

RESIDENCE FRANCIS GARNIER - REGLEMENT INTERIEUR ET DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété en son entier est partie intégrante du contrat de location et ne peut être ignoré du locataire qui se doit de le respecter sous peine d'implications financières et/ou de mise en cause de son droit à bail. Le document ci-après n'est qu'un extrait dudit règlement de la copropriété déposé chez maître Quentric successeur de Maîtres Colcanap et Daveau. L'intégralité du document opposable à tout propriétaire, résidant, locataire ou tiers (entreprises, artisans, déménageurs...) est consultable sur Internet à l'adresse URL suivante :

<http://residencefgarnier.co.free.fr>

Ce site est reconnu et référencé par des moteurs de recherche généraux tel www.google.fr

Article 01 - Objectifs du présent règlement de copropriété.

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée (lois 66-1006 du 28 Décembre 1966, 79-2 du 02 Janvier 1979, 85-1470 du 31 Décembre 1985, 94-624 du 21 Juillet 1994, 96-987 du 14 Novembre 1996, 96-1107 du 18 Décembre 1996, 2000-1208 du 13 Décembre 2000 et ordonnance 2000-916 du 19 Septembre 2000) et complétée par son décret d'application numéro 67-223 du 17 Mars 1967 lui-même modifié (décrets 73-748 du 26 Juillet 1973, 86-768 du 09 Juin 1986, 92-755 du 31 Juillet 1992, 95-162 du 15 février 1995, 97-532 du 23 Mai 1997 et 2000-293 du 04 Avril 2000), ainsi que dans le respect des recommandations avancées par la Commission relative à la copropriété introduite par ces dites lois et décrets.

Article 02 - Champs d'application du règlement de copropriété.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et celles des articles ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Il en sera fait mention dans tous les baux et dans tous les contrats translatifs ou attributifs de propriété, et les locataires, nouveaux propriétaires et usagers quelconques devront s'obliger à son exécution. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

RESPONSABILITES ET USAGE DES LIEUX.

Article 10 - Responsabilité.

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

L'expression « personnes dont il doit répondre » doit être comprise de manière extensive. Il s'agit d'une part des personnes habitant régulièrement dans l'appartement (propriétaire occupant ou locataire avec leurs ayants droit : famille...), les personnes dont les occupants ont à répondre (personnel employé...), toutes personnes invitées par ces dits occupants dans l'immeuble et les parties privatives, mais également toute personne qui auraient été laissées entrées dans l'immeuble par action volontaire ou négligence. La présence d'un portier électrique ne permet une certaine protection des biens communs et privatifs que si un minimum de vigilances est assuré.

Article 11 - Assurance des biens immobiliers et mobiliers – dispositions générales.

L'ensemble immobilier sera assuré par les soins du syndic à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue.

Pour tout résidant, propriétaire ou locataire, il y a obligation de s'assurer convenablement contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant :

- mobilier contenu ainsi que tout embellissement et installations intérieures,
- recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux,
- responsabilité générale pouvant être engagée à son encontre en tant qu'occupant.

En ce qui concerne l'assurance du mobilier, chaque occupant, propriétaire ou locataire, devra dans le mois de son entrée en jouissance, faire connaître au syndic la valeur pour laquelle son mobilier, y compris ses objets d'art sont assurés. Il devra s'engager à ne pas réclamer une somme supérieure à la valeur ainsi déclarée, dans le cas où il aurait à exercer un recours quelconque contre la collectivité.

AFFECTATION DE L'IMMEUBLE.

Article 12 - Principe d'habitation exclusive.

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs. Les appartements ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés.

L'immeuble est destiné exclusivement à l'habitation résidentielle, en conséquence, toute activité professionnelle à caractère commercial, artisanal ou administratif y est interdite.

Cette exigence de destination exclusive, doit s'entendre également dans le cadre de l'application stricte de la Loi n° 84-1149 du 21 Décembre 1984. Si l'annexe 7 de cette loi ouvre la possibilité de domicilier de manière transitoire le siège d'une entreprise en création dans tout local voué à l'habitation (ce local ne servant que de « boîte aux lettres » temporaire), elle n'autorise nullement d'y installer bureaux ou ateliers, même dans une partie restreinte du domicile ou de ses dépendances. L'ouverture d'une telle faculté de domiciliation, même pour un court laps de temps, devra faire l'objet d'un avis préalable en Assemblée Générale de la Copropriété.

Article 13 - Mode de location en respect de l'affectation de l'immeuble.

Toute location en meublé ou sous-location en meublé est interdite. L'acte de location serait nul et de nul effet.

Il en est ainsi également de la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes, chose naturellement qui est interdite. L'organisation d'une pension ou l'exploitation d'un garni sont ainsi prohibées.

Article 18 - Modification des sols en appartement, isolation phonique.

Les occupants ... sont tenu de n'apporter aucune modification aux revêtements des sols qui pourrait amener une dégradation des conditions d'isolation phonique, conformément à l'arrêté préfectoral du Finistère numéro 90-1270 en date du 30 Juillet 1990.

