

# RÈGLEMENT INTÉRIEUR

## LE VAL DES PINS

## **RÈGLEMENT INTÉRIEUR LE VAL DES PINS**

**Ce règlement intérieur ne fait pas novation au Règlement de copropriété, mais apporte des précisions et informe les résidents de leur droit, devoir et obligation.**

**Pour la bonne tenue de la copropriété, l'harmonie entre ses résidents, le respect Des biens et des personnes, le présent Règlement intérieur (comme le Règlement de copropriété) est applicable sous l'autorité du syndic.**

**Le gardien est chargé de veiller à l'application de ce règlement et doit informer le Syndic en cas d'infraction.**

**Un exemplaire est conservé chez le gardien.**

**Ce Règlement intérieur sera remis à chaque résident actuel et à tout nouveau copropriétaire.**

**Il concerne les copropriétaires, les locataires, leurs occupants à titre gratuit, leurs familles et leurs invités.**

**Les copropriétaires bailleurs doivent l'annexer au bail de chaque nouveau locataire qui devra l'accepter.**

**Ce Règlement intérieur est porté à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale 2013 pour approbation et sera publié au Fichier Immobilier.**

- Article I. RESPECT DES PARTIES COMMUNES**
- Article II. CIRCULATION ET STATIONNEMENT DANS LES VOIES COMMUNES**
- Article III. FAÇADES ET LOGGIAS**
- Article IV. BRUITS**
- Article V. ANIMAUX**
- Articles VI. ASSURANCES**
- Articles VII. SURVEILLANCE DES ENFANTS**
- Articles VIII. JARDIN**
- Article IX. COMMERCES ET PROFESSIONS LIBERALES**
- Article X. SANCTIONS PENALES**

## **Article I – RESPECT DES PARTIES COMMUNES**

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale.

Les parties communes devront être laissées libres en tout temps. Notamment, les entrées, les couloirs, les paliers, les sous-sols, les escaliers, les caves, les couloirs de caves, etc...

Tout dépôt volontaire d'objets, ordures ménagères ou matériels en parties communes ou locaux à poubelles hors containers prévus à cet effet ne peuvent être tolérés et sont interdits.

Pour tout encombrant à faire enlever, vous pouvez appeler **ALLO MAIRIE** (service gratuit) au **0800.949.408** afin que ceux-ci viennent les retirer et les emporter.

La déchetterie la plus proche se trouve (TECHNOPOLE DE CHATEAU GOMBERT /222 RUE ALBERT EINSTEIN 13013 MARSEILLE).

En cas d'encombrements d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est habilité à faire enlever tout objet et imputera les frais engendrés à l'ensemble de l'immeuble concerné ou au copropriétaire reconnu responsable, le copropriétaire bailleur en répercutera le coût sur son locataire.

L'est impératif d'assurer et de maintenir la propreté des parties communes durant les travaux et jusqu'à la fin du chantier. Les copropriétaires sont responsables des éventuels dégâts qui résulteraient des travaux effectués chez eux.

Chaque copropriétaire devra se conformer au modèle commun pour la plaque portant Son nom à l'entrée de chaque immeuble, et pour celle de sa boîte aux lettres. Il devra contacter le Syndic qui en assurera la commande.

Le local vélos est strictement réservé aux vélos et poussettes.

### **Il est formellement interdit :**

- de jeter, notamment par les fenêtres, ou de déposer ailleurs que dans les containers prévus à cet effet, tous papiers, journaux, détritiques, emballages, mégots de cigarettes etc... dont la dispersion nuirait à l'hygiène et à la bonne tenue de l'ensemble immobilier.
- de fumer dans les parties communes, cages d'escaliers, halls de la résidence.

- de déverser de l'eau par les tuyaux d'évacuation des balcons (de jour et de nuit sur toutes les façades).
- de battre, secouer, brosser ou exposer aux fenêtres et balcons : tapis, draps, couvertures... après 9 H du matin.
- d'exposer sur la rambarde les serviettes de bain au retour de la plage.
- d'étendre du linge ailleurs que dans les loggias prévues à cet effet.
- de laver, de graisser, vidanger et réparer tous véhicules (quatre roues, motocyclettes, et bicyclettes) dans l'ensemble de la copropriété.
- d'utiliser des barbecues sur les balcons et les loggias.

Pour tout déménagement ou emménagement, le gardien doit être informé des dates retenues. Il établira un état des lieux des parties communes.

