

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES RÉSIDENCES

L'objet du présent règlement intérieur est de fixer, dans l'intérêt commun des résidents et de leur cadre de vie, les règles de bonne tenue de l'ensemble immobilier et les prescriptions obligatoires en matière de tranquillité, d'hygiène et de sécurité. Il complète les conditions du contrat de location.

Le LOCATAIRE s'engage à respecter les dispositions du présent règlement qui s'impose à l'ensemble des locataires du BAILLEUR, ceci en exécution de leurs engagements contractuels.

Le règlement intérieur s'applique à l'ensemble immobilier : parties privatives, communes, annexes, espaces verts, voiries et aires des stationnements.

Le LOCATAIRE est tenu personnellement responsable de ses agissements, de ceux de ses visiteurs et de ceux des personnes vivant dans son logement, à quelque titre que ce soit. Le LOCATAIRE s'engage à respecter et à faire respecter par tout occupant de son chef les dispositions du présent règlement.

Il est ainsi informé que toute violation du règlement intérieur constitue un manquement grave aux obligations du bail pouvant donner lieu à des poursuites judiciaires en vue de la résiliation de son contrat de location et le cas échéant à la mise en œuvre de sa responsabilité civile.

ARTICLE 1 LES BRUITS ET TAPAGES

1.1 Le LOCATAIRE est responsable de tout acte troublant la tranquillité des voisins, tant dans les parties communes (halls, espaces extérieurs, couloirs etc....) que dans leur logement et leurs dépendances, qu'il en soit l'auteur ou que l'acte soit commis par ses enfants, les personnes hébergées ou reçues, ou par un animal dont il a la garde. Les bruits émis à l'intérieur des logements ou de leurs dépendances qui sont audibles à l'extérieur et apportent une gêne au voisinage par leur intensité ou leur caractère répétitif sont formellement interdits de jour comme de nuit, tels que ceux provenant notamment d'appareils de diffusion sonore, de télévision, d'instruments et appareils de musique, d'appareils électroménagers, etc.... ainsi que ceux résultant de l'usage des portes et volets, du port de chaussures bruyantes, de la pratique d'activités et de jeux non adaptés à ces locaux.

1.2 Les travaux de bricolage réalisés par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore tels que notamment : tronçonneuses, perceuses, raboteuses ou scies mécaniques ne peuvent être effectués que conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral et/ou municipal applicable au lieu de situation de la résidence.

1.3 Les rassemblements prolongés, notamment à des horaires tardifs, dans les parties communes intérieures de l'immeuble, les aires de stationnement et abords de l'immeuble, sont interdits.

ARTICLE 2 LA SECURITE CONTRE LES INCENDIES, LES EXPLOSIONS ET LES INTOXICATIONS GAZEUSES

Le LOCATAIRE s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes ou des biens.

2.1 Le LOCATAIRE n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant. L'utilisation ou l'entreposage de bouteilles de gaz ou de combustibles (fioul ou essence) sont interdits dans les logements, celliers, caves et greniers, box et emplacement de parking.

2.2 Le LOCATAIRE ne doit apporter aucune modification ou transformation aux installations électriques, de chauffage ou de distribution de gaz.

Les appareils individuels de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire doivent être utilisés conformément aux prescriptions du fabricant ; le LOCATAIRE devra permettre l'accès à son logement pour les visites d'entretien des appareils.

2.3 Le LOCATAIRE doit utiliser un tuyau aux normes pour raccorder un appareil de cuisson au tuyau d'alimentation en gaz naturel et remplacer le même tuyau avant la date de péremption inscrite sur le tuyau. En cas d'absence prolongée, le locataire devra fermer le robinet d'arrêt ou le robinet du compteur pour éviter toute fuite de gaz.