Dans les pièces principales (séjours et chambres) et les couloirs, tout revêtement de sol doit incorporer une couche d'isolation phonique (sous-couche sous parquets, mousse pour moquettes, dalles d'isolation sous carrelage...). La pose à même la dalle de béton de carrelage, parquet ou revêtement de plastique dur type « dallflex » est non admise en habitat collectif.

Les propriétaires doivent s'astreindre à se conformer aux normes françaises homologuées (Norme NF S.31-052 de Février 1979 homologuée par arrêté au Journal Officiel du 25 Janvier 1979, et Norme NF S.31-057 d'Octobre 1982 homologuée par arrêté du 29 Septembre 1982 – J.O. du 29 Octobre 1982, ainsi que toutes autres normes afférentes publiées ou à paraître).

Ils doivent vérifier que les entreprises de rénovation ou de décoration auxquelles ils seraient amenés de demander travaux respectent l'application de ces normes qui doivent être considérées comme un minimum. Il en est de même pour les locataires qui procéderaient à un remplacement de revêtements de sol, même à leurs frais, mais en engageant néanmoins la responsabilité de leur bailleur propriétaire envers la copropriété.

Un revêtement non conforme aux normes et déjà installé même depuis un certain temps n'exonère en rien de l'obligation de respect des éléments ci-dessus, il ne peut créer un droit à persister au mépris des occupants voisins.

Une isolation phonique sous les carrelages ou revêtements plastiques en sanitaires et cuisines n'est pas imposée au vu de la dimension des pièces et de leur usage, quoique recommandée.

Article 20 - Location d'une partie privative.

Les propriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition expresse que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus et notamment à l'article 11 du présent règlement. Cette location devra se faire conformément aux obligations données par la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, modifiant la loi n° 86-1290 du 23 Décembre 1986...

Ils devront au préalable communiquer le présent règlement à leurs locataires et ces derniers devront s'engager par écrit dans le bail à son respect, sous peine de résiliation et sans indemnité à la requête du syndic.

En outre, si un local est loué, le propriétaire devra dans les quinze jours suivant le compromis de location, et en tout état de cause avant l'entrée en jouissance du locataire dans les lieux, prévenir par lettre recommandée le syndic de la location en précisant le nom du locataire...

A défaut, l'entrée dans l'immeuble pourra être refusée au bénéficiaire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée, dans les conditions qui viennent d'être exposées.

Article 24 - Panneau d'affichage - Boîtes aux lettres.

L'installation de boîtes aux lettres privatives en supplément ne pourra être acceptée en parties communes de l'immeuble...

Les portes de chaque case sont fermées (et doivent être maintenues fermées) par des serrures de sécurité à cylindre et batteuse. L'entretien et le maintien en état de chaque serrure qui doivent toutes rester d'un modèle similaire, sont à la charge et aux frais de chaque copropriétaire et occupant.

Pour conserver une nécessaire harmonie dans les halls d'entrée et les boîtes aux lettres étant éléments d'équipement commun, l'indication du nom de chaque utilisateur ne pourra être placée que dans les portes-étiquettes prévus sur chacune des portes d'accès aux cases attribuées pour usage. Il ne pourra être admis la mise en place d'affiches, autocollants ou plaques de toute nature sur les cases individuelles.

REGLEMENT INTERIEUR.

OBLIGATIONS GENERALES S'IMPOSANT A TOUT RESIDANT ET AUX PERSONNES DONT IL DOIT REPENDRE.

Pour la bonne tenue de l'immeuble, dans l'intérêt général et afin de respecter les diverses lois et les divers décrets et arrêtés en vigueur, il est rappelé les prescriptions suivantes, et l'obligation des copropriétaires qui louent leur appartement d'en donner connaissance à leurs locataires.

Article 28 - Propreté générale.

Messieurs et mesdames les copropriétaires et locataires sont priés de ne jeter ni papiers, ni cigarettes, ni allumettes ...etc., dans les escaliers, entrées, et toutes parties communes. Cette interdiction s'étend également aux portions de trottoirs et caniveau, et aux plantations situées au droit des entrées de l'immeuble.

Article 29 - Enfants.

Les parents, responsables des accidents et déprédations causées par leurs enfants, doivent leur interdire de jouer dans les parties communes des immeubles (escaliers, vestibules, caves, ascenseur...), d'écrire sur les murs, rampes, de détériorer les plantations, ...etc.

Les enfants de moins de dix ans non accompagnés ne peuvent utiliser l'ascenseur.

Article 30 - Sécurité des personnes en parties communes.

Pour la sécurité générale et la tranquillité des occupants de l'immeuble, il ne doit être laissé l'accès dans les parties communes de l'immeuble que pour des personnes autorisées :

- par l'un des occupants réguliers et sous sa responsabilité,
- par le syndic (personnel d'entretien...),
- relevant d'une administration reconnue et ayant droit légal d'accès dans le cadre limité de services nécessaires à la copropriété (La Poste, E.D.F. / G.D.F., ...).
- dans le cadre d'une mission de service public et de protection (Sapeurs-Pompiers, Service médical d'urgence, ...).
- pour assurer une intervention effective de sécurité et de maintien de l'ordre limitée aux parties communes, la police nationale ou la gendarmerie nationale à l'exclusion de tout autre corps ou organisme, dans le cadre de l'autorisation prévue à l'alinéa k de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Toute entrave apportée au bon fonctionnement permanent du portier électronique (activé en fermeture 24 heures / 24) ou autres dispositifs de sécurité ne pourra être toléré. Pour les entrées B et C (n° 6 et 8), les portes sont munies de serrures de sécurité avec clefs données aux occupants contre élargement. Des doubles de ces clefs ne doivent être réalisés que par le fabricant des serrures (cf. syndic ou conseil syndical). En période hivernale et en cas de fort vent, il pourra être demandé que les portes de refend des halls d'entrée soient maintenues fermées (un fort appel d'air vers les cages d'escalier pouvant empêcher une bonne fermeture des portes d'entrée de l'immeuble).

