

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES IMMEUBLES

PRÉAMBULE :

L'objet du présent règlement intérieur est de fixer, dans l'intérêt commun des locataires 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, ceci dans tous les actes de la vie quotidienne.

Le présent règlement intérieur ne se substitue pas aux lois en vigueur et s'applique à tous les immeubles, y compris toutes les parties communes, dépendances, annexes et accessoires, voiries et espaces verts propriété de la société OPH DE LA CACM. À ce titre, il constitue une annexe contractuelle au contrat de location.

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. **Il s'engage à respecter et à faire respecter les dispositions du présent règlement. Toute violation de ce dernier constitue un manquement grave aux obligations du bail pouvant donner lieu à des actions judiciaires en vue de la résiliation de son contrat de location** et le cas échéant, à la mise en œuvre de sa responsabilité civile, de celle de l'occupant ou de celle de l'utilisateur.

ARTICLE 1 – RESPECT DU PERSONNEL

Le personnel de l'OPH de la CACM, qu'il soit au siège ou sur site veille au bon entretien des parties communes et à l'amélioration de la qualité de vie locative. **Ils sont dépositaires d'une mission de service public.** Toutes atteintes physique, morale, insulte... à son encontre seront traitées avec la plus grande fermeté par l'Office et pourra entraîner des sanctions civiles et pénales (loi du 18 mars 2003)

ARTICLE 2 – SÉCURITÉ

Les règles de sécurité doivent être respectées avec la plus grande rigueur. Le LOCATAIRE s'interdira tout acte pouvant mettre en péril la sécurité des biens et des personnes. Il s'engage à :

2.1 Ne pas utiliser, détenir ou stocker, et ce dans l'ensemble de l'immeuble, y compris dans les boxes de parking, des appareils dangereux, des produits toxiques, explosifs ou inflammables conformément aux clauses du bail signé.

Dans les logements non raccordés au gaz de ville, le branchement d'une bouteille de gaz est autorisé pour l'appareil de cuisson, mais le stockage d'une ou plusieurs bouteilles est strictement interdit, à quelque endroit que ce soit.

2.2 Ne pas utiliser les barbecues (barbecue électrique, planches électriques ou gaz...) sur les balcons, terrasses, ou dans les cours et espaces extérieurs des immeubles collectifs.

2.3 Maintenir en permanence les Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée (DAAF) en état de bon fonctionnement, tout comme les dispositifs d'ouverture et de fermeture relatifs aux canalisations de gaz du logement. En particulier, le remplacement des tuyaux souples de raccordement aux appareils de gaz (gazinière, etc...) devra être effectué aux échéances prévues par le constructeur et ce sans dépassement de la date inscrite sur le matériel.

2.4 Respecter rigoureusement les dispositifs d'alarme ou de lutte contre l'incendie (trappes de désenfumage...) installés dans les parties communes, toute dégradation apparente devant être systématiquement signalée au BAILLEUR. Les trappes de désenfumages ne doivent pas être ouvertes intentionnellement même par période de grande chaleur.

2.5 Ne pas stocker d'objet dans les gaines techniques qui doivent rester fermées, vides et accessibles en toutes circonstances pour éviter toute propagation du feu. Le locataire s'interdit de déposer tout objet ou débris pouvant entraver la circulation des parties communes.

2.6 Accepter toute installation de vidéo protection que le bailleur pourrait être amené à installer dans les halls d'entrée, parties communes, parkings et espaces extérieurs pour assurer le bon fonctionnement et la tranquillité résidentielle de l'immeuble et des locataires

2.7 Ne pas introduire de véhicules à moteur (scooters mobylettes, quadricycles etc....) à l'intérieur des parties communes (hall d'entrée, étages, caves) ou de l'appartement

2.8 Maintenir fermé les portes des halls et des locaux communs.

2.9 Contracter une assurance habitation.

ARTICLE 3 – HYGIÈNE ET SALUBRITÉ

Il doit être strictement satisfait aux règles d'hygiène et de salubrité en vigueur, le locataire devra se conformer à tous les règlements municipaux, ou préfectoraux, et tout particulièrement au règlement sanitaire départemental.

3.1 Les parties communes, escaliers, paliers, couloirs, caves et garages communs doivent être maintenus, par tous, en état de parfaite propreté et utilisés conformément à leur destination.

3.2 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.

3.3 Chacun doit veiller à ne pas attirer des animaux par la nourriture ou autre, ni dans les parties privatives ni dans les parties communes. Il est interdit de stocker des débris, notamment sur les paliers, ceci même à titre temporaire, ou toutes substances diverses susceptibles de faire proliférer tous insectes, rongeurs ou parasites.

