

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES IMMEUBLES

Le présent règlement a fait l'objet d'un accord collectif et s'applique à tous les locataires des immeubles de **LA SOCACONAM**.

PREAMBULE

En application des dispositions de l'article 7(d) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire doit occuper son logement en « bon père de famille ». L'article 1729 du Code Civil complète ce texte en instaurant une possibilité de résiliation du contrat de location par le bailleur en cas de non-respect par le locataire des termes du bail et de ses annexes.

Ce règlement est établi dans l'intérêt commun de tous les locataires.

Il appartient donc à tous les résidents de s'y conformer. Ces règles s'appliquent aux parties privatives, aux parties communes, annexes, espaces verts, voiries et aires de stationnement.

Article 1 :

Le locataire s'engage à respecter et faire respecter par tout occupant de son chef, les dispositions de ce règlement, les arrêtés municipaux, préfectoraux ayant une incidence sur l'occupation de l'immeuble ainsi que le règlement sanitaire départemental.

Article 2 :

Le personnel de proximité et de gardiennage en charge d'assurer la bonne tenue des parties communes, annexes et abords de l'immeuble, est habilité à représenter le bailleur, afin de faire respecter l'application du présent règlement.

Les injures, menaces ou gestes dangereux à leur rencontre ou à l'encontre des personnels administratifs donneront lieu à des poursuites judiciaires.

Article 3 :

La violation des dispositions du présent règlement intérieur des immeubles constitue un manquement grave aux obligations du bail, pouvant donner lieu à des poursuites judiciaires en vue de la résiliation du bail, et le cas échéant, à la mise en œuvre de la responsabilité civile du locataire, de l'occupant ou de l'utilisateur.

RAPPORTS AVEC LE VOISINAGE

IL EST INTERDIT :

- D'utiliser des appareils bruyants, dangereux ou incommodes, de détenir des produits explosifs ou inflammables ;
- De faire du bruit de toute nature, nuisible en raison de son intensité de jour comme de nuit ;
- De posséder des animaux domestiques dans les lieux loués, sauf si leur présence ne provoque pas de réclamations de la part des voisins. Les animaux ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse. Toutes les dégradations qu'ils pourraient causer seront mises à la charge de leur propriétaire. (voir également page 3 du présent règlement – responsabilité envers les animaux).
- De circuler à vélomoteur ou à moto sur les coursives, voies privées et pelouses réservées aux piétons ou sur les voies desservant les centres commerciaux ;
- De se garer sur les voies d'accès réservées aux véhicules de sécurité et de secours ;
- De laisser des épaves de tous véhicules/encombrants/mobiliers divers/caddies sur les emplacements de stationnement, y compris ceux situés en sous-sol ;
- De garer les bicyclettes et les voitures d'enfants hors des locaux ou emplacements exclusivement prévus à cet effet. Il incombe aux locataires de veiller à la sécurité de ceux-ci. La responsabilité du bailleur ne pourra être recherchée en cas de vol dans ces locaux ;
- D'entreposer des objets ou des détritux dans les parties communes de l'immeuble, à l'exception des locaux réservés à cet usage ;
- De secouer nappes, brosses, tapis, balais, chiffons sur les balcons, fenêtres et escaliers ;
- De laver les balcons à grande eau ;
- De fumer dans les ascenseurs ;
- De laisser utiliser l'ascenseur par des enfants de moins de douze ans, sans être accompagnés par un adulte ;
- De se rassembler et de converser de manière prolongée, notamment la nuit, dans les parties intérieures communes de l'immeuble. Les aires de stationnement et abords de l'immeuble sont également interdits.

En règle générale, rien ne devra être fait dans les lieux, qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble.

Toute mendicité ou colportage sont interdits dans l'immeuble.

TOUT ACTE SCANDALEUX DE NATURE À TROUBLER LA DIGNITÉ OU LA TRANQUILLITÉ DES AUTRES LOCATAIRES EST UNE CAUSE DE RÉSILIATION IMMÉDIATE QUI POURRA ÊTRE PRONONCÉE PAR ORDONNANCE DE REFERE.

L'article 1729 du Code Civil instaure une possibilité de résiliation du contrat de location par le bailleur en cas de non-respect par le locataire des termes du bail et de ses annexes.

RESPONSABILITÉ ENVERS LES ENFANTS :

IL EST INTERDIT :

- De laisser les enfants jouer dans les escaliers, entrées, aires de stationnement automobiles, couloirs des caves, toits, terrasses et sur les paliers. En cas d'accident, la responsabilité du bailleur ne saurait être engagée.
- De jouer aux boules, ballons et autres jeux en dehors des endroits éventuellement prévus à cet effet.

Il convient de respecter les espaces aménagés, les pelouses, plantations, installations et aires de jeux.

RESPONSABILITÉ ENVERS LES ANIMAUX :

IL EST INTERDIT :

- De laisser divaguer vos animaux sans laisse et sans muselière dans les parties communes intérieures et extérieures. Conformément à la Loi n° 99.05 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux et errants, vous devez déclarer, auprès de la Mairie de votre résidence, vos animaux s'ils appartiennent aux catégories visées par la Loi, particulièrement si vous êtes propriétaire de chiens d'attaque, de garde ou de défense.

La Loi n° 2008-582 du 20 juin 2008, renforçant les mesures de prévention et de protection des personnes contre les chiens dangereux, complète les obligations des propriétaires de chiens dangereux et confirme l'obligation d'être titulaire d'une attestation d'aptitude.

