

SYNDICAT GENERAL des COPROPRIETAIRES de L'ENSEMBLE IMMOBILIER  
"LE VAL DES PINS"  
21 à 55 , Chemin-de Château Gombert - 13013 - MARSEILLE

-----  
REGLEMENT INTERIEUR  
-----

Conformément aux prescriptions de la Loi et Décret en vigueur, les délégués élus par les Copropriétaires au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire (2ème convocation) du 3 Mai 1967 et réunis en Conseil Syndical le 17 Mai 1967, ont adopté à la majorité le Règlement Intérieur qui est immédiatement applicable.

Du fait de l'approbation de ce Règlement Intérieur et la diffusion qui en a été faite aux Copropriétaires et par affichage dans les cages d'escaliers des immeubles, nul n'est censé l'ignorer. Un premier avertissement entraîne une demande d'indemnité à titre de dommages et intérêts : intérêts suivant barème annexé au présent règlement.

En cas de refus du contrevenant, le Procès-Verbal sera transmis au Tribunal d'Instance de MARSEILLE, aux frais de l'intéressé.

CHAPITRE 1er - GENERALITES  
-----

Article Premier

Les locaux ne peuvent être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs. Le droit d'occupation de chacun est strictement limité à son appartement, à sa cave, à son garage ou son magasin ; il ne peut en aucun cas être empiété sur les parties communes pour quelque cause que ce soit, aussi bien temporairement que définitivement.

Article 2

Toute location consentie entraîne obligation pour le locataire de se conformer et de se soumettre aux prescriptions du présent Règlement.

Article 3

A l'exclusion du Groupe Commercial et des Professions libérales, aucune utilisation des locaux d'habitation n'est admise pour les professions commerciales, industrielles ou artisanales. Cette interdiction s'applique aux garages.

Sont interdites, d'une manière générale, les professions bruyantes, dangereuses pour la santé des voisins ou entraînant une circulation du public. L'autorisation du Syndic est nécessaire pour l'exercice d'une profession libérale.

L'accès des immeubles et des voies intérieures de l'Ensemble est interdit aux représentants, commerçants ou colporteurs, à moins qu'ils n'aient été sollicités.

Article 4 -- Bruits

De jour et de nuit, et d'une manière absolue, les bruits de toute nature sont expressément interdits, même à l'intérieur des appartements, et provenant de travaux, y compris les travaux ménagers, usage d'outils, d'ustensiles, d'engins, déplacement de meubles, jets ou chutes d'objets sur les parquets, claquements de portes intérieures et plus particulièrement de portes palières sur le passage d'un voisin, talonnement de chaussures, auditions musicales, de radio, de télévision, de conversations audibles par les voisins, cris, chants, jeux bruyants, etc..., de casser du bois dans les appartements.

.../...

Article 5

Il est interdit de secouer : tapis, brosses, balais, chiffons, dans les escaliers et sur les paliers. Ils ne peuvent être secoués avant 8 h. 30 que sur les balcons et à l'intérieur. Les poussières devront être ramassées et non projetées à l'extérieur. En aucun cas les chaussures de toute nature ne devront être décroûtées ou époussetées en dehors des balcons et fenêtres.

Article 6

L'étendage préalablement et fortement essoré est autorisé sur les séchoirs et à l'intérieur des balcons. Il est formellement interdit de laver les balcons et fenêtres à grande eau, ceci afin de ne pas incommoder les habitants des étages inférieurs et d'éviter la dégradation des façades des immeubles.

Article 7

Les jets de toute nature, par les fenêtres, loggias, balcons, ainsi que les crachats, jets de mégots et allumettes dans les halls, escaliers et par les fenêtres, sont rigoureusement interdits.

Article 8

Sont interdits : les dépôts d'excréments et d'urines dans les parties communes, l'usage abusif ou blocage des minuterias et leur détérioration.

Article 9

Les Copropriétaires ou locataires interdiront à leurs enfants de s'amuser dans les cages d'escaliers, dans les halls d'entrée des immeubles, dans les couloirs des caves et les locaux à poussettes, d'écrire sur les murs, de jouer au ballon ou à la balle, à la marelle et avec des patins à roulettes dans les voies intérieures de l'ensemble.

De plus, il est formellement interdit aux enfants, aux adolescents, et même aux adultes, de s'amuser avec des carabines, des pistolets à air comprimé, des lance-pierres, ou des feux de toute nature, feux d'artifice et pétards, de jeter des pierres ou autres objets dans les yeux ou regards, de lancer des pierres contre qui ou quoi que ce soit.

Article 10

Toute dégradation commise par les Copropriétaires ou locataires ou leurs ayants-droit, sera mise à leur charge et ils en supporteront seuls les dépenses qui pourraient en résulter.

Article 11

Les W.C. ne doivent pas servir de poubelles. Ils ne doivent servir qu'à satisfaire les besoins naturels.

