrir les rats).
- D'accéder aux terrasses des immeubles, de la chaufferie, aux sous-stations électriques et de chauffage, à l'exception des personnes mandatées dans le cadre de leur mission.
- D'effectuer des branchements pour les évacuations de hottes sur la ventilation mécanique contrôlée (VMC) et de modifier, supprimer ou d'obstruer les bouches d'extraction existantes.
- D'installer des branchements « pirates » électriques dans les caves afin d'alimenter une cave de façon ponctuelle ou pérenne, ceci s'applique aussi à l'ensemble des installations et parties communes, notamment dans les parkings souterrains (recharge engins électriques, etc.).
- De fumer dans les parties communes des immeubles, dont les ascenseurs ainsi que les parkings et leurs accès.

III – Fenêtres, loggias

Les loggias constituent des parties privatives, cependant, afin de conserver une harmonie à la résidence, les consignes suivantes devront être respectées :

- La destination des loggias ne peut être modifiée au niveau de son aspect extérieur.
- Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres, hormis des bacs ou pots de fleurs qui devront être fixés.
- Concernant les loggias, les bacs et pots de fleurs devront être installés côté intérieur des garde-corps.
- Les bacs à fleurs devront reposer sur des dessous étanches, capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs et incommoder les habitants des étages inférieurs et les passants.
- Aucun entreposage sur les loggias ne sera admis. Les literies, étendages, séchoirs à linge dépassant de la rambarde des loggias, installations de cages ou niches, pergolas, climatiseurs, paraboles ou tout autre objet donnant aux façades un mauvais aspect sont prohibés.
- Les tapis, nappes, brosses, balais, etc. ne devront pas être secoués dans les escaliers ou sur les paliers, pas davantage par les fenêtres.
- La pose de stores répondra aux critères définis par l'assemblée générale des copropriétaires au niveau des coloris (référence 8952 Algarve) ; si une protection supplémentaire était rendue nécessaire sur les loggias, les modifications ne devront pas altérer l'aspect extérieur des façades.
- Le linge de maison, tapis, serpillères, etc., ne devront pas pendre aux balcons afin de respecter les loggias et les jardins privatifs au rez-de-chaussée.
- Les mégots de cigarettes ou tout autre objet ou détritrus ne devront pas être lancés par les fenêtres.

IV – Environnement, espaces verts, jardins à usage privatif

De façon générale, les espaces verts doivent être respectés et il est interdit d'endommager les arbres, arbustes et tous végétaux qui composent les parterres d'agrément.

- Les jeux sont interdits sur les pelouses, tout comme les pique-niques.
- Les aires de jeux sont réservées aux jeux des jeunes enfants accompagnés d'adulte(s).
- Les barbecues (y compris au gaz ou électriques) sont interdits sur l'ensemble de la résidence, tant sur les espaces verts, les loggias ou dans les jardins à usage privatif.

- Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive d'un jardin à usage privatif devront en respecter l'harmonie générale. Les haies devront être taillées à une hauteur n'excédant pas 1,80m. Les arbustes morts devront être remplacés par les essences autorisées : thuya, troène ou laurier.
- L'installation, même temporaire de jeux de grande taille (ex : trampoline, balançoires) est interdite, ainsi que les cabanes et les pergolas.
- Pour l'évacuation des déchets verts pour ces jardins, une ouverture peut être pratiquée dans la haie clôturée dudit jardin, sous réserve de proposer un projet au conseil syndical principal conforme aux prescriptions de l'annexe A du PV de l'AG des copropriétaires du 10/12/2012
- Pour l'installation d'un « coffre à outils », les règles d'installations et de dimensions devront respecter les prescriptions de la résolution (annexe B) du PV de l'AG des copropriétaires du 10/12/2012, en particulier au niveau de ses dimensions qui devront être inférieures à 2 m² au sol et 1,50 m de hauteur.
- Le dépôt des déchets verts s'effectuera de préférence le dimanche soir dans des sacs ou bottes liées déposés à des endroits accessibles par l'entreprise en charge des espaces verts.
- L'abattage des arbres de hauteur supérieure à 3 m plantés dans le passé, mettant en péril l'immeuble ou qui nuisent aux copropriétaires qui se trouvent dans les étages seront à la charge de la copropriété et ne sont pas répercutés financièrement sur le copropriétaire qui a la jouissance du jardin privatif.

