

REGLEMENT INTERIEUR

**Approuvé par l'Assemblée Générale du 29 avril 2008
et modifié par l'Assemblées Générale du 19 avril 2016
sur présentation du Syndic d'IMMO DE FRANCE**

Ce document est remis à chaque copropriétaire
contre signature ou LRAR.
Il sera également remis à chaque locataire.

CHAPITRES	PAGES
PREAMBULE	2
I GENERALITES	2
II RESPECT DES FACADES ET EXTERIEUR DES BATIMENTS	3
III NUISANCES SONORES	3
IV ANIMAUX ET JEUX	4
V HYGIENE-SANITAIRE-PROPRETE-BONNE TENUE	4
VI SECURITE	5
VII VEHICULES AUTOMOBILES ET AUTRES VEHICULES A MOTEUR	6
VIII ABUS DIVERS	7
IX INEXECUTION DU REGLEMENT	7
X CHARGES COMMUNES	8
XI ASSURANCE	8
XII CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE OU D'OCCUPANT	8
ANNEXE (DECISIONS D'A.G)	9

COPROPRIETE DOMAINE ST JEAN
350 Avenue de la Grognarde - La Pomme
13011 Marseille

REGLEMENT INTERIEUR DE LA COPROPRIETE

PREAMBULE

Ce règlement intérieur, établi par les soins d'ICADE, SYNDIC D'IMMEUBLES et proposé à l'ensemble des copropriétaires lors de l'Assemblée Générale en date du 29 avril 2008, reprend, complète et modifie le règlement précédent, antérieurement établi par les soins de la SOCIETE MARSEILLAISE SYNDIC D'IMMEUBLES, proposé à l'ensemble des copropriétaires lors de l'Assemblée Générale en date du 18 octobre 1978 et approuvé par la dite Assemblée. **Il a également fait l'objet de modifications en ses articles 24 et 30 présentées par le SYNDIC IMMO DE FRANCE et approuvées lors de l'Assemblée Générale du 19 avril 2016**

Ce règlement s'appuie notamment sur l'arrêté municipal portant règlement sanitaire de la Ville de Marseille et plus généralement sur la législation qui impose l'existence d'un tel document.

Les articles ci-dessous comprennent les infractions susceptibles de faire l'objet de procédures appropriées. Du fait de son approbation par l'Assemblée Générale, de sa diffusion par affichage dans nos immeubles ou de sa remise par courrier individuel à chaque copropriétaire et locataire, nul n'est censé ignorer ce règlement et ses effets en cas de non respect des différentes dispositions.

CHAPITRE I : GENERALITES

ART.1- Les appartements ne peuvent être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs. Le droit d'occupation de chacun est strictement limité à son appartement ou son parking. Ce droit ne peut, en aucune circonstance, empiéter sur les parties communes ou privatives, pour quelque cause que ce soit, aussi bien temporairement que définitivement.

ART.2- Les baux de location consentis entraînent l'obligation, pour les locataires, de se conformer à toutes prescriptions et de supporter, dans la limite de la législation en vigueur, toutes les charges applicables aux bailleurs en vertu du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter.

ART.3- Les immeubles sont destinés à l'habitation bourgeoise ou offerts à l'exercice d'une profession libérale. Aucune utilisation des locaux d'habitation n'est admise pour les professions commerciales, industrielles, artisanales. L'accès des immeubles est interdit aux représentants, commerçants, colporteurs et distributeurs de prospectus publicitaires.

ART.4- Les résidents ne doivent en aucun cas réaliser de leur propre chef des travaux de quelque nature que ce soit, dans les parties communes y compris sur les parkings, voies, trottoirs, locaux pour voitures d'enfants et vélos. Seule une assemblée générale de copropriété peut les y autoriser. En ce qui concerne une éventuelle rénovation des halls d'entrée et escaliers, celle-ci ne peut se faire qu'avec un accord majoritaire des copropriétaires du bâtiment concerné. La rénovation d'un palier doit se faire en concertation des deux copropriétaires.

ART.5- Le Syndic est en droit d'exiger des copropriétaires et des locataires qu'ils fassent apposer des plaques palières, aux sonneries et aux boîtes aux lettres à leur nom et selon le modèle agréé par la copropriété. Ces frais sont strictement privatifs.

CHAPITRE II : RESPECT DES FACADES ET EXTERIEUR DES BÂTIMENTS

ART.6- Les deux loggias, qu'elles soient dotées de baies coulissantes et fenêtres ou qu'elles soient restées telles qu'à l'origine (sans baies ni fenêtres), font partie intégrante des façades et à ce titre la couleur des murs d'origine (blanche) ne peut être modifiée.