2.4 Les entrées d'air (grilles en façade, ou grilles sur fenêtres) ne devront jamais être ni obstruées, ni réduites. Elles devront être régulièrement dépoussiérées et nettoyées par le locataire. Le passage de l'air sous les portes des différentes pièces du logement ne devra pas être obstrué par des tapis ou moquettes. Il est interdit de démonter ou de remplacer le conduit d'évacuation des gaz brûlés des appareils individuels de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

2.5 Il est interdit d'utiliser, même à titre d'appoint, un autre mode de chauffage que celui qui a été prévu par le bailleur, sauf autorisation du bailleur.

2.6 Il est interdit de raccorder une hotte de cuisine sur un conduit d'évacuation quel qu'il soit.

2.7 Il est interdit de déclencher, sans nécessité, les équipements de sécurité situés dans les halls et les escaliers.

Il est rigoureusement interdit d'utiliser les exutoires de fumées sauf en cas d'incendie.

2.8 Le LOCATAIRE devra s'assurer de l'entretien courant des détecteurs de fumée présents dans son logement.

2.9 Il est interdit d'effectuer un branchement quelconque sur les installations électriques collectives ou de prélever de l'eau sur le réseau des parties communes. Il est interdit d'effectuer une prolongation électrique à partir de son logement jusqu'à sa cave, son cellier, son garage, son grenier ou toute autre partie collective.

ARTICLE 3 L'HYGIENE ET LA SALUBRITE

Les règles d'hygiène et de salubrité en vigueur doivent être respectées conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental applicable au lieu de situation de la résidence.

3.1 Les LOCATAIRES devront veiller à ne pas compromettre la salubrité des occupants de l'immeuble. Ainsi ils devront maintenir leurs locaux en bon état de propreté et d'hygiène.

Rien ne doit être fait dans les lieux loués qui par l'odeur, l'humidité, la fumée ou toute autre cause puisse gêner les occupants ou nuire à l'immeuble.

3.2 Les déchets et débris divers doivent être régulièrement déposés dans les équipements prévus à cet effet.

3.3 Chaque LOCATAIRE devra détruire les rongeurs ou insectes (comme blattes ou cafards, puces, punaises) dans les parties privatives afin d'éviter leur prolifération dans les logements voisins et les parties communes.

En cas d'infestation de plusieurs logements, le LOCATAIRE a l'obligation de permettre l'accès à son logement pour les opérations destinées à satisfaire aux conditions d'hygiène ou l'entretien des locaux, notamment en matière de désinsectisation ou dératissage, telles que prévues par le règlement sanitaire départemental et de respecter les consignes qui lui seront notifiées.

3.4 Il est interdit d'évacuer sur les paliers et dans les escaliers, les poussières du logement. Le locataire devra entretenir le tapis-brosse qu'il installe devant sa porte palière.

3.5 Le LOCATAIRE ne doit introduire dans les appareils sanitaires et dans les réseaux d'évacuation des eaux aucun objet ou liquide susceptible de les détériorer ou de les obstruer.

3.6 Le logement doit régulièrement être aéré et normalement chauffé.

Le LOCATAIRE sera tenu pour responsable des dégâts occasionnés par l'observation des prescriptions d'entretien ou de nettoyage, notamment en cas de condensation

ARTICLE 4 LA CIRCULATION EXTERIEURE ET LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des parkings propriétés du BAILLEUR, et ce, quelle qu'en soit la configuration (ouvert ou fermé à la circulation) ou la nature (aérien ou couvert).

4.1 Le LOCATAIRE doit respecter les dispositions du code de la route ainsi que les règles résultant de l'implantation des panneaux de signalisation. L'état du véhicule devra satisfaire aux obligations législatives et réglementaires relatives à l'immatriculation.

4.2 La circulation et le stationnement de véhicules non homologués pour la circulation sur la voie publique est interdite, notamment celle des « mini motos » et des quadricycles à moteur.

4.3 Les véhicules doivent être stationnés exclusivement sur les emplacements prévus à cet effet.

Les voies et tous les accès réservés aux véhicules des pompiers doivent toujours être maintenus dégagés ; en cas de stationnement gênant l'accès des véhicules de sécurité, les agents de l'Office pourront faire appel aux services compétents pour demander l'enlèvement du véhicule.