Tout démarchage pour raison commerciale ou non est formellement interdit dans l'immeuble. De plus, il ne devra pas même être accepté l'accès aux parties communes pour distribution de prospectus ou autres, en boîtes aux lettres ou porte-à-porte, par toute société ou personne non agréée (agrément préfectoral ou national).

Il ne pourra être également toléré toute atteinte délibérée à la tranquillité, la sécurité ou la libre circulation des résidents par réunion de plusieurs auteurs ou complices dans les entrées, cages d'escalier, ou autres parties communes (Code de la construction et de l'habitation – Article L. 126-3).

Article 31 - Bruits – tranquillité et confort du voisinage.

Tous les bruits (instruments de musique, appareils ménagers ... etc.) et éclats de voix, cris, tapages injurieux, sont interdits lorsque, compte tenu de l'heure et du lieu, ils sont de nature à troubler le repos et la tranquillité des voisins, alors même qu'ils auraient lieu dans des appartements ou locaux privatifs (Circulaire Ministérielle du 27 Février 1996 – JORF n° 84 du 7 Avril 1996 page 5474 - Code Pénal Article 22.16). Cette interdiction porte effet, ne serait-ce que si une seule personne voyait sa tranquillité troublée.

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

Il est demandé, dans les appartements, de ne pas porter de chaussures à semelles dures ou bruyantes (chaussures de villes à talon dur ou ferré, sabots, socques à semelle de bois, talons aiguilles...).

Il ne pourra être procédé à l'intérieur des appartements ou locaux à des travaux et bricolages sur le bois, le métal, ou d'autres matériaux et susceptible de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne, de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme par sa durée, sa répétition ou son intensité, par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou tout autre

cause, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble (se référer notamment en la matière à la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et au décret n° 95-408 du 18 Avril 1995 et aux articles R.48-1 et suivants du Code de la Santé Publique).

Il ne pourra également être admis une rupture de l'isolation thermique générale de l'immeuble et/ou sa protection contre les entées de l'eau de pluie, par un maintien prolongé et excessif d'ouverture en grand des fenêtres en période hivernale ou de fort vent ; ces ouvertures n'étant pas assimilables à une aération bénéfique et normale de locaux d'habitation. Un tel abus peut créer des phénomènes de bruits liés aux turbulences et courants d'air, et de parois froides intérieures avec problèmes de condensation sur murs sols ou plafonds, au détriment des occupants mitoyens. De telles ouvertures abusives peuvent également provoquer des perturbations et risques tels qu'exposés à l'article 58 ci-après.

Aucun moteur thermique ou électrique ne pourra être installé dans les parties privatives de l'immeuble, sauf les moteurs silencieux électriques pour appareils ménagers ou analogues. Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission (plots résilients). Les appareils électriques devront être efficacement antiparasités et n'émettre aucune radiation ionisante néfaste.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Article 32 - Musique, radio, télévision.

Tout instrument de musique posé ou fixé (piano, enceintes acoustiques...), devra être isolé des murs et du sol par des dispositifs isolateurs ou des plots résilients.

L'usage des appareils de radio, télévision, des chaînes HI-FI ou autres appareils ou jeux informatiques sonores, est autorisée sous réserve de l'observation des règlements administratifs et de police, et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible distinctement par les voisins.

Le syndicat de copropriété et tout résidant individuellement sont fondés, de droit, de demander à l'autorité judiciaire « la confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à servir à commettre l'infraction » de bruit et trouble de voisinage (Circulaire Ministérielle du 27 Février 1996 – JORF n° 84 du 7 Avril 1996 - paragraphe 2.1 alinéa 2).

Article 33 - Antennes.

Des antennes collectives de radio FM / télévision sont installées sur le toit de l'immeuble. De plus, l'immeuble est équipé d'un réseau de distribution en télévision numérique par câble.

Les appareils de télévision et radio branchés sur les réseaux de réception hertzienne de l'immeuble, devront être installés suivant les normes, afin de ne pas induire de tensions électriques, de parasites ou autres brouillages au détriment des autres copropriétaires ou occupants utilisateurs.

L'installation d'antennes ou paraboles extérieures de réception individuelles est interdite en façades et pignons de l'immeuble. Seule sera autorisée la pose d'antennes privatives pour réception satellitaire ou hertzienne (non distribuée déjà par l'installation commune) sur le toit de l'immeuble, après demande d'autorisation auprès du syndic, et en respectant scrupuleusement les conditions d'installation imposées par ce dernier, tant sur le toit (antenne ne devant pas être visible de la rue) que pour le passage discret en gaines techniques des câbles coaxiaux de descente (voir article 09 ci-avant).

