

Résidence JULES VERNE  
5 rue Sarret de Coussergues  
34300  
Cap d'Agde

**Cahier des charges pour modification ou  
aménagements en façades**

(Assemblée Générale du 20 juillet 2005)

## Mesdames et Messieurs les copropriétaires,

Dès lors que vous envisagez **des travaux** ayant des répercussions **sur les parties communes** ou **sur l'aspect extérieur de l'immeuble**, vous devez obtenir l'autorisation de la majorité des copropriétaires

Par exemple,

- Il peut s'agir de la **création** ou de l'agrandissement d'**ouverture** (porte, fenêtres, vasistas, ..) impliquant des modifications du gros œuvre.
- Il peut s'agir aussi de la construction d'une **véranda** sur une terrasse en rez de chaussée, de la **fermeture d'une loggia** par une baie vitrée ou de la pose d'un **climatiseur**. Souvent ces aménagements peuvent être prévus par un cahier des charges ayant été adopté par une assemblée générale antérieure, ce qui ne les dispense pas pour autant d'être abordés lors d'une assemblée générale par une demande individuelle.
- Il en est de même pour le **branchement d'une canalisation privative** sur une canalisation commune, puisqu'il affecte un bien indivis. L'apposition d'une **plaque professionnelle** ou d'une **enseigne** nécessite aussi l'**autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires**.

Les copropriétaires doivent statuer sur un **projet déterminé** dont ils pourront apprécier toutes les caractéristiques particulières. Il est donc important que vous joigniez un **descriptif** le plus détaillé possible **des travaux** que vous envisagez. L'autorisation est spéciale: Elle ne vaut que pour ces travaux spécifiques.

Les travaux proposés et **acceptés par l'assemblée générale**, doivent faire obligatoirement l'objet d'une **demande de déclaration de travaux déposée auprès de la mairie**. Celle-ci ne peut être prise en compte sans procès verbal d'assemblée générale autorisant ces travaux.

*(application de l'article 25b et 26 de la loi du 10 juillet 1965, sollicitant l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.)*

	Conseil syndical et syndic	Assemblée Générale	Mairie
Fermeture loggia par baie vitrée	X	X	X
Fermeture loggia par volet roulant	X	X	X
Aménagement rez de jardins	X	X	
Grilles devant loggias et fenêtres coursives	X		
Store en façade	X		

### Le procédé retenu pour effectuer des travaux sera dorénavant le suivant :

- 1) Déposer votre demande par écrit au syndic en rappelant la référence du modèle retenu. Le syndic fera part de votre demande auprès du conseil syndical.
- 2) Après accord du syndic et recommandation du conseil syndical, l'accord pourra être donné pour certains travaux et pour d'autres après consultation de l'assemblée générale.
- 3) A compter de l'approbation du cahier des charges des aménagements par l'Assemblée Générale de 2005, seront entérinés de fait tous les aménagements antérieurs. Pour les nouvelles demandes, il faudra soit rester à l'identique de l'origine ou soit se conformer au cahier des charges.
- 4) Dans le cas d'une vente d'un appartement, celle-ci ne pourra s'effectuer auprès du notaire après que le copropriétaire vendeur ait remis l'appartement ou son environnement à l'identique du modèle retenu par l'Assemblée Générale suivant le cahier des charges adopté le 20 juillet 2005.



## Fermeture loggia par baie vitrée.



Cas de figure N°1



Cas de figure N°2

Pour toute fermeture de balcon par une baie vitrée, **après accord de l'assemblée générale**, il sera impératif d'installer 2 ou 3 vantaux coulissants avec châssis de couleur aluminium.

Le volet à persienne ou roulant doit être conservé, à l'extérieur, entre la baie vitrée et le garde de corps de la loggia.

Concernant le cas de figure N°1 : Les garde-corps ne pourront être déplacés pour des raisons de sécurité et d'esthétique.

Prendre en référence, celui de **l'appartement 13**, bâtiment B, au 1er étage.



## Fermeture loggias par volet roulant



Cas de figure N°1 :  
Concerne les appartements situés  
en rez de jardin.



