

REGLEMENT INTERIEUR
Résidence ESTEREL - 75012 PARIS
Version 2 approuvée par l'AG du 13 octobre 2020

Tout copropriétaire occupant ou bailleur, après lecture du Règlement Intérieur ci-dessous s'engage à le respecter et à le faire respecter par ses locataires. Il complète et précise le Règlement de Copropriété

 **Bruits :**

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou de gens de leur service. Ils exposeront, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires, conformément aux articles 479, 480 et 482 du Code Pénal.

- Tous les bruits causés par les instruments de musique, appareils radio, de télévision ou ménagers, les éclats de voix, cris, chants, sont interdits lorsqu'ils sont de nature à troubler le repos et la tranquillité des occupants de l'immeuble et ce spécialement après 22 heures (23 heures les samedis, dimanches et veilles de fêtes). Dans la journée, chaque résident doit veiller au respect de chacun.

 **Travaux :**

Ils doivent être réalisés selon le respect strict des horaires suivants sous peine de les suspendre :

- Les horaires (8h30-12h et 13h-18h en semaine 9h-13h le samedi) pour les travaux. INTERDITS les samedis après-midi, dimanches et jours fériés.
- Les modifications de cloison et les changements de revêtement de sol sont obligatoirement soumis à l'accord préalable du syndic. Pour les parquets, ceux-ci devront être flottants.
- Tous travaux touchant aux murs porteurs et aux murs semi porteurs devront nécessairement faire l'objet d'une autorisation en Assemblée Générale.
- La protection et le nettoyage des paliers et/ou escaliers doivent être faits tous les jours pendant toute la durée des travaux.

 **Animaux :**

- Les animaux bruyants, malfaisants, malpropres, criants ou malodorants seront interdits.
- Les chiens, chats, oiseaux sont tolérés à condition qu'ils ne donnent lieu à aucune réclamation justifiée de la part des autres copropriétaires.
- Les chiens tolérés seront maintenus en laisse dans la traversée des parties communes. Tous dégâts et dégradations qu'ils pourraient faire seront à la charge de leur propriétaire

- Ils ne doivent pas circuler librement sur les pelouses, ni gêner les résidents de l'immeuble par leurs aboiements. Les déjections doivent être ramassées.
- Il est interdit de nourrir les pigeons, de placer des coupelles ou aliments sur les balcons, terrasses, ou dans les parties communes.
- Il est interdit de jeter des nourritures dans les espaces extérieurs.



Balcons et fenêtres :

- Il ne peut être suspendu de linge aux fenêtres, balcons et loggias. Aucun objet ne doit être déposé sur le bord des fenêtres.
- Il est interdit d'installer sur les balcons/terrasses des appareils électriques (congélateurs, réfrigérateurs ...) ainsi que des paraboles et antennes de télévision. Il est interdit d'utiliser barbecue et planchas.
- Pour des raisons de sécurité, les bacs à fleurs doivent être placés vers l'intérieur des garde corps. Les bacs et pots de fleurs doivent reposer sur des dessous étanches. Les bambous sont strictement interdits.
- Pour éviter d'abimer les stores ou autres éléments situés en dessous, il est demandé d'éviter les débordements lors des arrosages ou nettoyages des balcons ou terrasses. Les nettoyages à grande eau (type Karcher) sont INTERDITS.
- Il est demandé de vérifier et d'entretenir les systèmes d'arrosage automatique et de vidanger les robinets d'arrosage avant l'hiver.
- Informer le syndic des éclats de béton qui pourraient se produire sur les terrasses et balcons.
- Il est formellement interdit de jeter des objets quels qu'ils soient par les fenêtres.



Encombrement des parties communes de l'immeuble :

- Il est interdit d'entreposer des objets dans les parties communes, notamment lors des travaux ou des déménagements.
- Il est interdit de laisser tout objet personnel sur les paliers, les escaliers, les couloirs de caves, les abords des bâtiments ou dans toute autre partie commune (plantes, caddy, poussettes, meubles...) Les consignes concernant l'enlèvement des objets encombrants sont affichées dans les halls d'entrée.



Déménagements/ Livraisons :

Les gardiens doivent être prévenus au préalable pour tout déménagement afin d'éviter tout trouble à la résidence.

- Les déménagements et livraisons ne sont pas autorisés les samedis après-midi et les dimanches.
- Les ascenseurs doivent être protégés en cas d'utilisation (housses disponibles chez le gardien). Vous assurer que les cages d'escaliers ne sont pas détériorées.
- Les dégâts et dégradations faits aux murs et à la moquette seront réparés aux frais de ceux qui les auront occasionnés.



