

REGLEMENT INTERIEUR

Résidence NEWTOWN – 12 Rue Gorges Gay 93130 Noisy le Sec

Cette résidence est une copropriété occupée par des propriétaires et des locataires.

Par convention les propriétaires et locataires seront désignés par le terme « résidents ».

Ce Règlement Intérieur ne fait pas novation au Règlement de Copropriété, mais il apporte des précisions sur les équipements communs, et informe les résidents de leurs droits, devoirs et obligations.

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

Pour toutes questions ou problèmes constatés dans la résidence, contacter le syndic :

CABINET FONCIA OLIVIER – 24 rue Jean Charcot – BP 43- 93600 AULNAY SOUS BOIS

Tel Standard : 01.48.66.66.71

Fax : 01.48.68.44.43

Ligne directe gestionnaire : 01.48.66.19.06

Email : alyson.baly@foncia.fr

GENERALITES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la résidence y compris aux parties communes, voies d'accès, entrées d'immeubles, escaliers, ascenseurs, espaces verts, bornes O.M (ordures ménagères) et emballages, locaux encombrants et vélos, parkings...

Il est opposable à tous les résidents.

Il a pour but de fixer, dans l'intérêt commun des résidents et de leur cadre de vie, les règles de bonne tenue de l'ensemble immobilier de la copropriété, l'harmonie entre ses résidents et le respect des biens et des personnes.

Bien entendu, les prescriptions en matière de tranquillité, d'hygiène et de sécurité sont obligatoires dans tous les actes de la vie quotidienne.

ARTICLE 1 – SECURITE

Les règles de sécurité doivent être respectées avec la plus extrême rigueur. Les résidents s'interdiront tout acte pouvant mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

1.1. Il est particulièrement interdit, et ce dans l'ensemble de la résidence y compris dans les parkings, d'utiliser des appareils dangereux, de détenir ou de stocker des produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux utilisés pour un usage domestique courant ne pouvant pas nuire à la sécurité des résidents. **Ainsi, l'utilisation d'appareils à fuel, de poêles à pétrole, de barbecue à charbon, de bouteilles de gaz, y compris sur les balcons, terrasses et jardins, est formellement interdit.**

Les planchas et barbecues électriques sont autorisés

1.2. Les dispositifs d'alarme ou de lutte contre l'incendie installés dans les parties communes doivent être rigoureusement respectés et toute dégradation apparente devant être systématiquement signalée au syndic.

1.3. Il est interdit d'ouvrir les gaines techniques qui doivent rester vides et accessibles en toutes circonstances.

1.4. Les jeux de ballons, jeux, skates, patinettes, rollers, etc. sont interdits dans l'enceinte de la résidence

ARTICLE 2 – HYGIENE ET SALUBRITE

Il doit être strictement satisfait aux règles d'hygiène et de salubrité en vigueur.

L'hygiène de nos biens communs est une priorité pour tous.

2.1. Les parties communes, entrées d'immeubles, escaliers, paliers, couloirs et parkings, doivent être maintenus, par tous, en état de parfaite propreté et utilisés conformément à leur destination.

2.2. Rien ne doit être fait qui par l'odeur, l'humidité, la fumée ou tout autre cause puisse gêner les résidents ou nuire à la résidence.

2.3. Chacun doit veiller à ne pas attirer les animaux, ni dans les parties privatives ni dans les parties communes. Il est interdit de cumuler des détritus, notamment sur les paliers, ceci même à titre temporaire, ou toutes substances diverses susceptibles de faire proliférer insectes, rongeurs ou parasites. Les résidents doivent, si nécessaire en assurer la destruction dans les parties privatives et ne peuvent s'opposer à toute intervention nécessaire, destinée à satisfaire aux conditions d'hygiène ou l'entretien des locaux, notamment en matière de désinsectisation ou de dératisation, tel que le prévoit le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 – ACTIVITES ET COMPORTEMENTS NUISIBLES

Chaque résident doit respecter le voisinage en matière de tranquillité, sécurité et salubrité publique en limitant les nuisances en journée.