S'il est toléré que les loggias peuvent recevoir table, chaises et parasol non publicitaire (à condition qu'il ne pende pas vers l'extérieur) pour l'agrément, il est strictement interdit de les utiliser comme lieu de débarras ou d'amoncellement anarchique de placards et autres mobiliers.

Seule la loggia côté cuisine (désignée comme séchoir par les plans d'origine) peut abriter du linge étendu derrière les barres en aluminium ainsi qu'un lave-linge et/ou un sèche-linge sans dénaturer la façade.

Seule la loggia côté salle à manger peut abriter un placard conformément à la décision de l'assemblée générale du 28 février 1980 et au descriptif joint en annexe au présent règlement. Ce placard doit être blanc et posé dans la zone murée de la loggia.

En cas de changement des ouvrants ou des coulissants d'origine donnant directement sur l'extérieur, il est impératif de reproduire les garde-corps et d'en respecter la hauteur.

Tout dépôt ou accrochage d'objets aux fenêtres et balcons est également interdit. Seules sont admises les illuminations pendant la période des fêtes de fin d'année.

ART.7- L'installation extérieure de tentes, panneaux ou stores bariolés aux fenêtres et loggias est interdite. La ou les couleur(s) autorisée(s) ainsi que le type d'occlusion est (sont) définis par les Assemblées Générales. Les différentes décisions en cours de validité sont jointes en annexe au présent règlement.

ART.8- L'égouttement et séchage de linge ou de tout autre objet sur les rebords de fenêtres et balcons, quelle que soit la façade, est interdit. Le battage, secouage, brossage ou exposition extérieure aux fenêtres et loggias, de tapis, draps, matelas, couvertures, paillasses, balais, plumeaux, torchons etc. et ce quelle que soit la façade, sont strictement interdits après 9h du matin du 1^{er} octobre au 30 avril, et après 8h du matin du 1^{er} mai au 30 septembre (Cf art.127 et 128 du Règlement Sanitaire).

ART.9- L'installation d'antennes ou paraboles extérieures de radio ou de télévision sur les loggias et fenêtres est interdite ainsi que sur les toits terrasses d'immeubles à l'initiative personnelle (Cf art 35). Le raccordement doit obligatoirement se faire sur la prise collective hertzienne ou câblée. Toute installation de parabole sur les toits terrasses doit être conforme aux résolutions 16 des procès verbaux des assemblées générales des 27 mars 1997 et 21 mars 2002 dont rappel est annexé au présent Règlement. Les résidents doivent en premier lieu en informer le gardien pour suivi ultérieur, puis faire intervenir l'entreprise agréée choisie par leurs soins dont seuls les salariés sont habilités à monter sur les toits. (Cf art 35).

ART.10- Les installations, modifications ou travaux de peinture à l'extérieur des appartements, y compris les balcons, ne peuvent s'effectuer sans l'autorisation écrite du syndic. La couleur des peintures d'origine doit être respectée. Dans les parties privatives les travaux ne devront pas affecter le gros œuvre : seule l'assemblée générale est souveraine pour accorder des travaux affectant le gros œuvre, y compris dans les parties privatives, sur la base de l'autorisation technique préalable et obligatoire de l'architecte.

CHAPITRE III : NUISANCES SONORES :

ART.11- De jour comme de nuit, et d'une manière absolue, les bruits de toute nature sont expressément interdits même à l'intérieur des appartements, provenant de travaux, y compris travaux ménagers, (usage d'outils, d'ustensiles, d'engins, déplacements de meubles), de jets ou chutes d'objets sur les sols, de claquements de portes, de talonnements de chaussures, d'auditions musicales (radios, télévisions,

chaînes stéréo), de conversations audibles par les voisins, cris, chants, jeux bruyants etc.

ART.12- Les travaux d'aménagement ou de réfection des appartements sont autorisés sous réserve que l'utilisation des appareils bruyants (marteau, scie, perceuse etc. . .) ne se fasse que de 8h à 12h et de 14h à 20h du lundi au samedi inclus et de 10h à 12h le dimanche et les jours fériés, et ce conformément à l'art 7 de l'arrêté préfectoral du 22 juin 2000.

ART.13- Bruits, tapages, musique, attroupements près des entrées d'immeubles, sur les voies de l'ensemble immobilier, et dans les parties communes intérieures et extérieures sont interdits.

ART.14- La sonorité excessive des échappements de tout type de véhicule à moteur et les avertisseurs sonores (klaxons) sont également prohibés.

CHAPITRE IV : ANIMAUX ET JEUX

ART.15- Sont tolérés chiens ou chats appartenant aux résidents à condition qu'ils n'apportent aucune gêne pour le voisinage (abolements, miaulements, odeurs. . .) et qu'ils soient en parfait état de propreté. Tous les animaux doivent être sortis en laisse et les chiens dits de garde devront être muselés. La nouvelle législation sur les chiens classés dangereux s'applique dans toute sa rigueur.

