

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
RANGUEIL MICHEL MARTI**

**TRAVAUX  
&  
AMÉNAGEMENTS  
DANS LES PARTIES PRIVATIVES**

**LE CAHIER DES CHARGES DU COPROPRIÉTAIRE**

Mis à jour le 12.06.2025

## CONTENU DU CAHIER DES CHARGES :

1. Intérieur de l'appartement	page 4
2. Porte d'entrée de l'appartement et porte du cellier	page 6
3. Fenêtres, portes-fenêtres et volets	page 7
4. Loggias arrière (côté cuisine)	page 9
5. Balcons de façade	page 9
6. Antennes paraboliques	page 11
7. Climatiseurs	page 13
8. Garages	page 14

Vous pouvez télécharger ce document à partir de l'un des sites suivants :

- [www.ranqueil-marti.org](http://www.ranqueil-marti.org) (dans la rubrique Vie Quotidienne)
- [www.myfoncia.fr](http://www.myfoncia.fr) (rubrique Mes documents – règlement de copropriété - cahier des charges)

## INFORMATION GÉNÉRALE

Vous êtes membre de notre syndicat de copropriétaires en tant que propriétaire d'un *lot indivisible* comportant un appartement et un cellier en sous-sol et/ou propriétaire d'un garage.

Comme dans toute copropriété, vous devez de respecter le règlement de copropriété ainsi que les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires. Ce principe est la base d'un bon fonctionnement de notre copropriété et d'une relation apaisée entre les copropriétaires.

**Ce cahier des charges regroupe l'ensemble des obligations auxquelles les copropriétaires sont actuellement contraints pour tous les travaux et aménagements entrepris dans leur appartement.**

Lorsque vous souhaitez entreprendre des travaux, **vous devez vous rapprocher du syndic**, afin que celui-ci puisse vérifier la conformité de votre projet et la conformité de sa réalisation.

Si vos aménagements et travaux ne sont pas conformes à ce cahier des charges, le syndicat des copropriétaires est en droit d'engager des poursuites judiciaires à votre encontre : dans un premier temps, mise en œuvre de la dénonce par voie d'huissier à l'initiative du syndic de toute situation non conforme aux termes de ce cahier des charges et, dans un second temps, si la première démarche reste infructueuse, toutes voies de droit appropriées aux fins de remise des lieux en leur état initial seront entreprises à l'encontre du copropriétaire, à ses frais y compris frais de procédure, d'avocat, de prestations particulières du syndic.

En tout état de cause, vous, propriétaire, restez responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes conséquences dommageables résultant de ces travaux.

NOTE 1 : Le balcon de façade et la loggia arrière attenante à votre cuisine sont **des parties communes à usage privatif**. Leurs surfaces respectives ne rentrent pas en ligne de compte dans le nombre de tantièmes (ou parts) attribué à vos lots.

NOTE 2 : Il est formellement interdit de déposer les gravats, les objets remplacés (baignoires, bacs, cuvettes de WC, évier, lavabos...) et tout autre encombrant dans les parties communes du sous-sol. Le syndic pourra vous demander le remboursement de l'enlèvement.

Le mieux pour vous et les autres : portez vos encombrants et gravats dans une déchetterie de Toulouse. Reportez-vous à l'affichage présent dans chaque entrée ou au site de la copropriété [www.rangueil-marti.org](http://www.rangueil-marti.org) ou demandez conseil auprès de notre gardien.

# 1. INTÉRIEUR DE L'APPARTEMENT

La construction de nos immeubles a été achevée en 1964.

## 1.1 VENTILATION ET CHAUFFAGE :

Les appartements sont ventilés très efficacement par un système dit de "ventilation naturelle". Ce système n'est efficace que si l'intégrité des conduits d'aération est préservée.

Le chauffage central a été installé après la construction. Certaines des pièces de l'appartement sont équipées d'un conduit pour recevoir l'évacuation d'un appareil de chauffage. Il découle de cela :

**1.1.1 Bouches de ventilation** : Il vous est INTERDIT d'obturer les bouches de ventilation - arrivée basse et sortie haute signalées par des grilles - situées dans la salle de bain, les WC et la cuisine, ainsi que les sorties hautes situées dans le couloir. En respectant cette consigne, le degré d'humidité de votre appartement sera maintenu entre 20 et 40 % en fonction de la situation météorologique et vous éviterez l'apparition de traces de moisissures sur les plafonds.