Tout déménagement et emménagement se fera par les escaliers ou monte-charge extérieur.

L'arrosage des jardinières sur les balcons doit être effectué de façon modérée afin d'éviter le ruissellement sur les balcons voisins, façade, toiles de tentes et piétons.

Les vases ou jardinières devront reposer sur des coupelles étanches et propres pour conserver l'excédent d'eau.

Toute jardinière suspendue doit l'être à l'intérieur du balcon ou mise derrière une barrière de sécurité pour les appartements avec simple fenêtre.

## **DÉGRADATIONS**

Les dégradations volontaires, inscriptions de toute nature, sur les murs, portes, voies, trottoirs, etc.... sont formellement interdits.

Tout copropriétaire ou occupant restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables de ces dégradations entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Les dégradations volontaires, les inscriptions de toute nature, sur les murs, portes, voies, trottoirs sont interdits.

## **TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES**

Avant d'entreprendre **tous travaux**, le copropriétaire doit contacter le gardien qui établira un état des lieux des parties communes.

Tout copropriétaire désirant effectuer des travaux affectant les parties communes ou leur aspect devra en faire la demande préalable par courrier au syndic et avoir **l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires** qui seule peut en décider. Dans le cas contraire, celui-ci s'exposerait à des **poursuites judiciaires du syndicat**.

## **Article II. CIRCULATION ET STATIONNEMENT DANS LES VOIES COMMUNES**

Tous véhicules, y compris les deux roues, doivent circuler à vitesse réduite (inférieure à 20 km/h).

Les deux roues (motos, scooters, vélos) ne doivent pas circuler, ni se garer sur les trottoirs.

Pas d'usage intempestif des avertisseurs sonores et des pots d'échappement.

Toutes réparations vidanges et lavages de voitures sont interdits.

Le parking permanent devant les immeubles est **EXCLUSIVEMENT** réservé AUX RESIDENTS, exception peut être faite pour des visiteurs occasionnels et cela de façon ponctuelle.

Le stationnement des véhicules d'entreprises effectuant des travaux est autorisé pour le déchargement ou le chargement.

Les locataires extérieurs des garages doivent obligatoirement les utiliser pour y garer leur véhicule.

Les garages ne doivent pas rester ouverts.

Les jeux de boules et de ballons ainsi que tous jeux dangereux (skateboards, rollers) sont interdits dans toute la copropriété hormis dans le parc situé entre le bât. D et le bât. F.

### **Article III. FAÇADES ET LOGGIAS**

Il est interdit de modifier l'aspect extérieur des façades et l'utilisation des loggias. Toutes modifications doivent être soumises à l'Assemblée Générale.

Sont interdits sur les loggias, balcons en façade, tous objets ou installations pouvant nuire à l'esthétique ou l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Les grillages sont interdits.

Toute transformation des parties privatives affectant le gros œuvre de l'immeuble est interdite.

Seule la pose de brise vue vert est autorisée derrière le garde corps (sans dépasser ce garde corps). Derrière les claustras, seule la pose d'une plaque de plexiglas transparent est autorisée.

Dans les deux cas, ces objets devront être en bon état. Le syndic pourra demander le changement de ces installations à la charge exclusive du contrevenant si elles ne sont pas conformes ou en bon état.

Chaque copropriétaire, locataire, occupant ou autre, sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou des locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Aucune antenne individuelle de télévision et parabole ne sera tolérée aux fenêtres et balcons.

### **CLIMATISATION**

L'Assemblée générale a autorisé les copropriétaires le souhaitant à faire équiper leur appartement d'un appareil de climatisation, moyennant que :

- Cette intervention soit effectuée dans les règles de l'art par un Professionnel,
- Cet équipement n'occasionne aucune nuisance de toute sorte (visuelle, sonore...),
- L'harmonie et l'esthétique des façades soient respectées,
- La récupération des condensas soit rigoureusement effectuée,
- Les occupants souhaitant installer un appareil de climatisation doivent en aviser le syndic par courrier et mentionner le type de matériel,
- En cas de contestation, les nuisances seront constatées aux frais de l'intéressé, qui l'accepte d'ores et déjà.

## **Article IV. BRUITS**

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et de l'ensemble de la copropriété ne soit en aucun cas troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

La paisible jouissance d'autrui devra être respectée et nul ne pourra après 22H la troubler, par des bruits faciles à éviter (rentrées tardives sans précautions, audition bruyante de radios, télévision, stéréo, déplacement de mobilier, utilisation de chaussures à talons, appareils ménagers bruyants, réception se prolongeant tard dans la nuit, claquement des portes d'entrées, fermetures tardives de volets extérieurs).