Aucune antenne d'émission d'ondes électromagnétiques « radio » ne sera acceptée à l'intérieur de l'immeuble si elle dépasse un seuil de puissance d'émission de 1 Watt nominal et 2 Watt en crête (téléphones portables GSM, téléphones sans fil, télécommandes, ...).

Toute antenne d'installation pouvant émettre à plus forte puissance (CB, radio-téléphones, postes radio-amateur, antenne relais...) ne pourra être installée qu'en terrasse de l'immeuble et avec accord spécifique donné en assemblée générale. L'installateur devra communiquer au syndic toute information quant aux agréments, licences et autorisations d'émettre obtenus en conformité avec les dispositions de Agence Nationale de Réglementation des Télécommunications et de l'Agence Nationale de Fréquences. Aucune perturbation de quel qu'ordre que ce soit, consécutive à cette installation, ne pourra être tolérée.

Article 34 - Fenêtres – Balcons.

Il est formellement interdit d'y faire sécher du linge, d'exposer des tapis, draperies ou objets de literie, ou d'y installer cages, niches, garde-manger, antennes ou autres objets (arrêt, municipal du 4 Juillet 1949).

Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases et bacs à fleurs ne pourront être placés côté façade, que sur les garde-corps des portes-fenêtres. Ils devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni surtout incommoder les passants et les voisins.

Il ne devra jamais être jeté par les fenêtres, ni détritrus, ni immondices quelconques, ni nourriture pour les oiseaux ou animaux errants.

Article 35 - Bicyclettes, cyclomoteurs, voitures et jouets d'enfants.

L'abandon même momentané d'un de ces objets ou véhicules dans les parties communes de l'immeuble, n'est pas admis. Il existe dans chaque immeuble, au sous-sol, un local réservé à cet usage exclusif.

Article 36 - Eviers, lavabos, W.C., loggias séchoirs.

Il est interdit d'y jeter des corps solides ou des produits susceptibles d'en corroder la surface ou les conduits d'évacuation, ou d'obstruer ceux-ci (matières grasses chaudes par exemple "Végétaline", qui coagulent dans les conduits d'écoulement et les obstruent). Il est interdit de jeter dans les W-C. des acides, esprits de sel, eau de Javel concentrée, ...etc.

Les dalots d'évacuation d'eau des séchoirs devront être entretenus, crépine en place, pour éviter sur le sol toute stagnation d'eau qui pourrait produire des infiltrations sur les étages inférieurs. Ces sols devront également faire l'objet régulièrement d'un entretien pour assurer leur bonne étanchéité, aux soins et aux frais des copropriétaires individuellement (parties privatives).

Par mesure d'hygiène et salubrité, les loggias-séchoirs ne pourront en aucun être transformés en chenil, volière ou autre usage analogue, Il est à préciser que les dalots au sol ne sont aucunement conçus pour recevoir des écoulements de déjections vu la configuration de l'installation d'évacuation en caves.

Article 37 - Déménagements, emménagements – manutention de charges.

Il est précisé que les dégâts faits aux murs des cages d'escalier pas les mouvements de mobiliers, seront réparés aux frais de ceux qui les auront occasionnés. L'utilisation de l'ascenseur n'est pas prévue pour les déménagements, cependant dans des cas particuliers et limités, elle peut être subordonnée à une autorisation préalable et ponctuelle du syndic ou par délégation d'un conseil du syndic (état, frais d'utilisation, règles de charge et de sécurité...). Les entreprises doivent utiliser un monte-charge extérieur et s'astreindre au respect dudit règlement de copropriété.

Article 38 - Animaux.

Les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes intérieures et à l'extérieur (Arrêté Préfectoral du Finistère du 12 Août 1980 - art. 99-6 a1.3 - Article 213 du Code Rural – Circulaire ministérielle du 4 Août 1995). Des muselières peuvent également être imposées suivant la nature de l'animal (Loi du 6 Janvier 1999 - Arrêté du 27 Avril 1999 – Articles 211-1 et suivants du Code Rural). Aucune déjection animale n'est admise aux abords immédiats de l'immeuble. En aucun cas, les chiens et chats ne devront errer dans les parties communes.

Les propriétaires des animaux doivent veiller à ne pas troubler la copropriété (abolements, odeurs ...). Par animaux, il est entendu qu'il s'agit d'animaux familiers et de compagnie dont la détention et le nombre sont compatibles avec la vie en appartement dans une maison bien tenue (Loi 70-598 du 9 Juillet 1970 article 10, modifiée par l'article 3 de la loi 99-5 du 6 Janvier 1999) . Sont donc par exemple exclus, les animaux classés "sauvages" ou dangereux, et ceux dont la taille ou la force les prédestinent à la vie en espace ouvert ou à la défense. Les chiens devront être tatoués et vaccinés.