ARTICLE 4 – TROUBLES ET NUISANCES

Les bruits, de toute nature et quelle que soit leur source, dès lors qu'ils sont nuisibles, par leur intensité ou par leur caractère répétitif, et de nature à troubler le repos et la tranquillité des occupants de l'immeuble sont formellement interdits, de jour comme de nuit.

4.1 Les occupants des locaux d'habitation doivent prendre plus généralement toutes les précautions nécessaires afin de limiter la gêne occasionnée par les bruits émanant de leur logement.

4.2 Tous rassemblements occasionnant des troubles et nuisances dans les parties communes intérieures et extérieures de l'immeuble, les aires de stationnements et abords de l'immeuble sont interdits. Les troubles occasionnés par le non-respect de cette interdiction pourront entraîner des actions judiciaires.

ARTICLE 5 – ESPACES VERTS ET JARDINS PRIVATIFS :

5.1 Les espaces extérieurs doivent être respectés et être conservés dans un parfait état d'hygiène. Il est défendu de marcher sur les pelouses ou leurs bordures, de laisser y pénétrer des animaux domestiques, mêmes tenus en laisse, d'arracher des branches ou arbustes composant les espaces d'agrément.

5.2 S'il existe des aires de jeux, leur utilisation reste sous la responsabilité exclusive des parents qui doivent assurer la surveillance des enfants dont ils ont la charge. Les règles de sécurité et informations d'utilisation indiquées par des panneaux doivent être respectées.

5.3 Les LOCATAIRES disposant d'un jardin privatif devront en assurer l'entretien courant, en cas de non-respect, le bailleur pourra intervenir en lieu et place du locataire et à ses frais. L'entretien comporte notamment et de manière non exhaustive, la tonte des pelouses, le ré engazonnement de complément, la taille des haies, la mise en forme des arbres à tiges et leur élagage. L'élimination des déchets végétaux doit se faire par dépôt en déchetterie, ou par collecte prévue par la municipalité, le brulage des déchets est interdit. Le compostage est fortement conseillé, ainsi que la récupération des eaux de pluie.

Pour des raisons de sécurité et d'hygiène, les locataires devront veiller à ne pas y entasser d'encombrants ou détritiques pouvant causer tant visuellement qu'olfactivement un trouble anormal de voisinage

6.4 La construction d'annexes de jardins, de garages sans permis de construire ou d'autorisation préalable écrite du bailleur est interdite.

ARTICLE 6 – SURVEILLANCE DES ENFANTS

6.1 Les parents doivent veiller à ce que leurs enfants ne provoquent pas de détérioration et ne causent aucun trouble ni aucune gêne aux occupants de l'immeuble par leurs jeux.

6.2 Ils doivent également veiller à leur rappeler que les jeux sont interdits dans les escaliers, halls, parkings, pelouses et en général dans toutes les parties communes, en dehors des emplacements prévus à cet effet. Les parents seront responsables des éventuelles dégradations commises dans les parties communes.

6.3 Les enfants mineurs doivent être accompagnés en toutes circonstances, y compris dans les aires de jeux, et demeurent sous la surveillance exclusive de leur famille, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité en cas d'accident.

ARTICLE 7 – DÉTENTION D'ANIMAUX DOMESTIQUES

La présence d'animaux domestiques dans les lieux loués est tolérée, sous réserve des dispositions légales et réglementaires, notamment du règlement sanitaire départemental et de la tranquillité du voisinage et conformément aux clauses du bail signé.

7.1 Les LOCATAIRES qui possèdent des animaux sont responsables de leur comportement, notamment dans les escaliers, ascenseurs, halls d'immeubles. Le propriétaire d'un animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde. Leur présence dans les aires de jeux, même tenus en laisse, est interdite.

7.2 Il est interdit d'attirer ou d'alimenter les animaux errants, pigeons et chats, causes d'insalubrité et de gêne pour le voisinage, cette pratique attirant par ailleurs les rats et rongeurs.

ARTICLE 8 – PLAQUES, ENSEIGNES ET AFFICHAGES

8.1 Les plaques nominatives ne sont autorisées que sur les portes des boîtes aux lettres et uniquement pour le nom du titulaire du bail. Les étiquettes étant fournies par le bailleur, toutes étiquettes non conformes ou autocollantes seront systématiquement retirées par le gardien. Toute enseigne ou plaque professionnelle est interdite.