Article 12

Sont interdits les branchements, même provisoires, sur l'installation électrique des parties communes, les installations d'antennes extérieures de radio ou de télévision sur les balcons ou les terrasses. Seuls seront autorisés, les branchements sur les antennes collectives.

Article 13

Afin de permettre une remise en état des cages d'escaliers, il sera demandé aux Copropriétaires ou locataires, sortant ou rentrant (déménagement ou emménagement) dans un appartement, une indemnité de 50,00 F. En cas de déménagement ou emménagement clandestin, l'indemnité sera portée à 100,00 F.

De toute façon, un état des lieux devra être établi par le Garde assermenté, qui devra être informé 48 h. à l'avance par le propriétaire de l'appartement ou son mandataire ; paiement intégral de la réparation pour dégâts caractérisés.

CHAPITRE II - PARTICULARITES

---

Article 14

Les animaux domestiques (chiens) ne sont tolérés qu'à condition que leur présence ne soulève aucune protestation des Copropriétaires. Ils ne devront jamais circuler en liberté dans les parties communes des immeubles, dans les voies intérieures et dans les espaces verts. Ils seront tenus en laisse. En cas de rage déclarée par les Services d'Hygiène de la Ville de MARSEILLE, ils subiront la quarantaine et à tout moment, leur propriétaire sera tenu de présenter les certificats de vaccination obligatoire.

Article 15

Il est interdit d'élever des volailles ou autres animaux, et plus particulièrement des moutons sur les loggias, dans les appartements ou dans les caves, d'égorger des moutons dans les parties communes, dans les appartements ou dans les caves. Tout abattage clandestin sera poursuivi conformément à la Loi indépendamment des dommages et intérêts.

Article 16

Dans le cas où il serait constaté la présence dans un appartement, de bêtes ou d'insectes nuisibles ou d'odeur persistante pouvant se propager dans les appartements voisins, l'occupant s'oblige sur simple avis du Syndic ou du délégué, du Président ou Vice-Président, ou du Garde assermenté, de faire effectuer à ses frais la désinfection obligatoire des lieux.

La déclaration légale des maladies contagieuses devra être rigoureusement observée et les mesures de prophylaxie exigées par le Service d'Hygiène, immédiatement prises : la désinfection obligatoire est à la charge de l'occupant.

Article 17

Le transport des divers ingrédients et liquides (mazout en particulier), ne doit pas laisser de traces dans les cages d'escaliers, sinon, un nettoyage immédiat doit être effectué.

Article 18

Il est interdit d'installer des pots de fleurs, jardinières ou autres objets à l'extérieur des balcons, sur les rebords des fenêtres, entre les brise-vent des loggias de la cuisine, sur les murettes de la loggia de la cuisine ou du balcon de la façade principale.

L'arrosage et égouttage des pots sont également interdits.

Article 19

Aucun attroupement n'est autorisé devant les portes d'entrée des immeubles, dans les halls, dans les cages d'escaliers ou sur les paliers.

Article 20

Aucun Copropriétaire ou locataire ne pourra encombrer les couloirs des caves, les locaux à poussettes, les halls d'entrée des immeubles et d'une manière générale, les parties communes, par le dépôt même provisoire d'un objet quelconque.

Le dépôt de vélos, motos, vespas, vélomoteurs est strictement interdit dans les locaux à poussettes. Les portes des caves et des locaux à poussettes seront en permanence fermées à clés. Les portes d'entrée des immeubles doivent être tenues fermées. En aucun cas, elles ne doivent être maintenues ouvertes par un objet quelconque (tapis, brosse ou autre).

Article 21

Les jets d'ordures ménagères sur les paliers, dans les cages d'escaliers, dans les halls d'entrée, dans les couloirs des caves, dans les locaux à poussettes, dans les parties communes et en dehors des poubelles se trouvant dans les locaux à poubelles, sont interdits.

En cas d'infraction caractérisée, le contrevenant sera mis dans l'obligation d'effectuer un nettoyage immédiat.

Les portes des locaux à poubelles doivent être refermées normalement et non être battues avec violence.

Il est interdit de monter sur les terrasses des immeubles, sur les locaux à poubelles, sur le local E.D.F., sur les toitures des garages.

#### Article 22

Il est interdit de violer les propriétés mitoyennes par escalade des murs de clôture, de démolir le grillage de clôture et les barrières de protection installées dans divers endroits de l'Ensemble Immobilier.

#### Article 23

Il est interdit de marcher dans les espaces verts, de couper ou détériorer les plantes ou arbres qui s'y trouvent.

Toute infraction constatée fera l'objet d'une amende de 20,00 F. et de 100,00 F. dans le cas de récidive.