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, crierde (application art. 222.16 c. pénal, Montpellier, 28.04.1998 ; D. 1998, IR.167), désagréable, malfaisante, malodorante, nuisible ou d'attitudes féroces ou menaçantes sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations ou accident causés par eux resteront à la charge et la pleine responsabilité de leurs propriétaires (obligation induite d'assurance en responsabilité pour les animaux, et non simple assurance multirisque habitation comportant une partie « responsabilité civile »)...

Il ne doit pas être déposé de nourriture pour les animaux errants et les oiseaux (pigeons, goélands...) - art. 120 de l'Arrêt Préfectoral du 12 Août 1980 portant Règlement Sanitaire Départemental.

Articles 39 - Fumeurs.

Il est demandé de ne pas fumer dans l'ensemble des locaux communs par respect du bien-être des autres occupants (Décret n°92.478 du 29 Mai 1992). Cette interdiction est de plus conditionnée par des raisons impératives de sécurité technique et d'incendie dans l'ascenseur et les caves.

Article 41 - Travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration privatifs.

Ces travaux, s'il en résulte du bruit ou autres inconvénients pour les voisins, devront faire l'objet d'une demande préalable par écrit auprès du syndic (préavis minimal de quinze jours) afin de, autant que faire se peut, pouvoir coordonner les travaux voulus par les différents copropriétaires et les limiter dans un temps et une période donnée sur l'année. La localisation, la durée et la nature des travaux engagés devront être communiqués à l'ensemble des occupants d'une cage d'escalier donnée, par voie d'affichage.

Sauf impératif de sécurité et d'urgence, les travaux ne devront être procédés qu'à des heures ouvrées normales pour entreprises même si les travaux venaient à être réalisés par les occupants eux-mêmes. Dans ce sens, il devra impérativement être respecté un calme pour les temps de repas, pour les samedi notamment après-midi, et impérativement pour le repos dominical et les jours fériés. Tous travaux devront de même être évités pendant toutes périodes connues de préparation et révision d'examen et concours dans le cadre du respect du travail et de l'avenir de certains des occupants.

Les travaux privatifs ne doivent en aucun cas affecter l'usage et l'état des parties communes qui, notamment, devront être immédiatement nettoyées de tous débris, poussières ou autres salissures.

Tous travaux, même engagés, pourront être arrêtés par le syndic s'ils ne sont pas conformes aux autorisations données ou, si les bruits engendrés et leur durée dans le temps seraient de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme...

En tout état de cause, tous travaux privatifs ne pourront être réalisés qu'en respect des conditions et procédures imposées par les articles 16, 18 et 31 du présent règlement.

Article 42 - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Article 43 - Ramonage.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés, et les boîtes à suies vidées suivant les règlements en usage...

Les occupants des appartements où se trouveraient être des trappes de bas de colonnes de conduits communs (1^{er} et 5^{ème} étages) devront en laisser libre accès.

Article 44 - Libre accès.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Article 45 - Surcharge des planchers.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

L'installation d'aquariums de grand volume est soumise au présent article et devra faire l'objet d'une déclaration et couverture particulière en assurance.

Article 46 - Enseignes – Plaques.

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade du bâtiment est strictement interdite.

Il pourra être posé une plaque nominative sur les portes palières. Les plaques devront être d'un modèle relativement homogène et de dimension modeste (8 cm x 12 cm au plus)...

Aucune plaque particulière ne pourra être apposée dans les parties communes et sur les boîtes aux lettres.

Article 47 - Ventes publiques.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets (vide-grenier...) ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès, ou par autorisation de justice.

Article 48 - Encombrement 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 passages, couloirs, vestibules, escaliers, paliers, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées, couloirs et paliers ne devront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, voitures d'enfant ou autres, un local désigné étant prévu pour chaque partie de l'immeuble (articles 03 et 35 ci-dessus).

Par raison de sécurité, aucun objet ne doit être déposé dans les colonnes montantes électricité, télévision / téléphone, et eau / gaz.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant, à ses risques et périls et mise éventuelle des objets en décharge. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Article 49 - Ordures ménagères, rebuts.

Les objets à jeter ne doivent être déposés que dans les bacs du local vide-ordures et non le local bicyclettes / voitures d'enfants. Les occupants doivent faire leur affaire des objets volumineux à jeter ou attendre la collecte semestrielle, en les conservant en parties privatives.

L'utilisation de la colonne vide-ordures aux étages est interdite pour les verres cassés, les cendres encore chaudes (cigarettes...), les objets lourds ou cassants, les gravats et les liquides. Les ordures doivent être conditionnées pour éviter les bruits de chute et pour ne pas endommager le conduit ou le salir par des produits ou substances qui pourraient amener problèmes d'odeurs, d'hygiène et d'insectes.

Par ordures ménagères, il est entendu les détritres de toute nature provenant de la vie du ménage, comprenant notamment, cendres, débris de verre, vaisselle, feuilles et balayures et résidus de toutes sortes. Les cartons d'emballages devront être déposés vides, pliés et attachés ensembles.

Il doit être veillé à ce que les déchets ne puissent en aucun cas constituer un danger pour le personnel d'entretien et les agents effectuant la collecte. En particulier, les objets coupants doivent être enveloppés avant dépôt dans les bacs.

