

REGLEMENT INTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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, ceci dans tous les actes de la vie quotidienne.

Le règlement intérieur, qui ne se substitue pas aux lois en vigueur, s'applique à l'ensemble immobilier : parties privatives, communes, annexes, espaces verts, voiries et aires de stationnement et s'impose à chacun de ses LOCATAIRES, ceci en exécution de leurs engagements contractuels et de l'ensemble des obligations définies à l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Les règles édictées dans le présent règlement ne peuvent en aucun cas prévaloir sur celles d'un règlement de copropriété ou de tout autre règlement applicable sur l'ensemble immobilier et prévu par la loi, que les LOCATAIRES se doivent de respecter.

Le LOCATAIRE est donc 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 de ce dernier 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, de celle de l'occupant ou de celle de l'utilisateur.

ARTICLE 1 - SECURITE

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

1.1- Il est en particulier interdit, et ce dans l'ensemble de l'immeuble y compris dans les boxes de parking, d'utiliser des appareils dangereux, de détenir ou de stocker des produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux pour un usage domestique courant ne pouvant pas nuire à la sécurité des occupants de l'immeuble. Ainsi, l'utilisation d'appareils à fuel, de poêles à pétrole, de barbecue, de bouteilles de gaz, y compris sur les balcons, est formellement interdite.

1.2- Il est important que le LOCATAIRE s'assure de l'entretien courant des robinets siphons, détecteurs de fumée et ouvertures d'aérations relatives aux canalisations de gaz de son logement, en particulier du remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

1.3- Les dispositifs d'alarme ou de lutte contre l'incendie installés dans les parties communes doivent être rigoureusement respectés par les LOCATAIRES, toute dégradation apparente devant être systématiquement signalée au BAILLEUR.

1.4- Il est interdit d'ouvrir les gaines techniques qui doivent rester vides et accessibles en toutes circonstances.

ARTICLE 2 - HYGIENE ET SALUBRITE

Il doit être strictement satisfait aux règles d'hygiène et de salubrité en vigueur.

2.1- 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.

2.2- 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.

2.3- Chacun doit veiller à ne pas attirer des animaux, ni dans les parties privatives ni dans les parties communes. Il est interdit de cumuler des détritiques, notamment sur les paliers, ceci même à titre temporaire, ou toutes substances diverses susceptibles de faire proliférer tous insectes, rongeurs ou parasites. Les LOCATAIRES doivent si nécessaire en assurer la destruction dans les parties privatives et ne peuvent s'opposer à toute intervention du BAILLEUR destinée à satisfaire aux conditions d'hygiène ou l'entretien des locaux, notamment en matière de désinsectisation ou de dératisation, tel que le prévoit le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 - ACTIVITES ET COMPORTEMENTS NUISIBLES

Tous 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.

3.1- 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.

3.2- 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.

3.3- Conformément au décret n° 2006-1386 du 15 novembre 2006, il est strictement interdit de fumer dans les lieux à usage collectif.

ARTICLE 4 - VOIES DE CIRCULATIONS ET PARKINGS

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- 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.

4.2- La circulation et la manœuvre des véhicules à l'intérieur des parcs de stationnement public sont soumises aux dispositions du code de la route. A ce titre, la vitesse est limitée à 20 km/h et les usagers sont tenus de respecter les sens des flèches de circulation et les règles résultant de l'implantation réglementaire de la signalisation verticale et horizontale.

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.

L'accès au parking peut être interdit à un véhicule qui ne peut être garé dans un emplacement normal de stationnement à cause de ses dimensions ou parce qu'il tire une remorque.

Les voies de desserte de l'immeuble devront rester libres en permanence afin d'assurer l'accès aux véhicules de sécurité et de secours.

Le stationnement en dehors des zones délimitées au sol est interdit, notamment sur les passages piétons et devant les barrières de service, les issues de secours, les portes coupe-feux et les moyens de lutte contre l'incendie. Il est par ailleurs interdit aux véhicules automobiles de stationner sur les trottoirs et les pelouses.

Le stationnement sur les emplacements réservés aux G.I.C. et G.I.G. ou au personnel du BAILLEUR ainsi que sur les emplacements dédiés à la livraison n'est autorisé qu'aux véhicules des personnes pour lesquels ils sont destinés.

L'état du véhicule devra satisfaire aux obligations du code de la route relatives à l'immatriculation du véhicule.

Le véhicule stationné devra être en état de rouler afin de pouvoir à tout moment être déplacé.

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.

Tout véhicule non immatriculé et non identifiable manifestement laissé à l'abandon (épave), sera lui aussi enlevé et déposé en fourrière, conformément aux textes en vigueur.