ARTICLE 9 – INSTALLATION D'ANTENNE D'ÉMISSION/RÉCEPTION ET CLIMATISATION

Le LOCATAIRE ne pourra installer aucun objet, aucune enseigne, antenne T.S.F. et de télévision, aucun appareil émetteur-récepteur, à l'extérieur du logement, en particulier sur les façades et les garde-corps des balcons, sauf à respecter les dispositions suivantes :

- Pour les postes émetteur-récepteur, fournir les licences réglementaires et obtenir l'autorisation expresse écrite du BAILLEUR de réaliser l'installation d'antennes spéciales,
- L'installation d'une antenne parabolique devra faire l'objet d'une autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE ne pourra procéder à l'installation d'appareils de climatisation fixes dans son logement et sur la façade de la résidence.

ARTICLE 10 – FENÊTRES, BALCONS ET LOGGIAS

10.1 Il est interdit d'étendre, de battre ou faire sécher du linge, tapis ou paillasons de manière visible à l'extérieur du logement, que ce soit dans les parties communes, ou aux fenêtres et loggias, et sauf le cas échéant, à l'emplacement « séchoir » spécialement prévu à cet effet.

10.2 Aucun objet ne doit être déposé sur le bord des fenêtres. Le fait d'entreposer tout objet encombrant sur les balcons, terrasses et à l'extérieur du logement susceptible soit de nuire à la sécurité des personnes, soit de dégrader l'esthétique générale du bâtiment est proscrit.

10.3 Les bacs et pots de fleurs doivent reposer sur des dessous étanches. Pour des raisons de sécurité, les jardinières doivent être maintenues à l'intérieur des balcons. La pose de jardinière dites « à cheval » reste autorisée.

10.4 Aucun objet, ni détrit, ne doit être projeté à l'extérieur depuis les fenêtres et balcons. Il est par ailleurs interdit de laver à grande eau le balcon, ceci afin d'éviter des ruissellements en façade.

10.5 Aucune modification de structure ou d'équipement ne pourra être entreprise à l'extérieur des logements, fenêtres, balcons, terrasses et loggias. L'installation de stores bannes, bâches, de matériel d'occultation nécessitant des percements est interdite, sauf accord expresse écrit du BAILLEUR qui en cas d'autorisation imposera le modèle et le coloris. Dans tous les cas, la modification de l'aspect extérieur du logement n'est pas autorisée.

La pose de brise vue ou tout autre équipement occultant ne doit pas dépasser la hauteur du garde-corps.

ARTICLE 12 – ORDURES MÉNAGÈRES ET DÉCHETS VOLUMINEUX

12.1 Les ordures ménagères, préalablement mises dans des sacs fermés, doivent être déposées dans les conteneurs prévus à cet effet et aux heures autorisées. Il est strictement interdit de déposer les sacs poubelles à proximité des locaux vide-ordures. Chaque locataire doit veiller à ce que leurs enfants respectent cette consigne. En cas d'installation prévoyant le tri sélectif, il est impératif de respecter la destination de chaque conteneur, le dépôt de sacs en dehors des conteneurs est interdit.

Les ordures jetées par les colonnes vide-ordures, pour les bâtiments qui en sont pourvus, doivent être enfermées dans un sac.

Il est interdit de déposer des sacs poubelles, notamment sur les paliers ou dans la cage d'escalier, ceci même à titre temporaire.

12.2 Le locataire fera son affaire de l'élimination des déchets volumineux qu'il aura générés, en les portant à une déchetterie ou en les déposant sur le trottoir aux jours et heures fixées par le service d'Enlèvement d'encombrants de la CACM (☎ 05 63 73 51 00).

En cas d'infraction à ces prescriptions, les frais de dégorgeement 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. Également, en cas de troubles, voire d'incendie lié au dépôt sauvage d'encombrants et abandonnés dans les parties communes, la responsabilité de leur propriétaire sera engagée.

ARTICLE 13 – CANALISATIONS ET ROBINETTERIES

Les LOCATAIRES ne doivent en aucun cas jeter dans les éviers, lavabos ou W-C. des produits (huiles...) ou objets (couches, lingettes...) susceptibles de corroder la surface des appareils sanitaires et les conduits ou encore d'engorger ces derniers. Jusqu'à la canalisation commune, tout dégorgeement des canalisations dans les lieux loués reste à la charge du LOCATAIRE.

ARTICLE 14 – VENTILATION ET CONDENSATION

Il est interdit d'obstruer, même de façon partielle ou temporaire, les prises d'air installées ou les bouches de ventilation situées dans les pièces dites humides, (SdB, WC, Cuisine.) et les grilles d'amenées d'air frais dans les pièces dites sèches (chambres, séjours.).