Ce texte est précisé par le décret n° 2008-1158 du 10 novembre 2008 relatif à l'évaluation comportementale des chiens et repris dans l'article L 211-14 du Code rural.

La présence d'animaux dans les logements est admise sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires relatives à la détention d'animaux dangereux et de la tranquillité du voisinage. A ce titre, leur propriétaire ou gardien est responsable des dégradations ou nuisances qu'ils pourraient causer dans l'ensemble de l'immeuble et de ses abords ou à l'égard des locataires et occupants de l'immeuble.

- D'élever et d'abattre les animaux quels qu'ils soient dans les logements, locaux, annexes ou jardins ;
- De jeter des graines ou nourritures diverses aux animaux errants, notamment les pigeons, conformément à l'article 120 du Règlement Sanitaire Départemental.

Cette interdiction s'applique également pour respecter le Code de la Santé Publique.

- De déposer de la nourriture pour les animaux sur les rebords de fenêtres, balcons ou parties communes de l'Immeuble.

LES ORDURES MÉNAGÈRES :

IL EST INTERDIT :

- De jeter des ordures, débris ou corps solides quelconques dans les éviers, lavabos et WC ;
- De déposer les poubelles individuelles sur les trottoirs, lorsque des locaux spéciaux sont prévus pour collecter les ordures ménagères ;
- De jeter tout objet ou détrit (papiers, mégots de cigarettes, bonbons au autres) par les fenêtres des balcons ;
- De déposer des encombrants ou rebuts dans des parties communes ou sur les trottoirs, lorsque des locaux spéciaux sont prévus en dehors des périodes de collecte.

Le bailleur se réserve la possibilité de faire enlever ces encombrants aux frais du contrevenant.

- De jeter tout objet dans les jardins privatifs des logements du rez-de-chaussée.

PARTIES EXTÉRIEURES DES IMMEUBLES :

IL EST INTERDIT :

- De placer, sans autorisation expresse et préalable du bailleur, soit à l'extérieur, soit à l'intérieur de l'immeuble, aucune enseigne, plaque ou inscription ;
- Tout aménagement, privatisation ou occultation de vue doivent faire l'objet d'un accord écrit préalable explicite du bailleur. Ce dernier se réserve toute possibilité de procéder à la remise en état initial des lieux aux frais du contrevenant ;
- De déposer, suspendre ou étendre des objets, vêtements ou linge aux fenêtres et balcons ou autres objets donnant aux façades un mauvais aspect. Les stores posés par les locataires doivent être de couleur uniforme agréée par le bailleur ;
- De déposer des objets sur les appuis des fenêtres, de disposer des claies, canisses, etc. sur les gardes corps et séparations des balcons, sauf autorisation expresse du bailleur ;
- De placer des antennes d'émissions et/ou de réception des ondes électromagnétiques telles que les antennes paraboliques sans l'accord écrit du bailleur. Cet accord pourra notamment être subordonné à la possession, par le locataire, d'une licence de RADIO AMATEUR délivrée par l'Administration.
- De stationner les véhicules, mobylettes, motocyclettes à des endroits non prévus à cet effet. Il est nécessaire de respecter le numéro de place de stationnement affecté sur votre contrat de location des annexes.

PARTIES INTÉRIEURES DES IMMEUBLES :

IL EST INTERDIT :

- De brûler, dans la cheminée, d'autres combustibles que du bois. En cas d'infraction, l'occupant s'engage à relever et garantir le bailleur, qui décline toute responsabilité à ce sujet ;
- D'utiliser un appareil de chauffage, ou de combustibles susceptibles d'entraîner la détérioration des conduits de fumée lorsqu'il en existe, et, à défaut, de raccorder de tels appareils aux conduits de ventilation ;
- De conserver dans un même local plus **d'un récipient de butane commercial** non branché, d'une contenance supérieure à 10 litres, conformément à l'arrêté du 2 août 1977 relatif aux règles de Construction des bâtiments d'habitation.

Lorsqu'il existe une antenne collective, le raccordement à cette antenne doit obligatoirement être effectué par l'entreprise concessionnaire agréée par le bailleur.

- De procéder à des installations ou des branchements individuels d'électricité et d'eau dans les caves, parkings et dans les parties d'usage commun, sauf autorisation expresse du bailleur ;

Les locataires sont invités à la prudence en matière d'installation de moquettes. Il leur est formellement interdit de coller celle-ci. En effet, la détérioration des sols thermoplastiques et leur remplacement seraient mis à leur charge.

ASSURANCES :

Le locataire devra souscrire les assurances suivantes auprès de la compagnie de son choix :

- Assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux) ;
- Assurance couvrant le risque « recours des voisins » ;
- Assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux) ;
- Assurance vol.

Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location.

Conformément aux articles 1732 et 1733 du code civil, il est responsable à l'égard de la SOCACONAM de tous les dommages aux locaux loués, même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

La résiliation du bail, pour défaut d'assurance, peut être prononcée comme indiqué dans l'annexe au contrat de location qui vous a été remise.

DIVERS – JARDINS PRIVATIFS/DÉCLARATION DE MALADIE :

Les locataires de jardins privés doivent les entretenir, sans nuire à autrui et aux espaces mitoyens. La déclaration des maladies contagieuses auprès du Service d'Hygiène de la commune de résidence, devra être rigoureusement observée, et les mesures de prophylaxie et de protection exigées par les services d'hygiène immédiatement prises. La désinfection obligatoire est à la charge du locataire.