L'emploi de chaînes (en cas de neige) est interdit. Tous dégâts causés par l'emploi de celle-ci, malgré l'interdiction, seront portés en compte à l'utilisateur.

4.3- A l'instar de l'ensemble des parties communes, les usagers devront respecter la propreté et la destination des lieux.

Ils devront s'interdire d'effectuer dans le garage ou sur les parkings aériens tout travail de réparation, de lavage, de vidange ou de graissage, de jeter huile ou essence dans les égouts. Il est également interdit d'entreposer des meubles, objets encombrants, produits toxiques ou inflammables dans le box ou sur l'emplacement de parking dont l'utilisation est strictement limitée au stationnement de véhicule.

Les parkings ont pour destination unique le stationnement de véhicules terrestres motorisés. A ce titre, les jeux notamment de ballons, sont interdits sur ces espaces.

4.4- Il est interdit :

- aux piétons d'utiliser les accès d'entrée et de sortie réservés aux véhicules. Ceux-ci doivent obligatoirement emprunter les escaliers, les ascenseurs et les passages piétons prévus à leur intention.
- de faire usage intempestif de tout appareil générateur de nuisance sonore, alarme sirène, haut-parleur ou avertisseur ;
- de laisser divaguer des animaux ;
- d'utiliser tout matériel ou installation réservé à l'usage du personnel du BAILLEUR ;
- de procéder à toute activité commerciale ou quêtes, ou offres de services non autorisées par l'exploitant ou à toute publicité, notamment distribuer ou déposer des tracts ;
- de jeter des cigarettes, allumettes ou débris enflammés.

4.5- **Pour les parkings soumis à un contrôle d'accès**, l'utilisateur s'engage à utiliser de façon exclusive le bip ou la télécommande, la carte et les clés pour son usage personnel. Il ne devra en aucun cas favoriser l'accès de tiers à ces parkings, en prêtant, donnant ou en reproduisant ces moyens d'accès.

Les usagers s'engagent à respecter le bon fonctionnement des portes et grilles automatiques, notamment en ne contrariant en aucune façon leur ouverture ou fermeture.

4.6- **Pour les parkings souterrains**, compte tenu des risques spécifiques existants et des contraintes de sécurité incendie, l'accès et l'utilisation des parkings souterrains seront soumis à des obligations supplémentaires et cumulatives à celles précédemment énumérées.

Quelle que soit l'intensité de l'éclairage intérieur, l'utilisateur allumera les phares en position « codes » de son véhicule pendant toute la durée où il circule dans le parking.

Les véhicules dotés d'un équipement GPL ou gaz naturel, y compris ceux dotés d'une soupape de sécurité répondant aux normes, ne pourront en aucun cas être stationnés dans les emplacements situés en sous-sol.

Dans les parkings souterrains, il est interdit :

- de fumer ;
- d'introduire ou d'entreposer du matériel combustible ou inflammable à l'exception du contenu du réservoir de carburant ;
- d'extraire ou d'ajouter du carburant dans les réservoirs des véhicules ;
- de se servir des bacs à sable pour y jeter ses ordures.

4.7- **Responsabilité du BAILLEUR** : le stationnement a lieu aux risques et périls de l'utilisateur, y compris pour les emplacements boxés ou non soumis au paiement d'un loyer.

Le BAILLEUR, qui n'assume aucune responsabilité de dépositaire et donc notamment aucune obligation de gardiennage ou de surveillance, ne peut en aucun cas voir sa responsabilité engagée, de manière directe ou indirecte, en cas d'accident, de détérioration partielle ou totale, ou de vol du véhicule ou de son contenu.

4.8- **Responsabilité de l'utilisateur** : à l'intérieur des parkings, l'utilisateur reste seul responsable, sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée à cet égard, de tous les accidents et dommages de toutes natures, corporels ou matériels que, par oubli, maladresse, malveillance ou inobservation des prescriptions du présent règlement intérieur, il pourrait provoquer aux tiers, aux véhicules, aux installations ou aux biens immobiliers et mobiliers.

En cas d'accident dans le parking, l'utilisateur devra en faire immédiatement la déclaration à son assurance et en aviser le BAILLEUR dans les 48 heures.

4.9- Les voitures d'enfant, bicyclette et motocycles doivent être garés dans les locaux prévus à cet usage, à l'exclusion des halls d'entrée, paliers et autres emplacements figurant parmi les parties communes de l'immeuble.

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.

Il est strictement interdit de laisser y pénétrer des animaux domestiques, mêmes tenus en laisse.

Il est interdit de cueillir des fleurs, d'arracher des branches ou arbustes composant les espaces d'agrément.

5.2- Les LOCATAIRES disposant d'un jardin privatif devront en assurer l'entretien courant, tondre la pelouse et tailler les végétaux.

