



SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE JULIEN OZENFANT

REGLEMENT INTERIEUR

L'intérêt commun des occupants des quinze immeubles (propriétaires et locataires), impose que notre ensemble immobilier garde son caractère plaisant et accueillant et que chacun puisse y mener librement une vie tranquille.

Le règlement intérieur n'a d'autre but que de rappeler quelques unes des disciplines de la vie collective que nous nous devons de respecter, les prescriptions obligatoires en matière de tranquillité, d'hygiène et de sécurité, ceci dans tous les actes de la vie quotidienne. Les membres du Conseil d'Administration et les employés d'immeubles sont responsables de l'application de ce règlement intérieur, chacun doit leur faciliter la tâche pour qu'ils puissent se consacrer entièrement à des travaux utiles et afin d'alléger les besognes de surveillance.

Le règlement intérieur, qui ne se substitue pas aux lois en vigueur, s'applique à l'ensemble immobilier de la société Julien OZENFANT (propriété privée) pour les parties privatives, parties communes et annexes, espaces verts, voiries et aires de stationnement et s'impose à tous les résidents de la propriété qu'ils soient **PROPRIETAIRES** ou **LOCATAIRES**, ainsi qu'à tous les visiteurs et toutes les personnes simplement de passage.

Les résidents **PROPRIETAIRES** ou **LOCATAIRES** sont donc tenus personnellement responsables de leurs agissements, de ceux de leurs visiteurs et de ceux des personnes vivant dans leurs logements, à quelque titre que ce soit. Les **PROPRIETAIRES** ou **LOCATAIRES** s'engagent à respecter et à faire respecter par tout occupant de son chef les dispositions du présent règlement, **ils sont ainsi informés que toute violation de ce dernier constitue un manquement grave à leurs obligations et ils s'exposeraient de ce fait à des poursuites de la part de la société Julien OZENFANT, à des poursuites judiciaires et à la mise en œuvre de la responsabilité civile, de celle de l'occupant ou de celle de l'usager.**

ARTICLE 1 – PARTIES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1.1- L'entretien des parties communes des immeubles et de la propriété (escaliers, paliers, sous-sol, vitres, abords, voies privées, pelouses...) incombe aux employés d'immeubles, néanmoins ils doivent être maintenus, par tous, en état de parfaite propreté et utilisés conformément à leur destination, leur travail sera facilité si l'on évite de jeter des papiers, mégots etc ... dans ces parties communes, il est donc de l'intérêt général d'apporter aux employés d'immeubles un appui total dans la sauvegarde de notre ensemble immobilier.

1.2- Les halls d'entrée ainsi que les paliers d'étages ne doivent pas être utilisés comme garage à vélos et landaus ou à la dépose d'objets (chaussures, jouets, parapluie, etc...). Ils doivent donc rester libres de toutes occupations.

1.3- Il est interdit d'utiliser les parties communes comme atelier, débarras, salle de jeux ou de réunion.

1.4- Il est interdit de poser des affiches dans toutes les parties communes sans autorisation.

1.5- Conformément au décret n°2006-1386 du 15 Novembre 2006, il est strictement interdit de fumer dans toutes les parties communes.

1.6- Il est obligatoire de rentrer les bicyclettes, vélomoteurs ou moto par la porte arrière des immeubles prévue à cet effet, afin d'éviter les dégradations dans les entrées principales.

1.7- Les dégradations, les actes de vandalismes, des escaliers, des halls d'entrée, de toutes les parties communes en générale, les inscriptions sur les murs, les dégâts aux arbustes ou aux pelouses constituent des dommages dont la réparation sera assurée, mais aux frais des contrevenants et pourront faire l'objet d'un dépôt de plainte.

1.8- Tous comportements d'incivilité (mégots par les fenêtres, mégots aux abords des entrées, mouchoirs papiers au sol, détrit, etc...) entraînant des dépenses supplémentaires pour la société fera l'objet d'une remise en état des lieux, mais aux frais des contrevenants (voir aussi article 3.4 sécurité et 12.4 hygiène - salubrité).

