

---

## CONSULTATION PROJET DE MODERNISATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

---

**Consultation jusqu'à fin Avril 2024**

Notre règlement de copropriété actuel qui date en grande partie de 1968 (actualisé en 1998) doit être modifié pour une remise en conformité avec la loi (ALUR) . Il est apparu opportun autant que nécessaire, pour votre Conseil Syndical, de procéder à une modernisation / actualisation de celui-ci ; dans le seul but qu'il s'adapte pleinement aux usages et possibilités actuels.

**« l'élaboration d'une nouvelle version de ce document nécessite votre avis »**

Le futur règlement définira les règles de fonctionnement pour l'ensemble de notre copropriété pour les années à venir, il est donc important qu'il soit construit avec l'ensemble des copropriétaires.

*Les parties concernant les bâtiments collectifs doivent être complétées/modifiées par le syndicat B*

**Merci de d'apporter toutes vos remarques dans le document de réponse téléchargeable sur  
le site/ mis a disposition chez le gardien  
et de le faire parvenir à votre Conseil Syndical**

**Par Mail :** conseil.syndical.bal@gmail.com

**Courrier :**

- Déposé chez le gardien ou dans la boîte aux lettres
- Par voie postale : Conseil Syndical, Grande place de la Brèche aux Loups 77330 Ozoir la Ferrière

# La Breche aux Loups

DOCUMENT DE TRAVAIL ELABORE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

# REGLEMENT DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE

## « LA BRÛCHE AUX LOUPS »

**PROJET D'ACTUALISATION 2024 - partie 1 et 3**

DOCUMENT DE TRAVAIL - NON VALIDÉ PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

*La première édition a été faite et passée à QUINCY-VOISINS en l'étude de Maître Bailloux, notaire en l'an mil neuf cent soixante-huit le 10 janvier.*

*Les modificatifs de la 2ème à la 5ème tranche ont été établis de mil neuf cent soixante-huit à mil neuf cent soixante-douze.*

*Une modification formant complément au règlement de copropriété a été adoptée lors de l'assemblée générale du 24 mars mil neuf cent quatre-vingt-dix.*

*Une deuxième modification a été adoptée lors de l'assemblée générale du 22 mars mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept.*

*Une troisième modification a été adoptée lors de l'assemblée générale du .....deux mil vingt-quatre*

~~*La présente édition foliotée de 1 à 42, ne reprend que la partie règlement par lui-même qui commençait dans l'édition originelle à la page 77 et se terminait à la page 123 (hors les pages 86 à 89 qui énumèrent les lots de la 1ère tranche)*~~

DOCUMENT DE TRAVAIL - NON VALIDÉ PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

## Sommaire

PARTIE PRELIMINAIRE DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	7
Partie devant être rédigée par le notaire.....	7
◆ Article 1 : Désignation de l'ensemble immobilier .....	7
◆ Article 2 : Description de l'ensemble immobilier.....	7
PREMIERE PARTIE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES .....	7
Définition des Parties Privatives.....	7
◆ Article 3 : Définition.....	7
a) Les locaux.....	7
b) Toitures maison individuelles.....	7
c) Canalisations des eaux usées.....	7
Définition des parties communes.....	8
◆ Article 4 : Définition.....	8
a) Les sols :.....	8
b) Les patios et jardins .....	8
c) Les aménagements communs :.....	8
d) Parties communes spéciales aux copropriétaires des immeubles collectifs .....	8
◆ Article 5 : Accessoires aux parties communes.....	9
◆ Article 6 : Interdiction de partage.....	9
DEUXIEME PARTIE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION .....	10
◆ Article 7 : Partie a compléter par l'architecte et le notaire .....	10
TROISIEME PARTIE DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES .....	11
◆ Article 8 : Destination de l'ensemble immobilier.....	11
◆ Article 9 : Usage des parties privatives .....	11
§1 - Occupation.....	11
a) Maisons individuelles et appartements : .....	11
b) Boutiques et magasins : .....	11
§2 - Bruits - Troubles de voisinage.....	11
§3 - Fenêtres et balcons .....	12
§4 - Jardins et patios.....	12
§5 - Accès aux toitures terrasses des maisons individuelles.....	12
§6 - Harmonie de l'ensemble immobilier.....	12
Préambule.....	12
a) Maisons individuelles:.....	13
Les façades.....	13
Toitures.....	13