Étant donné le manque d'insonorisation de nos immeubles, il serait judicieux de prévoir des patins en feutrine pour tout votre mobilier.

Les prescriptions de silence doivent être strictement observées entre 22h et 8h du matin.

Par ailleurs tous les travaux de bricolage doivent respecter les horaires définis par l'article R 1334 – 30 à 1334 – 37 du code de la Santé publique par le même arrêté préfectoral des Bouches du Rhône.

Les horaires sont les suivants : 8 H à 12 H et de 14 H à 20 H du lundi au samedi inclus, dimanches et jours fériés de 9 H à 12 H.

Les aboiements de chien font également partie du code de la Santé publique. Ils sont régis par les articles R.1334.31 et R.1337-7,8 et 10. Pour le code pénal c'est l'article 222.16.

## **Article V. ANIMAUX**

Aucun animal, même domestique, ne devra vagabonder dans la copropriété. Tous les animaux domestiques devront être tenus en laisse, leur copropriétaire sera tenu responsable de tous dégâts ou dégradations dans les parties communes, jardin et voirie.

Les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Le propriétaire de l'animal domestique devra ramasser les déjections et les jeter dans une poubelle.



Afin de ne pas favoriser la prolifération des chats errants et autres animaux (pigeons, goélands ...). Il est demandé de ne pas les nourrir.

Sont interdits :

**La détention de chien de première catégorie** (chien d'attaque) qui est :  
Stationnaire terrier ou American Staffordshire terrier (chiens dits "pit-bulls") Mastiff (chiens dits "boer bulls") Tosa-in.

**La détention de chien de deuxième catégorie** (chien de garde et de défense) qui est  
Staffordshire terrier ou American Staffordshire, Rottweiler, Tosa et Mastiff.

Les chiens de garde et de défense doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure sur la voie publique, dans les transports en commun, dans les lieux publics et les parties communes des immeubles collectifs.

Le propriétaire de l'un de ces chiens qui ne respecte pas l'une de ces interdictions ou des obligations ci-dessus, risque une amende et la prison dans certains cas.

Par ailleurs, tout bailleur ou copropriétaire, en cas de dangerosité d'un chien peut saisir le maire ou le préfet de police qui peut imposer, après évaluation comportementale de l'animal par un vétérinaire, son placement en fourrière et si besoin, faire procéder à son euthanasie.

Toutes ces mesures sont au frais du copropriétaire ou du détenteur de l'animal.

Il en est de même pour animaux ou insectes de types exotiques N.A.C. (nouveaux animaux de compagnie - ex : singes, araignées, iguanes, serpents) qui sont interdits et font l'objet d'une réglementation et d'une déclaration préfectorale.

Vous disposez, au sein de la copropriété d'un parc à chiens où ils peuvent courir et faire leurs besoins qui se situe dans la descente menant du bât. B au bât. A.

## **Articles VI. ASSURANCES**

Chaque occupant est tenu de s'assurer auprès de la compagnie solvable de son choix.

Tout copropriétaire ou occupant devra justifier de son attestation d'assurance à la première demande du syndic.

Le syndic pourra se substituer de plein droit à tout copropriétaire défaillant après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de 15 jours.

Le montant de la prime sera porté au débit du compte copropriétaire ayant la qualification d'une charge privative.

Le résident propriétaire d'un véhicule devra justifier de l'assurance de son véhicule à la première demande également.

La responsabilité de la copropriété ne pourra être invoquée en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel commis dans l'ensemble immobilier avec ou sans effraction.

La copropriété ne saurait être tenue responsable de tout trouble de jouissance occasionné aux occupants et de tous dommages causés du fait des autres locataires ou occupants.

Le bris de vitres, glaces ou vitrines, quelle qu'en soit la cause ou l'origine sera supporté par le copropriétaire ayant subi le dommage, celui-ci conservant toutefois son action directe contre les personnes qu'il estimerait responsable.

## **VII. SURVEILLANCE DES ENFANTS**

Il est demandé aux parents de surveiller leurs enfants. Tout incident, accident, ou autres dégâts engendrés par l'absence de surveillance sera à la charge de la responsabilité de l'assurance des parents.

## **VIII. JARDINS**

Deux jardins d'enfants sont à votre disposition au sein de la copropriété mais vous devez respecter les horaires d'ouverture et de fermeture.