4.4 Il est interdit de procéder, dans le garage ou sur les parkings aériens, à des vidanges de moteur et à des réparations de nature à salir ou à dégrader les espaces communs, notamment la voirie et les espaces verts de la résidence.

4.5 Les véhicules terrestres à moteur stationnant de manière prolongée (véhicule ventouse) sur les aires de stationnement appartenant au BAILLEUR ou stationnés de façon gênante, seront, dans le respect de la réglementation en vigueur, enlevés aux frais exclusifs du LOCATAIRE propriétaire du véhicule et déposés en fourrière.

4.6 Le stationnement des épaves est interdit ; les épaves seront enlevées, après mise en demeure, aux frais du propriétaire.

4.7 Le stationnement des caravanes, camping-cars et remorques est interdit.

4.8 Les motos, cyclomoteurs, vélos doivent être rangés dans le local prévu à cet effet ; leurs moteurs ne doivent pas être mis en marche à l'intérieur de l'immeuble.

Les motos et cyclomoteurs ne doivent être rangés ni dans les parties communes (halls, paliers, celliers, caves etc....) ni dans les logements (y compris les balcons). L'usage de l'ascenseur avec une moto ou un cyclomoteur est interdit.

4.9 Toutes dégradations occasionnées aux locaux, ou aux équipements qui se trouvent dans les espaces de stationnement, donneront lieu au remboursement des frais de remise en état par le ou les LOCATAIRES les ayant entraînés.

ARTICLE 5 L'UTILISATION DES HALLS, ESCALIERS, PALIERS, COULOIRS ET AUTRES PARTIES COMMUNES

5.1 Les halls, escaliers, paliers et couloirs doivent être maintenus en bon état de propreté ; toutes salissures ou dégradations des parties communes seront à la charge de leurs auteurs ou si les auteurs sont mineurs à la charge de leurs parents. Il est interdit d'y jeter des papiers, cigarettes, bouteilles et débris quelconques. Il est également interdit d'écrire sur les murs ou d'y apposer ou d'y afficher quelque document que ce soit. L'installation d'écriteaux, plaques, enseignes, affiches, nécessite une autorisation écrite du bailleur.

5.2 Il est interdit de déposer ou d'entreposer tout objet dans les parties communes.

5.3 Il est interdit d'accéder aux auvents, toitures et toiture-terrasse.

5.4 Les jeux des enfants sont interdits dans les parties communes.

ARTICLE 6 L'UTILISATION DE L'ASCENSEUR

6.1 Les prescriptions du constructeur en matière de poids maximum en charge, qui sont affichées en cabine, doivent être respectées notamment au cours des déménagements. En cas de transport de mobilier, la cabine doit être protégée.

6.2 Les enfants de moins de 12 ans ne doivent pas utiliser seuls les ascenseurs, ils doivent être accompagnés de leurs parents ou d'un adulte.

6.3 Chaque usager doit respecter le bon fonctionnement de l'appareil en s'interdisant de forcer les portes, d'introduire des corps étrangers dans les rails des portes ou sur les cellules photo-électriques.

6.4 Il est interdit de dégrader les équipements de l'ascenseur.

ARTICLE 7 L'UTILISATION DE LA PORTE DU HALL DE L'IMMEUBLE ET DES AUTRES PORTES D'ACCES DE L'IMMEUBLE

7.1 Il est interdit de stationner dans les halls et entrées d'escaliers

7.2 Les portes du hall et des autres accès de l'immeuble doivent toujours être maintenues fermées.

ARTICLE 8 LES ESPACES VERTS ET JARDINS PRIVATIFS

8.1 Le LOCATAIRE doit respecter les espaces verts et ne commettre aucune dégradation sur les pelouses et plantations.

8.2 Le LOCATAIRE disposant d'un jardin privatif devra le conserver en bon état d'entretien et de propreté. Il assurera régulièrement la tonte de la pelouse et la taille des haies.