V – Nuisances sonores

De manière générale, rien ne devra nuire à la tranquillité des résidents :

- Chacun veillera à ne pas gêner ses voisins par le niveau sonore de ses appareils radiophoniques ou de télévision, ou de tout appareil de même nature, ou par l'utilisation des vide-ordures, surtout après 22h.
- En cas de manifestation festive, les résidents sont invités à prévenir leurs voisins par voie d'affichage 24h avant, tout en veillant à la tranquillité des résidents.
- Les attroupements extérieurs diurnes et nocturnes dans les parties communes sont prohibés (halls et pieds d'immeubles).
- Au-delà de 22h, plus aucun regroupement ne sera toléré sur l'ensemble de la résidence (y compris sur les aires de jeux et sur le terrain de boules) ; le tapage diurne et nocturne sera sanctionné par la Police nationale ou municipale.

VI – Animaux

- Les animaux de compagnie sont tolérés dans la résidence, à condition que leur présence ne soulève aucune nuisance et nulle gêne pour les résidents, adultes et enfants. Pour les catégories concernées, ils devront être muselés, conformément à la loi.
- Les animaux seront tenus en laisse. Un animal en liberté sera considéré comme « animal errant » et sera appréhendé par les Services d'hygiène/fourrière municipale.
- Les propriétaires d'animaux doivent ramasser les déjections de ces derniers.
- Les animaux sont strictement interdits dans les aires de jeux et sur le terrain de boules.

VI I – Ordures ménagères, gravats, encombrants

- Les vide-ordures sont uniquement destinés à l'évacuation des ordures ménagères qui devront être emballées pour éviter les odeurs nauséabondes.
- Il est interdit de jeter dans les vide-ordures tout objet à caractère dangereux (objets en verre, cigarette non éteinte, liquides inflammables ou corrosifs, etc.) ou susceptible d'obstruer le conduit (carton plié par exemple).

- Les objets ne devant pas être introduits dans les vide-ordures, les bouteilles notamment seront déposés dans les containers municipaux prévus à cet effet à proximité de la résidence.
- Le tri sélectif des papiers et emballages recyclables doit être effectué dans les containers appropriés situés dans les locaux des bâtiments.
- Les sacs d'ordures ménagères ne doivent pas être déposés sur les paliers ni sur les containers lorsqu'ils sont sortis en vue du ramassage dans la rue afin de ne pas attirer d'animaux nuisibles et développer des odeurs nauséabondes. Ils doivent être déposés dans des sacs fermés, dans les containers prévus et s'assurer que les couvercles restent fermés.
- Les gravats et autres déchets (liste disponible en déchetterie) issus de travaux réalisés dans les appartements doivent être emmenés à la déchetterie municipale puisqu'ils ne sont pas ramassés lors du retrait des « encombrants ». L'accès à la déchetterie se fait à l'aide d'une carte à faire établir gratuitement en mairie.
- Les pots de peinture, en particulier, ne sont pas enlevés par le Service des ordures ménagères car inflammables et les risques d'incendie sont réels dans les sous-sols. Les infractions constatées seront facturées (directement sur leur compte de charge) aux résidents contrevenants.

VIII – Ascenseurs

- L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés ; le bouton de la sonnerie d'alarme ne doit être utilisé que lorsqu'un passager est bloqué dans la cabine. Pour tout autre dysfonctionnement, composer le numéro de téléphone avec les références propres à l'appareil figurant dans ou à l'extérieur de l'ascenseur.

