

Ensemble Immobilier « Gare – Chevaleret »

Syndicat de Copropriété de la tour T5 dite « Chéops »

REGLEMENT INTERIEUR DE LA TOUR CHEOPS

Le présent règlement est pris en application

- du Règlement de Copropriété
- de la 24^e décision de l'Assemblée Générale du 21 mars 2024

Il s'impose à tous les copropriétaires, résidents et occupants de la tour Chéops

Indice	Désignation	Validation	Date
0	Version initiale	Conseil syndical	28 mars 2019
5	Version révisée adoptée	Assemblée Générale	21 mars 2024

1. Objet et Généralités

Le présent règlement est établi en application de la 15^e décision de l'Assemblée Générale de Copropriété du 29 mars 2018. Il a pour objet de préciser les modalités d'application du Règlement de Copropriété de la tour Chéops tel qu'établi à l'origine le 16 février 1971 et modifié par actes notariés successifs. Il est obligatoirement notifié à chaque nouveau copropriétaire lors de l'acquisition d'un lot et à chaque locataire lors de l'établissement d'un bail. Il précise en particulier les droits et obligations de chacun :

- Copropriétaire, résidant ou non dans la tour
- Locataire,
- Entreprise extérieure (travaux et prestations diverses, tant dans les parties communes, dans les parties privatives)
- Service de sécurité, de gardiennage ou d'entretien

Le règlement de copropriété proprement dit s'impose à tous. Il est disponible

- Sous forme de cahier consultable au Poste de Sécurité et d'Accueil de la tour (dit aussi « Loge »)
- Sous forme dématérialisée sur le site de la copropriété : <http://cscheops.hebfree.org>

Sont également applicables à l'immeuble

- le Règlement de Sécurité des Immeubles de Grande Hauteur contre les risques d'Incendie et de panique, consultable sur le site www.sitesecurite.com
- l'arrêté du 23 novembre 1979 portant règlement sanitaire du département de Paris, consultable sur www.legifrance.gouv.fr

2. Règles de vie commune

Ces règles sont

- précisées au chapitre 4 du Règlement de Copropriété intitulé « droits et obligations des copropriétaires »,
- disponibles dans le « Guide du Résident » mis à jour annuellement par le Conseil Syndical de Copropriété

Ces documents sont disponibles au Poste de Sécurité et d'Accueil de la tour (dit aussi « Loge »)

2.1. Accès de l'immeuble

L'accès à l'immeuble est libre du lundi au samedi de 6h à 21 h, contrôlé par badge individuel en dehors de ces jours et heures ainsi que les jours fériés. Cet accès peut être restreint pour raison de sécurité par le Service de Sécurité et d'Accueil (voir §2.14.), en application du Règlement de Sécurité des Immeubles de Grande Hauteur ou sur réquisition préfectorale.

2.2. Affichage

L'affichage dans les ascenseurs est géré par le Service de Sécurité et d'Accueil. Il concerne principalement les informations diffusées par le Conseil Syndical et les informations de travaux

Le panneau d'affichage de la salle des boîtes aux lettres comporte :

- une partie réservée au Conseil syndical,
- une partie réservée à l'Association Sportive et Culturelle Dunois
- une partie laissée au libre affichage des résidents. Ces derniers doivent être de format réduit et datés

Le conseil syndical se réserve le droit de faire retirer toute affiche de nature à porter atteinte aux personnes ou à la tranquillité générale de l'immeuble

Le panneau d'affichage situé dans le hall principal d'entrée à côté du Poste de Sécurité et d'Accueil est destiné aux informations utiles à l'accueil.

2.3. Animaux

L'introduction d'animaux dans l'immeuble ne doit en aucun cas provoquer de nuisances de voisinage et doit respecter les dispositions du §3 de l'article 15 du Règlement de Copropriété. Les règles d'hygiène (Article 26 du Règlement Sanitaire du Département de Paris) doivent être respectées tant dans les parties privatives que dans les parties communes ; à ce titre, il est interdit de nourrir les oiseaux sur les balcons.