#### Article 24

Interdiction d'effectuer des installations, modifications ou travaux de peinture à l'extérieur des appartements, y compris balcons, et loggias, sans l'autorisation écrite du Syndic et une résolution de l'Assemblée Générale. Obligation de conserver les couleurs d'origine. Interdiction aux commerçants de placer à l'extérieur des magasins et sur les trottoirs, tous objets, meubles ou étalages, etc..., tant à titre provisoire que définitif.

#### Article 25

L'utilisation des bouches d'arrosage et des robinets se trouvant à l'intérieur des locaux à poubelles seront à l'entière discrétion du Garde assermenté et du chargé d'entretien.

#### Article 26

Il est interdit d'outrager le Garde assermenté, par gestes, paroles ou écrits, dans l'exercice de ses fonctions. Les injures contre quiconque, l'outrage public à la pudeur, les outrages aux bonnes moeurs, les vols dans les boîtes aux lettres et dans les caves, seront également poursuivis.

#### Article 27

La pose de tentes, stores extérieurs, de fibre ondulée de polyester est autorisée ; toutefois, afin de ne pas nuire à l'harmonie, les Copropriétaires, et par voie de conséquence, les locataires, sont tenus d'adopter un type unique de couleur (bleu roi pour les stores et tentes, vert bleu pour les fibres de polyester) uniforme pour l'ensemble de la Copropriété. Les tentes et stores bariolés sont interdits.

### CHAPITRE III - CIRCULATION ET STATIONNEMENT

#### Article 28

Dans l'ensemble immobilier, la vitesse des véhicules de toute nature est limitée à 20 km/h. La conduite de l'un de ces véhicules (Camion, camionnette, conduite intérieure, moto, cyclomoteur, vélosolux, bicyclette) est interdite en état d'ivresse (Décret du 17/8/66).

#### Article 29

Tous travaux de toute nature que ce soit et en particulier les gros travaux de réparation sur les véhicules à moteur de toute nature, sont interdits sur les parkings, voies intérieures, trottoirs, entrées des immeubles, locaux à poussettes, chemins pédestres.

Article 30

Nul ne peut être autorisé à vidanger : les carters, les boîtes à vitesses et les moteurs dans les voies intérieures ou sur les allées pédestres de l'Ensemble. Ces opérations peuvent être tolérées sur l'aire de lavage, à la condition expresse de laisser ce lieu en parfait état de propreté.

Article 31

Il est formellement interdit de laver un véhicule quelconque devant les locaux à poubelles. Le lavage doit s'effectuer sur l'aire de lavage. Messieurs les Copropriétaires et locataires se feront un devoir de laisser cet emplacement net de toute souillure.

Article 32

Les propriétaires de véhicules hors d'usage ne devront en aucun cas faire stationner ces véhicules dans les parties communes et, en cas de non observation de cette prescription, l'enlèvement en sera fait, à la diligence du Syndic Gérant et aux frais de l'intéressé.

Article 33

Les possesseurs de garages, locaux commerciaux, sont invités à laisser les abords propres et nets de tout objet.

Article 34

La circulation et le stationnement des véhicules dont la charge utile est supérieure à 2.000 Kgs, sont interdits dans les voies intérieures de l'Ensemble Immobilier ; toutefois, ceux-ci sont autorisés pour les stationnements momentanés tels que livraisons, déménagements, etc ...

Les autos et motos pilotés par des enfants sont interdites.

Article 35

L'usage des avertisseurs est interdit, sauf en cas de danger imminent. Le régime des moteurs des véhicules à deux roues doit être réduit dans l'Ensemble et les rondes d'essais ou d'amusements sur ces véhicules, ainsi que sur des cycles, sont expressément interdites. La nuit, former les porter des véhicules avec précaution et le minimum de bruit. L'échappement libre est également interdit.

Article 36

Il est formellement interdit de fabriquer des carrioles (une simple planche et 4 roulements à billes ou vieilles roues de voiture d'enfant ou autre) et de transformer les voies intérieures en un véritable "Karting".

STATIONNEMENT des VEHICULES

Article 37

A - Le stationnement est autorisé :

- a)- Sur le grand parking central, les parkings situés derrière les bâtiments "B" & "C".
- b)- En face des bâtiments "A, C, G, H", sous réserve de 2m50 devant les locaux à poubelles.
- c)- Sur le côté N.E. du Bâtiment "D" (pignon D.2).
- d)- Devant les Bâtiments "D" et "F" (côté bâtiment).
- e)- Sur le côté droit de la voie conduisant au bâtiment "B" (En raison de la déclivité de cette voie, Messieurs les propriétaires de véhicule voudront bien se conformer à l'Art. R. 38 du Code de la Route. Ils devront enclancher une vitesse et braquer les roues en direction du trottoir).

