

# GUIDE PRATIQUE DU RÉSIDENT

---

## Document Informatif ASL

### **I – BUT**

- 1- Informer les résidents afin d'assurer la bonne tenue, le calme et le bon usage de l'ensemble immobilier.
- 2- Rappeler, préciser, compléter les dispositions figurant au règlement de copropriété en vigueur et au cahier des règles d'usage et d'habitation du 5 décembre 1975.
- 3- Définir les relations de bon voisinage.

### **II – DOMAINE D'APPLICATION**

- 1- Le présent Guide s'applique :
  - à toute personne, pendant la durée de sa présence dans l'ensemble immobilier, qu'elle y soit à titre de propriétaire ou de locataire résident, de personne de service, de personne exécutant un travail pour un résident, une entreprise ou une collectivité, de visiteurs, etc.
  - aux véhicules, engins, matériels divers et animaux introduits dans l'ensemble immobilier.
- 2- Indépendamment des responsabilités édictées par la loi, tout résident (propriétaire/locataire) est responsable du respect du présent guide, tant par lui-même que par ses enfants, préposés, visiteurs.
- 3- Les appartements sont affectés à l'usage d'habitation et/ou de professions libérales.
- 4- Les actes de propriété, baux et engagements de location doivent contenir les déclarations des résidents qui reconnaissent être en possession et avoir pris connaissance du présent Guide Pratique du Résident et s'obligent à le respecter sous peine du remboursement de tous dommages.

### **III – DISPOSITIONS**

#### **A- CIRCULATION**

- 1- Le Code de la route est applicable à l'intérieur de l'ensemble immobilier « La Pomme ».
- 2- Les véhicules ne doivent pas dépasser la vitesse de vingt kilomètres à l'heure (20 km/h) sur l'ensemble des voies, ouvertes à la circulation automobile.
- 3- L'emploi des avertisseurs est interdit sauf en cas d'urgence.
- 4- La circulation et le stationnement de tout véhicule ou autre moyen de locomotion (automobiles, motocyclettes, cyclomoteurs, bicyclettes, skateboards, trottinettes, etc.) sont interdits sur toutes les allées piétonnes.

Ces allées sont réservées aux piétons, et autorisées aux ambulances, voitures de secours et de sécurité.  
**Seuls, la circulation et le stationnement, pour les besoins de travaux nécessaires à la collectivité, peuvent y être tolérés.**

#### **B- STATIONNEMENT**

- 1- Pour des raisons de sécurité, le stationnement est rigoureusement interdit devant les accès aux allées pompiers, les poteaux d'incendie, les passages d'accès aux entrées d'immeubles, aux garages et parkings privés. Les places numérotées extérieures sont des emplacements privés ; ils ne doivent pas être utilisés, même temporairement, par toute autre personne. Les stationnements réservés aux handicapés doivent être respectés.
- 2- Tout parking ou garage doit être utilisé conformément à sa destination.
- 3- Le stationnement des motocyclettes etc. est strictement interdit sur les allées, à l'entrée et/ou à l'intérieur des immeubles.
- 4- Les stationnements des camping-cars, des caravanes et des remorques sont strictement interdits sur les places de parking privées ou «libres» de l'Ensemble Immobilier.

- 5- Les bicyclettes, trottinettes, voitures d'enfants, tricycles, etc. ne doivent en aucun cas être déposés dans les entrées, couloirs et paliers des immeubles. Un local est prévu à cet effet dans chaque allée et dans ce cas, ils doivent être identifiés par une plaque ou étiquette au nom de son propriétaire, en plus du marquage obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.
- 6- Les bicyclettes ne doivent pas être transportées dans les ascenseurs.

### **C- JEUX**

Les jeux de ballons, les skateboards, rollers, etc. et, d'une manière générale, tous les jeux susceptibles d'être dangereux pour les personnes et leurs biens ou ceux risquant de provoquer des nuisances ou des dégradations aux parties communes et notamment aux espaces verts, **sont déconseillés**.

Néanmoins, ces jeux et d'autres jeux peuvent être tolérés, de 08 h 00 à 20 h 30, sous surveillance et responsabilité des parents. Ces tolérances ne dégagent en aucun cas la responsabilité civile des auteurs ou celle des parents quant aux agissements de leurs enfants, aux accidents matériels et corporels qu'ils pourraient provoquer, aux dégradations dont ils pourraient se rendre coupables.

En conséquence, tout accident, toute nuisance ou dégradation constatée, ne pourrait qu'engager la responsabilité des auteurs, de leurs parents ou de leurs représentants légaux.

