

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Complétant les conditions générales et particulières du contrat de location

Article 1 - Prescriptions générales

Article 1.1

Le présent règlement est établi à l'intention des locataires, de leurs ayants cause et ayants droit, de tous les occupants à quelque titre que ce soit et le cas échéant de leurs visiteurs et prestataires. Il a été co-construit avec les associations de locataires (CLCV et CNL) et validé lors du Conseil d'Administration du 09 février 2018.

Article 1.2

Ces prescriptions édictées dans l'intérêt commun ont pour objet essentiel la bonne tenue de la résidence, des parties communes et du logement. Les locataires sont ainsi informés des règles à respecter en matière de tranquillité, d'hygiène, de sécurité et de civisme qui s'imposent à tous tant pour les parties communes que pour les parties privatives.

Article 1.3

Les dispositions législatives, réglementaires et contractuelles imposent à tout locataire d'user paisiblement et normalement de la chose louée (logement, annexes et parties communes).

Article 1.4

Les locataires peuvent pratiquer leur culte à leur domicile mais pas dans les parties communes intérieures ou extérieures des résidences, ni dans les locaux collectifs résidentiels.

Les locataires doivent traiter avec égal respect les personnels des organismes Hlm, ainsi que les autres locataires, sans distinction fondée sur leur sexe, leur identité, leurs convictions ou leur choix de vie.

Article 1.5

En dehors des panneaux d'information ou d'affichage réservés à Auvergne Habitat et aux associations de locataires, il est interdit d'apposer ou d'afficher quelque document que ce soit dans les parties communes ou sur les murs de la résidence. Le Règlement intérieur ainsi que les notes d'information permanente ou provisoire sont affichés.

Article 2 - Le respect du personnel

L'ensemble des salariés d'Auvergne Habitat, chargé d'une mission de service public ainsi que les prestataires, travaillent au quotidien pour permettre à chacun de vivre dans un logement et dans un cadre de vie agréable.

En cas d'incivilités, d'injures, d'insultes, de menaces, d'agressions verbales ou physiques, etc., à l'encontre du personnel, celles-ci entraînent une sanction civile (résiliation du bail et procédure d'expulsion) voire pénale ; pour les personnels de proximité (gardiens, employés d'immeuble,...) dans l'exercice de leurs fonctions, ces actes entraînent une sanction pénale majorée.

Article 3 - Tranquillité

Conformément à l'article 1728 du Code civil et aux dispositions prévues dans le contrat de location, le locataire devra user paisiblement de son logement et de ses annexes. Ainsi, le locataire dont les agissements ou le comportement sont sources de désagrément pour le voisinage pourra être poursuivi devant les juridictions civiles ou pénales. Chaque locataire est personnellement responsable de ses agissements, de ceux des personnes vivant dans les lieux loués et de toutes les personnes qu'il introduit dans l'immeuble ou ses abords.

Article 3.1 Bruit et tapage

Le locataire (ou ayant droit, ayant cause, occupant ou visiteur) doit s'interdire tout acte ou comportement, usage d'appareils, pouvant nuire à la tranquillité des autres habitants à toute heure du jour et de la nuit. Il devra régler le niveau acoustique des appareils de diffusion sonore (radio, téléviseur, chaîne hifi, enceinte autonome Bluetooth, etc.) de manière à ce que les voisins ne soient en aucun cas importunés ; Il en sera de même pour tout instrument de musique, appareils électro-ménagers, pratiques d'activités et jeux non adaptés, port de chaussures bruyantes. Les travaux de bricolage réalisés par des locataires particuliers ou des entreprises mandatées par ces derniers, à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore (telles que les perceuses, raboteuses, scies électriques, tondeuses, etc.) ne pourront être effectués y

compris en période de déménagement ou d'emménagement que : les jours ouvrables de 8h30 à 12h et de 14h30 à 19h30, les samedis de 9h à 12h et de 14h à 19h et les dimanches et jours fériés de 16h à 19h sauf arrêté municipal plus contraignant.

Article 3.2 Accès et circulation dans les résidences

Le locataire ne peut pas laisser ses enfants jouer dans les parties communes intérieures et doit leur interdire tous jeux dangereux ou susceptibles de créer des salissures ou dégradations dans les parties communes extérieures.

La surveillance des enfants incombant aux parents ou aux personnes auxquelles ils auraient été confiés, la responsabilité du bailleur ne pourra pas être recherchée pour les accidents survenus au sein des terrains de jeux mis à disposition.

Le locataire doit interdire tout regroupement aux enfants ou tout autre occupant, dans les entrées, cages d'escalier ou autres parties communes de l'immeuble pouvant nuire à la tranquillité des locataires, au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté.

