

ANNEXE 1

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES RÉSIDENCES

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.

Article 1.2 : Ces prescriptions édictées dans l'intérêt commun ont pour objet essentiel la bonne tenue de l'immeuble et des parties communes. 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 2 : Du bon usage des locaux et des espaces communs

Article 2.1 : L'accès et l'utilisation de ces espaces et locaux sont exclusivement réservés aux locataires

Article 2.2 : Circulation extérieure et espaces de stationnement

Les véhicules automobiles légers et autres ne pourront stationner que sur des emplacements réservés à cet effet en respectant les règles de sécurité (borne incendie, accès pompiers...) que la législation et la signalétique imposent. La circulation et le stationnement des véhicules - quels qu'ils soient - sont strictement interdits sur les pelouses et aires de jeux. Il est interdit d'utiliser un emplacement de stationnement comme atelier de mécanique ou lieu de stockage. Les places réservées aux personnes handicapées doivent être respectées. Le stationnement des remorques, poids lourds, bateaux, véhicules hors d'usage, est interdit. Le stationnement des véhicules utilitaires (véhicules conçus et aménagés pour transporter des marchandises et/ou des personnes) ne pourra être possible qu'avec une autorisation exprès d'AB-Habitat. Les véhicules en stationnement prolongé, gênant ou dangereux feront l'objet d'un enlèvement après mise en demeure d'AB-Habitat avec des frais à la charge du contrevenant. La circulation des engins terrestres à moteur, tels mini-motos, quads ou assimilés est strictement interdite à l'intérieur des résidences d'AB-Habitat (voies, parkings, trottoirs, espaces verts...), du fait qu'ils provoquent d'importantes nuisances sonores et font courir des dangers aux personnes.

Article 2.3 : Espaces verts, aires de jeux

Les espaces extérieurs utilisés pour l'agrément de la collectivité devront être respectés et conservés dans un parfait état d'hygiène et de propreté. A ce titre, il est, par exemple, strictement interdit de laisser pénétrer des animaux dans les aires de jeux conçues à l'usage des enfants. Lorsqu'il existe une restriction en âge pour l'usage de certains jeux, les parents devront en respecter les consignes d'accès et les enfants être accompagnés et surveillés. Les animaux ne devront pas errer dans les espaces verts mais être tenus en laisse. Les jeux et équipements collectifs installés sur les aires de jeux devront être préservés et ne pas être utilisés à d'autres fins que leur destination. Tout auteur de dégradation sera poursuivi et devra répondre pécuniairement de celle-ci. Si la personne mise en cause est mineure, les parents auront à supporter le coût du préjudice subi par AB-Habitat.

Article 2.4 : Accès et circulation dans les immeubles

Ces dispositions concernent l'ensemble des parties communes, notamment les entrées ou halls d'immeubles, les vestibules, corridors, ascenseurs, escaliers, paliers et couloirs et plus spécialement les couloirs de service et les caves qui ne devront jamais être embarrassés de quelque objet que ce soit, tels que vélos, poussettes, jouets d'enfants, caddies, encombrants et salissants. Toute entrave portée à la libre circulation des locataires, notamment par des stationnements ou des regroupements dans les halls d'entrée, les cages d'escalier, les coursives, les halls d'escalier et les couloirs de cave est interdite et constitue un délit passible de sanctions pénales en vertu de la Loi du 18 Mars 2003 sur la sécurité intérieure. Les locataires, leurs ayants-droit et 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 contrat de location. Les enfants ne devront pas jouer dans les entrées et aux abords immédiats de celles-ci et, d'une manière générale, dans tous les passages communs. 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 à la résidence, notamment les démarcheurs, colporteurs...

Article 2.5 : Ascenseurs

Lorsque l'immeuble est doté d'un ascenseur, l'utilisateur devra veiller à son maintien en bon état d'usage et de propreté. Les interventions techniques - qu'elles soient de maintenance, de secours ou de dépannage - sont exclusivement réservées aux personnes habilitées par les dispositions existantes en matière de sécurité. Toute violation de ces règles fera l'objet de sanctions prévues par les textes en vigueur. L'ascenseur, s'il est utilisé à l'occasion d'un déménagement, devra être préservé de toute surcharge, dégradation ou d'autres incidents. 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. Il est également formellement interdit de bloquer le fonctionnement de l'ascenseur pour quelque motif que ce soit.