ARTICLE 6 - JEUX D'ENFANTS

6.1- Les parents doivent veiller à ce que leurs enfants ne provoquent pas de détériorations 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 de moins de 4 ans doivent être accompagnés en toutes circonstances. En outre, et quel que soit leur âge, les enfants demeurent sous la surveillance de leur famille, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité en cas d'accident. Dans les aires de jeux, les enfants doivent également être accompagnés et surveillés.

6.4- Il est strictement interdit de laisser pénétrer des animaux domestiques, même tenus en laisse dans les aires de jeux conçues à l'usage des enfants.

ARTICLE 7 – DETENTION D'ANIMAUX DOMESTIQUES

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués à l'exception des animaux familiers de compagnie de petite taille. Il s'engage au respect des dispositions légales et réglementaires relatives à la détention d'animaux dangereux et de la tranquillité du voisinage. La présence d'animaux de toutes espèces dont le nombre et le comportement ou l'état de santé pourraient entraîner une atteinte à la quiétude du voisinage, à la sécurité, à la salubrité, ainsi qu'aux lois sur la protection des animaux, est formellement interdite.

7.1- Les LOCATAIRES qui possèdent des animaux doivent veiller à ce que ceux-ci ne créent aucun trouble et ne fassent aucune dégradation dans l'immeuble. Leurs propriétaires seront responsables de la propreté de ces animaux et de leur comportement notamment dans les escaliers, ascenseurs, halls d'immeubles, comme de toute éventuelle agression et de tout dégât commis.

7.2- Les animaux doivent être menés à l'extérieur de l'ensemble immobilier (notamment hors espaces verts) pour leurs besoins naturels et les chiens doivent être tenus en laisse en dehors des logements. Les chiens de 2^{ème} catégorie ou ayant un comportement agressif ou potentiellement dangereux doivent être déclarés à l'assureur, tenus en laisse par une personne majeure et muselés. La détention de chiens de 1^{ère} catégorie (chiens d'attaque) est interdite sur le patrimoine.

7.3- Il est interdit d'attirer ou d'alimenter les animaux errants, pigeons et chats, causes d'insalubrité et de gêne pour le voisinage.

7.4- L'élevage, l'abattage d'animaux, quels qu'ils soient, sont formellement interdits dans les logements, locaux accessoires, annexes et dépendances de l'immeuble.

7.5- Le propriétaire de chien ou autre animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde.

ARTICLE 8 - PLAQUES, ENSEIGNES ET AFFICHAGES

8.1- Les plaques nominatives ne sont autorisées que sur les portes des logements et sur les boîtes aux lettres. Elles ne peuvent comporter que le nom, prénom, profession, à l'exclusion de toute autre mention. Leurs dimensions et coloris doivent être conformes au modèle adopté par l'ensemble.

Toute enseigne ou plaque professionnelle est interdite.

8.2- Hormis les panneaux d'information ou les affichages réservés au BAILLEUR et aux associations de LOCATAIRES, il est interdit d'apposer ou d'afficher quelque document que ce soit dans les parties communes.

ARTICLE 9 - INSTALLATIONS D'ANTENNE D'EMISSION/RECEPTION

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, sauf à respecter les dispositions suivantes : pour la télévision, se raccorder à l'antenne collective dans les conditions prévues par le BAILLEUR. Pour les postes émetteur-récepteur, obtenir de l'administration les licences réglementaires et, du BAILLEUR l'autorisation de réaliser l'installation d'antennes spéciales ; l'installation d'une antenne parabolique devra faire l'objet d'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant joindre à sa demande le devis descriptif des travaux envisagés ainsi que les plans d'installation.

ARTICLE 10 - FENETRES, BALCONS ET LOGGIAS

10.1- Il est interdit d'étendre ou de battre du linge, tapis ou paillassons ni dans les parties communes, ni 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 susceptible soit de nuire à la sécurité des personnes, soit de dégrader l'esthétique générale du bâtiment est proscrié.

10.3- Les bacs et pots de fleurs doivent être parfaitement assujettis et reposer sur des dessous étanches de type zinc ou faïence. Pour des raisons de sécurité, les jardinières doivent en outre être maintenues à l'intérieur des balcons.

10.4- Aucun objet, ni détritus, 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 façades.

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 (ou de séparation) des fenêtres, balcons, terrasses et loggias est interdite, sauf accord écrit du BAILLEUR.

ARTICLE 11 - ORDURES MENAGERES, VIDE-ORDURES ET DECHETS VOLUMINEUX

11.1- Les ordures ménagères, préalablement mises dans des sacs fermés, doivent être déposées dans les conteneurs prévus à cet effet et aux heures autorisées. En cas d'installations prévoyant le tri sélectif, il est impératif de respecter la destination de chaque conteneur.