3.1. Chacun doit veiller à la tranquillité de la résidence et ne pas gêner ses voisins par des bruits quelle qu'en soit l'origine (ex : tous les appareils de sonorisation, instruments de musique, appareils ménagers, outils, bruits de porte, de chaise ou de talons, conversations...etc. ... ceci, tant dans les parties communes que privatives, sans oublier les balcons, terrasses et les espaces verts).

Les objets susceptibles d'émettre des vibrations doivent être isolés.

Néanmoins les **travaux momentanés de bricolage ou de jardinage réalisés** par les particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils..., sont tolérés :

- **Les jours ouvrables de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 19h30,**
- **Le samedi de 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00,**
- **Le dimanche et jours fériés de 10h00 à 12h00,**

En tout état de cause, **tout tapage de jour comme de nuit, quelque soit l'horaire ou le jour, est formellement interdit et répréhensible par la loi** (articles 472 et 482 du Code Pénal et pour information l'amende peut atteindre 450€).

3.2. Tous les travaux privatifs affectant la structure, l'esthétique de l'immeuble (mur porteur, pose ou changement de fenêtre, pose de climatiseur, store, véranda...) doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée lors de l'Assemblée Générale après accord éventuel de l'architecte.

3.3. Le remplacement du revêtement de sol par du carrelage ou du parquet devra être effectué dans le strict respect des normes de construction en matière d'isolation phonique, pose d'une sous-couche acoustique.

3.4. Tous les travaux dans les parties communes ne peuvent être exécutés que par le syndic après un vote lors de l'Assemblée Générale.

3.5. Chaque propriétaire est seul responsable de toutes déteriorations et d'une façon plus générale, tous incidents/accidents causés par lui-même, ses visiteurs, son personnel, ses locataires, les entreprises à son service et ses animaux, et ceci dans toutes les parties communes intérieures ou extérieures de la résidence. Toutes les réparations correspondantes lui seront facturées. Charge au copropriétaire de se faire rembourser ces frais par son assurance, ou par les tiers qu'il a introduits dans l'immeuble.

ARTICLE 4 – VOIES DE CIRCULATION ET PARKINGS

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des véhicules, y compris les deux roues.

Il est formellement interdit de stationner en dehors des espaces prévus à cet effet.

- Parkings pour les véhicules,
- Locaux vélos pour les deux roues sans moteur thermique (vélo, trottinette, fauteuil roulants – y compris électrique) – Il est précisé que les scooters électriques interdits dans les locaux vélo

Par ailleurs, il est interdit de brancher tout matériel électrique sur les prises des parties communes

Aucun véhicule, y compris les deux roues, ne devra être garé dans les parties communes et notamment les jardins extérieurs ou voies de circulation dans les parkings intérieurs

Interdiction formelle pour des raisons de sécurité, accès et intervention des secours

4.1. Toutes dégradations occasionnées aux locaux, à une place de parking (détritus, mégots de cigarette, sable provenant du bac à sable rouge pour la lutte incendie) ou aux équipements qui se trouvent dans les espaces de stationnement, donneront lieu au remboursement des frais de remise en état par le ou les résidents les ayant entraînés.

4.2. A l'instar de l'ensemble des parties communes, les résidents devront respecter la propreté et la destination des lieux :

