

## PREAMBULE

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 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 des locataires et occupants de son chef, 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 également de respecter et notamment le règlement sanitaire départemental en vigueur sur le département (bruit, animaux, hygiène, battage tapis...).

**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 du logement et personnes qu'il reçoit, 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'usager.**

## 1 – ACTIVITES ET COMPORTEMENTS NUISIBLES

Les locataires doivent habiter l'immeuble en veillant à ne pas nuire à leurs voisins.

Conformément au décret n° 2006-1386 du 15 novembre 2006, il est donc strictement interdit de fumer dans les lieux à usage collectif. Chaque individu est également invité à respecter certaines règles de vie en communauté, notamment conformément à l'arrêté préfectoral n° 2012247-0004 du 3 septembre 2012 relatif au bruit, à l'article R.1336.7 du Code de la santé publique et à l'arrêté municipal n° 02/1350 de la Ville de Chartres du 9 octobre 2002.

### 1-1- Bruits

Conformément à l'article R1336-5 du Code de la Santé Publique, aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé, que le locataire en soit lui-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une autre personne ou d'une chose dont il a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. Cette interdiction est valable de jour comme de nuit afin de préserver la tranquillité des occupants de nos immeubles.

Il est rappelé que l'article R623-2 du Code Pénal prévoit une amende pour les contraventions de la 3<sup>ème</sup> classe pour ce type de nuisances.

Les occupants des locaux d'habitation doivent prendre toutes les précautions nécessaires afin de limiter la gêne occasionnée par les bruits émanant de leur logement (travaux d'aménagements divers, de bricolage...).

Il est recommandé, lors de travaux d'installation, de bien vouloir prévenir ses voisins par un mot dans les boîtes aux lettres. Ces travaux doivent s'effectuer pendant les créneaux horaires suivants : les jours ouvrables de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 19h30, les samedis de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00 et les dimanches et jours fériés de 10h00 à 12h00.

### 1-2- Rassemblements

Les rassemblements dans les parties intérieures communes de l'immeuble, les aires de stationnement et les abords privés de l'immeuble, sont interdits. Tout tournage ou clip vidéo est interdit dans les parties communes et extérieures sans autorisation écrite et préalable du bailleur.

### 1-3- Jeux

En dehors des emplacements prévus à cet effet, les jeux sont interdits (halls, escaliers, parkings, pelouses et dans toutes les parties communes...). Les parents seront responsables des éventuelles dégradations commises dans ces lieux.

### 1-4- Véhicules à moteur

Le stationnement des cyclomoteurs, motocyclettes, quads est interdit aux abords privés de l'immeuble, en dehors des emplacements prévus à cet effet.

Il est également interdit de stationner ces véhicules motorisés dans les immeubles.

## 2 – SECURITE

Les règles de sécurité doivent être respectées avec la rigueur la plus extrême. Le locataire s'interdira tout acte pouvant mettre en péril la sécurité des biens et des personnes. A ce titre, il est de nouveau rappelé qu'il est strictement interdit de fumer dans tous les cheminements collectifs, les halls d'entrée, les caves, greniers et tous les locaux communs.

### 2-1- Produits et appareils dangereux

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 utilisés 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, dans les parties communes intérieures et extérieures, est formellement interdite.

Il est formellement interdit d'utiliser ou d'entreposer dans les immeubles des bouteilles de gaz sous peine de l'introduction d'une procédure judiciaire après une simple et unique mise en demeure restée infructueuse.

### 2-2- Installation gaz

Il est important que le locataire s'assure de l'entretien courant des vannes et ouvertures d'aérations relatives aux canalisations de gaz de son logement, en particulier du remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

### 2-3- Détecteurs Autonomes Avertisseurs de Fumée (DAAF)

Le logement loué est équipé d'un ou plusieurs Détecteurs Autonomes Avertisseurs de Fumées conformément à la réglementation.