Ne sont pas compris dans les ordures ménagères et ne peuvent donc être déposés dans les bacs :

- Les déblais, gravats, décombres et débris provenant de travaux.
- Les déchets médicaux et infectieux.
- Les objets qui par leurs dimensions, leurs poids ou leur nature ne pourraient être chargés, sans dommage, dans les bennes.
- Les déchets spéciaux et tous produits dangereux, notamment ceux qui en raison de leur inflammabilité, de leur toxicité, de leur pouvoir corrosif ou de leur caractère explosif ne peuvent être éliminés par les mêmes voies que les ordures ménagères sans créer de risques.
- Les huiles et hydrocarbures.

Les intéressés devront se charger eux même d'évacuer ces rebuts vers les structures appropriées (déchetteries...).

Article 50 - Usage de l'ascenseur.

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la bonne fermeture des portes palières. Se référer également aux articles 29 et 39 ci-avant.

Il ne devra pas être utilisé pour transport de charge conformément à l'article 37 ci-dessus et aux consignes de sécurité ci-après énoncée à l'article 59 du présent règlement.

Article 51 - Usage des caves.

Propriétaires et locataires doivent maintenir leur cave fermée (cadenas...) et en bon état de propreté par raison d'hygiène (chats, rongeurs, insectes...). En cas de carence du propriétaire ou de ses ayants droits, le syndic sera fondé d'utiliser les moyens offerts par l'article 27.

Ne rien déposer dans les accès des caves. Pour limiter les risques d'incendie ne pas entreposer dans les caves, des produits hautement inflammables (gaz, essence...) ou d'importantes quantités de papiers et cartons.

Ne pas démarrer de cyclomoteurs ou autres moteurs thermiques dans les caves privatives comme dans l'ensemble du sous-sol.

Article 52 - Stationnement des véhicules.

Conformément et en application de l'arrêté municipal fixant les règles de stationnement sur toute l'étendue du quartier de Kergoat, il est demandé aux occupants de l'immeuble de ne jamais stationner leurs véhicules sur les trottoirs et devant les portes d'entrée des immeubles. L'accès doit rester toujours libre, afin de permettre le stationnement des véhicules de sécurité : pompiers, ambulance, véhicules de service E.D.F. / G.D.F. ...

Des places adaptées pour véhicules transportant des personnes à mobilité réduite liée à un handicap important d'origine physique, sensorielle ou mentale, pourront être aménagées sur le domaine public à proximité de l'immeuble, sur la demande de la copropriété représentée par le syndic auprès des services compétents. Ces emplacements ne peuvent en aucun cas être attribués nominalement, ni être liés à un véhicule donné. Ils ne doivent être utilisés que dans les cas et temps limités d'utilisation d'un véhicule pour l'embarquement ou la descente d'une personne handicapée à mobilité réduite conduite et accompagnée, que pour le stationnement plus prolongé d'un véhicule dont le conducteur effectif est handicapé, ou que pour une urgence médicale. En dehors de ces cas précis, ces emplacements doivent être laissés libres.

NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES.

Article 53 - Obligation d'entretien de parties communes directement par les occupants.

Les occupants (propriétaire ou locataire) sont responsables de l'entretien courant des parties communes comprenant leur palier et les deux volées d'escalier conduisant à l'étage inférieur. Cet entretien comprend le lavage des sols, le nettoyage des murs, vitrages et des godets vide-ordures. Il est à la charge des occupants suivant le calendrier suivant :

- Première quinzaine du mois, lavage et entretien par occupants appartements côté gauche (côté Sud – appartements portant un numéro impair).
- Deuxième quinzaine du mois, lavage et entretien par occupants appartements côté droit (côté Nord – appartements portant un numéro pair).

En cas de carence d'un occupant dans ses obligations d'entretien, le syndic sera fondé d'utiliser les dispositions prévues par l'article 27 du règlement.

Article 54 - Agent ou société d'entretien.

Pour l'entretien général des parties communes, des accès de l'immeuble et la manutention et le lavage des bacs à ordures, la copropriété, par décision en assemblée générale, fera le choix d'un mode d'entretien (article 64 du règlement).

Le détail de l'organisation et des prestations sera fixé par le syndic après avis du Conseil syndical. Des interventions régulières sont également planifiables, au frais de la copropriété, sur les parties objet de l'article 53 précédent.

CONSIGNES DE SECURITE.

Article 55 - Consignes générales de sécurité.

Ne pas détériorer les dispositifs de sécurité (fermeture automatique des portes, trappes d'évacuation des fumées, robinets de colonnes sèches, extincteurs...).

Ne garez pas votre voiture trop près des bouches d'incendie, sur les trottoirs et voies intérieures où doivent passer les véhicules des Sapeurs-Pompiers. Pensez aussi à l'accès de la grande échelle qui doit dans tous les cas s'approcher le plus possible de l'immeuble.

Ne pas disposer de bonbonnes de gaz en appartement, ni utiliser des appareils de chauffage mobile fonctionnant au gaz, mazout, pétrole, bois ou charbon. L'utilisation des poêles à combustion lente est strictement interdite en appartement, de même que la conservation ou l'utilisation de bouteilles 13 kg de butane ou propane. Ne pourront être raccordés aux conduits de cheminée que des appareils fixes et homologués fonctionnant au gaz.