- Chaque emplacement de parking est réservé à son propriétaire, qui peut le louer ou le prêter sous son entière responsabilité,
- Le stationnement sauvage est interdit
- Les règles de bon sens s'appliquent pour ne pas empêcher la bonne circulation dans le parking
- Les parkings ne peuvent servir qu'au stationnement de véhicules. Il est formellement interdit d'entreposer des remorques, des cartons, des meubles, objets encombrants, des produits toxiques ou inflammables (bidons d'huile, de lave glace...), en cas d'entrepôt sauvage, l'évacuation des déchets sera effectuée au frais du propriétaire après mise en demeure.
- Les remorques sont autorisées tant qu'elles ne servent pas de stockage permanent
- Les épaves de voitures et voitures tampon sont interdites
- La circulation doit s'effectuer au pas dans les parkings et il y a lieu d'être particulièrement vigilant les jours de pluie lorsque les sols sont glissants,
- Quelle que soit l'intensité de l'éclairage intérieur, le conducteur du véhicule allumera les phares en position « codes » pendant toute la durée ou il circule, à vitesse raisonnable, dans les parkings,
- Places boxables : demande à faire au syndic pour validation en Assemblée Générale sous réserve de travaux effectués par un professionnel qualifié
- Il est interdit d'effectuer dans les parkings et voies de circulation tout travail de réparation, de lavage, de vidange d'huile, liquide de refroidissement, de graissage et de jeter de l'huile ou de l'essence dans les égouts,
- Les parkings doivent conserver leur destination première et ne pas être utilisés comme lieux d'habitation, de réunion, de travail...,
- Chaque propriétaire est responsable de la bonne tenue de son emplacement de parking ainsi que du bon entretien de son véhicule. Attention la police nationale ou municipale peut procéder à l'enlèvement des voitures « épaves », même dans un parking privé,

4.3. Il est interdit :

- Aux piétons d'utiliser les accès d'entrée et de sortie réservés aux véhicules. Ceux-ci doivent obligatoirement emprunter les escaliers et ascenseurs prévus à leur intention,
- De faire un usage intempestif de tout appareil générateur de nuisance sonore, alarme sirène, haut-parleur ou avertisseur,
- De laisser tourner les moteurs dans l'enceinte de la résidence,
- D'extraire ou de rajouter du carburant dans les réservoirs des véhicules,
- De laisser divaguer des animaux non attachés,
- De jeter des cigarettes, allumettes ou débris, dans les parkings ou parties communes de la résidence.

4.4. Pour l'accès au parking, le résident s'engage à utiliser de façon exclusive la télécommande, pour son usage personnel. Il ne devra en aucun cas favoriser l'accès de tiers à ces parkings, en prêtant, donnant ou en reproduisant ses moyens d'accès.

Les résidents s'engagent à respecter le bon fonctionnement des portes automatiques, notamment en ne contrariant en aucune façon leur ouverture ou fermeture.

4.5. Responsabilité des résidents à l'intérieur des parkings : à l'intérieur des parkings, le résident reste seul responsable, de tous les accidents et dommages de toutes natures, corporels ou matériels que, par oubli, maladresse, malveillance ou inobservation des prescriptions du présent règlement intérieur, il pourrait provoquer aux tiers, aux véhicules, aux installations ou aux biens immobiliers et mobiliers.

ARTICLE 5- DETENTION D'ANIMAUX DOMESTIQUES

Conformément à la loi du 9 juillet 1970, les résidents peuvent posséder un animal domestique à condition qu'il soit familier et non dangereux. Ils s'engagent à respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à la détention d'animaux dangereux et de la tranquillité du voisinage. La présence d'animaux de toutes espèces dont le nombre et le comportement ou l'état de santé pourraient entraîner une atteinte à la quiétude du voisinage, à la sécurité, à la salubrité, ainsi qu'aux lois sur la protection des animaux, est formellement interdite.

5.1. Les résidents qui possèdent des animaux devront veiller à ce que ceux-ci ne créent aucun trouble (cris d'animaux) et ne fassent aucune dégradation dans la résidence. Leurs propriétaires seront responsables de la propreté de ces animaux et de leur comportement notamment dans les escaliers, ascenseurs, parties communes, comme de toute éventuelle agression et de tout dégât commis.

5.2. Les animaux doivent être menés à l'extérieur de la résidence pour leurs besoins naturels et les chiens doivent être tenus en laisse en dehors des logements à toute heure du jour et de la nuit.

Les chiens 2^{ème} catégorie ou ayant un comportement agressif ou potentiellement dangereux doivent être déclarés à l'assureur, tenus en laisse par une personne majeure.