**1.1.2 Conduits de ventilation** : il vous est formellement INTERDIT

- de supprimer les conduits de ventilations qui traversent votre appartement.
- d'équiper ces conduits d'accélérateurs de type ventilateurs ou autre.

**1.1.3. Conduits de cheminées** : il vous est formellement INTERDIT de les supprimer ou d'y brancher un chauffage de quelque combustible que ce soit.

**1.1.4. Conduits d'extraction des gaz brûlés** :

- Seules les **chaudières de type « à tirage naturel »** peuvent être installées. Les autres types de chaudières sont à proscrire car leur fonctionnement est impossible sur notre système d'extraction des gaz brûlés.
- **Le branchement d'une hotte aspirante est fortement déconseillé**
  - Sécurité de chacun (risque de refoulement de gaz toxiques)
  - Déclanchement possible de la mise en sécurité des chaudières de dernière génération provoquant leur arrêt automatique sur toute la colonne.

Cas particulier : les appartements situés au **dernier étage des bâtiments de 4 étages** (bâtiments H et N) sont équipés d'un conduit unique extérieur aux souches de cheminée. Ce sont les seuls appartements qui, en modifiant ce conduit, peuvent accepter les chaudières de nouvelle génération (à ventouse ou à condensation). En conséquence et selon le règlement de copropriété, le remplacement du conduit incombe au propriétaire du local desservi. Son entretien, ramonage annuel, est assuré par la copropriété et est inclus dans les charges.

## 1.2 AMÉNAGEMENTS :

### 1.2.1 Murs de refend, (porteurs)

En béton fortement armés, ils séparent les pièces de l'appartement perpendiculairement aux façades.

Il est formellement INTERDIT de les modifier de quelque manière que ce soit.

### 1.2.2 Cloisons

Vous avez la possibilité d'agencer différemment l'appartement en modifiant les cloisons de briques de 5 cm d'épaisseur.

### 1.2.3 Murs de façade

Ces murs constituent notamment le fond du balcon de façade et le fond des loggias de cuisine.

Il est formellement INTERDIT de les modifier de quelque manière que ce soit et de les peindre à l'extérieur dans une autre teinte que celle définie au dernier ravalement (voir le gardien ou le Syndic pour les teintes).

## IMPORTANT :

Pour mieux comprendre les caractéristiques de votre appartement, n'hésitez pas à vous rendre sur le site [www.rangueil-marti.org](http://www.rangueil-marti.org), à la rubrique *Vie quotidienne > Le plan des appartements*, pour prendre connaissance du plan d'origine.

Comme précisé dans la page Information Générale, vous avez obligation de vous rapprocher du syndic avant toute mise en œuvre de travaux importants.

## 2. PORTE D'ENTRÉE DE L'APPARTEMENT ET PORTE DU CELLIER

### 2.1. PORTE D'ENTRÉE DE L'APPARTEMENT

Bien que privative, la face extérieure doit respecter l'harmonie de la partie commune que constitue la cage d'escalier.

Vous pouvez remplacer votre porte actuelle à l'identique ou par une porte plane en respectant toujours la teinte actuelle.

Le modèle de porte est de votre libre choix pour ce qui concerne les normes de sécurité anti-effraction, d'isolation phonique et thermique et de sécurité incendie.

Vous avez obligation de replacer l'étiquette portant le numéro de l'appartement au centre du panneau en largeur et au 3/4 de sa hauteur, à hauteur des yeux (cf. photo), fixation par vis, colle, double face.

L'installation d'un œilletteon « judas » est admise et recommandée.

Conseil : préférez un canon de serrure cylindrique plus difficile à casser par torsion en cas d'effraction.



### 2.2. PORTE DU CELLIER

Vous avez toute latitude pour repeindre ou remplacer votre porte.

Toutefois, vous devez permettre la ventilation naturelle de nos sous-sols en respectant au moins une des consignes suivantes :

- soit laisser un passage d'air de quelques centimètres sous la porte.
- soit laisser un passage d'air de quelques centimètres au-dessus.
- une grille de ventilation en partie basse de la porte est autorisée.

Si votre cellier a une ouverture grillagée donnant vers l'extérieur, merci de ne pas la condamner afin de laisser l'air circuler librement. Cette prise d'air concerne la ventilation de l'ensemble des sous-sols.