### **D- QUÊTEURS - COMMERÇANTS**

Il est recommandé, pour des raisons de sécurité des personnes et des biens, de ne pas ouvrir à tout quêteur, démarcheur, commerçant ambulant, etc.

### **E- ASPECT GÉNÉRAL - PROPRETÉ**

- 1- Il est interdit de jeter, notamment par les fenêtres, ou de déposer ailleurs que dans les vide-ordures ou locaux prévus à cet effet dans l'immeuble, tous les papiers, journaux, détritiques, emballages, masques sanitaires, etc. dont la dispersion nuit à l'hygiène et à la bonne tenue de l'ensemble immobilier.
- 2- Les balcons, les couloirs, les paliers, les locaux communs et les locaux vide-ordures de l'immeuble ne doivent pas être utilisés comme débarras.
- 3- Il est interdit de faire sécher du linge aux fenêtres, ainsi que sur les balcons, sauf si l'étendage ne dépasse pas le garde-corps de celui-ci.
- 4- Les terrasses et les balcons ne peuvent pas être lavés à grande eau.
- 5- Les jardinières doivent être installées à l'intérieur des balcons ou à cheval sur les balcons pour assurer la sécurité.
- 6- Battre les tapis, secouer les nappes et les draps, jeter les mégots de cigarettes ou tout autre détritiques par les fenêtres ou les balcons est interdit.
- 7- Sont également interdits sur les balcons, les façades, tout objet ou installation pouvant nuire à l'esthétique de l'ensemble immobilier, notamment toute annonce publicitaire **en dehors des annonces de mise en vente**.

Est seule tolérée, sur les garde-corps des balcons, les éventuels grillages qui doivent être de la même couleur « aluminium » que les barreaudages et ne doivent pas dépasser la main-courante. Ces installations doivent être démontées par les résidents lors de l'entretien de la façade de l'immeuble. L'installation de canisses ou assimilés est interdite.

- 8- Les résidents sont autorisés à procéder, à leurs frais, à la pose de carrelage sur les balcons, étant entendu que ces travaux sont exécutés sous leur seule responsabilité et qu'ils s'engagent :
  - à consulter à leurs frais l'architecte de la copropriété et respecter impérativement l'ensemble des préconisations techniques qu'il imposera,  
Et
  - à assurer, vis-à-vis de la copropriété, la responsabilité de ces travaux, leurs éventuelles conséquences dommageables. De même, ils assurent toute dépose et repose rendues nécessaires par une intervention sur le gros-œuvre ou les parties communes de l'immeuble, même si la cause du désordre nécessitant l'intervention ne leur est pas imputable.

9- La mise en place ou le remplacement des : volets roulants, toiles de stores extérieurs, fenêtres, baies vitrées, climatiseurs, installés sur les balcons ou les façades de l'immeuble, doit impérativement respecter le cahier des charges, définissant les caractéristiques. Ce cahier des charges indique les spécifications pour chaque équipement (référence couleur de toile actuellement en vigueur, positionnements possibles, dimensions, rejet des effluents de condensation, etc.)

Il est demandé aux résidents de se rapprocher de la Régie ou du conseil syndical de leur immeuble pour obtenir ces cahiers des charges.

Dans un souci d'esthétique, les volets roulants, stores, fenêtres et baies vitrées doivent être entretenus.

#### 10- Terrasses privatives :

L'élagage des arbres et l'entretien des terrasses privatives sont obligatoires. Cette charge incombe aux résidents les utilisant. Il est interdit d'y élever des constructions et de les utiliser comme débarras.

Afin de préserver l'esthétique et permettre l'intervention des services de sécurité, la hauteur des haies et des grillages ne devra pas excéder respectivement 2,00 m et 1,00 m.

L'installation d'un abri du type range-outils d'une surface au sol maximale de 2 m<sup>2</sup> est tolérée à la condition qu'il ne soit pas posé sur une dalle bétonnée. Sa hauteur, une fois posé, ne peut être supérieure à 1,85 m. Il doit être teinté de couleur assortie aux façades et appuyé sur celles-ci. Il ne doit pas gêner l'accès aux réseaux enterrés des parties communes.

Sauf cas particulier justifié, les terrasses privatives doivent être en dalles, suivant le modèle défini et validé par l'architecte de la copropriété et/ou la Régie.