La détention de chien de 1^{ère} catégorie et plus spécifiquement ceux issus de croisements (chien d'attaque) est interdite sur la résidence.

5.3. Il est interdit d'attirer ou d'alimenter les animaux errants, pigeons et chats causes d'insalubrité et de gêne pour le voisinage.

5.4. L'élevage, l'abattage d'animaux, quels qu'ils soient, sont formellement interdits dans les logements, locaux accessoires, annexes et dépendances de la résidence.

5.5. Le propriétaire de chien ou autre animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde.

ARTICLE 6- FENETRES, BALCONS, TERRASSES ET JARDINS

6.1. Il est interdit d'étendre ou de battre du linge, tapis ou paillassons, ni dans les parties communes, ni aux fenêtres, balcons, terrasses....

6.2. Il est interdit d'installer des appareils électroménagers, mobilier d'intérieur, type armoire canapé etc. Toutefois certains meubles peuvent être tolérés. Pour cela se rapprocher du syndic.

6.3. Le fait d'entreposer tout objet encombrant susceptible soit de nuire à la sécurité des personnes, soit de dégrader l'esthétique générale du bâtiment est proscrit.

6.4. Aucun objet ne doit être déposé sur le bord des fenêtres.

6.5. Les bacs et pots de fleurs doivent être parfaitement assujettis et reposer sur des dessous étanches de type zinc ou faïence. Pour des raisons de sécurité, les jardinières doivent en outre être maintenues à l'intérieur des balcons, terrasses.

6.6. Il est interdit de planter des végétaux à même le sol susceptibles de détériorer les sous-sols, étanchéité et canalisations.

6.7. Il est toléré de mettre des pare-vues amovibles ou parasols repliables dans la limite d'une utilisation à la journée

6.8. Les modalités pour les pare-vues sont les suivantes :

- Les canisses pour balcons et terrasses devront être de couleur Gris Foncé et ne pas dépasser la hauteur du garde-corps. Modèle type modèle Leroy Merlin Naterial Gris Foncé. Ou équivalent
- Les canisses pour l'appartement donnant sur la rue devront être de couleur Gris Foncé et ne pas dépasser la hauteur de la grille extérieure

- Les pare-vues pour rez-de jardin et appartements donnant sur l'allée principale devront être en bois. Modèle-type Panneau occultant Anna Bois Naturel, sans dépasser la hauteur des panneaux en bois existant installés par le promoteur le long de l'allée principale
- Les pare-vues pour étages élevés devront être en verre ou en plexiglas en respectant le modèle et la hauteur maximale de ceux déjà installé par le promoteur ICADE aux bâtiments A, B et C 4^{ème} étage

6.9. Stores ban

- La pose de store sans perçage est tolérée. La couleur retenue est le gris clair.

6.10. Le perçage des murs extérieurs pour toute raison est interdit

ARTICLES 7- ORDURES MENAGERES, DECHETS VOLUMINEUX ET PROPRETE DES PARTIES COMMUNES

7.1. Les ordures ménagères, préalablement mises en sacs fermés (maximum 50L) doivent être déposées dans les conteneurs prévues à cet effet. Le tri sélectif étant préconisé, il est impératif de respecter la destination de chaque borne conteneur.

7.2. Aucun déchet ne doit être déposé à côté des conteneurs

7.3. Il est strictement interdit de jeter tous détritus ou objet quelconque dans les parties communes.

7.4. Chacun doit veiller à ne pas laisser couler de liquide de ses sacs poubelles dans les escaliers, ascenseurs ou les chemins donnant accès aux conteneurs. Si cela se produit, chaque résident sera tenu de nettoyer,

7.5. Ne pas déposer de sacs poubelles remplis d'ordures ménagères, sur les paliers devant les portes d'appartement,

7.6. Chaque résident sera responsable de l'élimination des déchets volumineux qu'il aura générés, en les portant par ses propres moyens à la déchetterie intercommunale ou en respectant la procédure de relève des encombrants par la ville (à sortir la veille au soir du jour de ramassage). Déchetterie intercommunale de Romainville (Est Ensemble)

7.7. Les verres sont à déposer dans les conteneurs situés sur la voie publique

7.8. Toute personne responsable de salissure des parties communes : renversement de liquide (type boisson ou autre), régurgitations, etc... est priée de nettoyer derrière elle pour le confort de tous.