8.3 Le LOCATAIRE ne devra pas laisser séjourner des objets ou dépôts divers (notamment caravanes ou remorques) dans les jardins ou aux alentours des habitations.

ARTICLE 9 LES ORDURES MENAGERES ET DECHETS VOLUMINEUX

9.1 Les ordures ménagères doivent toujours être emballées dans des sacs fermés et déposées dans les équipements prévus à cet effet.

9.2 Il est interdit de jeter dans les vide-ordures, tout objet qui, par leur taille, risquent de boucher la colonne ni aucun liquide ou produit dangereux ou inflammable, ni objets en verre, ni des objets lourds qui, par leur poids, risquent de casser la colonne et les bacs à ordures.

En cas d'infraction à ces prescriptions, les frais de dégorgement ou de remise en état des vide-ordures seront à la charge du LOCATAIRE qui aura causé, de son fait ou de celui des personnes vivant dans son foyer, l'engorgement ou la détérioration.

9.3 Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de l'élimination des déchets volumineux qu'il aura générés en les portant à une déchetterie sauf si un ramassage spécialisé est organisé par la ville. Le locataire devra se conformer au règlement de la ville quant à la sortie des encombrants.

ARTICLE 10 LES ANIMAUX

10.1 Seuls les animaux familiers sont tolérés, à condition de ne pas troubler la tranquillité du voisinage ni de causer des dégâts. Il est interdit d'élever et d'entretenir à l'intérieur des habitations, leurs dépendances et leurs abords, et de laisser stationner dans les locaux communs, sur les terrasses, les loggias et les balcons, des animaux de toutes espèces dont le nombre ou le comportement pourraient porter atteinte à la sécurité, la salubrité ou la quiétude des locataires et du voisinage.

10.2 A l'intérieur des logements du BAILLEUR, sont interdits la possession et la détention par le locataire, de chiens appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-12 du code rural.

A l'extérieur des logements, les chiens de première et de deuxième catégorie (chien d'attaque, de garde et de défense) ou ayant un comportement agressif ou dangereux doivent être muselés et tenus en laisse par des personnes majeures.

En aucun cas les animaux ne devront errer seuls dans les parties communes (paliers, escaliers, halls, parkings, pelouses etc...) même tenu en laisse, le chien doit rester près de son maître pour descendre les étages

10.3 La promenade sanitaire de tout animal doit être réalisée en dehors des abords immédiats de l'immeuble, des aires de jeux pour enfants et des bacs à sable ainsi que des pelouses d'agrément. Le propriétaire de chien ou autre animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde.

10.4 Il est interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment des pigeons et les chats quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage.

ARTICLE 11 L'UTILISATION DES FENETRES, BALCONS ET LOGGIAS

11.1 Il est interdit d'étendre ou de battre du linge, tapis ou paillasons ni dans les parties communes, ni aux fenêtres et balcons.

11.2 Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres ou sur les garde-corps des balcons ; les pots de fleurs et les jardinières devront être solidement fixés à l'intérieur du garde-corps, pour en éviter la chute, sans endommager l'immeuble notamment par des percements et doivent reposer sur des dessous étanches, afin que l'eau d'arrosage ne déborde pas sur les façades ni n'incommode les voisins.

11.3 Il est rigoureusement interdit de jeter cigarettes, bouteilles ou tous autres objets ou débris par les fenêtres, balcons et portes.

11.4 Le stockage d'objets encombrants (notamment vélos, motos, réfrigérateurs...) et l'utilisation de barbecue sont interdits sur les balcons.

11.5 Aucune modification de structure ou d'équipement ne pourra être entreprise à l'extérieur des logements, fenêtres, balcons, terrasses et loggias. L'installation de store bannes, bâches, de matériel d'occultation (ou de séparation) des fenêtres, balcons, terrasses et loggias est interdite sauf accord écrit du BAILLEUR.

