

# REGLEMENT INTERIEUR DES IMMEUBLES



Le présent règlement intérieur est un élément du contrat de location. En cas de non respect du règlement intérieur, le bailleur se réserve le droit de demander la résiliation du bail.

Le(s) locataire(s) se trouve(nt) engagé(s) au respect du présent règlement destiné à assurer le bon usage de son lieu de résidence et à le faire respecter aux personnes vivant avec lui, à ses visiteurs et à ses invités.

Tous les actes ou attitudes pouvant troubler la tranquillité ou la sécurité de l'immeuble ou nuire à sa bonne tenue sont des motifs de résiliation du bail.

Il est précisé que le personnel de Limoges Habitat veillera à faire respecter le présent règlement intérieur et qu'il est mandaté pour formuler toutes les injonctions de rappel à l'ordre en cas de manquement à ce règlement.

## I - VIVRE ENSEMBLE : INCIVILITE ET BONNE UTILISATION DES LIEUX LOUES

### A / TRANQUILLITE DES LOCATAIRES

#### **Les bruits, nuisances sonores :**

Durant la journée, et plus particulièrement la nuit de 22h à 7h du matin, s'abstenir de troubler la tranquillité et le repos des locataires de l'immeuble par du tapage nocturne (fêtes, éclats de voix...).

Régler le niveau acoustique des appareils électroménagers, outils de bricolage, des appareils de diffusion sonore (télévision, radio...) et des instruments de musique de manière à ne pas importuner ses voisins.

Veiller à ce que les enfants ne troublent en rien la tranquillité des locataires, en particulier par leurs jeux et leurs cris.

#### **Les incivilités :**

Tous actes de malveillance, menaces, intimidations et incivilités constitueront un motif pour Limoges Habitat d'engager une action en justice visant la résiliation du contrat de location jusqu'à l'expulsion.

Le commerce de drogue ou d'arme, le recel, les actes de violence, la participation à des squats ou des comportements agressifs sont des motifs d'expulsion.

#### **Les animaux :**

Les chiens seront obligatoirement tenus en laisse dans les parties communes.

La détention de chien de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie (chien d'attaque, de garde et de défense) est restreinte. Elle n'est possible qu'en respectant les dispositions des articles L.211-12 et suivants du Code Rural.

La présence d'animaux domestiques est tolérée à l'intérieur des lieux loués, à condition toutefois que ces derniers n'apportent aucune gêne pour les autres locataires de l'immeuble (abolements, déjections) et ne nuisent pas à la bonne tenue des logements.

La présence des animaux est déconseillée sur les balcons.

#### **Accès immeuble / toiture terrasse :**

L'entrée des immeubles est interdite à tous démarcheurs.

Le locataire veillera à maintenir les portes d'entrée des immeubles normalement fermées et à ne pas entraver leur fonctionnement. Les interphones et les clés programmables, élément majeur de sécurisation de l'immeuble, doivent être utilisés convenablement.

La diffusion des clés ou des codes d'accès est interdite.

L'accès aux toitures terrasses est strictement interdit à toutes personnes.

## B / HYGIENE – PROPETE

Les occupants des immeubles collectifs sont tenus de respecter autant que leur propre appartement l'ensemble des parties à usage commun, ainsi que l'ensemble des équipements techniques qui s'y trouvent : porte d'entrée d'immeuble, système d'interphonie, escalier, ascenseur, couloir, gaine technique, entrée, boîte aux lettres....

Toutes dégradations occasionnées aux locaux ou aux équipements qui s'y trouvent donneront lieu au **remboursement des frais de remise en état** par le ou les locataires les ayant entraînées.

## **1- Dans les parties communes**

### **Ordures ménagères-Encombrants**

Les ordures ménagères doivent être transportées par le locataire jusqu'aux emplacements réservés à cet effet et déposées dans les conteneurs. En aucun cas, les parties communes ne doivent être encombrées par le dépôt même momentané de sacs d'ordures ménagères ou autres encombrants.

Les déchets recyclables sont à déposer directement dans les conteneurs prévus à cet effet en respectant les règles du tri sélectif.

Les objets encombrants doivent être évacués dans la déchetterie la plus proche du domicile (accès gratuit). Il est interdit de s'en débarrasser dans les locaux communs ou en pied d'immeuble.

### **Entretien et usage des parties communes**

La propreté dans les parties communes devra être maintenue et respectée.

Pour des raisons d'hygiène, il est strictement interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres, portes et balcons (détritus, couches, mégots...)

Les poussettes, les bicyclettes ... ne doivent pas être entreposées sur les paliers et ne doivent pas entraver la libre circulation et le libre accès aux paliers, couloirs et escaliers.