Poubelles - Vide ordures :

- Les ordures ménagères doivent être déposées dans des sacs fermés, et ces sacs placés dans les poubelles ou les vide-ordures. Il est fortement conseillé de doubler, le cas échéant, les sacs des poubelles et de nettoyer l'ascenseur en cas de salissures.
- Dans les vide-ordures, le déversement de liquide, d'emballages en verre (bouteilles, pots), de litières, de débris (verre, faïence...) est interdit.
- Les déchets sont à déposer selon les règles de tri : **les cartons pliés** sont à mettre dans la poubelle jaune, les bouteilles en plastique devront être écrasées et ne pas y déposer de polystyrène ou de sacs plastiques.
- Les poubelles ne doivent pas contenir d'objets dangereux (peintures, solvant, verres cassés).



Vélos, Rollers - Jeux d'enfants dans les espaces extérieurs communs :

- Il est interdit de faire du patin à roulette, rollers, trottinette ou du vélo dans les parties communes de la résidence.
- Toute dégradation constatée suite à l'utilisation de rollers ou passage de vélos dans les escaliers sera à la charge du responsable.
- Il est instamment demandé aux parents de veiller à ce que leurs enfants ne provoquent pas de détérioration par leurs jeux. Ils voudront bien leur rappeler que les jeux dans les parties communes de la résidence (escaliers, halls, parkings, pelouses, massifs de fleurs, allées, voie pompiers) sont interdits, en particulier les jeux avec des ballons en cuir, et sur les façades de l'Ecole BOULLE.



Boîtes aux lettres :

- Les boîtes aux lettres sont à usage privatif. Tout changement de serrure sera à la charge de l'occupant. Pour tout changement de nom sur l'étiquette, demander au gardien. Ne pas y apposer de feuille ou tout autre support nuisant à l'esthétique des boîtes.



Hygiène :

- Ne pas fumer dans les parties communes pour des raisons d'hygiène et de sécurité.
- Il est interdit de jeter des mégots, chewing-gum, et autres détritiques dont les masques, dans les jardins, les voies de circulation, les escaliers, les paliers... ainsi que par les fenêtres.
- Les propriétaires et occupants doivent impérativement permettre l'accès annuel pour la désinsectisation, non seulement pour la propreté et l'hygiène de leur logement mais aussi dans l'intérêt de tous.

Boxes, Parkings, Caves, Locaux vélos et motos :

- Les boxes ne peuvent pas être utilisés comme zone de stockage ou d'atelier de bricolage. Ces emplacements sont uniquement destinés au stationnement de véhicules. Ils ne doivent en aucun cas servir à stocker du matériel, meubles, cartons et plus particulièrement objets dangereux et inflammables, ni à y installer des ateliers de mécanique.
- Un seul émetteur parking par emplacement est remis à chaque propriétaire.
- La pose de moteur électrique pour les portes de box doit être soumise à l'approbation du Syndic (forfait de connexion + forfait annuel de consommation).
- Pour les raccordements pour voitures électriques, une demande doit être adressée au syndic pour le branchement aux armoires du parking.
- Tout branchement électrique sur les circuits électriques communs est interdit.
- Les emplacements de parking qui sont des espaces privés, doivent être tenus propres par les résidents et non utilisés comme surface de stockage.
- Des locaux vélos fermés à clés sont disponibles dans chaque bâtiment. Un espace de vélos extérieur est à votre disposition dans la copropriété.
Il est demandé de bien vouloir les respecter. Tout stationnement en dehors de ces espaces fera l'objet d'un enlèvement.
- La copropriété ne sera pas responsable des vols et des endommagements qui pourraient se produire sur les vélos, motos, trottinettes entreposés.

Sécurité :

Signaler au gardien toute activité suspecte.

- Ne communiquer les codes d'accès de la résidence, des bâtiments et des ascenseurs qu'en cas de nécessité et seulement à ses connaissances.
- Bien refermer la porte derrière vous afin d'éviter qu'une personne ne s'introduise à votre insu.
- Les badges d'accès sont codés, toute perte ou vol doivent être signalés, afin de les désactiver.
- Verrouiller ses portes pour éviter tout risque de vol.
- Informer ses voisins en cas de déménagement pour prévenir du dérangement éventuel et des vols.
- Maintenir en bon état ses fenêtres, et de ses équipements électriques (disjoncteurs, prises...). Veiller au bon fonctionnement de son détecteur de fumée.
- Ne pas introduire de produits dangereux dans l'immeuble (pétrole et dérivés, gaz).
- En cas d'absence prolongée, fermer les robinets d'arrêt dans les gaines techniques.
- Il est fortement recommandé de laisser un double de vos clés chez le gardien. Elles seront entreposées dans un coffre-fort qui est accessible uniquement pendant les heures d'ouverture des loges. D'autre part, en cas de sinistre important cela permettrait d'éviter d'avoir à faire appel à la police pour ouvrir votre porte (frais à la charge du résident).