En vertu de l'article L129-8 du Code de la construction et de l'habitation et pour la sécurité de tous, il appartient au locataire de veiller à son entretien, à son bon fonctionnement et d'assurer le renouvellement éventuel de ce dispositif. Dans le cas contraire, l'Office déclinera toute responsabilité en cas d'incendie dans le logement.

### 2-4- Dispositifs d'alarme et de lutte contre l'incendie – Sécurité incendie

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.

Pour des raisons de sécurité, il est formellement interdit de fumer dans les locaux annexes privatifs et communs.

### 2-5- Gaines techniques et cheminements communs

Il est interdit d'ouvrir les gaines techniques qui doivent être accessibles aux services concernés en toutes circonstances. Lesdites gaines ne doivent jamais être encombrées par des effets personnels, au même titre que les cheminements communs (paliers, escaliers et hall compris).

## 3 – GESTION DES DECHETS ET HYGIENE

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

### 3-1- Ordures ménagères

En aucun cas les débris ne doivent être déposés sur le palier.

Les ordures ménagères, préalablement mises dans des sacs fermés, doivent être déposées dans les conteneurs prévus à cet effet, soit dans le local à ordures ménagères de l'immeuble s'il en dispose, soit dans les conteneurs installés en extérieur.

En cas d'installations prévoyant le tri sélectif, il est impératif de respecter la destination de chaque conteneur.

Tout abus dûment constaté et identifié pourra faire l'objet d'une facturation au locataire qui en est responsable, le montant correspondra au temps de travail de l'agent chargé de remédier à l'infraction, ce temps étant calculé de façon forfaitaire.

Il est bien évidemment interdit de jeter des objets quels qu'ils soient par les fenêtres de l'immeuble ( mégots de cigarettes, papiers, cartons, sacs plastiques, aliments...).

Les locaux à ordures ménagères ne sont pas prévus pour la dépose des encombrants.

### 3-2- Encombrants

Le locataire fera son affaire de l'élimination des déchets volumineux qu'il aura générés, en les transportant à une déchetterie ou en les déposant sur le trottoir le jour du ramassage communautaire.

Si l'immeuble 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.

En cas de non-respect de ces dispositions nécessitant une action corrective par le bailleur, les frais correspondant pourront être facturés au locataire.

### 3-3- 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.

Chacun doit veiller à ne pas attirer des animaux ou insectes, ni dans les parties privatives, ni dans les parties communes. Il est interdit de déposer des débris, notamment sur les paliers, ceci même à titre temporaire, ou toutes substances diverses. Les locataires sont obligés de se conformer à toute intervention du bailleur destinée à satisfaire aux conditions d'hygiène ou à l'entretien des locaux, notamment en matière de désinsectisation ou de dératisation, tel que le prévoit le règlement sanitaire départemental.

## 4 - VENTILATION DES LOGEMENTS

Il est interdit d'obstruer, même de façon partielle ou temporaire, les dispositifs de ventilation (bouches et grilles de ventilation).

Lorsqu'il existe des installations de ventilation mécanique contrôlée, il est nécessaire de les nettoyer régulièrement.

Tout dégât généré suite à un phénomène de condensation provoqué par une obturation des dispositifs de ventilation sera à la charge du locataire.

Il est interdit de raccorder une hotte de cuisine ou un sèche-linge à évacuation sur les conduits de ventilation, qu'ils soient naturels ou mécaniques.

## 5 – CANALISATIONS D'EVACUATION

Il est strictement interdit de jeter, dans les canalisations de l'évier ou des sanitaires, des produits (végétaline, litière...) ou objets (lingettes, serpillères...) qui pourraient obstruer ou détériorer l'installation. Tout désordre constaté pourra faire l'objet d'une facturation, directement auprès du locataire identifié.

## 6 - RAMONAGE DES CONDUITS DE FUMÉES

Pour les logements équipés de chauffe bains et de chaudières individuelles au gaz et sous contrat d'entretien, les conduits de fumées font l'objet d'un ramonage une fois par an, organisé par le bailleur et exécuté par une entreprise spécialisée.