Cas de figure N°2 :  
Concerne les appartements situés  
aux étages.

Pour toute installation ou remplacement de ce type de volet roulant, **après accord du conseil syndical et du syndic**, celui-ci sera constitué de lamelles de 5 cm de largeur, horizontales et de couleur aluminium, teinte naturelle.

Le coffre du volet roulant sera installé à l'intérieur de la loggia ou dans l'encadrement et non en débordement de la façade.

Le volet roulant devra être situé à l'extérieur entre le garde corps et la baie vitrée (si la loggia est déjà fermée par une baie vitrée. )

Prendre en référence celui des **appartement 012 et 013**, bâtiment B au RDC et de **l'appartement 212**, bâtiment B au 2<sup>e</sup> étage.



## Aménagement rez de jardins



Concernant les sols : **après accord de l'Assemblée Générale**, il pourra être recouvert soit en partie soit totalement, mais tout en respectant la forme de pente des dalles ne dégageant pas les eaux, en cas de pluie, chez le voisin.

Concernant les barrières en bois en limite des rez de jardin : Elles devront être équipées de trois lisses en bois de section identique et d'une hauteur conforme. Les poteaux de maintien de cette clôture ne devront pas toucher le revêtement de façade.

Prendre en référence **l'appartement 07**, bâtiment C au RDC.



## Grilles de protection loggias et fenêtres coursives



**Les grilles de protection loggias, après accord du conseil syndical et du syndic** qui seront mises devant les loggias ne concernent que les loggias situées en rez de jardins.

Cette grille devra être de type « magasin » et placée derrière le volet roulant à l'intérieur de la loggia.

**Les grilles de protection de fenêtres, après accord du conseil syndical et du syndic** qui seront mises devant les fenêtres ne concernent que les fenêtres situées en rez de jardins et donnant sur les coursives extérieures, prendre en référence celle de **l'appartement 15**, bâtiment A au 1<sup>e</sup> étage.



### Store en façade au-dessus loggia



Pour toute installation de store en tissu pour protection solaire, **après accord du conseil syndical et du syndic**, celui-ci devra être de couleur beige et marron.

La casquette de protection du store devra être isolé par un pare bruit.

(Ce type d'aménagement en façade ne concerne que les appartements en rez de jardins sachant que les appartements aux étages possèdent une loggia où rien ne doit déborder en façade de l'immeuble.)

Tout autre type d'aménagement de rideau soit latéral ou vertical est interdit

Les fixations devront être en matériau inoxydable et les trous percés remplis de mastic.

Prendre en référence, celui de **l'appartement 08**, bâtiment B, au RDC

## RESIDENCE JULES VERNE

### Avenant N°1 au Cahier des Charges initial de la résidence (2005) Adopté à la majorité lors de l'AG du 08/09 /2017

#### -Séparateurs rez de jardin

**-Les séparateurs « 3 barres » et les haies sont et restent conformes au règlement .**

Pour les terrasses au niveau du sol , « une 4eme barre » ou muret, ou une bordure de hauteur équivalente est tolérée pour éviter les salissures .

**-Les séparateurs (panneaux ) bois installés avant 2005 sont tolérés à condition d'etre en bon état , parfaitement entretenus, (par les propriétaires,) et de bel aspect uniforme , lasurés .**

- Le remplacement ou modifications de ces panneaux ne sont plus acceptés car non conformes au règlement de la résidence . .

**-La remise en conformité des rez de jardin a été adoptée en AG 2014 . Les installations non conformes réalisées après cette date ne sont pas acceptées .**

-Le modèle de séparateur , à adopter , pour ceux qui désirent une séparation entre rez de jardin **autre qu'une haie** est celui défini par le CS du :11/2015 et par vote en AG 2016 . Il s'agit du modèle IDAHO-619652- **de couleur gris clair**, de hauteur **maxi 1m80** . Composé de profilés alu -epoxy gris clair- et de lames résine gris clair formant panneau plein . 2 panneaux sont acceptés par longueur .

