

REGLEMENT INTERIEUR
APPLICABLE AU
PARC MOZART PARTIES
COMMUNES
ET
A L'ENSEMBLE DES NEUF
COPROPRIETES

Le règlement de Copropriété du Parc Mozart adopté lors de l'assemblée générale de décembre 2007, dispose des droits et obligations des copropriétaires.

A l'usage, il s'avère que les seuls principes généraux énoncés dans ce règlement de copropriété doivent d'être précisés et harmonisés tel est le but du présent règlement intérieur qui rassemble en un texte unique, un ensemble de règles particulières, pour permettre leur application dans la vie courante et pratique de tous les résidents.

**Ce règlement a été adopté par le Conseil Syndical
Le 17 octobre 2017**

I - PARTIES COMMUNES.

1.1 - Entrées, paliers, couloirs, escaliers, local à poubelles, vélos, techniques et vides-sanitaires.

- Interdiction faite d'y entreposer des objets encombrants.
- Les accès, passages, couloirs de circulation, dégagements divers devront être libres à tous moments.
- Afin de conserver une harmonie dans les entrées, une signalisation uniforme pour l'identification nominative des boîtes aux lettres individuelles doit être utilisée. Les copropriétaires devront s'adresser au syndic pour toute modification de cette signalisation dont la dépense sera imputée en charges privatives.

1.2 - Ascenseurs.

- Ils sont réservés aux occupants de l'immeuble et à leurs visiteurs. Ils ne peuvent être utilisés pour les déménagements, sauf la mise en place de protections des parois de la cabine, du sol et barre d'appui et dans le respect de la limitation de poids maximum.

L'installation de ces protections est à la charge des déménageurs.

Certains immeubles disposent d'une protection laquelle est conservée chez les concierges, cette protection pourra également être utilisée lors de travaux

- L'accès des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés, ils ne doivent pas jouer à l'intérieur de la cabine.

NOTA IMPORTANT : Toute infraction relevée, toute dégradation à l'occasion d'un des mouvements ci-dessus, mettent directement en cause le propriétaire ou locataire, en engageant son entière responsabilité.

1.3 - Parkings de véhicules, motos, etc...., circulation.

1.3.3 - Tous les véhicules doivent obligatoirement stationner dans les boxes des garages, sur les parkings, ou les places matérialisées au droit des trottoirs. Les vélos, motos... doivent utiliser les aires qui leur sont réservées. Les emplacements de parking sont réservés aux véhicules personnels des résidents et à leurs visiteurs : aucun véhicule de société ne peut être stationné à l'exception et de façon ponctuelle des véhicules de livraison, d'artisans venus faire des travaux ou de déménagements. Les caravanes et campings cars ne pourront pas stationner à demeure sur les parkings et les rues du Parc.

La circulation et le stationnement des camions de déménagement, pour les véhicules de plus de 3,5 T en charge, sont strictement interdits sur les dalles des parkings aménagés au-dessus des garages souterrains.

De plus, quel que soit le poids en charge des camions, il leur est interdit de circuler ou stationner sur les trottoirs ou esplanades. Il appartiendra à chaque résident, ou futur résident, de veiller à l'application stricte de cette disposition. Il appartiendra également à chaque propriétaire bailleur, d'en informer ses locataires afin que toute entreprise de déménagement soit prévenue de ces restrictions de stationnement.

NOTA IMPORTANT :

- a) *Eviter tout chevauchement de véhicules sur les marquages pour permettre l'utilisation maximale de l'aire de stationnement.*
- b) *Interdiction est faite de stationner :*
 - *dans les virages ainsi qu'à proximité,*
 - *devant l'entrée des jardins donnant accès aux immeubles,*
 - *dans les voies d'accès extérieures et intérieures aux garages en sous-sol.*

Il est précisé que les règles du code de la route s'appliquent dans toute la résidence. De plus, la circulation doit être aisée de jour comme de nuit.

1.4 – Déménagements – travaux

*Pour les déménagements, l'utilisation de « **remorques monte-meubles** » est la solution la mieux adaptée au site. Elles sont équipées de stabilisateurs télescopiques qui permettent de répartir les pressions au sol par l'intermédiaire de cales en bois, dans des conditions tout à fait acceptables pour les dalles de gravillons lavés ou revêtement en enrobés de la résidence. Tout autre dispositif est interdit.*

- Avant tout déménagement ou engagement de travaux, un état des lieux des zones de circulations communes, devra être établi entre le résident et le gardien de l'immeuble ou le représentant des copropriétaires (résidence sans gardien).

- Le revêtement de sol en pierre marbrière des halls d'entrée, devra être protégé par des cartons épais, dûment maintenus en place par des bandes adhésives, afin de ne pas altérer son aspect brillant. Les traces de colle des dites bandes adhésives, devront être nettoyées avec un produit n'altérant pas le brillant du revêtement.