Article 2.6 : Information - Affichage

En dehors des panneaux d'information ou d'affichage réservés à AB-Habitat et aux amicales de locataires, il est interdit d'apposer ou d'afficher quelque document que ce soit dans les parties communes, ou sur les murs des immeubles. Le règlement intérieur est affiché dans le hall, ainsi que les coordonnées de votre gardien. D'autres informations concernant l'immeuble (par exemple les déclarations de ressources à la Caisse d'Allocations Familiales, les charges locatives...) seront ponctuellement affichées par votre gardien.

Article 2.7 : Locaux à usage collectif (locaux à vélos, poussettes et vides ordures)

Il est rappelé que les ordures ménagères mises en sacs fermés (sauf s'il s'agit de verre), devront être déposées dans les conteneurs ou locaux réservés à cet usage, dans le respect de la réglementation (tri sélectif). Pour éliminer les objets encombrants, les locataires devront se rapprocher du gardien pour être informés des dispositions en la matière (lieu, horaires...). Les locaux visés au présent article ne peuvent être utilisés pour un quelconque autre usage.

Article 2.8 : Préservation des parties communes et sécurité

Afin de respecter toutes les prescriptions établies dans l'intérêt de la sécurité, l'hygiène et la bonne tenue de l'immeuble, il est interdit de fumer, boire ou manger dans les locaux et espaces communs, dont l'ascenseur. De même, les locataires ont interdiction de jeter les mégots de cigarettes dans les locaux vide-ordures, mais aussi dans les colonnes de vide-ordures des appartements ou des paliers. Les dispositifs d'alarme ou de lutte contre l'incendie devront être respectés. L'accès aux locaux de service et aux toitures est strictement interdit, sauf accord exprès de AB-Habitat et, le cas échéant, accompagné du gardien. Il est interdit de procéder à tout branchement «sauvage» sur les installations d'eau, d'électricité ou de gaz. Tout locataire contrevenant sera passible de poursuites pénales et civiles, y compris la résiliation du contrat de location.

Article 3 : Du bon usage des locaux privatifs (logement, annexes...)

Article 3.1 : De l'usage paisible

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 répressives. 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.

Article 3.2 : Sécurité - Chauffage - Ventilation

Les locataires s'interdiront tout acte pouvant mettre en péril la sécurité des biens et des personnes. Ils ne devront pas stocker de produits dangereux, type bouteille de gaz butane ou propane. L'utilisation de barbecues à l'intérieur des logements ou sur les balcons est interdite. Les locataires seront tenus de nettoyer régulièrement les bouches et grilles de ventilation, mécaniques ou naturelles, lesquelles ne doivent en aucun cas être obstruées. Le logement devra être régulièrement aéré et normalement chauffé. Les locataires n'utiliseront pas d'appareil de chauffage d'appoint mobile, quel que soit son combustible (butane, propane, pétrole...). Il est rappelé que les appareils de chauffage d'appoint installés par AB-HABITAT ne peuvent être retirés. Les locataires ne pourront pas faire obstacle à l'intervention des entreprises chargées de l'entretien des chaudières, chauffe-eau, du ramonage des conduits de fumée et des ventilations. Ces appareils, s'ils ne sont pas entretenus, peuvent entraîner de graves problèmes de sécurité, des risques de surconsommation d'énergie et des pannes récurrentes. Les hottes ne devront en aucun cas être raccordées à un conduit de ventilation, qu'il soit naturel ou mécanique.

Article 3.3 : Entretien et assurances

Les locataires seront tenus de produire tous justificatifs quant à leurs obligations en matière d'entretien régulier des éléments et équipements à usage privatif. Ils devront chaque année transmettre à AB-Habitat l'attestation établissant qu'ils ont souscrit auprès de la compagnie de leur choix les assurances suivantes pour le logement et ses annexes, y compris les caves et les emplacements de stationnement :

- Assurance couvrant les risques locatifs (incendies, explosions, dégâts des eaux) ;
- Assurance couvrant le risque «recours des voisins» ;
- Assurance responsabilité civile.

Article 3.4 : Caves et annexes privatives

Les locataires devront veiller au bon usage des caves et de l'ensemble des annexes privatives (pas d'entreposage de produits dangereux ou d'engins à moteur), lesquelles ne devront pas être encombrées. Ils devront veiller à ce que la cave et les annexes privatives demeurent fermées en permanence. Ils s'interdiront et interdiront à leurs ayants-cause et leurs ayants-droit d'utiliser ces caves comme atelier de mécanique, local de réunion pour des jeux ou toute autre activité susceptible d'occasionner un danger ou un trouble pour l'immeuble et/ou ses occupants.