ART.16- Dans un souci d'hygiène publique et de préservation de notre environnement immédiat, les propriétaires de chiens, conformément à la législation, doivent impérativement ramasser dans des sacs appropriés les déjections fécales de leurs animaux. Laisser uriner son chien sur la pelouse ou plantes diverses ainsi que dans les parties communes intérieures ou dans le jardin d'enfants est interdit. Il est également strictement interdit de donner à manger aux animaux errants (chiens, chats etc..) car cela aggrave les conditions d'hygiène publique et contribue à dégrader notre environnement immédiat par une prolifération naturelle et/ou liée à l'attraction de la nourriture de ces animaux errants.

ART.17- Les jeux dans les escaliers, halls d'entrée, garages à vélos, sur les massifs du parc, parkings, pelouses et devant les immeubles sont prohibés. Sont également interdits les jeux de ballons, lance-pierres, jouets à flèches, armes à air comprimé, balles au mur et tous autres jeux pouvant provoquer des accidents ou des dégradations. Les jeux de boules sont interdits sur l'ensemble des parties communes de la copropriété comme par exemple les parkings, les voies de circulation et d'accès ainsi que le jardin d'enfants etc. . . .

ART.18- Le jardin d'enfants est strictement réservé aux enfants de 3 à 12 ans accompagnés par un adulte. Les jeux violents, excessifs ou dangereux pour des enfants en bas âge y sont interdits (boules, ballons de foot etc..), les enfants restant sous la seule responsabilité de leurs parents. L'accès à ce jardin est défendu à tout engin motorisé.

CHAPITRE V : HYGIENE-SANITAIRE-PROPRETE-BONNE TENUE

ART.19- Les jets d'ordures ménagères, de mégots, crachats, et plus généralement jets de toute nature (Cf art 20 du Règlement Municipal) par les balcons et fenêtres, sur les paliers, dans les halls d'entrée, les escaliers et les ascenseurs et dans toutes les parties communes intérieures et extérieures sont strictement interdits.

Les dépôts d'excrément ou d'urine dans les parties communes et les ascenseurs sont strictement interdits.

ART.20- Conformément à la nouvelle législation de lutte contre le tabagisme passif, il est strictement interdit de fumer dans les parties communes fermées : paliers, escaliers, ascenseurs, halls d'entrées.

ART.21- Les résidants doivent veiller à descendre au poste de collecte des ordures ménagères situé au rez-de-chaussée, tous les objets ne pouvant pas ou ne devant pas être évacués par la colonne de vide ordures : tout objet susceptible de boucher la colonne comme des cartons ou des bouteilles plastiques vides ou tout autre objet pouvant resté coincé au travers de la colonne doit être descendu au poste de collecte. Les cartons d'emballage et les cageots en bois devront être coupés ou cassés et mis à plat avant d'être mis dans la poubelle.

Par ailleurs il est strictement interdit de jeter des eaux usées et tout autre liquide ou des déchets de nourriture quelle qu'elle soit directement dans la colonne du vide ordures. Ces déchets doivent être préalablement introduits dans un sac fermé.

Il est également interdit de jeter dans la colonne de vide ordures tout objet faisant du bruit et pouvant se casser comme par exemple les bouteilles en verre, ou ustensiles en faïence, notamment pour des raisons de sécurité lorsque les employés se trouvent dans le poste de collecte mais aussi pour le confort auditif du voisinage. Tous les frais engendrés par le non respect de ces consignes élémentaires seront facturés aux défallants.

ART.22- Les « encombrants » (meubles, tables, sommiers, gros appareils ménagers etc..) ne doivent en aucun cas être déposés au poste de collecte. Les résidants doivent appeler les services municipaux « ALLO MAIRIE » dont le numéro est affiché dans tous les halls d'entrée. Ce n'est qu'une fois le rendez-vous fixé que ces objets peuvent être descendus la veille du passage selon indication du service municipal

ART.23- Il est interdit de déposer des véhicules, voitures d'enfants, bicyclettes, objets quelconques (reste de matériaux, outils, pots etc..) sur les paliers, dans les halls d'entrée, les escaliers, les couloirs, coursives, les placards des gaines techniques, les vides sanitaires et contre les murs des immeubles. Ces parties communes ne doivent pas être utilisées comme des lieux de rangement ou de dépôt à des fins personnelles.

ART.24- Les locaux à vélos sont uniquement réservés au remisage des vélos, vélomoteurs et voitures d'enfants (poussettes) : tout autre objet est interdit. Il est interdit de monter les bicyclettes et vélomoteurs dans les appartements. Tout engin à moteur à deux roues (notamment motos et scooters) laissé à l'extérieur doit être obligatoirement garé sur les parkings motos qui ont été créés et sont développés à cet effet.