- Les zones de circulation communes devront être nettoyées non seulement à la fin du déménagement ou des travaux mais également chaque jour. Il en sera de même pour les zones d'entreposage des cartons ou matériaux.

- Avant tous travaux, il sera affiché dans les halls d'entrée, un avis informant les résidents de leur durée.

- Pour les **travaux bruyants**, les horaires limites d'intervention sont 9 h – 18 h. Interdits les dimanches et jours fériés.

- Toute intervention par un artisan sur le réseau chauffage et eau chaude sanitaire dans les parties communes est formellement interdite. La fermeture provisoire d'une vanne pour isolement d'un appartement, doit être demandée au Gestionnaire du Chauffage par l'intermédiaire du syndic et en cas d'urgence le numéro de téléphone du chauffagiste figure sur le tableau d'affichage dans le hall de chaque bâtiment.

En ce qui concerne le réseau d'eau froide dans les parties communes, avant toute intervention, le nouveau copropriétaire et/ou son artisan devra prévenir le gardien ou s'il est absent le représentant des copropriétaires de l'immeuble. Un affichage apposé dans le hall de la résidence, indiquera la plage horaire de la coupure et la durée de celle-ci avec un préavis de 24 heures.

1.5 - Jardins.

Les résidents et leurs enfants devront :

- respecter arbres, fleurs, pelouses et plantations diverses

- éviter de marcher sur les pelouses et parterres, les pelouses ne sont pas des terrains de jeux.

- ne pas circuler à bicyclette ou engins motorisés sur les terre-pleins et les trottoirs

- se rappeler en permanence que l'aménagement des jardins et leur entretien sont un élément d'agrément essentiel pour tous.

II -PARTIES PRIVATIVES.

2.1 - Règle générale (extrait du règlement de copropriété)

- Chacun des copropriétaires peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne devra rien faire qui puisse en modifier l'aspect extérieur.

- Afin de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble, il faut veiller à l'intégrité **des murs porteurs et des piliers**. En ce qui concerne **les plafonds, en raison des circuits de chauffage, les percements sont déconseillés voire interdits sauf le long des fenêtres et ce avec un retrait maximum de 20 cm et non 30 cm** comme mentionné dans certains documents. Néanmoins dans certains appartements, il est arrivé que les canalisations de chauffage soient situées en bordure immédiate des fenêtres. Il est donc recommandé, de procéder prudemment afin que dans le même cas de figure, aucun tube de chauffage ne soit malencontreusement percé.

- Il est rappelé que toute modification apportée au système de chauffage (convecteurs) est interdite. Néanmoins, en cas de nécessité, demander au Syndic de fournir la notice annexée à la note de présentation historique et descriptive du Parc Mozart, intitulée « remplacement d'un convecteur dans les tranches 2 et 3 ». La tranche 1 ne comporte pas de convecteurs et n'est donc pas concernée.

- Il est interdit de faire de la cuisine dans les chambres de service
- La ventilation des cuisines est de type naturel et assurée par des conduits collectifs shunt raccordant chacune d'entre-elles sur un collecteur principal. Il est donc interdit d'y raccorder une hotte d'extraction sous peine de perturber la ventilation des cuisines des autres étages.
- Les Résidents maintenant le gaz dans leur cuisine, devront vérifier que le flexible d'alimentation de la plaque de cuisson, est toujours conforme aux règles de sécurité en vigueur.
- En cas de fuite de gaz en parties communes ou privatives, sans attendre l'arrivée des services de sécurité GrDF, prendre la clé qui est dans le coffret rouge fixé au mur dans le hall d'entrée après avoir brisé la vitre. Avec cette clé ouvrir le coffret de coupure du gaz en PVC gris clair, situé en façade ou pignon de l'immeuble et fermer la vanne.
- La température contractuelle du chauffage a été fixée à 20° maximum par – 5 ° extérieur. En cas de besoin supplémentaire, le Résident peut s'équiper d'un chauffage d'appoint électrique si l'installation le permet.
- Les convecteurs d'appoint dans les tranches 2 et 3, ne doivent pas être couverts ; leur volet intérieur doit être en position ouverte ; en cas de besoin, il faut ouvrir les robinets-vannes qui les équipent sans quoi le chauffage distribué par les réseaux en plafond, ne sera pas suffisant.
- La Fibre optique est installée dans les gaines palières. Selon les FAI (fournisseurs d'accès à internet), elle peut être prolongée jusque dans les appartements, en utilisant les gaines téléphoniques incorporées dans les murs. La pose éventuelle en apparent pour des raisons techniques, devra obtenir l'accord du Syndic.
- Chaque résident sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences ou de celles dont il répond à un titre quelconque.
La même responsabilité est engagée en matière de dégradations aux parties communes.
- Les vide-sanitaire ne sont pas destinés à stocker des meubles, appareils, matériel... chaque résident doit évacuer ou faire évacuer ses propres encombrants.
- Les appartements devront être occupés bourgeoisement et seuls ceux de rez-de-chaussée pourront recevoir un usage professionnel limité aux professions libérales et bureaux administratifs à la condition que cette utilisation ne soit pas incompatible avec la bonne tenue de l'immeuble et ne provoque aucune gêne (bruit, vibrations, parasites électriques).
- De même, les appartements des premiers étages pourront être utilisés pour des professions médicales, ou para médicales, à l'exclusion des dispensaires, cliniques, radiologues, vétérinaires, centre de rééducation. (cf. règlement de copropriété).