Pompe à chaleur.....	14
Panneaux solaires.....	14
Portes, fenêtres et volets.....	14
Abris de jardin.....	14
Clôtures.....	14
Fenêtres de toit.....	15
Vérandas et pergolas adossées.....	15
Pergolas non adossées.....	15
Stores.....	15
Terrasses.....	15
Piscines.....	15
Antennes et paraboles.....	15
Enseignes.....	16
b) Appartements.....	16
Tapis.....	16
Sol.....	16
Portes, fenêtres et volets.....	16
Antennes.....	16
Enseignes.....	16
Harmonie de l'ensemble immobilier.....	16
c) Boutiques et magasins :.....	16
Plaques indicatrices.....	17
Portes, fenêtres et volets.....	17
Enseignes.....	17
§7- Réparations -et entretiens.....	17
Accès des ouvriers.....	17
a) Maisons individuelles.....	17
Entretien des canalisations « eaux usées ».....	17
Entretien des gouttières - évacuation des eaux pluviales.....	17
Ramonage.....	17
Modifications intérieures des locaux.....	18
Jardins.....	18
Responsabilités.....	18
b) Immeubles collectifs.....	18
Radiateurs.....	18
Entretien des canalisations d'eau et de robinetteries.....	18

Surcharge des planchers .....	18
Responsabilités .....	19
◆ Article 10 : Usage des « Parties Communes » .....	20
§1 - Préambule .....	20
§2- Sécurité des espaces .....	20
§3- Accès dans les espaces verts communs.....	20
Les véhicules.....	20
Les chiens.....	20
Activités interdites .....	21
§4- parties communes des Immeubles collectifs .....	21

DOCUMENT DE TRAVAIL- NON VALIDÉ PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

## PARTIE PRELIMINAIRE DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Partie devant être rédigée par le notaire

- ◆ Article 1 : Désignation de l'ensemble immobilier
- ◆ Article 2 : Description de l'ensemble immobilier

## PREMIERE PARTIE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

### Définition des Parties Privatives

#### ◆ Article 3 : Définition

##### a) Les locaux

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi (en 2eme partie), sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des « parties privatives ».

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels notamment que :

- Les carrelages, dalles et en général, tous revêtements, les plafonds et les parquets (y compris les gros-œuvres des maisons individuelles).
- Les cloisons intérieures avec leurs portes, les portes d'entrée, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres.
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives, les canalisations intérieures, les radiateurs et chaudière de chauffage central, les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et water-closets, les installations de la cuisine, évier, etc...
- Les placards et penderies, l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

La présente énumération n'étant qu'énonciation et non limitative.  
Ces parties privatives sont la **propriété** exclusive de chaque copropriétaire.

##### b) Toitures maison individuelles

Les toitures des maison individuelle, sont des parties privatives. Leur entretien est de la responsabilité du propriétaire du lot concerné.

##### c) Canalisations des eaux usées

Les canalisations « eaux usées » , ainsi que des regards rattachées à chaque lot entre l'habitation et le réseau collectif des eaux usées (tout à l'égout) sont considérés comme des parties privatives. L'entretien et les réparations éventuelles sont de la responsabilité du copropriétaire concerné.

Ces canalisations privatives « eaux usées » et les regards, peuvent étre partagés entre plusieurs lots. Leur entretien et les réparations éventuelles seront donc partagés entre chacun des copropriétaires concernés.



Les eaux pluviales, conformément aux règles d'urbanisme, ne peuvent être évacuées dans les canalisations « eaux usées »

## Définition des parties communes

### ◆ Article 4 : Définition

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaire(s) déterminé(s). Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

L'allée de la Brèche aux Loups, l'allée d'Armainvilliers, les rues / impasses, les trottoirs et les parkings attenants aux espaces communs ne sont en aucun cas inclus dans ce qui est dénommé "Parties communes" dans le présent document puisque propriétés de la commune d'Ozoir-la-Ferrière (Arrêté préfectoral n°99.DDE.VC.006 du 02 Mars 1999)

Les parties communes à tous les copropriétaires comprennent notamment :

a) Les sols :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des cours, parcs, patios et jardins restant des parties communes à l'ensemble de la copropriété.

b) Les patios et jardins

Les patios et les jardins sont considérés comme des parties communes à jouissance privative et exclusive du lot auquel ils sont rattachés, sans que le copropriétaire en soit le propriétaire. Le copropriétaire du lot est tenu d'en assurer l'entretien.