Toute entrave portée à la libre circulation des locataires, notamment par des stationnements ou des regroupements dans les halls d'entrée, les cages d'escaliers, les coursives, les couloirs ou locaux communs est interdite et constitue un délit passible de sanctions pénales en vertu de l'article L126-3 du code de la Construction et de l'Habitation. Les locataires, leurs ayants droit ou ayants cause qui facilitent ou permettent l'intrusion et les regroupements dans les parties communes de l'immeuble s'exposent à des sanctions civiles qui peuvent aboutir à la résiliation judiciaire du bail.

L'accès aux bâtiments est strictement réservé aux locataires ainsi qu'à leurs visiteurs, sous la responsabilité desdits locataires. Ces derniers veilleront à ce que les portes d'accès soient en permanence fermées. L'accès aux immeubles est strictement interdit aux personnes extérieures de la résidence, notamment les démarcheurs, colporteurs, etc..

Article 4 - Sécurité de mon immeuble

Article 4.1 Ascenseurs et portes automatiques

Le locataire doit utiliser les ascenseurs et les portes automatiques des garages s'il y en a, en se conformant pour leur usage aux instructions affichées par le constructeur, le bailleur déclinant toute responsabilité en cas d'accident résultant d'une infraction aux dites instructions ; le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur en cas d'interruption dans le service de ces appareils.

L'usage de l'ascenseur comme urinoir ou équipement de jeu est strictement interdit. Les enfants de moins de 12 ans non accompagnés ne devront en aucun cas pénétrer dans l'ascenseur. De même, il est rigoureusement interdit de bloquer le fonctionnement de l'ascenseur pour quelque motif que ce soit.

Article 4.2 Les fenêtres et balcons

Le locataire doit :

- ne pas suspendre aux fenêtres et balcons de linge quelconque,
- ne pas disposer de bacs ou pots de fleurs sur les fenêtres sans appuis. Toutes mesures de sécurité devront être prises pour l'installation de tels ornements sur les balcons et contre les appuis de fenêtres, notamment en suspendant les jardinières, pots de fleurs, etc., sur l'intérieur des balcons et terrasses,
- solliciter une autorisation préalable du bailleur pour l'installation de parabole, antennes extérieures, stores d'un modèle agréé par le bailleur, dans le cadre du respect des conditions de sécurité de l'immeuble et de son esthétique.

De plus, pour ne pas nuire au respect ni à l'harmonie extérieure de l'immeuble, sauf avis contraire du bailleur donné à une demande écrite, il est rigoureusement interdit d'occulter les balcons et terrasses avec des draps, canisses, claustras ou autres dispositifs ainsi que d'y entreposer des objets (meubles, vélos, niches, etc.). De plus, il est également interdit de poser un dispositif d'occultation sur le grillage en périphérie d'une terrasse ou d'un jardin ; en cas de désordres, le locataire sera tenu comme responsable, devra procéder aux réparations nécessaires entièrement à sa charge et devra remettre les lieux en état.

Article 4.3 Les caves et celliers

Tout comme la porte de sa boîte aux lettres, le locataire devra tenir constamment fermés ses cave ou cellier, en sous-sol, sur les paliers, par un cadenas ou une serrure. Il devra également veiller à ne pas entreposer de produits dangereux ou d'engins à moteur ainsi que s'interdire d'utiliser les caves comme atelier de mécanique, local de réunion pour des jeux ou toute activité susceptible d'occasionner un danger ou un trouble pour l'immeuble et /ou ses occupants.

Article 4.4 Interdiction de fumer

Conformément à la législation, il est interdit de fumer dans les espaces communs intérieurs (hall, cage d'escaliers, palier, couloir, locaux vélo, parking fermé, etc.).

Article 4.5 Produits dangereux

Le locataire ne doit pas détenir des produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant ou autorisés par les règlements de sécurité.

Article 4.6 Barbecue

L'utilisation des barbecues ou appareils assimilés est interdite, à l'intérieur des logements, sur les balcons et terrasses.

Article 4.7 Piscine

L'installation de piscine, jacuzzi, spas, etc., sur les balcons, terrasses et à l'intérieur des logements est rigoureusement interdite pour des raisons de sécurité.

Article 4.8 Ventilation et chauffage

Les locataires devront ne pas obstruer les dispositifs d'aération et assurer régulièrement un nettoyage des bouches et grilles de ventilation mécanique ou naturelle. Le logement devra être régulièrement aéré et normalement chauffé.

Les hottes ne devront en aucun cas être raccordées à un conduit de ventilation, qu'il soit naturel ou mécanique.