2.2 – Façades, balcons, fenêtres et terrasses

- Les façades des immeubles doivent être tenues en bon état de propreté. Les travaux de ravalement doivent être effectués dès qu'ils s'avèrent nécessaires pour maintenir la copropriété dans un aspect de bon entretien.
- Tout mobilier déposé ou fixé sur les balcons et loggias pouvant nuire à l'harmonie des façades et qui dépasserait la hauteur des garde-corps est interdite.
- L'installation de climatiseurs ou autres appareils ne peut être réalisée que sur les balcons et loggias pour les rez-de-chaussée à l'exclusion de tout autre lieu. La hauteur des appareils ne doit pas dépasser celle des garde-corps, ces appareils doivent être placés au droit des structures en béton parallèlement à celles-ci. Le bruit émis ne devra pas être une gêne pour les appartements voisins. L'écoulement des condensats devra être conçu de telle sorte, qu'il ne s'effectue ni sur les pelouses ni sur les balcons inférieurs.

- Les copropriétaires sont convenus, en cas de mise en place de stores de terrasse et de fenêtres de retenir la couleur rouge (**référence 0020** de Dikson ou à privilégier : **RAL 3020**) avec lambrequin de même teinte et ce, à leurs frais. Il est rappelé que le **remplacement des volets roulants** doit respecter la couleur et le matériau d'origine :

- Pour la tranche 1 :

- Dans le cas de remise en état des volets bois d'origine : tablier chêne doré y compris lame terminale, coulisses blanc crème RAL 9001

- Dans le cas de remplacement des volets bois par des volets aluminium thermo laqué : tablier faux bois couleur chêne doré, coulisses blanc crème RAL 9001, lame terminale couleur brun gris RAL 8019.

- Pour les tranches 2 et 3 :

- Tablier «**gris clair**», RAL 7035

- Coffres de VR et coulisses revêtus d'une peinture blanche RAL 9001 de marque Pantinox SR9 de la Seigneurie

En cas de remplacement des menuiseries extérieures qui sont en aluminium la couleur gris naturel d'origine devra être respectée.

Le syndic peut éventuellement communiquer les coordonnées de différents fournisseurs.

- La peinture des garde-corps des balcons doit être respectée, à savoir :

Tranche 1 :

Couleur noire

Tranches 2 et 3 :

Vert wagon SC316 remplacé par la couleur SE 1993 correspondant à la référence RAL 6009.

Pour garder un aspect uniforme de la teinte, il est nécessaire que la mise en peinture soit réalisée sur l'ensemble de l'immeuble au même moment.

- Une interdiction est faite d'étendre du linge sur les balcons, ainsi que d'y entreposer tous objets pouvant nuire au bon aspect et à la propreté de l'immeuble, tels que niches, cages, caisses, vélos... ainsi que de poser des brise-vent ou vue, tels que cannisses ou polyane, même transparent, sur la hauteur des garde-corps.

- Le lavage des balcons et l'arrosage des plantes et fleurs doivent être exécutés de manière à éviter tout écoulement d'eau sur les balcons inférieurs et les pelouses. Il est également recommandé de « tringler » régulièrement la goulotte d'évacuation afin d'éviter tout débordement intempestif et infiltration sous les seuils des porte-fenêtre.

- Les jardinières ou vases ne doivent jamais être accrochés à l'extérieur des balcons ni fixées sur les allèges des fenêtres.

- La mise en place de jardinières, vasques, bacs ou pots se faisant sur le nez des balcons, il convient de veiller à ce que le poids de l'ensemble de ces objets pour chaque emprise d'un m² de surface, ne dépasse pas les 250 kg.

- Une interdiction formelle est faite de jeter des balcons et fenêtres, quoi que ce soit, y compris des mégots et cendres de cigarettes.

- Il est également interdit d'accrocher aux balcons et fenêtres, des affiches ou panneaux du type « appartement à vendre » ou « appartement vendu par » ou tout autre panneau d'information ou commercial.

