

Villa Gabriel



Règlement intérieur

116-118 Boulevard Gabriel Péri
93110 Rosny sous-bois

<http://www.villa-gabriel.fr>

SOMMAIRE

1 Le mot du conseil syndical

2 Le site et le forum de la résidence

3 Gestion de la résidence

- 3.1 *le syndic*
- 3.2 *Le conseil Syndical*

4 Règlement Généralités

- 4.1 Application du règlement
- 4.2 Assurances
- 4.3 Sécurité
- 4.4 Emménagement - Déménagement
- 4.5 Dégradations salissures
- 4.6 Propriétaire bailleur

5 Utilisation des parties communes.

- 5.1 Généralité
- 5.2 Les Ascenseurs
- 5.3 Locaux poussettes et vélos
- 5.4 Boites aux lettres
- 5.5 Mesures sanitaires pendant la crise co-vid

6 Façades Balcons Terrasse Loggia

- 6.1 Généralités
- 6.2 Store Banne et parasol

7 Parking

8. Jardins

9 Travaux et nuisances sonores

10 Déchets

11 Divers

- 11.1 Chauffage
- 11.2 Gaz
- 11.3 Relevé de compteur

1 le mot du conseil syndical

Mesdames, Messieurs les résidents,

Ce règlement intérieur a été rédigé à l'intention des résidents (copropriétaires ou locataires) de la résidence « Villa Gabriel ».

Il a pour ambition de vous informer sur vos droits et obligations dont le respect conditionne le « bien vivre » entre les résidents, de vous préciser le rôle du Syndic en charge de la gestion de la résidence ainsi que celui du Conseil syndical dont les représentants sont des bénévoles élus parmi les copropriétaires.

Nous attirons votre attention que les membres du conseil syndical ne sont pas vos employés de résidence ni vos gardiens ce n'est pas la peine de venir les déranger chez eux comme souvent ça a été le cas sauf en cas d'urgence. Nous avons un forum dédié et un groupe WhatsApp pour toutes vos questions nous vous remercions de les utiliser

Ce règlement est un complément du règlement de copropriété qui vous a été remis lors de votre signature chez le notaire

Le Conseil Syndical

2 Le site et le forum de la résidence

Dans le but de toujours tenir informer les résidents mais aussi de créer une véritable communauté active notre résidence possède un site internet qui reprend beaucoup d'informations sur la résidence mais vous donnera aussi des informations générales.

Nous possédons aussi un forum de discussion accessible depuis le site ou il vous suffira simplement de vous inscrire pour dialoguer entre résidents mais aussi avec le conseil syndical

Nous vous invitons fortement à vous inscrire sur le forum et venir régulièrement y participer.

<http://villa-gabriel.fr>



The screenshot shows the homepage of the Villa Gabriel website. At the top, the name "Villa Gabriel" is written in a large, elegant script font, and "Rosny sous bois" is written in a smaller, similar font to its right. Below this is a navigation bar with four links: "Page d'accueil", "Forum de la résidence", "La résidence", and "Syndic et Conseil Syndical". The main heading reads "Bienvenue sur le site de la résidence **Villa Gabriel** Rosny sous bois". On the left, there is a large photograph of the modern apartment building. To the right of the photo, the text states: "Résidence livrée en Novembre 2013", "Elle comporte 103 Logements dans deux bâtiments.", and "C'est une résidence disposant du label **BBC Efficergie®**". Below this text is the BBC Efficergie logo, which consists of a green square with "BBC" and "efficergie" in white and blue. Underneath the logo, it says "Accéder directement au forum de la résidence en cliquant sur l'image". At the bottom right, there is a colorful graphic of several stylized human figures in various colors (green, red, blue, yellow) standing on a reflective surface, with speech bubbles above them.

3 Gestion de la résidence

3.1 Le syndic :



La Boutique de Copropriétés
5 rue de Stockholm
75008 Paris
Tel 01-85-73-21-79
Site internet
<http://www.lbcop.com/>

L'Assemblée Générale des copropriétaires confie au Syndic la gestion de la Résidence. Cette gestion fait l'objet d'un contrat de Syndic, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, qui est soumis au vote des copropriétaires en Assemblée pour une période d'un an.

Ce contrat définit les missions du Syndic dont :

Gestion courante comprenant entre autres : l'Assemblée Générale annuelle, les comptes de charges courantes, les appels de charges et les comptes de chaque copropriétaire, la comptabilité de la Résidence, les assurances, la gestion des parties communes dont les travaux d'entretien, la gestion des équipements communs dont ascenseurs, espaces verts etc...

Prestations particulières rémunérées soit à la vacation, au forfait ou au pourcentage.