Certains aménagements sont tolérés sous réserve des conditions suivantes :

- La surface de l'aménagement ne peut excéder 30 % de la surface de la terrasse.
- Sont autorisés les matériaux non fixés au sol de type : caillebotis en bois, pierre naturelle et/ou pelouse synthétique (verte). Les matériaux métalliques et les carrelages sont, quant à eux, proscrits.
- La mise en œuvre de ces matériaux doit être non maçonnée, non fondée, l'aménagement devant rester amovible.
- L'aménagement ne doit générer aucune nuisance, notamment sonore.
- Il ne doit pas gêner l'accès aux réseaux enterrés des parties communes et plus particulièrement aux avaloirs d'eaux pluviales.

Ils s'engagent à assurer, vis-à-vis de la copropriété, la responsabilité de ces travaux, leurs éventuelles conséquences dommageables. De même, ils assurent toute dépose et repose rendues nécessaires par une intervention sur le gros-œuvre ou les parties communes de l'immeuble, même si la cause du désordre nécessitant l'intervention ne leur est pas imputable (ce paragraphe s'applique aussi au locataire qui doit en référer à son propriétaire afin que celui-ci donne son accord, car il en est le seul responsable).

Le copropriétaire ou l'occupant doit, en outre, laisser l'accès libre pour l'entretien de l'immeuble (peintures, ravalement ou autres) en supprimant toute végétation ou accessoire qui ferait obstacle à ces travaux.

Toute modification risquant de nuire à l'harmonie de l'ensemble immobilier, des terrasses privatives doit être approuvée préalablement par écrit par la Régie concernée ou par l'assemblée générale de la copropriété.

11- Les plaques et dénominations apposées sur : les boîtes aux lettres, les interphones et les portes d'entrée, doivent être d'un modèle identique par allée et sont approuvées par les copropriétaires de l'allée. **Les inscriptions manuscrites ne sont pas tolérées.**

12- Le tableau d'affichage est strictement réservé aux :

- consignes de sécurité,
- notes de la Régie,
- notes ou affiches d'information du Conseil Syndical du bâtiment et de l'ASL.

13- Les lavages, graissage, vidanges et réparations de tout véhicule (quatre roues, motocyclettes et bicyclettes, etc.) sont interdits sur les voies de la résidence, les parkings privés ou libres, les halls d'entrée, les locaux ou parties communes et les allées des caves.

14- Toute détérioration des parties communes est à la charge du responsable.

15- Pour des raisons de sécurité et d'efficacité en cas de problème, les garages et les caves doivent être **impérativement numérotés** pour une identification rapide de l'occupant.

## **F- TENUE ET TRANQUILLITÉ DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

- 1- L'utilisation des locaux privatifs devra être conforme à leur destination telle qu'elle est définie dans le règlement de copropriété général et dans l'état descriptif de division.
- 2- Tout doit être mis en œuvre pour que le calme règne dans l'ensemble immobilier tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des immeubles. Ainsi, les bruits intempestifs d'animaux domestiques, radio, télévision, instruments de musique, ronflements inconsiderés de moteurs, etc..., ne doivent pas gêner les occupants des appartements voisins, et ce, quelle que soit l'heure.
- 3- Par ailleurs, tous les travaux d'aménagement, à l'intérieur ou à l'extérieur des immeubles, doivent respecter les horaires définis aux termes des arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur (*arrêté préfectoral n°99.1667 du 19 avril 1999*).
  - Rappel de ces horaires : du lundi au vendredi 08 h 30 - 12 h 00 et 14 h 30 - 19 h 30, le samedi 09 h 00 - 12 h 00 et 15 h 00 - 19 h 00 et le dimanche 10 h 00 - 12 h 00.

Enfin, tout changement de revêtement de sol par rapport au revêtement d'origine, bien que constituant une partie privative, doit tenir compte des normes acoustiques à respecter (voir dossier acoustique disponible à la Régie) afin de ne pas entraîner de nuisances sonores, notamment en cas de pose de carrelage ou de parquet. Dans tous les cas, le résident reste responsable des travaux entrepris.

- 4- Les réceptions, telles que «soirées», sont tolérées dans la mesure où les organisateurs préviennent les occupants de l'immeuble où elles doivent se dérouler. Ces réunions ne doivent pas gêner le voisinage et ce, quelque soit l'heure.

En tout état de cause, les règles de courtoisie et de bon voisinage doivent être respectées pour ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble et, a fortiori, celle des immeubles avoisinants.