Toutes modifications (construction ou artificialisation) est un droit qui n'appartient qu'au Syndicat des copropriétaires selon l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965.

Les séparations de haies vives sont dit mitoyennes lorsqu'elles séparent deux jardins privatifs. Lorsqu'elles séparent les jardins privatifs, des espaces verts communs elles sont privatives des lots qu'elles bordent.

c) Les aménagements communs :

- Les plans d'eau (canal et lac), les espaces verts autour des plans d'eau et les voies intérieures de desserte (sentes) (Références cadastrales : BH 269 et AS 117)
- Les bandes vertes qui longent l'Allée de la Brèche-aux-loups (Références cadastrales : BH 267) et l'Allée d'Armainvilliers (Références cadastrales : AS 115 et AS 116 et AS 118)
- Les 2 logements en location situés dans les bâtiments collectifs du Centre Culturel :
  - Appartement T4 de 83,18 M<sup>2</sup> habitables (loi carrez)
  - Appartement T3 de 66,48 M<sup>2</sup> habitables (loi carrez)
- les autres locaux affectés à des services communs, tels que ceux du centre culturel, ceux du poste de détente de gaz et des postes de transformation E.D.F.
- Tous les accessoires de ces parties communes tels que les installations d'éclairage des espaces verts.

d) Parties communes spéciales aux copropriétaires des immeubles collectifs

- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol
- Les couvertures des bâtiments et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, à l'exclusion de celles qui sont réservées à l'usage de copropriétaires déterminés, lesquelles sont parties privatives.

- Les souches de cheminées le cas échéant.
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères, et usées, et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).
- Les locaux des compteurs et branchements d'égout.
- Les vestibules et couloirs d'entrées, les escaliers, les cages et paliers, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants le cas échéant.
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée qui sont partie privatives).

Cette énumération est purement énonciative et pas limitative.

#### ◆ Article 5 : Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol.
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.
- Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

#### ◆ Article 6 : Interdiction de partage

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

**DEUXIEME PARTIE  
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

◆ Article 7 : Partie a compléter par l'architecte et le notaire

**Désignation des lots tranche par tranche**

DOCUMENT DE TRAVAIL - NON VALIDÉ PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

## TROISIEME PARTIE DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

### ◆ Article 8 : Destination de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Toutefois, les boutiques situées au rez-de-chaussée des bâtiments collectifs pourront être utilisées à usage commercial.

### ◆ Article 9 : Usage des parties privatives

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir, comme bon lui semblera, des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité d'un bâtiment, soit porter atteinte à la destination de l'ensemble immobilier et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

#### §1 – Occupation

##### a) Maisons individuelles et appartements :

- Les appartements et les maisons individuelles ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.
- La location en meublé de maisons individuelles ou d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des maisons individuelles ou appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.
- Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.
- Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

##### b) Boutiques et magasins :

Les boutiques et magasins pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'ensemble immobilier et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

#### §2 - Bruits - Troubles de voisinage

L'usage des appareils de radiophonie, de sonorisation et en général de reproduction du son est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

La pratique des jeux bruyants et en général tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants sont formellement interdits, alors même qu'ils auraient lieu dans les jardins privatifs, les parties communes ou à l'intérieur des appartements ou maisons individuelles.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité d'un bâtiment. En cas de travaux ils devront veiller à respecter les règlements de ville et de police concernant les nuisances causées par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Dans le cas d'un problème lié aux bruits - Troubles de voisinage ou de vandalisme dans les parties privatives ou communes à usage privatif, les services de polices et de gendarmeries nationales ou de police municipale restent les seuls interlocuteurs habilités à agir.

### §3 - Fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge, aux fenêtres et balcons. Les jardinières sont autorisées aux fenêtres et balcons des maisons individuelles.

### §4 - Jardins et patios

Les copropriétaires qui disposent de la jouissance exclusive et privative des jardins affectés à leur lot n'en sont pas propriétaire. Ils sont tenus de les aménager en jardins d'agrément et d'en respecter l'aspect général. Il pourra y être pratiqué la culture florale ou ornementale. Une culture potagère, en sol ou hors sol, pourra y être pratiquée, sur une surface limitée. Cette culture ne devra en aucun cas être majoritaire dans les jardins et patios.