1.9- Il est interdit, pour des raisons de SECURITE exigées par EDF/GDF, de déposer des objets dans les placards où sont logés les compteurs gaz et électrique.

1.10- Les employés d'immeubles devront être avisés avant tout transport salissant ou encombrant (emménagement

ou déménagement). Le nettoyage éventuel du parcours sera à la charge de l'intéressé.

1.11- La société Julien OZENFANT pourra exiger la réparation des dommages particulièrement importants (bris de vitres par exemple).

ARTICLE 2 – RESPECT DES PERSONNES INTERVENANTES POUR LA SOCIETE

2.1 Toute attitude inappropriée, agression verbale ou physique envers les employés d'immeubles, les membres du Conseil d'Administration ou toute personne intervenant pour le compte de la société donneront lieu à des poursuites judiciaires contre les auteurs.

ARTICLE 3 – SECURITE

3.1- Les règles de sécurité doivent être respectées avec la plus extrême rigueur. Les résidents s'interdiront tout acte pouvant mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

3.2- Il est en particulier interdit, et ce dans l'ensemble des immeubles y compris dans le garage collectif, garage individuel, box et parking d'utiliser des appareils dangereux, de détenir ou de stocker des produits toxiques ou inflammables autres que ceux pour un usage domestique courant ne pouvant pas nuire à la sécurité des résidents.

3.3- L'utilisation dans les logements d'appareils à fuel, de poêles à pétrole, de barbecue à charbon de bois, de bouteilles de gaz, y compris sur les balcons, est formellement interdite.

3.4- Il est interdit de jeter des objets, quels qu'ils soient, par les fenêtres (voir aussi article 1.8 parties communes et 12.4 hygiène - salubrité).

3.5- Il est interdit de suspendre des pots de fleurs, bacs ou jardinières à l'extérieur des garde-corps des balcons (voir aussi article 9.1 balcons et fenêtres).

3.6- Nous vous rappelons que les interphones ont été installés afin d'éviter les vas et viens dans les cages d'escalier, notamment des démarcheurs, représentants commerciaux, quêtés et autres afin d'assurer la sécurité de tout le monde. **Nous insistons sur l'absolue nécessité de n'ouvrir qu'aux seules personnes reconnues par vos soins et d'éviter de transmettre vos badges et clés à des personnes étrangères à la société.**

3.7- L'accès aux locaux techniques, chaufferie, terrasses et toitures est interdit.

ARTICLE 4 – STATIONNEMENT - CIRCULATION

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des résidents qu'ils soient, propriétaires, locataires ou visiteurs sur l'ensemble des parkings et des voies privées de la société Julien OZENFANT.

4.1- Le stationnement en dehors des zones délimitées au sol est interdit, notamment sur les passages piétons et devant les portes d'entrée.

4.2- Il est interdit à tous véhicules de stationner sur les trottoirs et les pelouses.

4.3- Le stationnement des camions, caravanes, engins tractés est interdit.

4.4- L'accès aux parkings peut être interdit à un véhicule qui ne peut être garé dans un emplacement normal de stationnement à cause de ses dimensions ou parce qu'il tire une remorque.

4.5- Le stationnement des véhicules tampons (ventouse), des véhicules épaves est formellement interdit.

4.6- Les véhicules stationnant de manière prolongée ou ininterrompu (tampon ou ventouse) sur les aires de stationnement feront l'objet d'une pénalité par jour constaté à l'infraction ou à la mise en fourrière aux frais exclusifs du propriétaire.

4.7- L'état du véhicule devra satisfaire aux obligations du Code de la Route relatives à l'immatriculation du véhicule et être en état de rouler afin de pouvoir à tout moment être déplacé.

4.8- Le stationnement et la circulation de véhicules non homologués pour la circulation sur la voie publique est interdite, notamment celle des mini motos, motos tout-terrains et quadricycles à moteur.