- 5- Le règlement de copropriété contient une clause d'habitation bourgeoise avec possibilité d'exercer une profession libérale.
- 6- Les animaux de compagnie sont tolérés et ne doivent gêner autrui en aucune façon ni, bien entendu, constituer un danger pour eux. Ils ne doivent en aucun cas vagabonder. Afin de ne pas favoriser leur prolifération, les chats errants ne doivent pas être nourris. Afin de préserver les balcons, façades et loggias, il est également fortement recommandé de ne pas nourrir les oiseaux.
- 7- Les chiens doivent être tenus en laisse à l'intérieur de l'ensemble immobilier. Leurs propriétaires font en sorte que les parties communes (allées, entrées etc.) et espaces verts (pelouses, massifs etc.) restent propres. Ils s'assurent de la gestion des déjections de leur animal. Ils sont responsables de tout surcroît d'entretien ou de dégâts constatés.

Dans tous les cas, la législation en vigueur concernant les animaux dangereux doit être respectée.

## **G - EMMÉNAGEMENTS – DÉMÉNAGEMENTS**

- 1- Ils se font sous la responsabilité des intéressés qui sont tenus d'informer la régie concernée, l'employé d'immeuble et le conseil syndical du bâtiment concerné (selon liste affichée), du jour prévu et des besoins liés à ce déménagement (place de parking, panneaux etc.).
- 2- Les intéressés doivent également prévenir du début et de la fin de leur emménagement ou déménagement, afin que puisse être fait un constat des dégâts éventuels qu'auront subis les parties communes. **Les réparations sont à la charge du résident concerné.** En aucun cas, les intéressés ne doivent laisser des objets même en bon état dans les couloirs.
- 3- L'utilisation de l'ascenseur est autorisée à condition de protéger les murs et le sol. Les couvertures peuvent être demandées à l'employé de jour ou au conseil syndical du bâtiment.

Les dispositifs de levage peuvent être autorisés sur les allées intérieures des résidences sous certaines conditions, notamment techniques, après information donnée à l'employé d'immeuble et au conseil syndical du bâtiment.
- 4- Les déménagements ou emménagements ne peuvent s'effectuer qu'à partir de :
  - 08 h 00 en semaine,
  - 09 h 00 les dimanches et jours fériés.

Ils doivent cesser à 20 h 00 dans tous les cas.

## H - PARTIES COMMUNES

- 1- L'usage des parties communes des immeubles se fait sous la responsabilité des utilisateurs.
- 2- Il leur appartient de s'en servir en respectant les règles d'utilisation lorsqu'elles sont précisées et, conformément à l'usage, admis dans les autres cas.
- 3- L'utilisation des ascenseurs est interdite aux enfants de moins de dix ans non accompagnés, ainsi qu'aux livreurs et/ou aux transporteurs d'objets risquant de les détériorer.
- 4- L'accès aux toitures en terrasses est formellement interdit, sauf aux personnes dûment autorisées par le syndic.
- 5- Utilisation des vide-ordures : évacuation des déchets et tri sélectif (déchets recyclables)
  - Les vide-ordures doivent faire l'objet d'une utilisation conforme à leur destination. Avant d'être jetés, les détritiques doivent être mis en sac.
  - Tout objet risquant d'obstruer, détériorer, remettre en cause l'hygiène et la sécurité de la colonne V.O ou générer des nuisances sonores, doit être descendu dans le local V.O et déposé dans les containers appropriés prévus à cet effet.
  - Il est interdit de jeter dans le vide-ordures tout liquide ou objet chaud ou en cours de combustion, produits toxiques ou inflammables, tout objet en verre, objet métallique etc. dont la chute peut être bruyante.
  - Les plages horaires d'utilisation des vide-ordures sont de 07 h 00 à 21 h 00.
  - En cas de travaux de rénovation, tous les gravats et matériaux issus des travaux sont évacués en déchetterie sous la responsabilité de l'intéressé, de même que tous les produits toxiques ou dangereux qui n'entrent pas dans la catégorie des encombrants (exemples : pots de peinture, solvants, batteries...).
  - Les encombrants tels que définis par les dispositions légales sont évacués par les intéressés en déchetterie.
  - Les dispositions légales sont disponibles auprès des services municipaux ou de la régie concernée.
- 6- Les occupants des terrasses privatives doivent se conformer aux dispositions en vigueur pour l'évacuation de leurs déchets verts.
- 7- Déchets recyclables : ils doivent être déposés dans les bacs de tris (de coloris vert et couvercle jaune), sans aucun sac plastique et après avoir vérifié sur leur emballage qu'ils sont éligibles.
- 8- Bac à compost : il est possible de déposer les déchets ménagers verts dans un bac à compost (site dédié) lors des permanences, sous réserve de respecter strictement les règles d'utilisation de ces bacs pour éviter toute nuisance dans la copropriété.