- Afin d'éviter toute mise en cause de notre responsabilité collective, l'accès aux terrasses d'immeubles n'est permis qu'aux conseillers syndicaux et aux professionnels et avec accord du Syndic (pas de pose d'antenne, d'objet, de colis, de panneaux, ...etc....d'ordre privé).

2.3 - Bruits.

Tout bruit pouvant gêner les voisins doit être évité tant à l'extérieur, sur les balcons, qu'à l'intérieur de l'appartement.

Ceci concerne aussi bien les instruments de musique, que les appareils de radio, les téléviseurs, chaînes hi-fi. et climatiseurs de balcon.

Le bruit ne doit pas être perceptible par les voisins.

NOTA IMPORTANT :

Rappel est fait que de par les règlements de police en vigueur, à partir de 22 H, chacun est tenu à une discrétion accrue, afin de ne pas troubler le repos de ses voisins. (Code de la santé publique article R48-4).

En conséquence, il faut :

- baisser le volume des téléviseurs et radios,*
- éviter de circuler avec des chaussures « bruyantes » (talons, mules...)*
- éviter les conversations sur les paliers, les balcons et les parkings à des heures tardives,*
- éviter de prendre des douches ou des bains à des heures très tardives.*

2.4 – Electrification des portes de garage individuel.

Tout projet d'électrification d'une porte de box, devra être soumis à l'accord du Syndic et du Syndicat de la résidence.

III – DIVERS.

3.1 Enfants.

Les parents ont l'obligation de surveiller en permanence leurs enfants et de leur interdire rigoureusement, de jouer dans les parties communes et particulièrement dans les descentes de caves, les abords des garages, parkings, pelouses, escaliers.

Rappel est fait que les parents sont évidemment responsables des dégradations diverses dont leurs enfants se rendraient coupables (bris de vitres, inscriptions sur les murs, détériorations des pelouses, etc...).

3.2 ASSURANCES. Police incendie - dégâts des eaux.

Rappel est fait aux résidents propriétaires et locataires qu'ils ont l'obligation de souscrire une police d'assurance multirisque au moment d'occuper un appartement ou un garage et en cas de sinistre, faire une déclaration à leur compagnie d'assurances.

Il est rappelé aux résidents qu'il est interdit d'entreposer dans les garages, des matières inflammables et tout objet autre qu'une automobile (mobilier, emballages divers,...) ou de les transformer en atelier de bricolage et autre mécanique.

3.3 Animaux.

La présence d'animaux domestiques est tolérée, à condition expresse d'être non bruyants, d'être tenus en laisse à l'extérieur, à côté de leur maître, de ne pas souiller les espaces-verts non dédiés, les allées de circulation, entrées, escaliers,- etc... et de n'apporter aucun trouble de jouissance aux résidents.

Il est rappelé aux propriétaires d'animaux afin d'épargner les plantations et les pelouses, qu'un aménagement réservé à la "promenade hygiénique" existe sur la partie Est du Parc Mozart (le long de l'avenue Berlioz.

3.4 Absence prolongée, période de vacances par exemple, il est recommandé aux occupants de :

- couper l'eau, le gaz et l'électricité, si pas incompatible avec le fonctionnement des équipements ménagers, téléphoniques, etc.
- remettre éventuellement une clé à un voisin, pour permettre d'intervenir en cas d'urgence ou d'incident grave (rupture de canalisation, fuite de gaz, etc...)
- laisser son n° de téléphone mobile au Syndic.

3.5 Evacuation en cas d'incendie

Respectez les consignes et le plan d'évacuation précisés sur le panneau d'affichage situé dans le hall de votre bâtiment.

3.6 Mouvement des locataires

Rappel impératif est fait aux propriétaires de signaler systématiquement au syndic, tout changement de locataire (départ, entrée). Noms et adresses à communiquer au syndic dans les meilleurs délais. ,

Ils doivent également penser à récupérer les clés, les badges et les émetteurs de toutes les parties communes au départ de leurs locataires.

*Il est demandé à tous les résidents (propriétaires et locataires) **de ne pas laisser les bips dans les voitures qui restent stationnées la nuit dans la résidence.***

3.7 Diffusion des documents "règlement intérieur"

Chaque nouveau résident (propriétaires ou locataire) sera destinataire de ce règlement intérieur qui lui sera remis par le gardien de l'immeuble ou à défaut, par le syndic pour les immeubles sans gardien.

Il est recommandé aux résidents de ne pas communiquer le code des digicodes à des personnes extérieures à la résidence ou de confier les clés des parties communes.

CONCLUSION : Ce guide devrait contribuer à un climat harmonieux, à des rapports de bon voisinage ainsi qu'à stimuler l'esprit de coopération avec le syndic, son représentant local (concierge) et les conseillers syndicaux.