11.2- Lorsqu'il existe des vide-ordures, les déchets ne doivent pas y être déversés en vrac, mais enveloppés dans des sacs plastiques fermés afin d'éviter d'obstruer les gaines et de risquer de laisser dégager des odeurs nauséabondes.

Les objets, tels que bouteilles, faïences, verres, cendres chaudes ou résidus ménagers liquides, susceptibles de rendre inutilisable ou d'endommager le conduit ou de présenter un danger potentiel pour le personnel de gardiennage, ne doivent en aucun cas être jetés dans le vide-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.

Les vide-ordures ne peuvent pas être utilisés entre 22 heures et 7 heures.

11.3 – 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 le jour du ramassage municipal. En cas de non-respect de ces dispositions nécessitant une action corrective par le BAILLEUR, les frais correspondant seront répercutés sur le LOCATAIRE.

Si l'ensemble immobilier possède un local approprié, le LOCATAIRE pourra, dans les conditions définies par le BAILLEUR, y déposer ses déchets volumineux, les coûts de sortie de ces déchets jusqu'au trottoir étant alors inclus dans les charges récupérables.

ARTICLE 12 - CANALISATIONS ET ROBINETTERIES

12.1- Les robinets et chasses des W-C. doivent être maintenus en parfait état de fonctionnement, leur défaut d'entretien, outre qu'il provoque une augmentation de la consommation d'eau, peut être à l'origine des « coups de bélier » dans les canalisations qui non seulement gênent par leur bruit les voisins, mais détériorent les conduits. Jusqu'à la canalisation commune, tout dégorgement des canalisations dans les lieux loués reste à la charge du LOCATAIRE.

12.2- Les LOCATAIRES ne doivent en aucun cas jeter dans les éviers, lavabos ou W-C. des produits ou objets susceptibles de corroder la surface des appareils sanitaires et les conduits ou encore d'engorger ces derniers.

12.3- Aucun appareil ménager ne doit être branché sur le circuit d'eau chaude exclusivement réservé à l'alimentation des équipements sanitaires.

ARTICLE 13 - VENTILATION ET CONDENSATION

13.1- Il est interdit d'obstruer, même de façon partielle ou temporaire, les prises d'air installées ou les bouches de ventilation (extraction ou soufflage d'air).

13.2- Lorsqu'il existe une installation de ventilation mécanique contrôlée, il est recommandé de nettoyer régulièrement les grilles d'arrivée d'air et les bouches d'aération.

13.3- Tout dégât généré suite à un phénomène de condensation provoqué par une obturation des ventilations sera à la charge du LOCATAIRE.

13.4- Il est interdit de raccorder des hottes des cuisines sur le conduit de la colonne VMC.

ARTICLE 14 - ASCENSEURS

14.1- S'il existe des ascenseurs, leur usage est strictement réservé aux occupants de l'immeuble et à leurs visiteurs, ceux-ci devant se conformer aux instructions du constructeur affichées dans la cabine et être maintenus en bon état de propreté et d'usage.

14.2- Le transport de meubles ou objets encombrants dans la cabine d'ascenseur est tolérée sous réserve pour le LOCATAIRE de prendre toutes les mesures de protections des parois de cabine d'ascenseur.

14.3- L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'une personne adulte, ceci en raison des risques qu'ils peuvent encourir.

14.4- En cas de panne de l'ascenseur et/ou d'usager bloqué dans la cabine et sauf danger immédiat ou nécessité de soins, l'usager devra contacter en premier lieu l'ascensoriste selon la procédure indiquée dans la cabine.

ARTICLE 15 - DEMENAGEMENT/EMMENAGEMENT

Les LOCATAIRES doivent aviser au préalable le BAILLEUR ou son préposé du jour de leur emménagement ou déménagement.

Pendant le déroulement de ceux-ci, ils doivent veiller à ne pas perturber inutilement le bon fonctionnement de l'immeuble. Toute dégradation consécutive à un emménagement ou à un déménagement, que celle-ci soit de son fait ou du fait de l'entreprise mandatée par lui, est à la charge du LOCATAIRE concerné.

ARTICLE 16 - CAS PARTICULIER DES IMMEUBLES A HAUTE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Ce type d'immeuble vise un objectif particulièrement ambitieux en termes de performance énergétique, avec un système d'isolation, de ventilation et de chauffage spécifique.

Les règles d'utilisation des équipements et de comportement dans l'immeuble communiqués au LOCATAIRE par le BAILLEUR doivent être respectées pour garantir le bon fonctionnement du système.

ARTICLE 17- 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 ouvrier d'entretien, employé d'immeuble ou prestataire extérieur, le respect lié à leurs fonctions, et ce en toutes circonstances.

Toute 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.