Il est expressément défendu de grimper aux arbres, de casser des branches ou couper des feuillages, de mutiler les arbres, de cueillir des fleurs, etc. La cueillette des fruits pourra être faite mais toute dégradation occasionnée aux parties communes (clôture, espaces verts, etc.) sera sous la responsabilité du contrevenant.

Les chiens sont interdits dans les jardins sauf dans le parc à chiens.

Les jeux de boules et de ballons ainsi que tous jeux dangereux (skateboards, rollers) sont interdits dans les parties communes, mais les jeux de boules et de ballons sont autorisés uniquement dans l'espace prévu à cet effet entre le bât. D et le bât. F.

## **IX. COMMERCE ET PROFESSIONS LIBERALES**

Tout commerce ou profession libérale devra déclarer au syndic son souhait de mise en place d'une activité professionnelle ou commerciale dans la résidence en précisant la nature, le type de société et les conditions dans lesquelles l'entreprise exercera son activité.

Ce souhait sera obligatoirement soumis à une Assemblée Générale qui se réservera le droit d'accepter ou de refuser une telle activité. Dans le cas où la décision de l'Assemblée Générale ne serait pas respectée, le commerce ou la profession libérale et le bailleur s'exposeraient à des poursuites judiciaires du syndicat.

Les commerces de bouche et d'alimentation sont interdits.

En cas de propriétaire bailleur, ce dernier sera considéré responsable de tous les agissements de son locataire et en supportera les conséquences.

## **X. SANCTIONS PENALES**

L'ensemble immobilier est placé sous la surveillance du syndic, contrôlé par les membres du conseil syndical.

Les copropriétaires ou membres du conseil syndical sont habilités à constater les faits et leurs rapports écrits font foi. Tous ces intervenants concourent au bon fonctionnement de la copropriété.

Toutes réclamations relatives au non-respect des dispositions du présent règlement devront être signalées au syndic qui en informera le propriétaire concerné.

Toute tolérance au sujet des prescriptions du présent règlement, qu'elles qu'aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme des modifications ou des autorisations accordées.

Ainsi, toute infraction au présent règlement sera poursuivie par le syndic de la copropriété qui interviendra dans les conditions prévues par le décret du 17 Mars 1967 modifié, et à qui tous pouvoirs seront donnés aux fins d'obtenir, en justice et sous astreinte le cas échéant, l'application dudit règlement, la cessation de l'infraction et/ou le paiement de dommages et intérêts.

## **LA SANCTION PÉNALE CONSISTE EN :**

Toute contravention à l'une quelconque des interdictions ou réglementations visées par le règlement de copropriété ou règlement intérieur (usage des parties privatives ou communes) pourra de convention expresse se faire à l'initiative du syndic notamment sur rapport d'un agent du syndicat ou membre du conseil syndical la pénalité sera égale au plus à **20 fois le montant de la taxe d'affranchissement d'une lettre recommandée avec accusé de réception.**

Tout copropriétaire en infraction au règlement de copropriété (sur rapport du conseil syndical au syndic) sera passible de **l'application de la clause pénale de 80 € imputée sur le compte copropriétaire défaillant au projet de la copropriété.**

Cette clause ne sera appliquée qu'après *mise en demeure recommandée avec accusé de réception demande infructueuse dans les 8 jours à compter de la réception de celle-ci.*

Seront notamment poursuivies et sanctionnées les infractions suivantes :

- Stationnement interdit de véhicule quelconque, interdiction des vidanges graissages ou toute réparation mécanique de tout véhicule sur les parties communes de la résidence.
- Dégradation des espaces verts.
- Encombrement et/ou dégradation de parties communes.
- Mauvaise utilisation ou évacuation anarchique des déchets.
- Trouble de jouissance par le bruit, l'odeur ou toute autre cause.
- Travaux affectant les parties communes sans autorisation préalable.
- Non-respect de l'ensemble immobilier, façade, volets et autres.
- Dégradations causées par les animaux familiers dans les parties communes.

**LE PRESENT RÈGLEMENT SERA APPLICABLE A PARTIR DE SA PUBLICATION AU FICHER IMMOBILIER.**

**L'INOBSERVATION DES CLAUSES DU PRÉSENT RÈGLEMENT POURRA FAIRE L'OBJET POUR LE COPROPRIÉTAIRE OU LE LOCATAIRE, QUI NE S'Y CONFORMERA PAS, À DES POURSUITES JUDICIAIRES DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.**