Prévoyez un système de fermeture de qualité.

Après avoir remplacé ou repeint votre porte, prévenez la conciergerie pour que le N° du cellier soit réinscrit au pochoir.

## 3. FENÊTRES, PORTES-FENÊTRES ET VOLETS <sup>1</sup>

### 3.1. FENÊTRES



Elles seront de type ouverture à la française sans barreaux avec une vitre par vantail en verre clair. Le nombre de vantaux d'origine devra être respecté soit 2 vantaux par fenêtre.

Les matériaux seront soit le bois soit le PVC, la couleur blanche (largeur des cadres et des impostes identiques à celles des cadres des fenêtres bois d'origine.)

### 3.2. PORTES-FENÊTRES



Elles seront de type ouverture à la française sans barreaux avec une vitre par vantail en verre clair et un soubassement. Le nombre de vantaux d'origine devra être respecté soit 2 vantaux par porte-fenêtre.

Les matériaux seront soit le bois soit le PVC, la couleur blanche (largeur des cadres et des soubassements identiques à celle des cadres des fenêtres bois d'origine.)

### 3.3. VOLETS

Vous avez la possibilité de poser soit des volets pliants de type persiennes soit des volets à enrouleurs.<sup>2</sup> Dans les deux cas, ils peuvent être à projection

#### 3.3.1. Volets pliants type persiennes

Matériau : Bois ou PVC, couleur blanche.

Les persiennes devront comporter le même nombre d'éléments que les persiennes d'origine soit 3 ou 4 éléments par volet.

#### 3.3.2. Volets à enrouleurs

Matériau : bois, plastique ou aluminium, couleur blanche.

Pose : Le caisson, équipé ou non d'un bandeau de cellules photovoltaïques, sera posé à l'extérieur, placé sous le linteau sans débordement du nu de la façade pour toutes les fenêtres et portes-fenêtres, (schémas pages suivantes) sauf les seules petites portes-fenêtres latérales sur les balcons pour lesquelles le caisson, compte tenu de la faible hauteur, pourra être posé en applique sur le mur.