Article 3.5 : Hygiène et salubrité

Les locataires devront veiller à ne pas compromettre la salubrité de l'immeuble, sous peine de voir leur responsabilité mise en cause. Ainsi, ils devront maintenir leurs locaux en bon état de propreté et d'hygiène. Ils ne pourront s'opposer, dans le cadre de la visite annuelle, à l'intervention dans le logement de l'entreprise mandatée par AB-Habitat, en charge de la désinsectisation et de la désinfection, l'opération n'étant totalement efficace que si tous les appartements sont traités.

Article 3.6 : Fenêtres et balcons

Les locataires veilleront à ne rien secouer, battre, laver, étendre sur les rebords de fenêtre, balcons, garde corps des balcons ou loggias. Ils s'interdiront de jeter tout objet et débris (mégots de cigarettes, restes d'aliments) par les fenêtres et balcons. Afin de ne pas nuire à la sécurité des personnes et des biens et de ne pas dégrader l'esthétique générale du bâtiment, il est interdit d'y entreposer divers objets encombrants et dangereux. Les plantes ne devront pas être accrochées aux balcons ou fenêtres vers l'extérieur, tout comme les unités extérieures des climatiseurs. En cas d'accident, la responsabilité des locataires contrevenants sera engagée. Aucun store-banne, occultant de toute nature ou grillage de protection ne pourra être posé aux fenêtres, balcons, loggias, sans autorisation écrite de AB-Habitat.

Article 3.7 : Installation d'antenne d'émission ou de réception

Toute installation d'une antenne parabolique sur la façade est interdite. L'installation d'une antenne parabolique sera conditionnée à l'accord exprès de AB-Habitat. En cas d'installation d'une antenne collective, AB-Habitat se réserve le droit de

Article 4 : Interdictions spécifiques

Article 4.1 : Bruits

Les locataires et leurs ayants droit devront veiller à ne pas occasionner de gêne ou de troubles de voisinage tant dans les parties communes (halls, espaces extérieurs, couloirs...) que dans leur logement et leurs dépendances, et ce de jour comme de nuit. Ils devront régler le niveau acoustique des appareils de diffusion sonore (radio, téléviseur, chaîne hifi...) de manière à ce que les voisins ne soient en aucun cas importunés. Il en sera de même de tout instrument de musique, d'appareil électro-ménager, de pratique d'activités et de jeux non adaptés, du 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 (tels que tronçonneuses, perceuses, raboteuses ou scies mécaniques..) ne pourront être effectués, y compris en période de déménagement ou d'emménagement que :

- Les jours ouvrables de 8h30 à 12 h et de 14h30 à 19h30
- Les samedis de 9 h à 13h et de 16h à 19h
- Les dimanches et jours fériés de 16h à 19h

Article 4.2 : Animaux

La détention ou l'élevage d'animaux non domestiques est interdite tant dans les locaux privatifs que leurs annexes et dépendances. Les animaux domestiques ne sont tolérés dans les lieux loués ou sur les balcons que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de désordre ou de réclamation de la part d'autres locataires et n'est pas source de dégradations ou de toutes sortes de nuisances (odeurs par exemple) pour les lieux loués, les locaux communs et jardins. Les chiens ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse. La détention de chiens dangereux de première catégorie est formellement interdite dans les logements, leurs annexes et dans les parties communes. Il est interdit aux locataires et aux tiers d'entrer et/ou de circuler dans les propriétés de AB-Habitat accompagnés de ces mêmes animaux. La détention de chiens de deuxième catégorie est soumise au strict respect des dispositions légales. Ces chiens devront être impérativement tenus en laisse à l'extérieur du logement et muselés. L'élevage d'animaux est formellement interdit dans les locaux privatifs, les dépendances et leurs abords, locaux communs, terrasses, loggias et balcons. Alimenter des animaux non domestiques - tels pigeons ou chats - est formellement interdit, cette pratique étant cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage. Le non-respect de l'ensemble de ces dispositions pourra entraîner la résiliation du bail et/ou des poursuites pénales.

Article 5 : Respect des clauses / Sanctions

Article 5.1 : Le respect des clauses du présent règlement intérieur fait appel à l'esprit de responsabilité et de citoyenneté de chacun, il est édicté dans le 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 5.2 : Toute violation ou manquement par les locataires ou leurs ayants-cause et ayants-droit 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 contrat de location et l'expulsion des occupants.

Délibération n° 4 B du Bureau du 5 mai 2009 - Rendu exécutoire le 7 mai 2009

Fait en 2 exemplaires, à, le

SIGNATURE DU REPRESENTANT D'AB-HABITAT :

SIGNATURE DU(DES) LOCATAIRE(S) :