Aucun élevage d'animaux ne pourra y être pratiqué.

Il est toléré d'y étendre du linge, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

### §5 - Accès aux toitures terrasses des maisons individuelles

Les toitures terrasses sont considérées comme structurelles et non accessibles. Elles ne pourront être surélevées quelque soit le motif ou transformées en terrasse. Aucun éléments n'est acceptés sur ces toitures à l'exception des éléments techniques tels que cheminées, panneaux solaires, unités extérieures de pompe à chaleur, isolation par l'extérieur, etc., après étude et validation par le Conseil Syndical et/ou l'assemblée générale des copropriétaires conformément à l'article §4 ci-dessous.

### §6 - Harmonie de l'ensemble immobilier

#### Préambule

**Afin de préserver l'harmonie générale de la copropriété, tous les aménagements énoncés dans ce paragraphe, et d'une façon générale pour tout ce qui contribue à la modification du bâti de l'ensemble, ne pourront être modifiés que sous réserve de respecter la procédure suivante**

- 1 - Constituer un dossier comprenant la description de la modification envisagée, accompagnée de plans et de la définition de la nature et la teinte des matériaux choisis
- 2 - Obtenir l'accord des voisins immédiats.
- 3 - Obtenir la validation du Conseil Syndical, qui sera transmise au syndic du syndicat principal.
- 4 - Obtenir toutes autorisations administratives nécessaires.
- 5 - Tout copropriétaire dont le projet ne pourra être validé par le Conseil Syndical, au regard du présent règlement, pourra présenter son projet devant l'Assemblée Générale dans les formes prévues par la loi.

Il est de la responsabilité des copropriétaires d'informer les entreprises intervenantes, de la présence d'amiante sur certaines toitures.

**La déclaration préalable de travaux, auprès des services de la direction municipale de l'urbanisme ne dispense pas de la validation du Conseil Syndical et/ou de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires et vice-versa.**

En cas de carence ou de transgression à ce règlement de copropriété, les travaux d'entretien, de démolition éventuelle et de remise en état pourront être commandés, par le syndic, après concertation avec le Conseil Syndical, aux frais des copropriétaires concernés dans le mois suivant la lettre recommandée adressée par le

syndic. En cas d'urgence, ces travaux devront être entrepris dans les huit jours suivant injonction du syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Autorisation est donnée au syndic d'agir sur avis du Conseil Syndical, en vue d'obtenir la démolition et/ou la remise en conformité à ce règlement, des constructions ou modifications réalisées sans autorisation. Pour agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires, le syndic devra y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 (art. 55 Décret du 17 mars 1967).

a) Maisons individuelles:

### **Les façades**

De manière générale, les murs et façades, inclus les souches de cheminées, devront être entretenus régulièrement par un ravalement approprié, en utilisant exclusivement le blanc qui est la seule couleur admise par le règlement de copropriété en respectant les seules références suivantes : RAL n° 9010 (blanc pur), RAL n° 9003 (blanc de sécurité), RAL n° 9016 (blanc de signalisation).

Concernant les façades des maisons de type « Bergerac » et « Saint Germain », quand cela est techniquement possible, les éléments de façade existants devront être conservés à l'identique (ornement de briques roses).

Concernant les façades des maisons de type « Blanche-Neige » et « Bungalow » qui sont en copropriété entre les deux propriétaires voisins, chaque copropriétaire est autorisé à procéder à la réfection de façade avec ou sans isolation par l'extérieur sous réserve :

- D'obtenir l'accord du voisin propriétaire de la maison « Blanche Neige » ou « Bungalow » jumelée.
- D'obtenir toute autorisation administrative.
- D'obtenir l'accord du Conseil Syndical avant le commencement des travaux en lui adressant les autorisations décrites ci-dessus.
- Prendre en charge l'intégralité du coût des travaux.
- Que les travaux soient effectués dans les règles de l'art pour ne pas endommager la façade de la maison jumelée
- La possible surépaisseur de décrochement de la façade ne doit être due qu'à la pose de l'isolation par l'extérieur et dans la limite de cette dernière.
- La couleur de la façade terminée doit être conforme aux références RAL ci-dessus

### **Toitures**

Les toitures des maisons individuelles devront être entretenues régulièrement pour éviter toutes dégradations du bâti.