Le Syndic représente la Copropriété dans tous les actes de la vie civile et en justice ; il est seul compétent pour faire exécuter les décisions de l'Assemblée Générale ; il doit faire respecter les dispositions du Règlement de copropriété en particulier sur la discipline et la tranquillité de l'immeuble.

Les membres du Conseil Syndical et leur Président sont les interlocuteurs du Syndic dans l'ensemble des missions de son contrat ; des réunions sont planifiées à l'année et d'autres sont déclenchées en fonction des besoins. Le Syndic est également l'interlocuteur de chaque copropriétaire pour tout renseignement relatif à la Résidence (fourniture de documents administratifs de sa responsabilité, anomalie dans les équipements collectifs, sinistres, etc...)

Les appels de charges trimestriels dans le cadre du budget prévisionnel sont appelés par le Syndic et doivent être réglés dans les temps impartis.

Les retards et absences de règlements entraînent des conséquences financières pour l'ensemble de la copropriété outre les pénalités supportées par le copropriétaire défaillant

3.2 Le Conseil syndical

Rôle

Le Conseil Syndical assure la liaison entre la collectivité des résidents et le Syndic ; le Conseil assiste ce dernier et contrôle sa gestion tant comptable que pour les marchés passés et contrats signés.

Les membres du Conseil sont des copropriétaires bénévoles qui sont élus chaque année lors de l'Assemblée Générale de la Résidence.

Le conseil syndical ne bénéficie d'aucun avantage pour ses missions

Le conseil syndical a un rôle consultatif. Son rôle, outre d'assister et de contrôler la gestion du syndic est :

- de contrôler la bonne gestion de la Résidence
- d'initier des actions destinées à améliorer la vie de la Résidence (entretiens préventifs, améliorations, économies, etc...)
- d'intervenir en cas de conflits (privés ou collectifs) avec le Syndic.
- de défendre, en collaboration avec le Syndic, les intérêts de la communauté vis à vis des administrations ou collectivités locales."

Le conseil syndical doit rendre compte tous les ans à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission.

Les membres du conseil syndical ne sont pas les gardiens de la résidence vous n'avez pas à les déranger sauf en cas d'urgence.

Notre Conseil Syndical est composé :

- d'un Président,
- d'un Vice-Président,
- d'une Secrétaire,
- et de plusieurs conseillers copropriétaires.

La liste des membres du Conseil Syndical ainsi que leur fonction est disponible sur le site de la résidence.

4 Règlement Généralités

4.1 Application du règlement intérieur

Le présent règlement s'applique à tous les résidents de la villa Gabriel qu'ils soient propriétaires ou locataires, et concerne la résidence dans sa globalité, les parties communes, parkings et espaces verts
Il est opposable à tous les résidents.

4.2 Assurances

Chaque occupant (propriétaire ou locataire) doit s'assurer en «multirisques habitation». Tout propriétaire non-occupant doit aviser son locataire de cette obligation, la mentionner dans le bail de location et s'assurer en temps utile que les échéances sont régulièrement payées.

4.3 Sécurité

Chaque occupant (propriétaire ou locataire) devra s'assurer de la bonne fermeture des portes d'accès de la résidence, des portes donnant accès aux sous-sols ainsi que les portes du parking et de signaler tout dysfonctionnement.
Il est strictement interdit de donner les codes d'accès de la résidence à des personnes extérieures.

4.4 Emménagement - Déménagement

Chaque occupant (propriétaire ou locataire) a l'obligation de poser les protections dans les ascenseurs, celles-ci sont disponible dans les locaux à vélo des bâtiments
Chaque occupant (propriétaire ou locataire) a l'obligation de protéger le sol de l'ascenseur
Chaque occupant (propriétaire ou locataire) ne respectant pas ces dispositions se verra facturé les dégâts occasionnés

4.5 Dégradations salissures

Chaque occupant (propriétaire ou locataire) a l'obligation de signaler toute dégradation effectuée par lui-même, par un membre de sa famille ou un invité afin de faire la déclaration d'assurance.
Chaque occupant (propriétaire ou locataire) a l'obligation de nettoyer toute salissure, trace de graisse, épine de sapin dont il est responsable sous peine de se voir facturé un nettoyage exceptionnel par l'entreprise de nettoyage.

4.6 Propriétaire bailleur

Chaque propriétaire bailleur a l'obligation de se déclarer auprès du syndic de copropriété telle que mentionné dans le règlement de copropriété
Il doit fournir à chaque son locataire un exemplaire du règlement de copropriété et du règlement intérieur.

5 Utilisation des parties communes.

5.1 Généralité

Les résidents ne pourront utiliser les parties communes à des fins personnelles. Ne pas encombrer les entrées, les paliers, les escaliers, les locaux techniques, et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties. En cas de dépôts d'objets en dehors des parties privatives, ceux-ci seront enlevés sur ordre du syndic et à la charge des copropriétaires responsables.