<sup>1</sup> Assemblée générale du 17 avril 1999, résolution n° 9

<sup>2</sup> Assemblée générale du 21 avril 2001, résolution n° 13

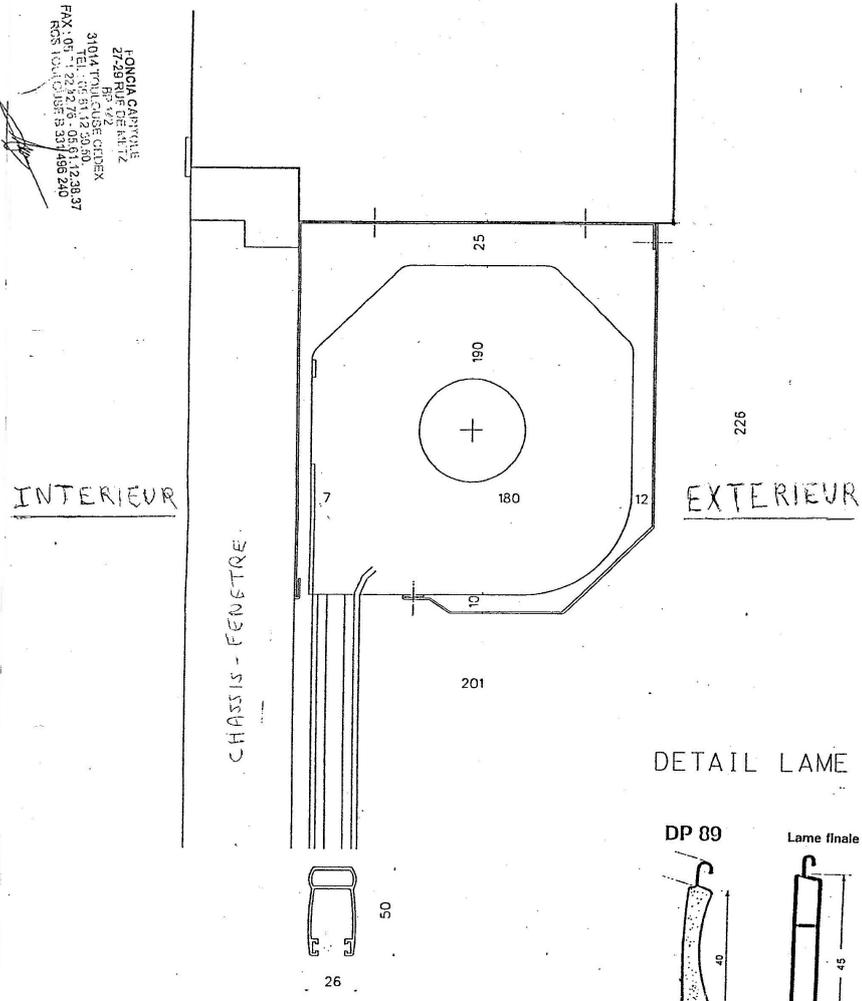


Schéma de la pose d'un volet à enrouleur à commande électrique

DETAIL LAME

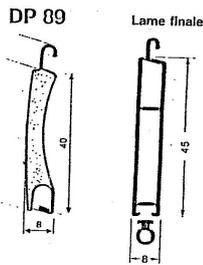
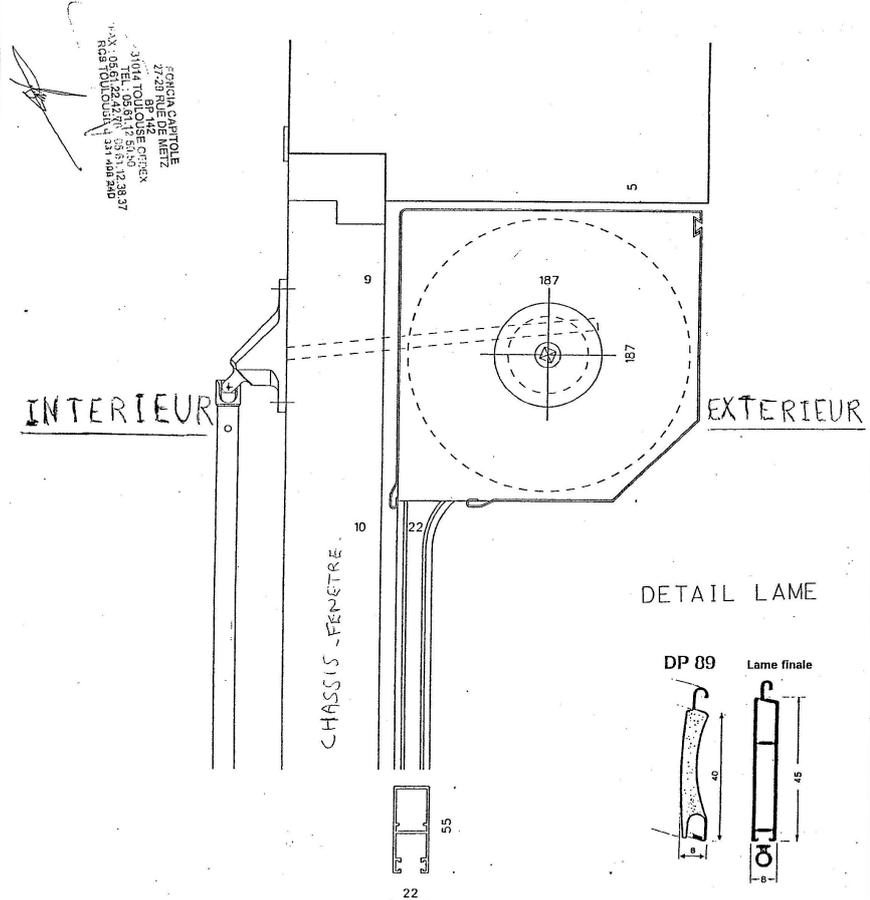
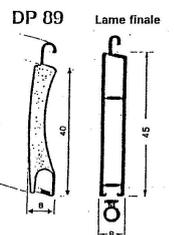


Schéma de la pose d'un volet à enrouleur à commande manuelle



DETAIL LAME



## 4. LOGGIAS ARRIÈRE (côté cuisine) <sup>3</sup>



Les loggias côté cuisine peuvent être fermées à tous les étages par une fermeture de type coulissant à 2 vantaux au vitrage clair avec cadre aluminium teinte naturelle ou de couleur blanche.