ARTICLE 8- VENTILATION ET CONDENSATION

8.1. Il est interdit d'obstruer, même de façon partielle ou temporaire, les prises d'air installées ou les bouches de ventilation (extraction ou soufflage d'air) ;

8.2. Concernant la V.M.C (ventilation mécanique contrôlée) il est recommandé à chacun de nettoyer régulièrement les grilles d'arrivée d'air dans les logements et les bouches d'aération.

8.3. Il est interdit de raccorder les hottes des cuisines sur le conduit de la colonne V.M.C. **En cas de non respect, la remise en état de l'installation sera à la charge du contrevenant.**

ARTICLE 9- ASCENSEUR

9.1. L'usage de l'ascenseur est strictement réservé aux occupants de l'immeuble et leurs visiteurs, ceux-ci devant se conformer aux instructions affichées dans la cabine et être maintenus en bon état de propreté et d'usage : ne rien jeter et ne pas fumer dans les ascenseurs.

9.2. Le transport de meubles ou objets encombrants dans la cabine d'ascenseur est toléré sous réserve pour les résidents de prendre toutes les mesures de protection des parois et du miroir de cabine d'ascenseur en demandant au préalable et dans un délai minimal de 72h au syndic ou conseil syndical de poser des rideaux de protection.

9.3. L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12ans non accompagnés d'une personne adulte, ceci en raison des risques qu'ils peuvent encourir.

9.4. En cas de panne de l'ascenseur et/ou d'usager bloqué dans la cabine et sauf danger immédiat ou nécessité de soins, l'ascensoriste devra être contacté en premier lieu selon la procédure indiquée dans la cabine.

ARTICLE 10- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET OBLIGATIONS DE CHAQUE OCCUPANTS

10.1. Chaque résident peut jouir librement de ses parties privatives à conditions de :

- De ne pas nuire aux autres résidents,
- De ne pas compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de la résidence ni de porter atteinte à sa destination,
- Les armoires de balcons, terrasses ne sont tolérées que si elles sont contre un mur (non fixées), suivant la couleur du garde-corps ou des murs

10.2. Il est strictement interdit de stocker tout déchet sur les terrasses, balcons et jardins ou d'utiliser ceux-ci comme débarras, ces derniers devront être déposés à la déchetterie intercommunale de Romainville

10.3. Les barbecues à charbon sont interdits, barbecues électriques tolérés dans la limite des nuisances olfactives pour les autres occupants

10.4. Il est interdit de fumer, boire ou manger dans les parties communes (ascenseur, parking, accès parking, locaux vélos, locaux encombrants...)

10.5. Il est fortement recommandé de ne pas communiquer le code d'accès des portillons et entrées principales à toutes personnes extérieures à la résidence. En cas de livraison, il vous appartient de réceptionner vos commandes à l'entrée piétonne de la résidence

10.6. L'installation de cabanon devra être soumise à un vote en AG, sur présentation des plans.

10.7. Les étiquettes des boites aux lettres doivent être demandées au syndic afin de correspondre au modèle déterminé,

10.8. Chacun doit, afin d'assurer les meilleures conditions de vie de l'ensemble des résidents :

- Tenir les locaux, ascenseurs, escaliers, paliers, parkings et annexes, jardins, boites aux lettres en parfait état de propreté,
- Permettre au syndic ou toute entreprise mandatée par ce dernier d'accéder au logement pour y effectuer toute intervention de réparation, entretien ou amélioration,
- Les jardins à usage privatif doivent être entretenus par les résidents qui en ont la jouissance, l'entreprise d'entretien des espaces verts effectuera uniquement la taille des haies et des arbres.