Dans le cadre du transport d'objets encombrants dans les parties communes (escaliers, ascenseurs...) les dispositions suffisantes devront être prises pour que ces parties ne soient pas dégradées. Il est rappelé que la remise en état de toute dégradation des parties communes sera à la charge du copropriétaire ou locataire responsable.

Chaque occupant sera personnellement responsable des dégradations faites dans les parties communes et d'une manière générale de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation des parties communes non conformes à leur destination, que ce soit de son propre fait ou des personnes se rendant chez lui. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic aux frais du propriétaire responsable.

Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes.

Il est strictement interdit de vapoter

Il est strictement interdit d'uriner, dans les parties communes

5.2 Les Ascenseurs

Les appartements sont desservis par un ascenseur pour chaque bâtiment. Pour des raisons de sécurité, l'accès au sous-sol (locaux à déchets, parking) par l'ascenseur se fait à l'aide d'un badge vigik

En cas de panne d'ascenseur et de blocage entre deux étages il faut utiliser sur le panneau de commande intérieur la touche de « sonnerie » qui permettra l'intervention d'un technicien.

Il est strictement interdit de bloquer les portes, l'ascenseur se mettrait en sécurité et par conséquent resterait bloqué. Les portes sont munies de détecteurs, nul besoin alors de toucher aux portes pour empêcher leur fermeture, il suffit simplement de se positionner face au détecteur (en passant une main dans le champ de la porte, par exemple).

En cas de panne, vous pouvez contacter directement la société via un numéro gratuit indiqué dans chaque ascenseur.

Il est strictement interdit de fumer dans l'ascenseur.

L'accès de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 10 ans non accompagnés

Toute souillure dans l'ascenseur doit être nettoyé par le copropriétaire ou locataire responsable.

5.3 Locaux poussettes et vélos

La résidence possède un local à vélo et poussettes par bâtiment.

Ils se trouvent au niveau -1 du bâtiment A et du bâtiment B

Y sont autorisés seulement les Vélos et poussettes

Il est strictement interdit d'attacher les vélos et poussettes à la tuyauterie.

Vous pouvez ancrer vos vélos aux murs en utilisant le modèle d'ancrage désigné par le conseil syndical

Tout engin à moteur est strictement interdit et fera l'objet d'une demande d'enlèvement

5.4 Boite aux lettres

Chaque propriétaire est responsable de l'état de sa boîte aux lettres.

L'étiquette nominative doit respecter la charte d'harmonie de la résidence.

Les manuscrites, collés ou autre ne sont autorisés que le temps de confection de l'étiquette qui ne doit pas excéder un mois.

5.5 Mesures sanitaires pendant la crise de la COVID19

Le port du masque est obligatoire dans l'ensemble des parties communes et des ascenseurs jusqu'à la fin de la crise sanitaire.

Dans les ascenseurs il est demandé de privilégier les trajets individuels ou entre membre de la même famille.

L'ascenseur est lieu clos ou il y a peu de ventilation c'est pourquoi il est demandé de porter le masque et de respecter les trajets individuels.

6 Façades Balcons Terrasse Loggia

6.1 Généralités

Les façades sont des parties communes il vous est donc interdit de les percer, modifier, sans autorisation en assemblée générale

6.2 Utilisation

Les copropriétaires bénéficiant de la jouissance d'une terrasse, d'un balcon ou d'un jardin ne pourront les utiliser comme débarras, ni y entreposer des vélos et autres objets.

Les séchoirs à linge y sont interdits, de même que l'usage de barbecues charbon et gaz. Seuls les meubles de jardin y sont autorisés.

Il ne pourra y être fait aucun aménagement pouvant porter atteinte à l'aspect ou l'harmonie de l'immeuble.

Il est strictement interdit d'y mettre niche, de mettre des mangeoires pour nourrir les oiseaux, des cages etc etc.)

Il ne devra pas être jeté par les fenêtres, ni détritiques, ni immondices quelconques ni nourritures pour oiseaux ou animaux errants

Les modèles de brises vue et canisses autorisés sont sur le site internet de la résidence.

Les jardinières doivent être suspendues à l'intérieur des balcons pour des raisons de sécurité

Les modèles chevauchant la rambarde sont autorisés si ils sont équipés d'une sécurité.

Les types de revêtements de sol autorisés sont repris sur le site internet de la résidence.

Il est strictement interdit d'étendre son linge sur les garde corps des balcons

6.3 Store banne et parasol

La pose de store banne et l'utilisation de parasol, ainsi que les couleurs autorisés ont été votés lors de la première assemblée générale de la résidence.

La pose de store bannes est autorisée de couleur anthracite dans un coffre.

Il faudra avant tout travaux montrer le modèle retenu au CS

Les parasols sont autorisés de couleur blanc ou anthracite

7 Parking

Vous devez utiliser les places de parking dont vous êtes propriétaires pour stationner vos véhicules.