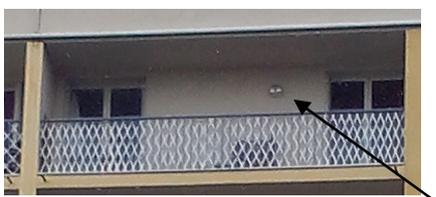
### Cas particuliers <sup>4</sup> :

Les loggias des appartements **en rez-de-chaussée** peuvent être équipées d'une grille dans les conditions suivantes :

La grille sera posée seule ou en plus d'une fermeture coulissante selon le principe et le modèle de barreaux droits ou ondulés, coloris blanc. La fixation doit obligatoirement être effectuée sur les murs gauche et droite et non sur les murs bas et haut (pose en tableau sans débordement de façade).



## 5. BALCONS DE FAÇADE



Constituant une partie commune à usage privatif, aucun équipement ne doit être fixé au mur de façade de votre balcon tels que les antennes paraboliques, les climatiseurs, les cordes à linge tendues...

Sont tolérés les petits équipements floraux et un point d'éclairage extérieur.

### 5.1. FERMETURE DES BALCONS DE FAÇADE EN REZ-DE-CHAUSSÉE

Pour des raisons évidentes de sécurité, seuls les balcons de façade des appartements du rez-de-chaussée peuvent être équipés d'une fermeture.

Cette fermeture sera de type

- 2 vantaux coulissants pour les balcons de 3 m

- 4 vantaux coulissants pour les balcons de 6 m.

L'ensemble sera en aluminium teinte naturelle ou de couleur blanche. Le vitrage sera clair.



<sup>3</sup> Assemblée générale du 17 avril 1999, résolution n° 9

<sup>4</sup> Assemblée générale du 28 mai 2011, résolution n° 18

## 5.2. ÉQUIPEMENT DES BALCONS DE FAÇADE EN ÉTAGE <sup>5</sup>.

### 5.2.1. Croisillons et grillages

Si vous désirez masquer votre balcon de façade, **un seul équipement est autorisé**. Il est à la charge du copropriétaire.

Il comprend :

1. Des croisillons en plastique **blanc** fixés sur la rambarde, à *l'intérieur*
2. Un grillage en plastique **blanc** à mailles fines (10 ou 13 mm), fixé sur les croisillons, à *l'intérieur du balcon*. Ce grillage a été ajouté sur conseil de l'APAVE et par mesure de sécurité, afin d'éviter les chutes d'objets, de petits animaux, l'escalade par les enfants avec risque de basculement.



### 5.2.2. Store banne <sup>6</sup>

Si vous remplacez votre ancien store ou que vous en placez un premier, ce store banne doit répondre aux impératifs suivants :

La toile doit comporter 2 à 3 couleurs maximum dont au moins le blanc. Les couleurs devront être en harmonie avec la façade de l'immeuble, *gris, brun clair, orangé, jaune* sur choix de l'architecte (ravalement 2007-2009). Les couleurs telles que vert, bleu, rouge... ou les toiles unies ou Jacquard sont interdites.

Les bandes doivent être perpendiculaires à la façade de l'immeuble.

Les ossatures sont obligatoirement de couleur blanche.



### 5.2.3 Filets anti-pigeons <sup>7</sup>

Pour protéger votre balcon de façade des pénétrations de pigeons, vous pouvez installer un filet anti pigeons qui reste à la charge du propriétaire :

- Couleur NOIR
- Position à l'intérieur du garde-corps
- Mailles carrées de 50 mm
- Matière polyéthylène

<sup>5</sup> Assemblée générale du 5 juillet 2008, résolution n° 17

<sup>6</sup> Assemblée générale du 6 juin 2009, résolution n° 17

<sup>7</sup> Assemblée générale du 6 juin 2025, résolution n° 12

- Fixé au moyen d'un câble en acier mis sous tension à l'aide d'un tendeur. La fixation du câble se fera à l'aide de pitons chevillés dans la maçonnerie et sur les 4 faces. Le filet sera agrafé sur le câble.

En cas de travaux de la copropriété, la dépose provisoire et remise en place du filet devra être effectuée aux frais du propriétaire sans que ce dernier puisse prétendre à une quelconque indemnité.

### 5.3. BALCONS DE FAÇADES ÉQUIPÉS D'UNE OUVERTURE LATÉRALE SUR MUR PIGNON.

← 23 rue Émile Guyou, appartements n° 227, 235, 243, 251 et 259

11 rue Bougainville, appartements n° 342, 367, 392, 417, 442, 467 et 492. →

Cette ouverture latérale peut être fermée par un vantail fixe ou ouvrant, matériau bois ou PVC, couleur blanche avec vitrage clair.