- L'accès des véhicules de secours (Pompiers, Samu, Ambulances) est possible en permanence par le portail du 55 Rue de Reuilly avec accès par interphone et boîtier rouge pour les pompiers.



Entretien des parties privatives :

- Maintenir en bon état les réseaux d'eau, faire fonctionner régulièrement les robinets d'arrêt, vérifier les joints de machine à laver, chasses d'eau et la parfaite étanchéité des joints de carrelages (mur et sols de salle de bains, bac à douche, cuisine...).
- Un contrat de maintenance est en place avec la société PROXISERVE : un passage hebdomadaire est prévu le vendredi ; en cas de problème, s'enregistrer chez le gardien.
- Lors de travaux, prévoir une trappe de visite sous la douche ou la baignoire afin de permettre l'accès pour les réparations ou travaux ultérieurs.
- Ne pas changer l'aspect extérieur (couleur et forme des fenêtres, des portes...).
- Aucun tapis-brosse ne pourra être disposé sur les paliers d'entrée autre que ceux d'un modèle distribué par le syndic. Pour les stores la référence est : Toile Orchestra , coloris Chantilly 0745.
- La mise en place de canisses ou de tout autre matériau le long des garde-corps, terrasses, fenêtres, balcons est rigoureusement **INTERDITE**.
- Les propriétaires de terrasse doivent nettoyer régulièrement les siphons d'évacuation des eaux pluviales.
- Les bouches de VMC privatives doivent être nettoyées régulièrement. Il est d'autre part **INTERDIT** de brancher des appareils électriques (type hotte de cuisine) sur les VMC dans les appartements. Il est interdit également de boucher les VMC.



Chauffage - Convecteurs :

- Le chauffage de la résidence est un système électrique bi-jonction DB4 (2/3 collectif et 1/3 privatif). L'installation collective assure l'alimentation jusqu'au branchement privatif situé dans les gaines techniques de chaque palier. Elle est entretenue par la société COFELY dans le cadre du P2 ; mais le remplacement des convecteurs est à l'initiative et à la charge exclusive du copropriétaire et leur puissance doit être identique à ceux d'origine



Terrasses : En plus de la charge de 200 kg/m² à ne pas dépasser, il est interdit de planter dans des bacs des bambous, des joncs de Chine ou des graminées géantes agressives (Canne de Provence, Spartina).

- Les arbustes dans les jardinières devront être taillés et les arbres sont interdits.
- En cas de non-respect du règlement, la réfection de l'étanchéité sera à la charge du copropriétaire.



Climatiseurs :

- Toute demande d'installation de climatisation devra obtenir l'accord préalable du syndic avec un descriptif qui sera conforme au cahier des charges établi par un Bureau d'étude.



Télévision/Fibre optique :

- Tous les appartements ont une connexion avec les antennes hertziennes (les raccordements entre les boîtes de raccordement situées dans les gaines techniques et les appartements sont privatifs). Les clés des armoires techniques sont à demander aux gardiens.
- La copropriété est câblée en fibre optique par FREE mais la mutualisation est en place et chaque résident peut se faire raccorder par l'opérateur de son choix. Ces travaux ne sont pas autorisés le samedi après-midi et le dimanche.



Assurances :

- Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité, soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non occupant.
- La franchise reste à la charge du responsable du sinistre (syndicat des copropriétaires, copropriétaire, locataire). En cas de sinistre, si une franchise vous est appliquée, il vous appartient d'en informer votre assureur qui vous indemnifiera à hauteur de la franchise imposée par le contrat de la copropriété qui est souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ.

- Rappel des Conditions de jouissance de la résidence :

Les appartements ou locaux ne peuvent être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux du rez-de-chaussée qui pourront être occupés commercialement, à l'exclusion de tout commerce bruyant, malodorant ou gênant pour le voisinage.

L'exercice des professions libérales est toléré dans les appartements mais le syndic doit être informé afin de modifier la clé des charges des ascenseurs.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que chaque propriétaire dispose de ses parties privatives (...) sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

Les locations meublées saisonnières, de courtes durées, type AIRBNB, sont interdites dans l'ensemble de la copropriété car elles sont incompatibles avec les conditions de la sécurité de l'immeuble par la diffusion des codes d'entrée et par les incessants va

et vient qui ne font qu'augmenter le sentiment d'insécurité et les nuisances.