IX – Plomberie

- Les résidents sont tenus de faire procéder à la remise en état des appareils sanitaires et notamment au remplacement des mitigeurs, des joints usés de robinetterie qui sont à l'origine de dysfonctionnements dans nos réseaux ainsi que de bruits dans les canalisations.
- Toutes les canalisations, robinets, chasses d'eau devront être maintenues en bon état.
- Le coût du changement des robinets d'arrêt d'eau froide individuels situés dans les appartements et/ou sur les paliers est à la charge du copropriétaire. L'entretien et le remplacement des canalisations entre le robinet d'arrêt de l'appartement et l'appartement sont à la charge du copropriétaire.
- Les changements de radiateurs seront soumis à l'avis préalable du syndic, de la commission chauffage et du prestataire chauffage par la constitution d'un dossier disponible auprès du syndic principal ou des gardiens
- Les résidents ne devront en aucun cas effectuer de branchement sur les évacuations et canalisations d'eau pluviale.

X – Véhicules et parking

La circulation de tous véhicules (particuliers et entreprises autorisées) s'effectuera à vitesse réduite (30 km/h) afin de respecter la sécurité des personnes.

- L'autorisation est donnée à la Police Nationale et Municipale et à la Gendarmerie Nationale de verbaliser les véhicules mal stationnés sur les voies et les allées de la résidence, conformément à l'arrêté du Maire pris sur les voiries ouvertes au public.
- Afin de respecter l'emplacement de chacun, les véhicules stationneront parallèlement aux deux marques latérales peintes au sol, de chaque côté.

- Le stationnement des véhicules hors d'usage, épaves ou autres, même appartenant aux résidents, est interdit. Il est rappelé que les véhicules doivent comporter de façon visible les vignettes d'assurance et de contrôle technique à jour, à défaut ils seront mis en fourrière au frais du propriétaire après intervention des services de police.
- Les réparations, vidanges et lavages des véhicules sont interdits sur tous les parkings et pelouses (y compris souterrains), ainsi que les essais de moteurs bruyants.
- La circulation des camions, voitures et cyclomoteurs sur les voies piétonnes est strictement interdite, sauf pour les camions en cas de déménagement, sous réserve que le poids total autorisé en charge (PTAC) soit respecté, et ceux des entreprises dûment autorisées travaillant pour la copropriété.
- En cas de déménagement, le résident devra solliciter l'autorisation du syndic pour faire pénétrer le(s) véhicule(s) et déposer un chèque de caution auprès des gardiens. Le résident devra effectuer le nettoyage du parcours utilisé et sera rendu responsable des dégradations entraînées par les déplacements des déménageurs (à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).
- Les emplacements de parking tant extérieurs qu'intérieurs ne devront en aucun cas servir de lieu de stockage pour des pneumatiques, des bidons de produits divers, notamment inflammables. Chacun veillera à maintenir son emplacement de parking en état correct de propreté (taches de graisse, huile, etc.).
- La pose de matériaux de protection sur les murs ou pilier des parkings en sous-sol en vue de protéger les véhicules est interdite, de même que toute installation personnelle au plafond.

XI – Respect du règlement intérieur

Les différents syndic et les gardiens sont chargés de faire respecter l'application du Règlement de copropriété et du présent Règlement intérieur. L'article 10bis « infraction au règlement de copropriété » sera appliqué en cas de persistance des désordres.

Ainsi, à l'initiative du Syndic, en cas d'infraction, de convention expresse, l'application du Règlement intérieur pourra faire l'objet, d'une mise en demeure pour l'application des présentes dispositions par lettre recommandée.

Ce Règlement intérieur sera communiqué par le syndic et par les copropriétaires à leurs locataires qui devront en accepter tous les termes.

Le présent Règlement intérieur sera mis à jour en tant que de besoin.