4.9- La circulation et la manœuvre des véhicules à l'intérieur des voies privées et des parcs de stationnement sont soumises aux dispositions du Code de la Route. A ce titre la vitesse est limitée à 20 km/h et les usagers sont tenus de respecter les sens de circulation et les règles résultant de l'implantation de la signalisation verticale et horizontale.

4.10- Les voies de circulations des immeubles, les accès et les sorties de la propriété devront rester libres en permanence afin d'assurer l'accès aux véhicules de sécurité et de secours ainsi qu'à tous les résidents.

ARTICLE 5 – PARKING – GARAGE COLLECTIF – GARAGE INDIVIDUEL - BOX

Pour le garage souterrain (collectif)

5.1- Compte tenu des risques spécifiques existants et des contraintes de sécurité incendie, l'accès et l'utilisation du parking collectif sont strictement interdits aux véhicules dotés d'un équipement GPL ou gaz naturel, y compris ceux dotés d'une soupape de sécurité répondant aux normes.

5.2- Il est interdit de se servir des bacs à sable pour y jeter des ordures.

5.3- L'accès au parking collectif se fait au moyen d'une télécommande, il appartient à chaque utilisateur de s'assurer de la bonne ouverture comme de **la bonne fermeture après avoir pris ou remis son véhicule.**

Pour l'ensemble des parkings, garages et box

5.4- Les parkings, garage collectif et box, ont pour destination unique le stationnement de véhicules.

5.5- Il est interdit d'effectuer sur les parkings, dans le garage collectif, dans les garages individuels et les box, tout travail de réparation mécanique, de vidange ou de graissage, de jeter huile ou essence dans les égouts.

ARTICLE 6 – ESPACES VERTS

6.1- Les espaces verts doivent être respectés et être conservés dans un parfait état d'hygiène.

6.2- Il est interdit de cueillir des fleurs, d'arracher des branches ou arbustes composant les espaces d'agrément.

6.3- Il est strictement interdit d'utiliser les espaces verts comme jardin privatif (salon de jardin, barbecue etc...).

6.4- Le football ou tout autre jeu de ballon est **formellement interdit** sur l'ensemble des pelouses de la propriété (voir aussi article 7.3 jeux d'enfants).

6.5- Les déjections canines sont **formellement interdites** sur l'ensemble des pelouses de la propriété (voir aussi article 13.3 détention d'animaux domestiques).

ARTICLE 7 – JEUX D'ENFANTS

7.1- Les parents doivent veiller à ce que leurs enfants ne provoquent pas de détériorations et ne causent aucun trouble ni aucune gêne aux occupants des immeubles par leurs jeux.

7.2- Ils doivent également veiller à leur rappeler que les jeux sont interdits dans les **escaliers, halls, parkings, toutes les pelouses de la propriété** et en général dans toutes les parties communes de la société.

7.3- Tous les jeux de ballons sont **formellement interdits** sur l'ensemble des pelouses de la propriété (voir aussi article 6.4 espaces verts).

7.4- Les enfants de moins de 6 ans doivent être accompagnés en toutes circonstances. En outre, et quel que soit leur âge, les enfants demeurent sous la surveillance de leurs parents.

7.5- Les parents sont responsables des dégradations commises par leurs enfants dans toutes les parties communes et tous les espaces verts de la propriété.

7.6- La remise en état des dégradations commises par les enfants se feront exclusivement aux frais des parents responsables.

ARTICLE 8 – BRUITS - TRANQUILITE

Contrairement à ce que beaucoup de nos concitoyens pensent, le bruit n'est pas interdit uniquement la nuit. La réglementation sur le bruit, renforcée par un décret de 1995, s'applique également aux heures diurnes.