Ne pas détenir dans l'immeuble de produits fissibles, hautement détonants ou explosifs. Seuls seront admises les munitions légalement détenues en vu d'un usage de chasse, de sport ou de défense. Les quantités seront limitées à celles nécessaires pour un simple usage ponctuel (une séance de tir, une sortie de chasse...).

Attention pour les équipements d'installation d'électricité dans chaque appartement, et ce conformément au décret n° 82-1164 du 30 Décembre 1982, le maintien en état de bon fonctionnement et de respect aux normes de sécurité (prises homologuées, protection de chaque circuit par fusible à cartouche ou disjoncteur...) est à la charge et sous la responsabilité des occupants.

Article 56 - Consignes en cas d'incendie.

Toujours tenter d'éteindre l'incendie immédiatement s'il est maîtrisable par les moyens dont vous disposez (extincteurs...), et :

- Gardez votre sang-froid.
- Appelez ou faites appeler les Sapeurs-Pompiers, Tél. : 18 ou 02.98.34.55.55.
- Dirigez l'évacuation de votre famille en utilisant un itinéraire que vous avez pris soin de reconnaître en temps normal, et surtout N'UTILISEZ JAMAIS LES ASCENSEURS, méfiez vous de la panne.
- Coupez les compteurs d'énergie (gaz, électricité notamment), et surtout, fermez la porte de votre appartement. N'y revenez pas sans l'avis des Sapeurs-Pompiers.
- Dans la chaleur et la fumée, baissez-vous, l'air frais est près du sol. Ne cherchez pas de refuge dans les parties hautes et aux étages supérieurs où s'accumulent les gaz et la chaleur.
- Si les couloirs et escaliers sont envahis complètement par la fumée, restez chez vous et attendez. Une porte fermée, mouillée et calfeutrée protège longtemps. Allez aux fenêtres et manifestez votre présence.
- Si un feu se déclare dans votre appartement, fermez toutes les portes avant de le quitter, ainsi vous ralentirez sa progression.

- Appliquez les consignes G.D.F. relatives à la vanne de fermeture générale de gaz et téléphonez au : 02.98.02.02.22.

Article 57 - Consignes concernant les installations de chauffage et de chauffe-eau fixes.

Les appareils de chauffage et chauffe-eau fixes devront être d'un modèle normalisé et adapté aux conditions d'usage dans l'immeuble (diamètres et tirage des conduits principaux et shunts, condensation...). La puissance des appareils de chauffage devra être conforme aux obligations indiquées par arrêté du 22 Octobre 1969 en son article 12, soit un maximum de 15 thermies / heure, ou 250 kcal / mn, ou encore 17 kilo-Watt. La non-observation de cette obligation peut conduire, entre autres, à refoulement et intoxication dans les appartements distribués par le même conduit. L'installation d'une chaudière dépassant cette norme publiée au Journal Officiel de la République (30 Octobre 1969), peut amener à l'annulation de couverture des assurances souscrites et éventuellement application de dispositions pénales.

Les locataires souscriront impérativement un contrat d'entretien pour ces dits appareils auprès d'une société agréée.

Article 58 - Consigne portant sur les conduits collectifs « shunt » et la ventilation des appartements.

Dans un immeuble équipé de conduits à "shunt", il est impératif que les flux d'air de convection ne soient en aucune manière perturbés. L'air dans chaque appartement doit être en équilibre complet de pression avec l'air extérieur.

Aucune fenêtre étanche ne doit être installée. Si des fenêtres à encadrement étanche sont mises en rénovation, il faut prévoir des ouïes de ventilation libres (et donc jamais obstruées) sur chaque fenêtre (chambres, séjour, cuisine, salle d'eau et séchoir), sur toutes les façades. A défaut, avec le vent la moindre fenêtre ouverte (ou même les deux simples ventilations "haute" et "basse") peut, si elle est face au vent, créer une surpression qui amène refoulement des gaz brûlés dans l'appartement immédiatement inférieur avec tous les risques d'intoxication et d'asphyxie liés. De plus, cet apport d'air frais en excès, peut conduire à un refroidissement du conduit collectif avec création d'un bouchon thermique. Une précaution particulière devra être prise quant au dimensionnement des ouïes sur les fenêtres, s'il est installé des châssis basculants.

Toute modification des installations (puissance et type de chauffage, ventilations, fenêtres...) qui conduisent à des désordres dans le bon fonctionnement d'un conduit "shunt" est de la responsabilité, naturellement, de l'artisan ou de la société qui a effectué les travaux, mais surtout du maître d'ouvrage qui est généralement le propriétaire ou l'occupant des lieux, ces derniers étant les demandeurs des dits travaux. Les notions de « cause étrangère » et « caractère irrésistible », assimilables à la « force majeure », ne pourront être opposées par les occupants ou propriétaires, dès lors que les faits constitutifs d'un trouble ou d'un sinistre étaient clairement évoqués dans le présent règlement.

Une modification fautive d'installation ou son défaut (volontaire ou par négligence) de maintien en état qui provoquerait refoulement de gaz brûlés et surtout d'oxyde de carbone dans un ou des appartements voisins, de même que l'obstruction de ventilations (haute ou basse), peuvent juridiquement être qualifiés d'atteinte involontaire à la vie et mise en danger de la personne, aggravées de manquement délibéré à obligation de sécurité.