Le propriétaire de l'appartement 227(RDC), sis au 23 rue Émile Guyou, a la possibilité, en outre, d'équiper cette ouverture latérale d'une grille aux mêmes conditions qu'au chapitre 4.



## 6. ANTENNES PARABOLIQUES<sup>8</sup>

### 6.1. ESTHÉTIQUE DE L'IMMEUBLE

6.1.1 - Toute pose de parabole est interdite en façade sous quelque mode que ce soit (fenêtres, balcons...)

6.1.2 - Pour les toitures-terrasses, les paraboles installées, quelle qu'en soit leur taille, devront être regroupées au centre de la toiture afin d'être les moins visibles possible.

### 6.2. SOLUTIONS MATÉRIELLES PRÉCONISÉES

#### 6.2.1 - Tolérance :

Une tolérance est acceptée pour une pose à l'intérieur des balcons, sous réserve qu'aucun élément ne déborde sur la façade et que l'installation (pied et parabole), n'excède pas une hauteur d'un mètre vingt (1.20 m) par rapport au sol.

#### 6.2.2 - Installation en toiture aux frais du copropriétaire demandeur :

- a. Recours obligatoire à un prestataire spécialisé antennes : Tout dépôt de dossier devra avoir reçu l'accord du syndic avant tout commencement des travaux. La totalité des travaux sera exécutée par une entreprise spécialisée disposant des assurances professionnelles requises à la charge des seuls demandeurs et bénéficiaires.

<sup>8</sup> Assemblée générale du 17 avril 1999, résolution n° 11.

- b. Mode de fixation et nombre : Pour les toits-terrasses, les paraboles installées, quelle que soit leur taille, devront être obligatoirement fixées sur les édicules maçonnés de machinerie ascenseur, cheminées et ventilations.
- c. Cheminement des câbles : Le fil reliant la parabole aux installations intérieures, devra cheminer par les gaines techniques réservées à un usage similaire. Il ne devra en aucun cas courir le long des façades et, si, pour son cheminement, l'étanchéité devait être traversée, les travaux rendus nécessaires ne pourront être exécutés que par une entreprise agréée par l'architecte de l'immeuble dans le respect des règles de l'art aux frais du demandeur. Le câble qui rejoindra l'antenne à l'appartement, devra cheminer sous goulotte si le passage sur le palier est nécessaire. Ces travaux devront être effectués selon les conditions techniques irréprochables et réceptionnés par le syndic. Dans le cas contraire, le syndic agira auprès des copropriétaires concernés pour que les travaux soient conformes.
- d. Travaux de copropriété : En cas de nécessité, pour réfection ou remplacement de l'étanchéité, la dépose provisoire et la remise en place devront être effectuées aux frais du ou des copropriétaires de la parabole, sans que ce ou ces derniers puissent prétendre à une quelconque indemnité pour l'interruption de la réception des émissions, quelle qu'en soit la durée.
- e. Dossier de demande à adresser au syndic : Le dossier devra comprendre les pièces suivantes :
- Documentation des matériels installés
  - Plan ou schéma établis par l'entreprise
  - Autorisations administratives si les paraboles ont un diamètre supérieur à 90 cm ou si elles sont installées dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique.
  - Rapport de l'architecte de l'immeuble sur la faisabilité du dossier, en cas d'intervention sur l'étanchéité de l'immeuble.
  - Attestations d'assurances en responsabilité civile et responsabilité décennale du bénéficiaire et des entreprises.
  - Recommandations pour la souscription d'une police d'assurance Dommage-Ouvrage afférente à ladite installation et avec extension de la police d'assurance Dommage-Ouvrage aux existants, pour éviter tout recours de la copropriété contre le copropriétaire concerné pour les conséquences des dommages entraînés par l'installation.
- f. Suivi administratif : Le demandeur ou le propriétaire des installations devra présenter **chaque année** au syndic une attestation couvrant sa responsabilité pour ce type d'installation.

### 6.3. NON RESPECT DES SOLUTIONS MATÉRIELLES PRÉCONISÉES

Le non respect des solutions techniques ci-dessus énoncées entraînerait automatiquement la dénonce par voir d'huissier, à l'initiative du syndic, de toute situation non conforme aux termes de la présente résolution.