Les motos, scooters et autres doivent être stationnés sur l'emplacement de parking qui vous appartient **SANS LE DEPASSER.**

Il est admis un seul véhicule par place de parking.

Il est strictement interdit de laisser son émetteur dans sa voiture (les frais de changement de code en cas de vol seront à votre charge)

Il est strictement interdit de garer les motos ou scooters dans les parties communes. (hors d'une place de parking numérotées).

Tout véhicule se garer dans les parties communes, allées de parking fera l'objet d'une demande d'enlèvement.

Vous devez circuler à allure réduite dans le parking.

Il est strictement interdit de laisser sur sa place de parking des matériaux dangereux (ex: huiles, solvants, peintures, bidon d'essence)

En cas d'utilisation par un tiers de votre place de parking, prenez une photo, notez la plaque d'immatriculation et adressez le tout par mail au Syndic et au Conseil Syndical.

Vous pouvez installer une barrière de parking ou une protection anti vol pour 2 roue en respectant les règles suivante : pas de perçage supérieur à 8cm, utilisation de cheville chimique uniquement pose d'un joint d'étanchéité autour des zone de perçages, ne sortant pas de la zone de votre place de parking.

Il est obligatoire pour tous les résidents utilisant le parking de vérifier la bonne fermeture de la porte basculante et du portail.

8. Jardins

Les espaces verts constituent avant tout un agrément visuel et de standing de la résidence

L'espace vert en face de LEROY MERLIN au niveau le plus bas est accessible à tous les résidents.

L'espace vert est uniquement à disposition des résidents de la Villa Gabriel

Les espaces verts n'ont aucune vocation de potager ou de zone de déjections animales.

La promenade y est permise, ainsi que celle des animaux pour leur exercice physique, sous la responsabilité pleine et entière de leur maître.

Il est interdit d'y déposer ou d'y laisser des déchets de quel qu'en soit la nature.

Les jeux de ballons sont autorisés jusqu'à 19h30

Il ne faut pas dégrader les plantes ou la pelouse.

Il ne faut pas y tenir de discussions trop bruyantes

Il est strictement interdit de jouer avec le gravier qui recouvre les plaques d'isolation autour du jardin

Il est strictement interdit de dégrader les murs et enduits.

Ne pas y écouter de la musique de manière dérangeante.

9 Travaux et nuisances sonores

Chacun doit veiller à la tranquillité de l'immeuble et ne pas gêner ses voisins par des bruits de quelque origine qu'elle soit (ex : tous les appareils de sonorisation, instruments de musique, appareils ménagers, outils, bruits de porte, de chaise ou de talons, conversations... etc. (ceci, tant dans les parties communes que privatives, sans omettre les balcons et les espaces verts).

Les objets susceptibles d'émettre des vibrations doivent être isolés.

Les travaux bruyants, y compris de jardinage, avec ou sans outils électriques, ne pourront être réalisés que

Les jours ouvrables de 8h à 12h et de 14h à 19h30

Le Samedi de 9h à 12h et de 15h à 19h

Le Dimanche et les jours fériés de 10h à 12h

En tout état de cause, tout tapage, de jour comme de nuit, est formellement interdit et répréhensible par la loi (notamment entre 22h et 8h : articles 472 et 482 du Code Pénal)

10 Déchets

La résidence est équipée de deux locaux à poubelles un pour chaque bâtiment.

Les locaux à poubelles doivent être maintenus dans un état propre

Il est strictement interdit d'y déposer des encombrants.

Les poubelles doivent fermer correctement, les cartons doivent être pliés et coupé de manière à ne pas gêner la fermeture du container.

Le tri sélectif doit être respecté

Tout résident ne respectant pas la propreté du local poubelle se verra facturé son nettoyage par le prestataire dans ses charges.

11 Divers

11.1 Chauffage

Le chauffage est collectif en cas de besoin d'appoint de chauffage vous pouvez utiliser un convecteur électrique. Les poêles à bois et autres chauffage à combustion lente, sont strictement interdits

11.2 Gaz et combustible

Il est strictement interdit d'entreposer et d'utiliser des bouteilles de gaz dans la résidence.
Il est strictement interdit d'utiliser un poêle ou autre appareil à combustible dans la résidence

11.2 Relevé de compteur

Tout résident devra dans la période du 15 au 30 septembre de chaque année donner les relevés de ses compteurs d'eau chaude et d'eau froide.

Tout résident ne fournissant pas son relevé se verra facturé une consommation forfaitaire d'eau chaude et d'eau froide

Valeur forfaitaire = 200m³

11.3 Lingettes

Il est strictement interdit de jeter des lingettes, et autres déchets dans les WC seul le papier toilette est autorisé.