A cet effet, les locataires ont pour obligation d'être présents ou de se faire représenter aux dates qui leur sont communiquées pour permettre le ramonage.

En cas d'absence, et si un incident ou un accident survenait, le bailleur serait déchargé de toute responsabilité.

Concernant les cheminées d'agrément présentes dans les séjours et les chambres de certains immeubles, celles-ci ne doivent en aucune façon être utilisées par les locataires. Dans le cas contraire, le bailleur déclinera toute responsabilité en cas d'accident.

## 7 - CHAUFFAGE

Quelle que soit la nature du chauffage, il est strictement interdit de déposer un radiateur et d'effectuer toute modification sur les installations de chauffage. Seul le bailleur s'en réserve le droit. Pour les logements disposant d'un chauffage collectif, il est important de laisser au bailleur ou à son représentant, le libre accès au logement pour qu'il puisse intervenir et effectuer notamment la purge annuelle.

En dehors de l'installation fournie par votre bailleur, tout autre mode de chauffage est interdit, hormis un chauffage électrique d'appoint conforme à la réglementation électrique en vigueur.

## 8 - FENETRES, BALCONS, LOGGIAS

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

Aucun objet ne doit être déposé sur le rebord extérieur des fenêtres. Le fait d'entreposer tout objet encombrant susceptible, soit de nuire à la sécurité des personnes, soit de dégrader la façade du bâtiment, est proscrié.

Pour des raisons de sécurité, les jardinières doivent être maintenues à l'intérieur des balcons.

Il est par ailleurs interdit de laver le balcon à grande eau afin d'éviter les ruissellements en façades.

Aucune modification de structure ou d'équipement ne pourra être entreprise à l'extérieur des logements, fenêtres, balcons, terrasses et loggias.

Seuls les brises-vues tissés en matière PVC (au coloris qui se rapproche le plus de celui de la rambarde du balcon ou de la clôture) sont tolérés, sous réserve de l'obtention d'une autorisation écrite du bailleur avant toute installation.

## 9 - PARABOLES

Le locataire ne pourra installer aucun appareil émetteur-récepteur à l'extérieur du logement. L'installation d'une antenne parabolique devra faire l'objet d'une autorisation expresse et écrite du bailleur, le locataire devant joindre à sa demande le devis descriptif des travaux envisagés établi par une entreprise agréée, ainsi que les plans d'installation. Cette demande devra préciser entre autres les chaînes et canaux souhaités. Dans tous les cas, l'installation en surplomb, le percement des menuiseries et des parois extérieures sont strictement interdits.

## 10 – LOCAUX ANNEXES PRIVATIFS ET COMMUNS

### LOCAUX ANNEXES PRIVATIFS

L'usage de ces locaux est exclusivement réservé au locataire qui dispose de cette annexe via son bail ou un bail spécifique. Ils doivent être conservés en parfait état d'entretien par le locataire.

Ces locaux annexes sont sous l'entière responsabilité du locataire et doivent donc être assurés.

Le locataire devra laisser le libre accès au bailleur ou à un de ses représentants si son annexe privative est traversée par un réseau ou autres canalisations.

En cas de non-respect de ces clauses, le bailleur déclinera toute responsabilité en cas d'accident et sera en droit de facturer les réparations et le nettoyage desdits locaux.

Pour des raisons de sécurité incendie, il est strictement interdit de fumer dans les locaux annexes privatifs.

### 10-1- Caves - Greniers - Celliers

L'utilisation de ces locaux est strictement réservée à l'entreposage de matériaux et de meubles ne pouvant pas provoquer de risque d'incendie.

Ceux-ci ne doivent en aucun cas servir de lieu de stockage de gros objets et de matières inflammables. Le locataire a la responsabilité de veiller à la fermeture de ceux-ci (serrure ou cadenas).

### 10-2- Séchoirs

Ces locaux sont exclusivement réservés pour le séchage du linge.

### LOCAUX ANNEXES COMMUNS ET PARTIES COMMUNES

Les locaux destinés à l'entrepôt des vélos, des poussettes, des ordures ménagères ou des encombrants, doivent uniquement être utilisés dans le cadre de leur usage d'origine, aucun autre dépôt ou stockage n'est autorisé.