Dans le cas où cette démarche resterait infructueuse, toutes voies de droit appropriées aux fins de dépose de l'installation et de remise des lieux en leur état initial, seront entreprises à l'encontre du copropriétaire occupant ou du copropriétaire bailleur et ce à leur entier frais, y compris tous frais de procédure, d'avocat, de prestations particulières du syndic afférentes à ce dossier.

## 7. CLIMATISEUR <sup>9</sup>

### 7.1. RECOURS OBLIGATOIRE AU SYNDIC

Tout dépôt de dossier devra avoir reçu l'accord du syndic ; la totalité des travaux sera suivie par le syndic à la charge du demandeur.

### 7.2. MODE DE FIXATION ET ESTHÉTIQUE DE L'IMMEUBLE

- La mise en place de la climatisation devra se faire au niveau des balcons, loggias ou terrasses derrière les garde-corps afin de la rendre invisible depuis l'extérieur du bâtiment. **ATTENTION : si les travaux de ravalement sont adoptés par l'assemblée générale du 27.11.2025, la pose sur la loggia côté cuisine ne sera plus autorisée.**
- Le climatiseur devra obligatoirement être posé au sol, rien ne devra être fixé sur la façade.
- L'évacuation des eaux du condensat devra obligatoirement être maîtrisée exclusivement avec un récupérateur.
- Se conformer aux dispositions du Règlement de copropriété.

### 7.3. DOSSIER DE DEMANDE À ADRESSER AU SYNDIC

Le dossier devra comprendre une documentation des matériels installés (dimension du groupe, nombres de décibels produits) ainsi que la désignation de l'emplacement du futur équipement.

Pour d'avantage de clarté, il vous est recommandé de joindre à ce dossier des croquis, schémas, plans, avec les mesures de positionnement dans le lieu.

<sup>9</sup> Assemblée générale du 24 mai 2014, résolution n° 28.

## 8. GARAGES

### 8.1 PORTAIL <sup>10</sup>.

Vous avez toute latitude pour repeindre ou remplacer le portail de votre garage.

Impérativement de couleur blanche, avec ou sans hublot, vous pouvez choisir une des possibilités suivantes :

- 8.1.1 Portail coulissant.
- 8.1.2 Portail basculant, à lattes verticales ou horizontales
- 8.1.3 Portail enroulable.
- 8.1.4 Portail sectionnel.

Nota bene : les hublots devront être circulaires de diamètre 26 cm, au nombre de 4 placés régulièrement, la base à 1,70 m du sol.

Le portail peut être manuel ou électrique.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de cette pose d'équipement.

### 8.2 : INSTALLATION ÉLECTRIQUE.

L'installation électrique dans votre garage est du domaine privé. Toutefois, son branchement se fait sur la ligne collective appartenant à la copropriété.

L'installation privée dans votre garage doit répondre au cahier des charges suivant :

- Câble d'alimentation de section 3G 6mm
- 1 Coffret divisionnaire
- 1 Interrupteur différentiel de coupure 30 mA – 40A

Rappel : Pour répondre aux normes actuelles, chaque élément supplémentaire (éclairage, prise de courant...) doit être protégé par un différentiel.

Le câble d'alimentation doit être tiré jusqu'à la boîte de dérivation correspondante.

***Le branchement sur la ligne collective et sur le compteur défalqueur reste à votre charge et est effectué obligatoirement par l'électricien habilité par le syndic et la copropriété.*** (Voir page suivante)

---

<sup>10</sup> Assemblée générale du 30 mai 2015, résolution n° 28.

L'électricien habilité est la **société ÉLÉCO** choisie par notre assemblée générale pour effectuer les travaux d'alimentation électrique des garages.

Pour prendre un rendez-vous, vous pouvez utiliser au choix deux moyens :

1. Directement sur Internet à l'adresse <https://www.eleco-tls.com/reservations>
2. Par téléphone au 05 31 60 80 01

En référence d'**intervention** il vous faut renseigner au choix :

- Garage Ranguel option 1 + n° de garage (Raccordement sur SG Garage + contrôle conformité)

- Garage Ranguel option 2 + n° de garage (Raccordement sur SG Garage + contrôle conformité + mise en place coffret et interrupteur différentiel de coupure)

Il vous faudra confirmer le rendez-vous en versant l'acompte de 30% à la société ÉLÉCO soit par chèque soit par virement.