Les sources de bruit gênant sont nombreuses et si on ne peut les citer toutes, l'attention de résidents est attirée sur celle qui troublent le plus fréquemment la tranquillité des uns et des autres : **(radio, télévision, chaîne stéréo, claquement des portes, talons, marches bruyantes, déplacements d'objets et de meubles, battements de fenêtres et volets mal fermés, jeux bruyants d'enfants, animaux laissés seuls, etc...).**

L'isolation acoustique des appartements étant précaire, et la transmission des bruits facilitée par la présence des

conduits de ventilation, il ne faut pas perdre de vue qu'une simple discussion à voie haute peut gêner les voisins indépendamment des indiscretions qui peuvent en résulter.

8.1- Tous les bruits, de toute nature et quelle que soit leur source, dès lors qu'ils sont nuisibles, par leur intensité ou par leur caractère répétitif, et de nature à troubler le repos et la tranquillité des occupants des immeubles sont **formellement interdits de jour comme de nuit.**

8.2- Les occupants des logements doivent prendre plus généralement toutes les précautions et dispositions nécessaires afin de limiter la gêne occasionnée par les bruits émanant de leur logement.

8.3- Les rassemblements prolongés à des horaires tardifs, dans les parties communes intérieures des immeubles, les aires de stationnement et abords des immeubles, sont interdits.

8.4- L'usage des pétards et artifices est interdit sur l'ensemble de la propriété.

8.5- Les travaux de bricolage ne peuvent être effectués que pendant les horaires suivants :

Jours ouvrables : de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h30

Les samedis : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30

Les dimanches : de 10h00 à 12h00

Il est très délicat pour un occupant gêné par le bruit de ses voisins de les en avertir. De bons rapports de voisinage ne devraient pas en être altérés par ce genre d'inconvénient. En tout état de cause, un résident gêné par les bruits occasionnés par ses voisins peut demander l'intervention de la Police ou du service communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Saint-Quentin, avec les conséquences de droit qu'une telle intervention peut entraîner.

ARTICLE 9 – BALCONS – FENETRES - FACADES

9.1- Le fleurissement des balcons est autorisé à condition que les jardinières, bacs à fleurs et pots de fleurs soient étanches et maintenus à l'intérieur des balcons, ils devront être fixés selon les règles de l'art et ne devront en aucun cas incommoder les voisins ou détériorer les façades.

9.2- Les aménagements et décorations sont autorisés sur les balcons, mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur ou l'harmonie de la façade de l'immeuble.

9.3- Il est interdit d'entreposer un quelconque matériel autre que du mobilier de jardin.

9.4- **Il est interdit sur rue comme sur cour** d'étendre ou de faire pendre du linge, des couvertures, des couettes, des tapis, literies etc..., aux balcons et fenêtres, un séchoir à linge est toléré sur le balcon à condition qu'il ne soit pas visible de l'extérieur.

9.5- La pose d'antenne T.S.F, râteau ou parabolique est formellement interdites sur les balcons ou façades.

9.6- Il est **interdit de laisser des animaux domestiques longtemps et sans surveillance** sur les balcons (hygiène et bruits).

9.7- Le nettoyage du balcon ne doit pas provoquer l'obstruction de la conduite d'évacuation d'eau (feuilles, poils et déjections canines ou tout autre objet), le débouchage de la conduite se fera aux frais du résident indélicat.

9.8- Aucune modification de structure ou d'équipement ne pourra être entreprise à l'extérieur des logements, fenêtres, balcons sans demande d'autorisation à la société Julien OZENFANT.

9.9- Les personnes qui souhaitent changer les fenêtres, poser des volets ou installer des stores sur les façades des immeubles **doivent impérativement** se rapprocher et faire une demande de travaux auprès de la société Julien OZENFANT, ces travaux restent à leur initiative, charge et responsabilité.

9.10- Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures, par ailleurs, et dans les mêmes conditions, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un logement à titre personnel, les panneaux d'agences immobilières sont interdits.