Les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes et leurs propriétaires doivent veiller à ce qu'ils n'aboient pas en leur absence. I

2.4. Ascenseurs

Les ascenseurs sont dans un Immeuble de Grandes Hauteur des organes de sécurité mis à la disposition des Sapeurs Pompiers en cas d'incendie ou de sinistre. Il est strictement interdit d'entraver leur fonctionnement ou le fonctionnement de leurs organes de sécurité, en particulier en forçant l'ouverture des portes ou en empêchant la fermeture lorsque retentit le signal de fermeture d'urgence

Tout usage de l'ascenseur pour déménagement, travaux ou livraison d'objet volumineux doit faire l'objet d'une demande au Service de Sécurité et d'Accueil de la tour, et, dans le cadre de travaux, d'un plan de prévention (voir §3 du présent règlement).

2.5. Bruit

La tour Chéops est un immeuble dans lequel la structure béton transmet les bruits de chocs et d'impacts (martelage, perçage, mais aussi déplacements ou jeux...), souvent simultanément dans plusieurs logements. De façon générale, le bruit est la cause la plus fréquente des nuisances et des tensions au sein des copropriétés.

Il est donc demandé à tous de :

- respecter les dispositions des §2 et 3 de l'article 15 du Règlement de Copropriété,
- veiller à limiter le niveau sonore des appareils utilisés,
- **n'effectuer des travaux bruyants qu'aux horaires suivants :**
 - **du lundi au vendredi (hors jours fériés) de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00**
 - **le samedi (hors jours fériés) de 10h à 12h,**
- respecter les dispositions techniques liées aux travaux dans l'immeuble (voir §3),
- en cas de fête exceptionnelle, nocturne ou diurne, prévenir ses voisins, (le Service de Sécurité et d'Accueil pourra être sollicité pour affichage).

En cas de litige, le règlement amiable sera privilégié (contact oral ou écrit) ; en cas d'échec, une procédure administrative, voire judiciaire pourra être engagée (conciliateur de la mairie, tribunal d'instance)

2.6. Courrier

La distribution du courrier est assurée tous les jours ouvrés.

Le Service de Sécurité et d'Accueil n'est pas dans l'obligation de réceptionner les colis des résidents. Ses agents peuvent réceptionner colis ou lettres recommandées à condition qu'ils soient titulaires d'une procuration (se renseigner au Poste de Sécurité et d'Accueil).

2.7. Incendie (Prévention du risque)

La tour Chéops étant classée IGH (Immeuble de Grande Hauteur), des règles strictes doivent être respectées, tant pour la vie quotidienne que pour les travaux, afin de prévenir les risques d'incendie et de panique. Celles-ci sont annexées au présent règlement intérieur et sont régulièrement mises à jour par le Mandataire de Sécurité de l'immeuble.

L'introduction de réservoirs de gaz combustibles comprimés est strictement interdite dans les parties privatives de l'immeuble. De même l'introduction de combustibles liquides n'est autorisée, qu'en quantité limitée pour des usages ménagers ou corporels.

Les moyens de secours (extincteurs, réseaux...), de désenfumage et d'évacuation (escaliers, ascenseurs) doivent être maintenus en parfait état de fonctionnement. Tout désordre apparent doit être signalé au Poste de Sécurité et d'Accueil.

Les exercices d'évacuation doivent être organisés selon les modalités définies par le Mandataire de Sécurité.

2.8. Ordures, encombrants, déchets toxiques

Les ordures sont évacuées

- par dépôt dans le vide ordures de déchets non recyclables dans des sacs fermés. Pour raisons d'hygiène et de sécurité, il est RIGOREUSEMENT interdit d'y jeter du verre, des mégots de cigarettes, des vêtements, de la litière d'animaux ou des déchets de bricolage.
- par dépôt, entre 6h et 23h, dans le local à ordures du 1° sous sol, équipé pour le tri sélectif, selon les indications de tri affichées dans le local. Il est interdit d'y déposer des gravats de chantier ou des encombrants.

L'enlèvement des encombrants peut se faire

- sur demande adressée au Service des Encombrants de la Ville de Paris et aux strictes conditions édictées par celui-ci
- par dépôt dans une déchetterie agréée (Bd Vincent Auriol face au Métro National, Poterne des Peupliers ou Ivry sur Seine)

Le dépôt des produits toxiques se fait exclusivement dans les déchetteries agréées.