Article 5 - Respect de mon environnement

Article 5.1 Les animaux

La possession d'animaux familiers est tolérée dans la mesure où ils ne causent aucune gêne aux autres locataires, ne sont pas dangereux et ne compromettent pas la propreté ou l'hygiène de l'immeuble et de ses abords, leur vagabondage dans les parties communes étant, quoi qu'il en soit, interdit. Les animaux ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse.

Tout élevage d'animaux est formellement interdit dans le logement et ses dépendances. Tout propriétaire d'animal sera tenu pour responsable des dégradations, salissures ou accidents causés par ce dernier.

Les dispositions de la loi 99-5 du 6 janvier 1999 relatives aux animaux dangereux errants et à la protection des animaux s'appliquent au contrat de location dès la signature de celui-ci.

Les chiens susceptibles d'être dangereux et notamment ceux de la première catégorie définis par cette loi sont formellement interdits dans les logements, leurs annexes et les parties communes.

Les chiens de seconde catégorie ne sont autorisés dans les parties communes que muselés et tenus en laisse (article 211-12 et suivants du code rural et pêche maritime).

De plus, en application du règlement sanitaire départemental, il est rigoureusement interdit de nourrir les animaux errants (chats, chiens, etc.) ainsi que les pigeons.

Article 5.2 Entretien des paliers et escaliers

Le locataire doit assurer le nettoyage de son palier d'étage ainsi que des escaliers y conduisant et le cas échéant du local d'accès à la bouche de vide-ordures au niveau de l'étage de son appartement.

Cette clause peut être nulle et non avenue selon le groupe considéré. Dans cette hypothèse, le nettoyage est assuré par Auvergne Habitat ou un intervenant extérieur dont la prestation est facturée au titre des charges.

Article 5.3 Utilisation des locaux communs

Le locataire doit :

- ne pas déposer dans les locaux collectifs de rangement, d'autres objets que ceux pour lesquels ils sont prévus, le bailleur ne pouvant être, de toute façon, mis en cause

en cas de vol ou détériorations dans les locaux collectifs. Les locaux communs dits locaux vélo sont uniquement réservés aux rangements des bicyclettes, poussettes et sont interdits aux deux-roues à moteur pour des raisons de sécurité,

- ne pas laisser d'objets quelconques (bicyclettes, poussettes, jouets d'enfants, caddies, encombrants, meubles, chaussures, sacs poubelle, etc.) sur les paliers et dans les entrées, les halls, les couloirs, escaliers, passages, vestibules, placards à compteurs, etc..

Article 5.4 Respect de mon habitat

Le locataire doit :

- ne pas secouer ou battre quoi que ce soit (tapis, nappes, linge de lit, etc.) par les fenêtres ou devant les portes intérieures ou extérieures de l'immeuble ou plus généralement dans les parties communes,
- enlever, après 10 heures du matin, toute literie à aérer du rebord des fenêtres et balcons,
- n'apposer aucun écriteau, plaque, enseigne, boîtes aux lettres, inscriptions, etc., quelle qu'en soit la nature, la teneur ou la forme, sur les murs extérieurs des immeubles, vestibules, escaliers, paliers, portes, etc., sans l'autorisation écrite de l'organisme.

Article 5.5 Espaces verts et jardins

Le locataire doit respecter les plantations et pelouses, en particulier, ne pas marcher sur ces dernières.

Si l'usage d'un jardin est donné avec la présente location, le locataire s'engage à entretenir constamment celui-ci, tailler les arbres, arbustes et haies qui s'y trouvent, remplacer ceux qui viendraient à périr, ne rien y déposer, ne rien édifier ou installer (ex : abri de jardin, à bois, kiosque, poulailler, etc.), entretenir le trottoir au droit du logement et du jardin.

Article 5.6 Les véhicules

Le locataire ne doit pas faire circuler ou stationner de véhicules sur les emplacements non prévus à ces usages (ex : espaces verts, pelouses, aires de jeux, etc.) ; de plus, seules les voitures de tourisme peuvent être garées sur les aires de parkings communes; le stationnement de tout autre véhicule (camion, caravane, camping-car, moyen de transport professionnel, remorques, bateaux, véhicules hors d'usage) y est formellement proscrit.

Il est rigoureusement interdit de stationner sur les places réservées aux personnes handicapées, sur les voies d'accès aux bornes d'incendie ou réservées aux services de secours.

Il est interdit d'utiliser un emplacement de stationnement comme atelier de mécanique. De même la présence d'épaves est interdite.

La circulation des engins terrestres à moteur, tels que minimotos, quads ou assimilés est strictement interdite à l'intérieur des résidences d'Auvergne Habitat (voies, parkings, trottoirs, espaces verts, etc.) du fait qu'ils provoquent d'importantes nuisances sonores et font courir un danger aux personnes.