Pour les toitures des maisons du type « Blanche Neige » et les toitures des maisons du type « Bungalow », lorsqu'elles sont jumelées, chaque copropriétaire est autorisé à procéder à la réfection et l'isolation de la partie de sa toiture avec possible surélévation, sous réserve :

- D'obtenir l'accord du voisin propriétaire de la maison « Blanche Neige » ou « Bungalow » jumelée.
- D'obtenir toute autorisation administrative.
- D'obtenir l'accord du Conseil Syndical avant le commencement des travaux en lui adressant les autorisations décrites ci-dessus.
- Si surélévation, elle ne doit être due qu'à la pose d'une isolation et dans la limite de cette dernière.
- Prendre en charge l'intégralité du coût des travaux.
- Que les travaux soient effectués dans les règles de l'art afin d'assurer l'étanchéité de la toiture commune.

## Pompe à chaleur

La pose de pompe à chaleur est autorisée sur les toits terrasse, dans les patios et jardin. La solution envisagée devra être celle créant le moins de nuisances visuelles et auditives.

## Panneaux solaires

La pose de panneaux solaires (photovoltaïque, thermique, ...) sur les toitures des maisons, est autorisée selon les cahiers des charges définis lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est de la responsabilité des copropriétaires de s'assurer que leur toiture puisse supporter la surcharge .

## Portes, fenêtres et volets

Les portes d'entrées, sont autorisées, en bois ton naturel ou peintes en respectant la couleur d'origine ; en PVC ou aluminium de couleur blanche ou noire, avec ou sans oculus.

Les portes-fenêtres, les fenêtres, sont autorisées en bois peints-en blanc ou lasurés ton bois naturel, ou en PVC ou aluminium de couleur blanche ou noire.

Les balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres seront de couleur blanche ou noire.

La pose de volets roulants est autorisée, ils devront être de couleur blanche ou noire

Les portes des garages seront obligatoirement de couleur blanche.

## Abris de jardin

Comme son nom l'indique, ce doit être une petite construction légère, en bois, métal ou pvc, pour ranger les outils de jardins. Cette construction ne devra jamais dépasser 2m50 au faîtage et 6 m<sup>2</sup> au sol.

Cette construction devra être la moins visible possible des autres copropriétaires et visiteurs. Si cette construction est adossée à un mur contigu, celle-ci devra avoir un joint d'étanchéité pour ne pas occasionner de l'humidité sur ce dit mur.

## Clôtures

### Délimitation des jardins coté espaces verts :

**Seules les haies vives seront acceptées comme brise vue**, sur une hauteur maximum de 2 mètres, avec intégration d'un grillage à grosse maille verte d'une hauteur maximum de 1m70. La haie devra être taillées au régulièrement de manière à préserver le passage des résidents dans les sentes et chemins qui sont des espaces communs.

Un brise vue de couleur verte pourra être « toléré » pour une durée maximum de 3 années, le temps que la haie vive soit d'une hauteur suffisante pour le remplacer.

Toutes autres clôtures (claustra, panneaux bois , mur, brise vue, etc.) sont strictement interdites.

### Délimitation des jardins coté rue :

Les clôtures côté rue devront être maintenues en bon état. Il s'agira essentiellement d'une haie vive faisant office de brise vue.

Il sera toléré :

- un grillage ou palissage ajourée d'une hauteur maximum de 1m70
- un muret d'une hauteur maximum de 80 cm, de couleur blanche (RAL n° 9010, RAL n° 9003, RAL n° 9016) , surmonté d'une palissade ajourée ou grillage pour une hauteur totale de maximum 1m70

Est entendu qu'une palissade ajourée est une palissade qui doit conserver une transparence visuelle avec une composition respectant au minimum 1/3 de vide et au maximum 2/3 de plein. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale.

### **Fenêtres de toit**

Les ouvertures sur les toits à plusieurs pans (type velux ou similaire) sont autorisées pour une surface de maximum de 1,50m<sup>2</sup>

### **Vérandas et pergolas adossées**

Les vérandas décoratives seront acceptées suivant des critères à respecter impérativement :