2.9. Parking

Les parkings situés aux 1°, 2° et 3° sous sol dépendent de la société Elogie SIEMP (Agence Paris 13°, 10 Place des Cinq martyrs du lycée Buffon, 75015 PARIS), et non de la Copropriété. Cette société assure l'entretien, la sécurité des lieux et le contrôle d'accès des véhicules

Le contrôle des accès piétons depuis et vers la tour Chéops se fait par badge et clé aux 3 sous-sols, au travers des couloirs des ascenseurs et des caves. Il est surveillé par le Service de Sécurité et d'Accueil de la tour.

Pour une meilleure sécurité des résidents, assurez vous de la bonne fermeture des portes après vos passages.

2.10. Parties communes

Dans les halls, couloirs, locaux communs, escaliers et ascenseurs, il est interdit :

- de fumer
- d'utiliser des chariots de supermarché ou des instruments pouvant endommager les sols, portes et ascenseurs
- de circuler sur rollers, trottinettes, vélos
- d'entreposer quelque objet que ce soit.

2.11. Plomberie, ventilation, chauffage

La Copropriété dispose de contrats d'entretien

- pour la gestion de l'eau
- pour la gestion de la ventilation (VMC), du chauffage et de l'eau chaude

Les résidents doivent veiller au bon entretien des installations des parties privatives, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Des conseils pratiques leur sont donnés dans le Guide du Résident et peuvent être obtenus auprès du Service de Sécurité et d'Accueil.

Pour ce qui concerne le chauffage, seule la société agréée par la Copropriété peut intervenir sur les circuits et le réglage. Il est strictement interdit de modifier les installations de chauffage communes en dehors de cas particuliers prévu au §3.2 du présent règlement.

2.12. Réseaux de Communication et de Télévision

L'immeuble est desservi par un réseau d'antenne, par le réseau téléphonique commuté (RTC) et par un réseau de communication par fibre optique.

Pour ce qui concerne les raccordements au réseau de fibre optique, copie de la demande de raccordement doit être adressée au syndic afin de s'assurer de la continuité du réseau au sein de l'immeuble et éviter toute intervention inappropriée d'un opérateur pouvant porter préjudice à un résident raccordé antérieurement.

2.13. Secours d'urgence

Le personnel du Service de Sécurité et d'Accueil est constitué d'agents qualifiés SSIAP (Service de Sécurité Incendie et d'Assistance aux Personnes) et formés pour assurer les premiers secours.

Un défibrillateur cardiaque est disponible à la Loge

En cas d'urgence, les numéros d'appels des secours sont le 15 (SAMU) et le 18 (Sapeurs Pompiers)

2.14. Service de Sécurité et d'Accueil

Immeuble de Grande Hauteur, la tour Chéops bénéficie 24h/24 et 7j/7 d'un service de sécurité incendie constitué conformément à la réglementation. Ce service est renforcé du lundi au vendredi, hors jours fériés, de 8h à 20h pour assurer l'accueil, la distribution du courrier, le contrôle des entreprises intervenantes, le gardiennage et divers services aux résidents. La fonction Sécurité étant prioritaire, un interphone permet, dans le cas où les agents de sécurité sont en intervention, de les joindre à tout moment.

Les agents du Service de Sécurité et d'Accueil orientent et renseignent les résidents, ils sont à leur écoute et enregistrent pour transmission ou prise en charge leurs doléances (chauffage, eau, fuites, accidents domestiques, incidents divers...). Ils sont habilités à accompagner les entreprises intervenant pour le compte de la copropriété chez les résidents absents qui leur ont confié leurs clés.

2.15. Vélos

Deux locaux sont disponibles pour ranger les vélos dans la tour :

- pour les usages quotidiens ou fréquents : le local situé au rez de chaussée,
- pour les usages occasionnels : le local situé au 1° sous-sol.

Il est demandé aux utilisateurs de ces locaux de respecter la signalisation qui y est déployée visant en particulier :

- au respect des vélos déjà déposés,
- à l'interdiction du dépôt de vélo dans l'espace de circulation.

Les contrevenants pourront voir leurs vélos enlevés.