Pour des raisons de sécurité incendie, il est strictement interdit de fumer dans les locaux communs.

## 11 - ASCENSEURS

L'usage de l'ascenseur est strictement réservé aux occupants de l'immeuble et à leurs visiteurs, ceux-ci devant se conformer aux instructions affichées dans la cabine.

L'usage des ascenseurs se fait toujours sous la responsabilité du locataire et des parents pour les enfants : les mineurs de moins de 12 ans (ou plus si les parents le juge ainsi) devront toujours être accompagnés d'un adulte.

Il est interdit de se livrer à toute manipulation abusive ou intempestive des boutons de commande de l'ascenseur, ainsi que le bouton d'alarme.



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

Il est formellement interdit d'utiliser l'ascenseur pour le transport de meubles ou d'objets lourds ou encombrants de nature à perturber le fonctionnement de l'ascenseur ou à y provoquer des dégâts.

Il est également interdit d'introduire dans l'ascenseur bicyclettes et engins motorisés.

Le bailleur décline toute responsabilité si un incident ou un accident intervient alors que ces prescriptions n'auront pas été respectées.

## **12 – DETENTION D'ANIMAUX**

Les animaux de compagnie sont tolérés dans les lieux loués dans la mesure où le locataire s'engage au respect de la tranquillité du voisinage et des dispositions légales et réglementaires relatives à la détention d'animaux dangereux. Lors de l'intervention d'un prestataire, le locataire doit neutraliser son animal tout le temps de la durée de l'intervention.

Les locataires qui possèdent des animaux doivent veiller à ce que ceux-ci ne créent, par leur nombre ou leur comportement, aucun trouble et ne fassent aucune dégradation dans l'immeuble. Le propriétaire sera responsable de la propreté de ses animaux et de leur comportement, notamment dans toutes les parties communes intérieures et extérieures.

L'utilisation des canisites doit être privilégiée, à défaut le propriétaire d'un chien ou autre animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde.

Les chiens doivent être obligatoirement tenus en laisse en dehors des logements.

Les chiens de 2<sup>ème</sup> catégorie ou ayant un comportement agressif ou potentiellement dangereux doivent être muselés, déclarés à l'assureur et tenus en laisse par une personne majeure. La détention de chiens de 1<sup>ère</sup> catégorie est interdite au sein du patrimoine de l'Office.

Tout animal errant sur le patrimoine de l'Office pourra faire l'objet d'une saisie par la Force Publique et conduit à la fourrière départementale aux frais de son propriétaire.

## **13 – STATIONNEMENT / PARKINGS**

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des parkings, propriétés du bailleur.

### **13-1- Responsabilité du bailleur**

Le stationnement a lieu aux risques et périls de l'usager, y compris pour les emplacements boxés ou non soumis au paiement d'un loyer.

Le bailleur 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.

### **13-2- Responsabilité de l'usager**

A l'intérieur des parkings, l'usager reste seul responsable, de tous les accidents et dommages de toute nature, corporelle ou matérielle qu'il pourrait provoquer aux tiers, aux véhicules, aux installations ou aux biens immobiliers et mobiliers, par oubli, maladresse, malveillance ou inobservation du code de la route et des prescriptions du présent règlement intérieur et ce sans que la responsabilité du bailleur puisse être recherchée à cet égard.

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

Il est interdit de répandre de l'huile ou du carburant sur le sol du garage ou du parking et d'effectuer toute intervention de réparation, d'entretien et de lavage.

### **13-3- Règles de stationnement**

Le stationnement en dehors des zones délimitées au sol est interdit, notamment sur les passages piétons et devant la barrière 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 de stationner sur les trottoirs et les pelouses.

L'état du véhicule devra satisfaire aux obligations du code de la route.