- 1 - Aucun dossier de construction de véranda ne sera déposé au Conseil Syndical si l'intéressé n'a pas obtenu l'accord écrit de ses voisins de droite et de gauche.
- 2 - Ces projets de véranda ne pourront se voir réaliser que sous trois coloris : alu naturel, alu laqué époxy blanc, alu anodisé bronze ou canon de fusil, avec possibilité de marier des parties en menuiserie ton chêne vernis.
- 3 - Dans le cas très particulier des maisons « blanche-neige », si les deux copropriétaires décident de faire exécuter chacun une véranda, celles-ci devront obligatoirement être identiques. Leur séparation consistera en un panneau aveugle, mais en aucun cas en une construction en dur (brique, parpaing etc.). Bien entendu, l'un des deux copropriétaires peut construire la sienne avant l'autre. Mais la seconde devra obligatoirement venir se raccorder, dans un avenir indéterminé, sans aucune transformation ou amélioration technique. Toujours dans ce type de maison, la limite mitoyenne devra être respectée.
- 4 - Aucun projet de réalisation de véranda ne doit dépasser 20 m<sup>2</sup> par lot.
- 5 - Pour toute construction de véranda venant s'adosser à un mur contigu, il sera absolument obligatoire, en montant le mur de doublage, de réaliser une isolation thermique et principalement phonique par la pose d'un isolant approprié.

### **Pergolas non adossées**

Aucun projet de réalisation de pergola, ne devra dépasser 10m<sup>2</sup>. Elle devra être démontable sans artificialisation des sols (préservation de la perméabilité des sols)

### **Stores**

La pose de stores bannes est autorisée coté jardin

### **Terrasses**

Les terrasses coté jardin sont autorisées sous réserve d'une surface ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup>  
L'artificialisation totale des jardins est interdite

### **Piscines**

Les piscines, en sol ou hors sol, nécessitant une artificialisation des sols pour leur installation, sont strictement interdites.

Les piscines temporaires (gonflables, autoportantes ou tubulaires) sont autorisées. Leur utilisation devra respecter la quiétude des voisins. En aucun cas ces installations ne devront être vidangées dans les parties communes.

### **Antennes et paraboles**

Dans le cas de maisons individuelles, les antennes et paraboles pourront être installées, sur les toitures par les soins et aux frais du copropriétaire.



## Enseignes

Toute publicité ou affichage sont interdits sur les façades des maisons et sur les clôtures (coté rue et sentes) sous réserve des exceptions suivantes :

- Les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre ;
- les panneaux dits de chantier (affichage obligatoire)
- les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées dont les dimensions ne pourront excéder 30 x 20 cm ;

### b) Appartements

## Tapis

Les tapis brosses sur les paliers d'entrée des appartements les immeubles collectifs quoique fournis par les copropriétaires devront être d'un modèle unique arrêté par le syndic du syndicat secondaire intéressé. Le tout devra être entretenu en bon état et au frais de chacun des copropriétaires.

## Sol

En cas de modification de la nature du revêtement de sol dans les appartements, notamment en cas d'adoption d'un revêtement dur, toutes précautions techniques devront être prises afin que l'isolement acoustique réglementaire soit respecté.

## Portes, fenêtres et volets

Pour la pose de volets roulants sur les baies vitrées non équipées à la livraison de l'ensemble Immobilier, ceux-ci devront être conformes au modèle et à la couleur définis par le Conseil Syndical du Syndicat B. Il en sera de même en cas de remplacement. Les ouvrages avec coffres visibles de l'extérieur pour les volets roulants sont prohibés.

## Antennes

En ce qui concerne les immeubles collectifs, une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de chacun des bâtiments; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

## Enseignes

Toute publicité ou affichage sont interdits sur les façades des immeubles sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre ;
- pour les panneaux dits de chantier (affichage obligatoire).

## Harmonie de l'ensemble immobilier

Les portes d'entrée des locaux privatifs, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, balcons et terrasses et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés même en ce qui concerne la peinture, bien que constituant une « partie privative » sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est interdit de fixer des éléments sur les façades de l'Ensemble Immobilier (tel par exemple que boîtiers d'alarmes, bacs à fleurs suspendus aux sous faces des balcons ou en applique sur les façades, éclairage extérieurs...) de nature à dévaloriser et abîmer l'aspect des façades de l'Ensemble Immobilier.

### c) Boutiques et magasins :

La devanture et la décoration extérieure des boutiques et magasins devront être agréés par le syndic du syndicat principal.

## **Plaques indicatrices**

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'ensemble immobilier pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité, savoir : à un emplacement central réservé à cet effet, et à l'entrée du bâtiment dans lequel se trouvent situés leurs locaux professionnels. Le modèle et l'emplacement de chacune de ces deux catégories de plaques seront fixés par le syndic du syndicat principal.