L'introduction de véhicules à moteur thermique est strictement interdite dans l'immeuble en dehors des parkings

3. Règles relatives aux travaux et interventions dans l'immeuble

3.1. Conditions générales d'intervention des entreprises et prestataires dans l'immeuble

Qu'ils agissent dans les parties communes ou dans les parties privatives, les entreprises et prestataires doivent respecter les règles de sécurité communes à l'immeuble, à savoir :

- Déclarer au poste de sécurité les coordonnées des responsables, (chef d'entreprise et chef de chantier),
- Indiquer les lieux et périodes d'exécution des travaux,
- Respecter les horaires indiqués au §2.4.,
- Etablir avec le donneur d'ordre (copropriétaire ou syndic) un plan de prévention et effectuer avec le service sécurité et d'accueil de l'immeuble une inspection commune des lieux d'intervention, la visite de la partie privative ne pouvant se faire sans l'autorisation expresse du copropriétaire ou du résident,
- Pour chaque intervenant, présenter sa carte professionnelle à la Loge, où sera enregistrée l'intervention.

3.2. Travaux et interventions dans les parties communes

Les travaux et interventions dans les parties communes sont réalisés sur ordre et sous la responsabilité du Syndic et doivent respecter les règles de vie communes.

Aucun propriétaire ou résident ne peut entreprendre de travaux dans les parties communes.

3.3. Travaux et interventions dans les parties privatives

Ces travaux doivent respecter les dispositions des articles 14 et 15 (§4 et 5 en particulier) du Règlement de Copropriété.

En particulier :

- les travaux d'aménagement doivent faire l'objet avant tout début d'exécution d'un dossier remis au syndic conforme à la Charte des Travaux Privatifs de la Tour Chéops (*);
- les travaux sont réalisés sous la responsabilité des propriétaires concernés ;
- il est demandé, au moment de la réalisation, d'informer les résidents en demandant au Service de Sécurité et d'Accueil de procéder à l'affichage des dates de début et de fin de travaux, du lieu des travaux et le cas échéant de leur nature.
- tous moyens de protection doivent être mis en œuvre pour protéger les parties communes et validés par le Service de Sécurité et d'Accueil ; en général et au minimum un polyane protecteur du sol sera posé de la porte d'accès du logement aux portes des ascenseurs ;
- l'installation d'un poste de travail et le dépôt de matériel sont interdits dans les parties communes.

(*) rédaction en cours au 10/01/2024

Sont obligatoires :

- **le respect du Règlement de Sécurité des Immeuble de Grande Hauteur (IGH de type A - hAbitation) en vigueur à la date du dépôt du dossier d'aménagement ;**
- le respect de l'aspect extérieur des façades, en particulier
 - o respect des volumes de vitrages,
 - o couleur blanche des bâtis de portes et fenêtres, garde-corps, balcons et sous faces,
 - o teinte grise des volets-roulants,

- couleur bleu roi des stores à projection en cas d'adjonction ;
- la remise au Syndic, en cas de remplacement des fenêtres et baies vitrées d'un procès verbal de résistance au feu des ensembles posés ;
- le maintien en service des portes coupe-feu d'entrée des appartements, de leurs fermettes et des diffuseurs sonores de l'alarme incendie ;
- le maintien en état des installations de plomberie-sanitaires, y compris évacuation des eaux des balcons, des installations électriques et techniques ;
- le maintien du libre accès aux gaines techniques (réseaux d'eaux, vide-ordures, VMC, chauffage organes de réglage, ...).

Sont interdits

- **les percements dans les plafonds et les planchers, en raison de la présence des réseaux de chauffage par le sol,**
- **la pose de parquets flottants (seule est autorisée la pose sur colle souple et sous-couche phonique, avec production au syndic du classement au feu de l'ensemble),**
- **la modification des installations de chauffage non validée par le syndic,**
- **la pose de paraboles ou antennes sur les balcons,**
- **tout dispositif entravant l'écoulement des eaux pluviales sur les balcons,**
- **les saignées et rainures dans les murs porteurs.**

De plus, il est signalé que toute suppression de radiateur, même effectuée dans le respect des dispositions décrites à l'article 2.11, entraîne automatiquement une baisse de la température ambiante dans la pièce concernée.

3.4. Cas particulier des activités cinématographiques

Toute prise de vues professionnelle à usage cinématographique, tant dans les parties communes que dans les parties privatives, doit faire l'objet d'un accord préalable du syndic matérialisé par une convention, afin de s'assurer du respect du droit à la tranquillité des occupants de l'immeuble et du droit à l'image de chacun.

Les règles de réalisations sont identiques aux règles applicables aux travaux, ces activités étant considérées comme bruyantes par nature.