ARTICLE 11- USAGE DES PARTIES COMMUNES

11.1 Chaque résident peut jouir des parties communes (locaux vélos, local encombrant...) à condition de :

- Ne pas faire obstacle aux droits des autres résidents,
- Ne pas les réserver à son usage personnel,
- Ne pas y stocker, abandonner ou déposer tout objet personnel (moquette, parabole, affichage, meubles, pots de peinture...).

11.2. Les mégots de cigarettes ainsi que les emballages de toutes sortes (emballage biscuit, paquet de cigarette, mouchoirs...) ne doivent pas être jetés sur les espaces verts etc...

11.3. Les prospectus sont à jeter dans les bornes prévues à cet effet ou dans votre poubelle.

11.4. L'affichage sur les murs et portes des parties communes est interdit. Il est toléré uniquement sur les tableaux prévus à cet effet, et selon les directives du Conseil Syndical

11.5. Les encombrants sont à amenés directement à la déchèterie ou sortis lors des ramassages des encombrants.

11.6. Les vélos ou bicyclettes doivent être garés uniquement dans les locaux vélos prévus à cet effet et non « accrochés » aux grillages devant les jardins privatifs ou dans les espaces de circulation, type couloir.

11.7. Il est interdit de faire rouler les vélos à l'intérieur des bâtiments. La règle sera d'utiliser les locaux vélos ou de les porter le cas échéant en cas de transports vers l'appartement. En cas de dégradation, la responsabilité du propriétaire est engagée.

11.8. Chaque résident est responsable des dégradations qu'il pourra causer dans les parties communes que ce soit de son fait, des personnes qu'il a sous sa garde ou des personnes se rendant chez lui.

ARTICLE 12- TRAVAUX DANS LES PARTIES PRIVATIVES

12.1. Les occupants ne pourront faire des travaux de nature à nuire à la solidité de l'immeuble.

12.2. Aucune structure porteuse ne pourra être modifiée sans un cahier des charges détaillées établi par un architecte. Ce cahier devra être transmis au syndic pour contrôle et qui le portera à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

12.3. Le changement du type de revêtement de sol (comme par exemple remplacer la moquette par un parquet ou un carrelage) est autorisé dans les appartements, sous réserve de respecter strictement le cahier des charges acoustique et il est nécessaire de se rapprocher du syndic pour en connaître les modalités. Le locataire demandera l'autorisation à son propriétaire.

Bien entendu si travaux il y a, ils seront réalisés en respectant le voisinage en matière de tranquillité, de SECURITE et SALUBRITE – ARTICLE 3

ARTICLE 13- INSTALLATIONS D'ANTENNE D'EMISSION/RECEPTION

Le résident ne pourra installer aucun objet, aucune enseigne, antenne T.S.F. ou de télévision, aucun appareil émetteur-récepteur, à l'extérieur du logement, sauf à respecter les dispositions suivantes :

- Pour la télévision se raccorder à l'antenne collective dans les conditions prévues par le promoteur.
- Pour les postes émetteur-récepteur, obtenir de l'administration les licences réglementaires et du syndic, l'autorisation de réaliser l'installation d'antennes spéciales.
- L'installation d'une antenne parabolique devra faire l'objet d'autorisation expresse et par écrit du syndic, le résident devant joindre à sa demande le devis descriptif des travaux envisagés ainsi que les plans d'installation.

ARTICLE 14- HARMONIE DE LA RESIDENCE

Chacun devra veiller à l'harmonie, l'esthétique de la résidence, notamment en se référant au syndic pour les coloris autorisés...et pour les modèles en matière de stores, brise-vue, stores bannes, étiquettes de boîtes aux lettres...

**POUR VIVRE ENSEMBLE, EN BON VOISINAGE, MERCI A TOUTES ET A TOUS DE BIEN VOULOIR
RESPECTER CE PRESENT REGLEMENT**

LE SYNDIC ET LE CONSEIL SYNDICAL

Fait àle.....