## **Portes, fenêtres et volets**

### **A définir avec le syndicat B**

## **Enseignes**

Les occupants des boutiques et magasins pourront placer des enseignes au droit de ceux-ci. Toutefois, ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'ensemble immobilier, ni nuire à l'harmonie générale de cet ensemble.

Les enseignes lumineuses sont proscrites

## **§7- Réparations -et entretiens**

### **Accès des ouvriers**

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux « parties commune » ou aux « parties privatives » des maisons voisines non accessibles, par leur propre jardin, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux y compris les travaux dont il est fait mention à l'article 9 -§4 du présent règlement. Les copropriétaires devront livrer accès au personnel d'entretien des réseaux divers (réseau évacuation, réseaux eau, gaz, électricité, éclairage public).

#### a) Maisons individuelles

### **Entretien des canalisations « eaux usées »**

Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et réparation des canalisations privatives « eaux usées », ainsi que des regards rattachées à son lot entre son habitation et le réseau collectif des eaux usées (tout à l'égout).

Toutefois, des parties des canalisations privatives « eaux usées » et des regards, peuvent être partagés entre plusieurs lots. Leur entretien et les réparations éventuelles seront donc partagés par chacun des lots concernés.

### **Entretien des gouttières - évacuation des eaux pluviales**

Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et la réparation des gouttières attachées à son lot (maison, abris de jardin, véranda, etc.).

Les eaux pluviales, conformément aux règles d'urbanisme, ne peuvent être évacuées dans les canalisations « eaux usées ».

Les rejets des eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversés directement dans les parties communes non privatives telles que définies au paragraphe 1 de l'article 4 du présent règlement.

### **Ramonage**

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage. Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés par un feu de cheminée qui se sera déclaré dans ses locaux.

## **Modifications intérieures des locaux**

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de sa maison. Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradation qui se produiraient du fait de ces travaux. Ces travaux ne devront, en aucun cas, modifier l'aspect extérieur sans accord du Conseil Syndical et/ou de l'assemblée générale des copropriétaires (Article 9 -§4 du présent règlement)

## **Jardins**

Les copropriétaires qui disposent de la jouissance exclusive et privative des jardins affectés à leur lot n'en sont pas propriétaire. Ils sont tenus d'en assurer l'entretien et d'en respecter l'aspect général. Il pourra y être pratiqué la culture florale ou ornementale. Une culture potagère, en sol ou hors sol, pourra y être pratiquée, sur une surface limitée. Cette culture ne devra en aucun cas être majoritaire dans les jardins et patios.

Aucun élevage d'animaux ne pourra y être pratiqué.

Seules les haies vives seront acceptées comme brise vue, pour délimiter les jardins privés et les parties communes sur une hauteur maximum de 2 mètres, avec intégration d'un grillage à grosse maille verte d'une hauteur maximum de 1m70. La haie devra être taillée régulièrement de manière à préserver le passage des résidents dans les sentes et chemins qui sont des espaces communs.

Un brise vue de couleur verte pourra être toléré pour une durée maximum de 3 années, laissant le temps pour que la haie vive soit d'une hauteur suffisante pour le remplacer.

En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés, par le syndic sur avis du Conseil Syndical, au frais du copropriétaire concerné dans le mois suivant la lettre recommandée adressée par le syndic. En cas d'urgence, ces travaux devront être entrepris dans les huit jours suivant injonction du syndic, par lettre recommandée avec avis de réception.

## **Responsabilités**

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard du syndicat des copropriétaires et des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

### b) Immeubles collectifs

## **Radiateurs**

Les immeubles disposant d'un chauffage collectif, les copropriétaires d'appartement ne pourront, sans l'autorisation du syndic du syndicat principal, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ses radiateurs.

## **Entretien des canalisations d'eau et de robinetteries**

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

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

## **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.

## Responsabilités

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard à l'égard du syndicat et des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés, par le syndic sur avis du Conseil Syndical, au frais du copropriétaire concerné dans le mois suivant la lettre recommandée adressée par le syndic. En cas d'urgence, ces travaux devront être entrepris dans les huit jours suivant injonction du syndic, par lettre recommandée avec avis de réception.