ARTICLE 10 – TAPIS – NATTES - CHIFFONS

10.1- Il est interdit de secouer tapis, nattes, couvertures, couettes, literies, brosses, balais et chiffons dans les escaliers et sur les paliers. **Il ne peuvent être secoués sur rue comme sur cour qu'entre 7h00 et 10h00 du matin.**

10.2- Toutes précautions doivent être prises pour éviter de salir les façades.

ARTICLE 11 – ORDURES MENAGERES - ENCOMBRANTS

11.1- D'une façon générale et absolue, tous les déchets doivent être conditionnés en sac fermé avant d'être placés dans les conteneurs, en aucun cas ils ne doivent être déposés à coté des conteneurs.

11.2- Il est impératif de respecter les consignes du tri sélectif et la destination de chaque conteneur.

11.3- Pour des raisons d'hygiène et de sécurité il est interdit d'utiliser les vide-ordures encore existants.

11.4- **Tous les résidents, locataires ou propriétaires feront leur affaire de l'élimination des encombrants qu'ils auront générés, en les portant à une déchetterie, dans tous les cas il est strictement interdit de déposer des encombrants dans les locaux vélos, poubelles et vide-ordures, en cas de non respect de ces consignes les frais correspondant à l'enlèvement des encombrants déposés seront aux frais exclusif du contrevenant.**

ARTICLE 12 – HYGIENE - SALUBRITE

12.1- Il doit être strictement satisfait aux règles d'hygiène et de salubrité en vigueur, rien ne doit être fait qui par l'odeur pourrait gêner ou nuire les autres résidents.

12.2- Les parties communes, escaliers, paliers, couloirs, caves et garages communs doivent être maintenus, par tous, en état de parfaite propreté et utilisés conformément à leur destination.

12.3- Il est interdit de cumuler des détritrus sur les paliers même temporairement, ou toutes substances diverses susceptibles de faire proliférer tous insectes, rongeurs ou parasites.

12.4- Il est formellement interdit de nourrir tout animal, dans les parties communes, les abords des immeubles et rebords de fenêtre (chats, chiens, oiseaux etc...), ainsi que le jet de nourriture par les fenêtres pour causes de salissures, d'insalubrité et de gêne (voir aussi article 1.8 parties communes de l'ensemble immobilier et 3.4 sécurité).

ARTICLE 13 – DETENTION D'ANIMAUX DOMESTIQUES

13.1- La présence d'animaux dans les logements est admise sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires relatives à la détention d'animaux dangereux et de la tranquillité du voisinage. A ce titre leur propriétaire ou gardien est responsable des dégradations ou nuisances qu'ils pourraient causer dans l'ensemble de l'immeuble et ses abords ou à l'égard des autres occupants de l'immeuble.

13.2- Les animaux ne devront jamais circuler en liberté ils doivent être tenus en laisse dans les parties communes intérieures, extérieures et sur les espaces verts, et porter une muselière pour les chiens de 1^{ère} et 2^{ème} catégories.

13.3- **Toute salissure provoquée par un animal, notamment les déjections canines, doit être ôtée et nettoyée par le propriétaire de l'animal, que ce soit dans les parties communes, aux abords et espaces verts, en cas de non respect des consignes le nettoyage se fera aux frais exclusif du propriétaire de l'animal (voir aussi article 6.5 espaces verts).**

ARTICLE 14 – WC

14.1- Il ne devra jamais être jeté dans les WC, ni ordures, ni débris ou corps quelconque qui serait susceptible de corroder, d'engorger ou de boucher les conduites d'écoulement.

ARTICLE 15 – ASSURANCES

15.1- Les occupants des appartements sont responsables des dégâts de tous ordres causés par eux, et seront tenus de réparer le préjudice causé à autrui. Pour rappel nous ne sommes pas en copropriété mais en société et les conventions d'assurances signées avec les syndicats de copropriété ne s'appliquent en aucun cas à notre société.