Il est rappelé que les panneaux réglementant la circulation routière doivent être respectés, de même que les consignes de sécurité dans les parkings collectifs ouverts ainsi que l'ensemble des dispositifs de sécurité mis à disposition des usagers (extincteurs, bacs à sable, pelles et seaux).

Enfin, Auvergne Habitat a autorisé les services de sécurité (Gendarmerie, Police Nationale et Police Municipale) à pénétrer et intervenir dans l'ensemble des parties communes de son patrimoine ainsi que sur les propriétés non bâties, y compris les espaces verts, les parkings (couverts, non couverts, fermés, non fermés) et les voies de circulation.

Article 6 - Entretien de mon logement

Article 6.1 Hygiène et salubrité

Le locataire doit veiller à :

- ne pas compromettre la salubrité de l'immeuble, sous peine de voir sa responsabilité mise en cause. Ainsi, il doit maintenir ses locaux en bon état de propreté et d'hygiène,
- ne pas jeter dans les canalisations des éviers et lavabos, baignoires, des matières grasses, solides ou autres, de nature à s'opposer à l'écoulement normal des eaux, et de ne pas non plus jeter dans les cuvettes des WC, de détritux (ex lingettes, couche bébé, litière d'animaux, etc.) de nature à les obstruer,
- entretenir avec soins les locaux, appareils sanitaires et autres sans emploi de produits corrosifs,
- lorsqu'il en existe, ne pas jeter dans le vide-ordures des débris de verre, lames de rasoirs, cartons, journaux, bouteilles en plastique et, sans qu'ils aient été préalablement emballés soigneusement, des déchets alimentaires ; ne pas y introduire des liquides, des détritux ou objets susceptibles, par leur nature et dimension, d'endommager le dispositif, de l'engorger, tout objet lourd ou volumineux devant être porté à la déchetterie la plus proche,
- évacuer les objets encombrants directement dans les déchetteries (mobilier, appareils électro-ménagers, cartons d'emballage, de déménagement, etc.),
- jeter les détritux en respectant le tri sélectif grâce aux containers mis à disposition,
- entretenir le tapis brosse que le locataire aura installé devant sa porte palière,
- ne rien jeter par les fenêtres de son logement que ce soit les restes alimentaires, les couches bébés, les bouteilles, les mégots de cigarettes, les papiers et, a fortiori le mobilier, etc.. Ce comportement est particulièrement dangereux puisqu'il permet aux rongeurs de se nourrir et donc de proliférer mais il est surtout dangereux pour ceux qui peuvent se retrouver sous les jets.

Chaque locataire devra traiter les rongeurs ou insectes (comme les blattes, cafard, puces ou punaises de lit) dans son logement afin d'éviter leur prolifération dans les logements voisins et les parties communes. En cas d'infestation de plusieurs logements, le locataire devra

permettre l'accès à son logement et annexes pour les opérations de désinsectisation et respecter les consignes qui lui seront données.

Article 6.2 Entretien courant

Le locataire doit :

- prendre pendant l'hiver, lors des gelées, toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration de ce chef, au logement loué, aux canalisations, aux appareils sanitaires ou autres,
- laisser ramoner les cheminées, s'il y en a, une fois l'an et à la date qui lui sera indiquée par l'Entrepreneur de l'organisme et signer le bulletin de ramonage présenté par l'Entrepreneur,
- ne faire usage d'appareils de chauffage à combustion lente qu'à ses risques et périls et sans recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit,
- permettre aux Organismes concessionnaires pour les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, etc., de procéder à la vérification et à l'entretien de leurs installations. Le preneur, qu'il ait ou non souscrit une police d'abonnement, devra permettre l'accès de son logement aux agents de ces organismes chargés des travaux de vérification et d'entretien. Il en est de même pour les employés de sociétés ou organismes ayant placé des compteurs divisionnaires.

Article 7 - Respect des clauses et sanction

Article 7.1

Le respect des clauses du présent règlement intérieur fait appel à l'esprit de responsabilité et de citoyenneté de chacun. Il est édicté dans un souci de promouvoir un mode d'habitat privilégiant l'harmonie et la tranquillité. Il complète les conditions générales et particulières du contrat de location.

Article 7.2

Toute violation ou manquement par les locataires ou ayants droit et ayants cause aux dispositions du présent règlement intérieur ainsi qu'aux stipulations inscrites dans le contrat de location induira la mise en œuvre des poursuites judiciaires prévues par les textes en vigueur, lesquelles pourront aller jusqu'à la résiliation du bail et l'expulsion des occupants

Philippe BAYSSADE,
Directeur Général