Commercialisé ,en autre, par CASTORAMA .-

#### -Haies séparatives et de façades de rez de jardin

*Remplace ce chapitre du règlement et intègre toutes les dispositions entérinées en CS et AG*

-Les haies séparatives et de façade des rez de jardin sont plantées à l'intérieur du privatif et en aucun cas à l'extérieur sur parties communes .

-La hauteur **maxi** est de 1m80 – Dérogation est donnée aux 3 rez de jardin en façade du Bt B .et situé en contrebas du parking .:La hauteur **maxi** est de 2m40 au droit de l'angle coté escalier . Les 3 haies seront taillées horizontalement à partir de cet angle . (pas de dégradé). **( accord confirmé par vote en AG 2017) .**

-La largeur des haies coté parties communes ne doit pas excéder 30cm la limite du privatif .

-L'entretien incombe aux propriétaires .A défaut ,à la date limite ,la prestation est facturée.

#### -Climatiseurs

-L'installation de groupe de climatisation sur les murs extérieurs de la résidence ( y compris garde corps ) est interdite.

**-L'installation de groupe en rez de jardin** doit se faire avec fixation au sol sur supports élastiques et avec un espace de 10cm mini du mur . Les raccordements, tuyaux, fils



électriques seront mis sous goulotte , sans remontée verticale sur la façade . La ventilation de l'unité ne devra pas être orientée du côté d'un rez de jardin mitoyen .

-L'installation dans loggia devra être faite conformément aux demandes déjà acceptées en AG2014 et 2015

A savoir : Le groupe sera installé de façon à ne pas dépasser le garde corps , soit au sol , soit sur équerres et avec supports élastiques pour ne pas transmettre de vibrations dans les murs ou dalles.

-L'unité « extérieure » sera montée côté mur de loggia .

-Les liaisons unité extérieure / unité intérieure devront être réalisées en goulotte et le plus discrètement possible .

-Les condensats ne devront pas être évacués directement en façade et ne pas être rejetés sur les voisins du dessous .

-Le niveau sonore de l'unité ne devra pas excéder 48dBA. (donnée fabricant) .

### **-Pare vue de loggia**

-Le modèle de pare vue est celui entériné par le CS 2015, à savoir : Panneau en acrylique **blanc** « laiteux » épaisseur 4 ou 5 mm intégré entre la partie inférieure du carré de garde corps et la partie supérieure du plat de ce garde corps . Les barreaux existants du garde corps doivent rester apparents de l'extérieur .

-Les canisses , toiles... ne sont pas acceptés .

### **-Barrières de parking .**

-De type « arceau » sera fixé au 2/3 de la partie avant du parking ( mur, muret ou bordure ) et dans l'axe de celui-ci . La partie rabattable devra être côté entrée parking.

-Dans les parties droites de parkings , les barrières seront toutes alignées . Dans les parties obliques de parking ( ex : côté AR du BtA ) , les barrières seront installées avec un décalage uniforme .

### **-Arbres en rez de jardin (sur parties communes privatives )**

-La plantation d'arbres en rez de jardin n'est plus acceptée .

-Pour les arbres existants : ils ne devront pas avoir une hauteur excédant 3m **maxi** , et ne devront en aucune manière constituer une gêne ( vue , ensoleillement ..) pour les voisins mitoyens .

-Les branches ne devront pas pouvoir toucher les murs de façade .

-Les dégâts que peuvent occasionner des arbres déjà plantés en rez de jardin ( soulèvement , fissures de terrasses, clotures ... , ) ne pourront en aucune façon être pris en charge par la copropriété .

### **-Stores sur façade en rez de jardin .**

-Une évolution sur ce chapitre est accepté par rapport au CdC existant .

-A savoir : Les stores banne « coffre » ou « semi coffre » pour les installations nouvelles ou en remplacement de store existant qui serait à changer .

-Pour installation initiale , la « casquette » n'est alors plus nécessaire .

-Pour remplacement d'un ancien store par un à coffre , garder la « casquette » existante fixée sur la façade et elle sera supprimée au prochain ravalement .

**AVENANT adopté à la majorité en AG du 08/09/2017**