15.2- Toutefois, il est indispensable aux occupants des logements de souscrire à titre individuel une police d'assurance.

ARTICLE 16 – VENTILATION - CONDENSATION

16.1- Il est interdit d'obstruer, même de façon partielle ou temporaire, les prises d'air installées ou les bouches de ventilation, sur les fenêtres et murs, au risque d'engendrer humidité et moisissures vers les ponts thermiques de l'appartement.

16.2- Les occupants devront veiller au raccordement correct des appareils d'extraction d'air (hotte) et des conduits de gaz brûlés (chauffe-eau, chaudière murale) de manière à ne pas compromettre la bonne évacuation et le ramonage des gaines d'évacuation collectives.

ARTICLE 17 – TRAVAUX INTERIEURS DANS LES APPARTEMENTS

17.1- Il est strictement interdit de percer les plafonds et les sols des appartements, quel que soit l'étage. Les tuyaux de chauffage passent à tous les niveaux des sols et plafonds.

17.2- En cas d'incidents, l'occupant sera responsable de tous les dommages occasionnés et devra assurer seul les frais de remise en état.

17.3- Les tuyaux d'évacuation des colonnes des WC de la salle de bain et de la cuisine doivent toujours rester accessibles.

17.4- Les gravats devront être évacués hors de la société par les personnes exécutant les travaux.

17.5- Le dépôt de gravats dans les conteneurs est interdit par la société Julien OZENFANT et le règlement du service **des ordures ménagères de la Communauté d'agglomération.**

17.6- Avant d'effectuer toute modification de cloisons intérieures, se rapprocher de la société Julien OZENFANT

17.7- Les portes d'entrée des appartements doivent rester de la même couleur, en ce qui concerne la partie donnant sur le palier.

17.8- Il est interdit d'installer des congélateurs, machine à laver ou autres matériels dans les caves ou sous-sol sans autorisation de la société Julien OZENFANT.

ARTICLE 18 – PARTIES PRIVATIVES SUR INSTALLATIONS COMMUNES

18.1- Sont à la charge de l'occupant, l'entretien et le remplacement :

* de l'interrupteur et la serrure de la cave.

* de la serrure de la boîte aux lettres qui devra rester conforme à l'état originel.

* du câble de télévision, depuis la boîte de dérivation dans la colonne jusqu'au poste de télévision.

ARTICLE 19 – EMMENAGEMENT - DEMENAGEMENT

19.1- Les résidents doivent aviser au préalable la société Julien OZENFANT du jour de leur emménagement ou déménagement.

19.2- Pendant le déroulement de ceux-ci, ils doivent veiller à ne pas perturber inutilement le bon fonctionnement de l'immeuble, toute dégradation consécutive à un emménagement ou à un déménagement, que celle-ci soit de son fait ou du fait de l'entreprise mandatée par lui, est à la charge du résident concerné.

19.3- Les nouveaux occupants qui emménagent doivent se faire connaître auprès de la société Julien OZENFANT afin de lui communiquer leurs coordonnées.

ARTICLE 20 – AGGRAVATION DES DEPENSES

20.1- Les propriétaires ou locataires, qui par leur fait, ou celui des personnes dont ils répondent, (personnes vivant dans leur logement et visiteurs qu'ils reçoivent), aggraveront les charges générales ou spéciales, auront à supporter,

seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnées.

LES PROPRIETAIRES BAILLEURS SONT RESPONSABLES DE LEURS LOCATAIRES ET PEUVENT ETRE RESPONSABLES ENVERS LEURS TIERS.

oooooooooooo

L'INTERET GENERAL ETANT DE VOIR REGNER L'ORDRE ET L'HARMONIE DANS NOS ENSEMBLES, CE REGLEMENT DOIT ETRE OBSERVE SPONTANEMENT ET AVEC BONNE GRACE PAR LES OCCUPANTS DES APPARTEMENTS, CE DONT NOUS LES REMERCIONS A L'AVANCE.

oooooooooooo