Autorisation permanente est donné au syndic d'agir, dans ces cas, sur avis du Conseil Syndical et après concertation avec le copropriétaire. Pour agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires, le syndic devra y avoir été autorisé par une décision de d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 (art. 55 Décret du 17 mars 1967)

DOCUMENT DE TRAVAIL - NON VALIDÉ PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

## ◆ Article 10 : Usage des « Parties Communes »

### §1 - Préambule

Chacun des copropriétaires usera librement des « parties communes » suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non-conforme / non-adaptée à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel, d'un prestataire (cf. accès des véhicules aux espaces verts commun ci dessous), des personnes se rendant chez lui ou invitées - par lui - dans les espaces communs ; ou de tout animal domestique présent par le fait d'une de ces personnes.

### §2- Sécurité des espaces

Un prestataire de gardiennage assure les fonctions de surveillance des espaces communs, d'accueil, de suivi des travaux, d'entretiens divers et d'information des copropriétaires , telles que définies par la fiche de description des missions du gardien-concierge auquel le contrat fait référence.

Ledit prestataire reçoit ses consignes du Syndic de copropriété après validation par le Conseil Syndical. En aucun cas un copropriétaire ne peut détourner le dit prestataire de sa mission et / ou des consignes spécifiques émises par le Syndic mais peut l'informer de tout risque ou évènement notable.

Il est entendu que ladite prestation ne saurait se substituer ou se confondre avec les missions dévolues à l'autorité de la force publique, sachant que la loi 2021-150 du 25 novembre 2021 autorise les services de polices et de gendarmeries nationales à accéder aux parties communes sans qu'une décision d'assemblée générales soit nécessaire.

### §3- Accès dans les espaces verts communs

L'accès aux espaces verts communs, est réservé aux copropriétaires de la Brèche-aux-Loups. Ils sont un lieu partagé par tous. Il est de la responsabilité de chacun d'en préserver la quiétude et le bon usage. Toutes nuisances pourra être signalé à notre gardien-concierge.

#### Les véhicules

Après autorisation du Conseil Syndical, seuls les véhicules nécessaires à l'entretien des espaces communs et /ou privatifs, sont autorisés à circuler dans les espaces vers communs le temps nécessaires à la réalisation des travaux.

Les deux roues motorisés ou électrique sont strictement interdit dans les espaces communs.

#### Les chiens

L'accès aux chiens des catégories 1 et 2, dit « chiens dangereux » est réglementée dans la copropriété : *(résolution 21 votée lors de l'assemblée générale des copropriétaires de 2019)*

- Les chiens de catégorie 1 sont interdits dans les espaces communs de la copropriété.
- Les chiens de catégorie 2 doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

Les propriétaires d'un chien n'appartenant pas aux catégories susvisées, qui se déplace ou stationne dans les espaces verts communs, ont l'interdiction de laisser divaguer leur animal, hors de sa voix ou de sa vue. Les chiens devront être tenus en laisse en présence d'autres personnes.

Les déjections de leur animal devront impérativement être ramassées par leur propriétaire.

D'une manière générale, les propriétaires d'animaux devront veiller à ce que ceux-ci ne causent aucune gêne aux autres copropriétaires ou voisins.

#### **Activités interdites**

Est considérée comme interdite toute activité qui comporterait un risque quelconque de dégradation pour les installations, constructions, végétaux, sentes des parties communes ou qui restreindrait l'usage normal des parties communes pour les autres copropriétaires.

L'accès à l'espace clôturé autour du lac est exclusivement réservé aux prestataires intervenant sur ordre du Syndic de copropriété. Il en est de même pour les biefs du canal, qu'ils soient en eau ou non et les installations de régulation du niveau des eaux sont les pontons.

D'une manière générale, pour éviter toute dégradation, il est interdit de monter dans les arbres des espaces communs, d'y installer / d'y adosser des installations sportives ou de confort, d'installer une aire de pique-nique au milieu des pelouses et d'exercer tout type de jeux de balle, de pétanques, de raquettes, d'utilisation d'un "2 roues" sans motorisation qui s'apparenteraient à des activités physiques (matches, parties, courses) ou de déplacements ni adaptés ni compatibles sur les sentes piétonnes des espaces communs.

#### **§4- parties communes des Immeubles collectifs**

Chacun des copropriétaires usera librement des « parties communes » suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours, voie d'accès et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules d'entrées des immeubles ne pourront, en aucun cas, servir de garage de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, etc. devront être faites le matin, avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété. Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.