ARTICLE 12 LES FENETRES

12.1 Les vitrages fêlés ou brisés doivent être remplacés, par un vitrage identique, par le locataire, dans un délai bref ; le LOCATAIRE devra prendre toutes mesures pour ne pas compromettre la sécurité des personnes.

12.2 Lorsque le logement est équipé de fenêtres en PVC, le LOCATAIRE ne doit pas percer l'encadrement des fenêtres.

ARTICLE 13 L'UTILISATION DE LA BOITE AUX LETTRES

13.1 La porte de la boîte aux lettres doit toujours être maintenue fermée à clé ; en cas de bris de porte ou de serrure, elles seront réparées aux frais du locataire sauf en cas de dégradation justifiée.

13.2 Le nom du LOCATAIRE doit être mis uniquement dans la porte-étiquette selon un modèle uniforme agréé ; toute inscription faite au moyen d'un stylo ou d'un feutre ou à la peinture sera effacée aux frais du LOCATAIRE.

ARTICLE 14 INSTALLATIONS D'ANTENNE D'EMISSION/RECEPTION

14.1 Le locataire ne doit installer aucun poste de téléphonie, ne de radio ou de télévision avec antenne ou parabole extérieure sans en informer le bailleur au préalable par courrier recommandé avec accusé de réception.

14.2 Lorsqu'une antenne collective existe, il est fait obligation au locataire de s'y raccorder.

ARTICLE 15 OBLIGATION D'ASSURANCE

15.1 Le LOCATAIRE devra justifier chaque année avoir souscrit auprès de la compagnie de son choix les assurances pour le logement et ses annexes, couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux) assurances Responsabilité Civile et recours des voisins.

Rappel important :

La non justification à l'obligation d'assurance peut entraîner la résiliation du bail comme indiqué au contrat de location.

15.2 Le LOCATAIRE doit déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance tout sinistre survenu dans les lieux loués et en informer le bailleur, même s'il n'y a pas de dommage visible. A défaut le LOCATAIRE peut être tenu de rembourser au bailleur le préjudice direct ou indirect résultant du dommage. Il sera responsable des conséquences liées à la non-déclaration du sinistre en temps et en heure.

ARTICLE 16 RESPECT DU PERSONNEL

S'il est en fonction dans l'immeuble, le gardien représente le BAILLEUR et est à ce titre l'interlocuteur privilégié du LOCATAIRE pour régler les problèmes liés au logement. Il assure la surveillance et la conservation de l'immeuble et veille au bon fonctionnement des équipements.

Le LOCATAIRE ainsi que l'ensemble des occupants de son logement, y compris les enfants mineurs, doivent au gardien, ainsi qu'à tout employé d'immeuble ou prestataire extérieur, le respect lié à leurs fonctions, et ce en toutes circonstances.

Toutes attitude inappropriée envers le personnel du BAILLEUR ou un prestataire extérieur fera l'objet d'un rappel immédiat au règlement et pourra se traduire par des actions pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail.

ARTICLE 17 RESILIATION DU CONTRAT DE LOCATION POUR INOBSERVATION DU REGLEMENT INTERIEUR

16.1 Les obligations du règlement intérieur doivent être exécutées strictement et les interdictions doivent être respectées avec rigueur.

16.2 Les gardiens, les agents et les huissiers mandatés par l'Office sont notamment habilités à constater les inobservances du règlement intérieur.

Les agents de la police nationale et municipale et/ou de la gendarmerie nationale ont une autorisation permanente de pénétrer à toute heure dans les parties communes (halls, escaliers, greniers, sous-sols, parcs et aires de stationnement, espaces verts) de tous les immeubles du patrimoine de l'Office.

16.3 En cas de non-respect du règlement intérieur, et après mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par, acte d'huissier, demeurée infructueuse, l'Office saisira la juridiction compétente pour obtenir la résiliation du contrat de location et l'expulsion du locataire.