L'utilisation des ascenseurs est interdite aux enfants non accompagnés. **Tout accident qui se produirait en contravention de cette clause entrainerait la responsabilité du locataire.**

En application du décret n° 2006-1386 du 15 Novembre 2006, il est interdit de fumer dans les parties communes et les ascenseurs.

## **2- Dans le logement**

Le locataire doit jouir des locaux en personne prudente et diligente, sans y faire aucune détérioration ni dégradation et maintenir les lieux loués en parfait état d'hygiène et de propreté.

Les balcons ou loggias ne doivent en aucun cas servir de débarras. De plus le locataire doit veiller à ne pas suspendre, déposer ou secouer de vêtements, linges, tapis, balais ou paillassons aux fenêtres balcons, paliers, escaliers ...

Par mesure de précaution, Limoges Habitat mène des campagnes de désinsectisation régulières.

Le locataire laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de Limoges Habitat sur justification de leur qualité ou d'un prestataire extérieur, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective (désinsectisation notamment). Limoges Habitat se réserve le droit d'engager une procédure judiciaire à l'encontre de tout locataire refusant l'accès de son logement aux prestataires qualifiés.

## **II -ASPECTS TECHNIQUES**

### **A/ ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE**

Le locataire, qu'il ait ou non souscrit un contrat, est dans l'obligation de permettre l'accès de son logement aux agents de Limoges Habitat et prestataires extérieurs chargés des travaux de vérification et d'entretien des installations de fournitures d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, Ventilation Mécanique Contrôlée....

Il en est de même pour les employés des sociétés ou organismes ayant placé des compteurs divisionnaires.

### **B/VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE (VMC)**

Afin d'assurer une bonne ventilation du logement, le locataire doit veiller au bon état d'entretien des bouches de ventilations mécaniques ou naturelles, suivant le cas et il doit veiller à ne pas obstruer les grilles d'entrée d'air, ainsi que les bouches d'extraction.

### **C/ LES COMPTEURS D'EAU ET CANALISATIONS**

Le locataire ne peut s'opposer aux visites, démontage, remontage, réparation du compteur d'eau et s'engage à signaler à Limoges Habitat tout dérèglement, arrêt ou anomalie qu'il constaterait dans son fonctionnement. Le locataire s'engage également à prendre les dispositions nécessaires pour permettre le relevé régulier du compteur d'eau.

Pour les logements munis d'un chauffage individuel et en cas d'absence du locataire, il est impératif de placer le thermostat en position hors gel afin d'éviter tout risque de dégât des eaux.

### **D / DETECTEUR AUTONOME AVERTISSEUR DE FUMEE (DAAF)**

Le DAAF fait partie des éléments d'équipement du logement et l'entretien en incombe au locataire. A l'état des lieux sortant, l'absence de DAAF, ou le défaut de fonctionnement sera facturé au locataire.

## **E/ OCCUPATION DU LOGEMENT**

### **Sécurité**

La détention et le stockage de produits inflammables ou présentant des risques d'explosion sont formellement interdits (bouteilles de gaz, bidons d'essence, fuel...).

### **Parabole**

Le locataire doit informer par courrier le bailleur de l'installation d'une parabole. Ce courrier devra détailler l'installation envisagée (caractéristiques techniques, encombrement et fixation de l'antenne). Dans tous les cas, l'installation devra être réalisée dans les règles de l'art et ne pourra être faite ni en façade, ni en toiture d'immeuble. Dans le cas contraire, Limoges Habitat se réserve le droit de saisir le tribunal compétent.

### **Travaux de modification**

Le locataire ne fera aucune construction ou modification quelconque, ni mise en place ou transformation d'équipement dans les lieux loués (logement, cave, garage, terrasse, jardin et abris de jardin) sans le consentement exprès, et par écrit de Limoges Habitat. De même, l'apposition de dalles au plafond est interdite.

Les transformations autorisées resteront, sans indemnités, la propriété de Limoges Habitat. Ce dernier a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise en l'état immédiate des lieux .

## **III- RESPECT DES ANNEXES**

### **A/ JARDIN ET TERRASSE / JARDINS PARTAGES**

Le locataire s'engage à assurer l'entretien courant des parties extérieures à usage privatif, tels que les allées, pelouses, parterres, jardins et terrasses.

La tonte d'herbe et la taille des haies des jardins privés non entretenus seront, le cas échéant, réalisées aux frais exclusifs du locataire défaillant.

Il est interdit d'ériger des clôtures ou des constructions (notamment des abris de jardin), sans autorisation du bailleur.