B - Le stationnement est interdit :

- a)- Devant les bâtiments "A, C, H, G", côté bâtiment.
- b)- En face les bâtiments "D et F".
- c)- Devant la porte d'entrée du bâtiment "D".
- d)- Dessus et autour du rond point entre les bâtiments "E, F, D", côté trottoir du rond point.
- e)- En face et devant tous les garages et le local E.D.F.
- f)- Sur le côté N.E. du bâtiment "F".
- g)- Devant l'entrée et sur l'aire de lavage.
- h)- Devant les locaux à poubelles comme précisé plus haut.
- i)- Sur le côté droit et gauche de la voie partant du bâtiment "D" et conduisant aux garages, situés en contre-bas, entre les bâtiments "C et D" ; toutefois le stationnement peut être toléré sur le côté droit de cette voie, autant qu'il n'apporte aucune gêne ou entrave à la libre circulation des véhicules et des propriétaires des garages.

CHAPITRE IV - MISE EN APPLICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

---

Article 38

Le présent Règlement Intérieur est valable pour l'ensemble des parties communes bâties ou non bâties propres au "VAL des PINS". Il abroge de plein droit le Règlement précédent.

Article 39

Le Garde assermenté recevra ses instructions du Syndic, du Président ou Vice-Président, à l'exclusion de toute autre personne.

Article 40

Le Syndic ou son représentant et principalement le Garde assermenté, sont chargés de faire respecter le présent Règlement. En leur absence, le Président ou Vice-Président se chargeront de son application.

Article 41

Le présent Règlement puisera sa force principalement dans le bon vouloir de chaque Copropriétaire ou occupant, qui aura à coeur de faciliter par correction, la bonne harmonie indispensable à la sauvegarde de l'intérêt qui nous lis.

Article 42

Tout contrevenant aux dispositions du présent Règlement Intérieur fera l'objet d'un avertissement et en cas de récidive, de l'amende prévue au tableau annexé.

\*  
\* \*

CE REGLEMENT INTERIEUR A ETE DEPOSE A LA PREFECTURE DES BOUCHES-du-RHONE

---

TABLEAU des Indemnités

Les indemnités ci-dessous indiquées ont été approuvées et votées à la majorité des Copropriétaires de l'Ensemble Immobilier précité, lors de l'Assemblée Générale du 16 AVRIL 1991 avec effet de cette date. Elles ont, depuis été revalorisées et mises à jour en fonction de l'augmentation des indices du coût de la vie.

Art. 1 & 2	- Occupation abusive ou trouble de jouissance .....	42 F.
3	- Locaux utilisés à des fins commerciales, industrielles ou artisanales : 1er avertissement .....	140 F.
	2ème avertissement .....	280 F.
	+ poursuites en Dommages et intérêts	
4	- Bruits nocturnes et diurnes .....	42 F.
5	- Battage, secouage et brossage en dehors des heures .....	70 F.
6	- Egouttement et étendage du linge .....	70 F.
7	- Jets de toute nature par les ouvertures des appartements ...	42 F.
7	- Crachats ou jets de mégots ou allumettes dans les parties communes .....	63 F.
8	- Jets de toute nature dans les parties communes .....	63 F.
8	- Dépôts d'excrément et d'urine devis + .....	98 F.
8	- Usage abusif ou blocage des minuteriers devis + .....	98 F.
9 & 10	- Jeux de toute nature et dégradations volontaires dans les parties communes devis + .....	98 F.
11	- Obstructions des W.C. devis + .....	98 F.
12	- Branchement électrique sur les parties communes. Installation d'antennes extérieures de radios, télévisions, etc... devis + .....	98 F.
13	- Déménagement ou emménagement clandestin, devis + .....	280 F.
14	- Chiens en trop grand nombre non tenus en laisse ou non muselés en cas de rage .....	70 F.
15	- Elevage de volailles ou autres animaux .....	70 F.
15	- Abattage clandestin .....	140 F.
16	- Défaut de désinfection des locaux devis + .....	140 F.
17	- Souillure des cages d'escaliers et des parties communes par des produits nocifs inflammables (mazout et autres) nettoyage .....	42 F.
18	- Installation des pots de fleurs, jardinières ou autres objets à l'extérieur des balcons, etc. ....	42 F.
19	- Bruits, tapages ou attroupements dans les parties communes bâties ou non bâties .....	42 F.
20	- Encombrement même provisoire des couloirs de caves, locaux à poussettes, etc... par un objet quelconque .....	42 F.
20	- Portes des caves, des locaux à poussettes, non fermées à clés. Portes d'entrée des immeubles non fermées .....	42 F.
21	- Jets d'ordures ménagères dans les cages d'escaliers et en dehors des locaux à poubelles - nettoyage .....	42 F.
21	- Accès sur les terrasses, sur les toits des garages, sur les locaux à poubelles et local de l'E.D.F. devis + .....	42 F.

\*  
\* \*

AVRIL 1991