## I - SÉCURITÉ

- 1- Les règles visant à assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être respectées (connaissance du plan de Sécurité Incendie avec consignes, affiché dans chaque allée).
- 2- Il est formellement interdit d'intervenir sur les équipements et installations des parties communes. **En particulier, aucune intervention sur les vannes d'eau chaude, eau froide ou chauffage ne peut être faite par tout intervenant étranger à l'entreprise sous contrat avec la Résidence.**
- 3- Risque gaz, électricité, incendie ou autres :
  - Toute action risquant de compromettre la sécurité est proscrite : stocks de produits inflammables, suspensions dangereuses à l'extérieur, emploi irrationnel des sanitaires, bouteilles de gaz dans les appartements.
  - Les ventilations hautes doivent être conservées dans les cuisines équipées au gaz.
  - Les occupants doivent veiller au bon entretien de leur installation privative de gaz et d'électricité, et, le cas échéant, prendre conseil auprès de spécialistes pour : changement de disjoncteur, puissance admissible, état des prises de courant, mise à la terre des cuisines et salles de bains, etc. Pour les occupants qui utilisent une cuisinière ou plaque à gaz, il est indispensable de s'assurer qu'il existe un robinet de coupure de gaz facile d'accès.

- Les éléments de chauffage (radiateurs) ne peuvent pas être modifiés sans avoir obtenu l'accord du syndic. Les purges et autres travaux sur les colonnes principales de l'immeuble restent à la charge du donneur d'ordre (résident).
- Les détecteurs de fumée doivent être installés pour prévenir les risques d'incendie (*La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans les lieux d'habitation. Au plus tard le 8 mars 2015, tous les logements devront être équipés d'au moins un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF).*

## **IV - CONTRÔLE - RÈGLEMENT DES LITIGES**

- 1- Le maintien en bon état des locaux, le bon fonctionnement du matériel, la propreté générale, la qualité de vie et la maîtrise des charges, impliquent collectivement tous les résidents. Il appartient donc à tout résident ayant constaté une anomalie de prendre une initiative, sans attendre que d'autres s'en chargent. Prévenir le conseil syndical et/ou la Régie concernés ou l'employé d'immeuble si besoin (risque potentiel ou avéré etc.).
- 2- Toute réclamation relative au non-respect des dispositions du présent guide doit être signalée à la Régie et ou au conseil syndical et elle sera consignée.
- 3- Toute tolérance au sujet des prescriptions du présent guide, qu'elle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne peut jamais être considérée comme des modifications ou des autorisations accordées.
- 4- Le bon fonctionnement de la copropriété ne peut être assuré et amélioré que par l'absence de litige.

### **C'est pourquoi une procédure de règlement des litiges est mise en place.**

Sont notamment poursuivies et sanctionnées les infractions suivantes (liste non exhaustive) :

- Circulation dangereuse (vitesse etc.) et stationnement interdits (abusif etc.),
- Interdiction des vidanges, graissages ou toute réparation mécanique de tout véhicule sur les parkings ou parties communes de la résidence,
- Dégradation des espaces verts et ou des lieux de vie,
- Encombrement et ou dégradation de parties communes,
- Utilisation non conforme des ascenseurs,
- Mauvaise utilisation des vide-ordures ou évacuation anarchique des déchets,
- Troubles de jouissance par le bruit, l'odeur ou autre cause,
- Édifications non conformes ou non agréées par le syndic (installation de canisses ou assimilés etc.),
- Non entretien des terrasses privatives et leur aménagement non conforme, notamment terrasses, abris range-outils,
- Animaux errants et dégradations causées par les animaux familiers dans les parties communes,
- Non-respect du cahier des charges pour : stores, volets roulants, baies, fenêtres, climatiseurs, balcons etc.

## **V - APPLICATION**

Conforme au règlement de copropriété en vigueur et au cahier des règles d'usage et d'habitation du 5 Décembre 1975, le présent Guide Pratique s'applique à toute situation évoquée dans ce document.

Fait à Tassin la Demi-Lune, le...

- Présentation pour information en AG de l'ASL le 28/03/2022,
- Disponible sur le site de la régie PEDRINI ,
- Disponible sur le site internet <https://asl-lapomme.fr>
  
- [Liste des conseillers syndicaux disponible auprès de l'employé d'immeuble.](#)