Dans les cuisines, en cas d'installation d'une chaudière ou d'un chauffe-eau gaz raccordé sur un conduit collectif « shunt », les hottes installées sur gazinières devront normalement être soit à recyclage, soit branchées sur les conduits collectifs prévus à cet usage, mais en simple tirage normal, sans ventilateur d'aspiration.

Article 59 - Consignes relatives à l'ascenseur.

L'utilisation de l'ascenseur est interdite aux enfants de moins de 10 ans non accompagnés.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter des charges quelles qu'elles soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Une dérogation ponctuelle et exceptionnelle est subordonnée à une autorisation préalable du syndic avec informations sur l'état des lieux, les frais d'utilisation, les règles de charge et de sécurité. Nonobstant cette autorisation, toute détérioration ou panne causées à l'ascenseur, ainsi que tout accident éventuel, seront aux frais et à la responsabilité pleine et entière de l'entreprise ou des personnes requérantes et utilisatrices. Aucune entreprise ne pourra s'exonérer de ces obligations et responsabilités en arguant d'une non-application du règlement de copropriété à leur rencontre, ou d'une non-connaissance dudit règlement dont extrait sera maintenu à l'affichage dans chacune des trois entrées de l'immeuble.

En aucun cas ne gêner le fonctionnement des doubles portes automatiques, ni bloquer les portes palières.

L'accès du local machinerie est interdit à toute personne non autorisée.

Après une utilisation du bouton d'arrêt d'urgence, ascenseur en fonction, la remise en route ne peut être effectuée que par une personne habilitée et après contrôle. En cas de blocage de personnes dans l'ascenseur, ne tentez pas de les dégager de vous-même. Prévenir dans l'ordre des possibilités, un membre du conseil syndical ou le syndic, à défaut la société agréée par la copropriété pour assurer le suivi d'entretien de l'ascenseur. En dernier recours, ou si l'une des personnes est blessée les Pompiers (02.98.34.55.55).

Les occupants assureront la responsabilité des accidents de toute nature qui pourraient résulter de la pratique abusive ou fautive de cet appareil par eux-mêmes ou les personnes dont ils ont à répondre (famille, invités...). Ils seront tenus de rembourser au syndicat de copropriété le montant des réparations qui leur seraient notoirement imputables.

OBLIGATION POUR LE LOCATAIRE.

Dans le cadre de sa position d'occupant d'un appartement dans l'immeuble, un locataire se doit de respecter le présent règlement de copropriété. Ses obligations sont en outre complétées par certaines dispositions de la loi n° 86-1290 du 23 Décembre 1986, modifiée par les lois n° 89-462 du 6 Juillet 1989 et n° 2002-73 du 17 Janvier 2002.

Article 60 - Extraits de la loi n° 89-462 du 06 Juillet 1989 modifiant la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et obligations complémentaires.

Le locataire est obligé :

- D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- De répondre des dégradations et pertes ... ;
- De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements...(se référer également en la matière au décret n° 87-712 du 26 Août 1987);
- De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués...;
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; ... le bailleur a la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement ...

Il pourra être retenu contre lui responsabilité pour aggravation de sinistre envers la copropriété, en cas de non-signalement immédiat d'un désordre sur élément de parties communes dont il aurait seul la connaissance initiale (désordre apparaissant à l'origine que dans les seules parties privatives dont il a usage).

Article 70 - Règlement des dépenses dues à une aggravation des charges ou à des dégradations du fait d'un copropriétaire ou de ses ayants droit.

Les frais dus à une aggravation des charges ou à la réparation de dégradations du fait d'un copropriétaire ou de ses ayants droit, devront être couverts avant le premier du mois suivant la demande de règlement au profit du syndicat de copropriété exprimée par lettre missive motivée.

**RECU D'INFORMATIONS, DE COPIE DES PARTIES PRINCIPALES ET DE MOYEN D'ACCES
AU REGLEMENT INTERIEUR ET DE COPROPRIETE**

ENGAGEMENT A SON RESPECT

Je soussigné reconnais avoir reçu copie conforme des articles principaux et d'application courante du règlement intérieur et de copropriété de la résidence Francis Garnier sise à Brest, aux 4 , 6 et 8 de la rue Francis Garnier, et notamment de son article 60, relatif aux obligations du locataire, faisant référence aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Je certifie également avoir été informé des dispositions prises pour un accès direct et en tout temps, à l'intégralité dudit règlement intérieur et de copropriété, ainsi qu'à toutes les informations utiles relatives à la vie dans la copropriété.

Conformément à l'article 20 – alinéa 2 dudit règlement, je m'engage à son respect, sous peine de procédure de résiliation du bail sans indemnité par requête motivée du syndic ou autres dispositions prises notamment à l'initiative du propriétaire bailleur dans les formes ouvertes par le droit.

Fait à Brest, le

Signature
(précédée de la mention lu et approuvé)

Réalisé en trois exemplaires dont :

- 1 pour locataire*
- 1 pour bailleur*
- 1 pour syndic*