ART.25- Défaut de désinfection des locaux, appartements, après maladies transmissibles ou lors d'invasion de parasites ou de vermine. En cas de carence, la désinfection sera faite sur les ordres du syndic, sur décision du Conseil de Gérance et aux frais des intéressés, copropriétaires et locataires, ces derniers étant conjointement responsables avec leurs propriétaires.

ART.26- Tout résidant, livreur ou déménageur sous la responsabilité du résidant ou futur résidant, doit prendre toutes mesures préalables de protection de la cabine d'ascenseur dans le cadre de transports d'objets ou produits pouvant salir ou détériorer la cabine. Des mesures de précaution devront également être prises concernant l'usage de la cage d'escaliers pour ces mêmes objets. Le responsable des détériorations éventuelles devra assumer la remise en état sous peine de poursuites (Cf art 47 et 48).

Par ailleurs, tout emménagement ou déménagement devra être signalé au gardien afin que constat soit fait de l'état des parties communes (porte vitrée d'entrée, hall, escaliers, paliers et ascenseurs etc..) avant et après le passage des meubles. Le responsable de détériorations sera poursuivi.

ART.27- Tout résidant effectuant ou faisant effectuer des travaux dans son appartement et/ou transportant des produits pouvant entraîner des salissures de tous ordres dans les parties communes (hall d'entrée, ascenseur, palier, escalier) doit procéder au nettoyage adéquat dans les meilleurs délais.

CHAPITRE VI : SECURITE

ART.28- Les portes d'entrée des immeubles doivent être fermées. Tout dysfonctionnement de la fermeture automatique par groom de la porte doit être réparé.

ART.29- Tous branchements même provisoires sur l'installation électrique des parties communes bâties ou non bâties sont strictement interdits.

ART.30- Le stockage ou l'entreposage de liquides inflammables ou dangereux, d'explosifs, de matières, produits, engins et animaux dangereux, salissants, malodorants, dans les locaux d'habitation, garages, dépendances, parties privatives ou communes est strictement interdit.

Les barbecues de type traditionnel à partir de braise de charbon de bois, brindilles et bois de toute sorte sont formellement interdits, et en tout état de cause, pour les barbecues électriques et/ou à bac d'eau qui sont tolérés aucune gêne ne doit être ressentie par le voisinage (fumée, odeur). Il va sans dire qu'en cas d'incendie la responsabilité des défaillants est pleinement engagée et sera recherchée.

ART.31- Les projections de pétards et des feux d'artifice au sein de l'ensemble immobilier sont prohibés.

ART.32- Le branchement de hotte aspirante sur les conduits de cuisine réservés à la VMC de la chaudière est interdit.

ART.33- Conformément à la réglementation, les résidents sont dans la stricte obligation de souscrire un contrat annuel de révision et de maintenance de leur chaudière auprès d'un spécialiste agréé qui doit leur remettre certificat et facture attestant de la réalité de l'intervention. Ces attestations pourront être réclamées par le syndic et le seront en tout état de cause par les assurances en cas d'incident ou accident ; en cas de non respect de cette obligation la responsabilité du résident est pleinement engagée. (Cf art 47 et 48)

De même en cas de changement de chaudière les résidents doivent veiller à la conformité de l'appareil au regard du système de VMC existant. Tout appareil non conforme provoquant un dysfonctionnement de la VMC ou des accidents implique la responsabilité du résident et de l'entreprise ayant effectué le remplacement.

Par ailleurs les résidents sont également dans la stricte obligation de faire effectuer un ramonage annuel des conduits d'évacuation des gaz brûlés de la chaudière. Cette intervention est faite par une entreprise choisie par l'Assemblée Générale pour l'ensemble de la copropriété. Tout refus ou toute impossibilité d'accéder aux appartements est signalé au syndic avec les conséquences inhérentes (Cf art 47 et 48).

Enfin, en aucun cas les aérations sur les fenêtres ne doivent être obstruées ; en cas de changement de fenêtres les aérations doivent être reproduites.

ART.34- Toute personne faisant usage des ascenseurs devra se conformer aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de ces appareils comme la surcharge ou le transport d'objets risquant de détériorer ou de salir les ascenseurs (sur ce dernier point voir art 26). L'utilisation des ascenseurs par des enfants non accompagnés est interdite.

ART.35- L'accès aux toits terrasses est strictement interdit. Seules les entreprises habilitées sont autorisées à y accéder pour exercer leurs interventions, toute détérioration de l'étanchéité relevant de leur responsabilité. Si cette détérioration est provoquée par l'intervention d'un résident ou si ce dernier se blesse ou chute, sa responsabilité civile et financière sera de fait engagée.

L'accès aux vides sanitaires est également interdit : seuls les employés de la copropriété ou les entreprises mandatées pour travaux y sont autorisés.