### **B/ CAVES ET GRENIERS**

Pendant la durée du contrat, la cave, le grenier du logement doivent être correctement utilisés et entretenus. A l'état des lieux sortant, la cave et le grenier doivent être restitués vides et propres. Dans le cas contraire, la remise en état sera facturée au(x) locataire(s).

### **C/ ESPACES EXTERIEURS**

#### **Parking, parking avec contrôle d'accès avec ou sans place attribuée**

Dans le cas de parking privatisé, seuls les locataires attributaires d'une place numérotée sont autorisés à y stationner.

Les véhicules des locataires ou de leurs invités ne doivent pas stationner en dehors des emplacements réservés à cet effet. Il est en particulier interdit aux véhicules de stationner sur les trottoirs et les pelouses.

Tout stationnement prolongé sera considéré comme abusif et le bailleur pourra faire toute démarche auprès des autorités administratives pour qu'il soit procédé à l'enlèvement du véhicule.

Les places réservées aux personnes handicapées doivent être impérativement respectées.

Le lavage, le graissage, la vidange et la réparation des véhicules sont interdits sur les parkings.

#### **Espaces verts**

Dans l'intérêt général, les pelouses, les aménagements, installations et plantations doivent être rigoureusement respectés.

#### **Aires de jeux**

Les aires de jeux seront utilisées par les enfants sous la seule responsabilité des parents.

### **D/ LOCAUX**

Les locaux communs mis à disposition des locataires pour les poussettes, vélos, etc, ne doivent en aucun cas servir à entreposer d'autres objets. Le cas échéant, le bailleur procédera à l'enlèvement de ceux-ci, et se réserve le droit de facturer tout enlèvement d'encombrants dans l'ensemble de ces locaux.

Les vélos, poussettes entreposés demeurent sous la garde et la responsabilité de leurs propriétaires.

Tout dépôt d'objet dans les gaines techniques est strictement interdit pour des raisons de sécurité.

# **EXEMPLES DE TROUBLES DE JOUISSANCE ET REPRESSION PENALE**

(liste non exhaustive et à titre d'information)

## **A/ LES ATTEINTES CONTRE LES PERSONNES**

<b>Qualification juridique des faits</b>	<b>Nature de l'infraction</b>	<b>Texte applicable</b>	<b>Peine applicable</b>	<b>Quantum (1)</b>
Bruits ou tapages injurieux ou nocturnes (2)	Contravention 3 <sup>ème</sup> classe	Art. R623-2 du Code Pénal	Amende Art. R623-2	Jusqu'à 450€
Regroupements illicites dans les halls d'immeubles, cages d'escaliers ou autres parties communes d'immeubles collectifs d'habitation	Délit	Art. L 126-3 du Code de la Construction et de l'Habitation	Emprisonnement + amende	Jusqu'à 2 mois Jusqu'à 3 750€
Menaces, intimidation, violences contre gardien d'immeuble assermenté, et agent des bailleurs exerçant une mission de gardiennage ou de surveillance d'immeuble d'habitation (s'étend à la protection des conjoints, enfants, ascendants, ou toutes personnes vivant habituellement au domicile de l'agent)	Délit	Art. L 127-1 du Code de la Construction et de l'Habitation	Emprisonnement + amende	Jusqu'à 2 ans Jusqu'à 30 000€
Si menaces de mort		Art. L 433-3 du Code Pénal	Emprisonnement + amende	Jusqu'à 5 ans Jusqu'à 75 000€

(1) Montant des peines d'amende est fixé par l'article 131-13 du Code Pénal

(2) Aboiements de chiens et autres cris d'animaux, bruits provenant de chaînes hi-fi, téléviseurs, d'outils de bricolage, de fêtes familiales, jeux bruyants...

## **B/ LES ATTEINTES CONTRE LES BIENS**

<b>Qualification juridique des faits</b>	<b>Nature de l'infraction</b>	<b>Texte applicable</b>	<b>Peine applicable</b>	<b>Quantum (1)</b>
Abandon d'ordures, déchets, matériaux et autres objets	Contravention 2 <sup>ème</sup> classe	Art. R 632-1 Du Code Pénal	Amende	Jusqu'à 150€
Destruction, dégradation ou détérioration avec dommage léger	Contravention 5 <sup>ème</sup> classe	Art. R 635-1 Du Code Pénal	Amende	Jusqu'à 1 500€
Graffitis sur façades, mobilier urbain, voie publique et véhicules (dommage léger)	Délit	Art. 322-1 al.2 du Code Pénal	Amende	Jusqu'à 3 750€