Les véhicules terrestres à moteur stationnant de manière prolongée (véhicule ventouse) et/ou de façon gênante, seront, dans le respect de la réglementation en vigueur, enlevés aux frais exclusifs du propriétaire du véhicule et déposés en fourrière.

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

Il est interdit d'entreposer des meubles, objets encombrants, produits toxiques ou inflammables dans le box ou l'emplacement de parking dont l'utilisation est strictement limitée au stationnement de véhicule.

Pour les parkings soumis à un contrôle d'accès, l'usager s'engage à utiliser de façon exclusive la télécommande et les clés pour son usage personnel. Il ne devra en aucun cas favoriser l'accès d'un tiers 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.

Dans les parkings souterrains, il est interdit de fumer, d'introduire ou d'entreposer du matériel combustible ou inflammable à l'exception du contenu des réservoirs, d'extraire et d'ajouter du carburant.

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 sur les emplacements situés en sous-sol.

### **13-4- Vignette de stationnement**

Tout véhicule stationné sur les emplacements privatifs doit être obligatoirement muni d'une vignette fournie par l'Office et renouvelable tous les ans.

## **14 – BADGES D'ACCES AUX HALLS D'ENTREE - TELECOMMANDES**

Les locataires des immeubles disposant d'un système de contrôle d'accès par badge sont tenus de signaler immédiatement la perte ou le vol d'un de leur badge afin de le désactiver de la centrale de gestion.

En cas de perte, de dégradation ou de vol d'un badge ou d'une télécommande, le locataire, s'il souhaite en obtenir un(e) nouveau (nouvelle), devra en faire la demande écrite auprès du bailleur, tout en sachant que l'obtention du nouvel appareillage lui sera facturée.

## **15 – ESPACES VERTS – AIRES DE JEUX – ESPACES EXTERIEURS PRIVATIFS OU COLLECTIFS**

### **15-1- Espaces verts**

Les espaces extérieurs doivent être respectés et conservés dans un parfait état de propreté.

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

### **15-2- Aires de jeux**

Les enfants doivent être accompagnés et surveillés dans les aires de jeux, le bailleur déclinant toute responsabilité en cas d'accident.

Les parents doivent se référer aux consignes d'utilisation indiquées sur l'aire de jeux (notamment vis-à-vis de l'âge d'utilisation des jeux installés).

Les parents doivent veiller à ce que leurs enfants ne provoquent pas de détériorations.

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.

Il est strictement interdit de fumer sur les aires de jeux.

### **15-3- Espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses, jardins) ou collectifs (espaces verts)**

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

Les haies et végétaux ne doivent pas déborder sur le domaine public ni dépasser la limite de propriété. Sauf règlement spécifique local, les haies ne devront pas dépasser 2 mètres de haut. Certains brise-vues et plantations supplémentaires pourront être tolérés uniquement sous réserve de l'obtention d'une autorisation écrite de l'Office.

L'utilisation des barbecues est proscrite (charbon, gaz...) sur les balcons privatifs et espaces extérieurs, à l'exception des appareils électriques, à condition qu'ils ne génèrent aucune dégradation ni nuisance à l'égard du voisinage.

## **16 – PLAQUES, ENSEIGNES ET AFFICHAGES**

Toute plaque nominative, enseigne ou plaque professionnelle doit obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique auprès du bailleur.

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 et hall d'immeuble.

## **17 – RESPECT DU PERSONNEL**

Toute attitude inappropriée envers le personnel du bailleur ou d'une entreprise mandatée par ce dernier, quelle qu'elle soit, fera l'objet d'un rappel immédiat au règlement et pourra se traduire par des actions judiciaires.

A ce titre, le bailleur se réserve le droit de déposer une plainte nominative pour enclencher l'action pénale mais également d'engager une action civile pour l'obtention de dommages et intérêts, voire pour obtenir la résiliation du bail.

Le locataire, ainsi que l'ensemble des occupants de son logement, y compris les enfants mineurs, doivent au personnel représentant le bailleur ou autre prestataire extérieur mandaté par le bailleur, le respect lié à leurs fonctions, et ce en toutes circonstances.