

REGLEMENT INTERIEUR

Le LOCATAIRE, s'oblige au strict respect du présent règlement intérieur.

Dans le présent règlement intérieur, la désignation du « LOCATAIRE » doit être entendue pour :

- Le LOCATAIRE lui-même ;
- Ses visiteurs ;
- Toute autre personne vivant dans son logement.

L'objet du règlement intérieur est de fixer les règles de vivre ensemble, dans l'intérêt de la résidence, de ses occupants et des tiers. Le LOCATAIRE s'engage à agir raisonnablement dans tous les actes de la vie quotidienne, notamment par le suivi des prescriptions obligatoires en matière de tranquillité, d'hygiène et de sécurité.

Le règlement intérieur, qui ne se substitue pas aux lois en vigueur, s'applique à l'ensemble immobilier : parties privatives, communes, annexes, espaces verts, voieries et aires de stationnement et s'impose à chacun de ses LOCATAIRES, ceci en exécution de leurs engagements contractuels et de l'ensemble des obligations définies à l'article 7, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les règles édictées dans ledit 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 de respecter.

Le LOCATAIRE est donc tenu personnellement responsable de ses agissements, de ceux de ses visiteurs ainsi que 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 de son chef 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 contentieuses voir judiciaires en vue de la résiliation de son contrat de location, le cas échéant à la mise en œuvre de sa responsabilité civile, de celle de l'occupant ou de celle de l'utilisateur et de toute autre demande de réparation du préjudice causé.

Rappels concernant la sécurité

Les règles de sécurité doivent être respectées avec la plus extrême rigueur. Le LOCATAIRE s'interdit tout acte pouvant mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les dispositifs d'alarme ou de lutte contre l'incendie installés dans les parties communes doivent être rigoureusement respectés par le LOCATAIRE, toute dégradation apparente devant être systématiquement signalée au BAILLEUR.

Il est notamment interdit :

- D'utiliser des appareils dangereux, de détenir ou de stocker des produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux pour un usage domestique courant ne pouvant pas nuire aux occupants de l'immeuble ;
- De se raccorder à titre personnel, aux réseaux et autres branchements, notamment électriques des parties communes ;
- D'avoir tout comportement ou agissement pouvant nuire à la quiétude du voisinage, à la sérénité du personnel intervenant dans l'immeuble et plus généralement tout acte pouvant nuire à la sécurité et au bien-être des personnes et des biens.

1 Nuisances sonore et olfactive

Le LOCATAIRE s'engage à disposer paisiblement et raisonnablement des lieux loués et de leurs dépendances. De ce fait tous les bruits et toutes les odeurs, quelle que soit :

- leur source ;
- leur nature ;
- leur intensité ;
- leur répétition ;
- l'horaire auquel il intervient ;

Dès lors qu'ils sont nuisibles et de nature à troubler la quiétude ou le repos du voisinage, sont strictement interdits.

Pour ce faire, le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les précautions nécessaires afin de limiter la gêne que lui ou tout occupant de son chef occasionnera par l'usage notamment d'appareils radio, télévision, hifi ou autre instruments ou appareils. Il s'engage en outre à respecter les directives locales ou départementales pour les horaires de tolérance aux bruits issus de bricolage notamment.

2 Utilisations des fenêtres, balcons et autres espaces à usage privatif

Il est interdit d'étendre, déposer, jeter, suspendre, battre du linge, tapis ou tout autre objet aux fenêtres, balcons, autres espaces à usage privatif ainsi que dans les parties communes. L'étendage est cependant toléré à l'intérieur des balcons ou autre espace à usage privatif sur un séchoir à pieds.

Il est interdit de déposer un quelconque objet ou pot de fleurs sur les bords et appuis de fenêtres ainsi que sur le rebord des balcons ou à l'extérieur de ceux-ci ou encore de toute autre ouverture quelconque. Les balcons et autres espaces extérieurs à usage privatif n'ont pas vocation à être des débarras. Le fait d'entreposer tout objet, notamment encombrant, qui pourrait atteindre à la sécurité des personnes ou de dégrader l'esthétique générale du bâtiment est interdit.

Pour éviter les ruissellements en façade, il est interdit de laver à grande eau le balcon.

Aucune modification de structure ou d'équipement ne pourra être entreprise dans les lieux loués ou espaces à usage commun, notamment fenêtres et balcons. Ainsi, l'installation notamment de stores bannes, bâches, de matériel d'occultation des fenêtres, balcons et autres espaces à usage privatif ou commun est interdite, sauf accord express et écrit du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE ne garnira pas de roseaux, plaques de polyester ou autres matériaux, les appuis de fenêtres et garde-corps des balcons et loggias, ainsi que les clôtures.

Les espaces extérieurs doivent être respectés et être conservés dans un parfait état d'hygiène.

3 Canalisations et WC

Il est interdit de jeter dans les canalisations des matières grasses, tout détritux et autre objet de nature à s'opposer à l'écoulement normal des eaux. Au cas où, par suite du non-respect de ces prescriptions, il serait nécessaire de faire procéder au dégorgement ou à la réparation de ces canalisations, le coût de ces travaux serait à la charge exclusive du ou des locataires responsables au titre des réparations locatives. Le LOCATAIRE doit en toute hypothèse s'assurer de l'entretien courant des robinets siphons. Notamment, les robinets et chasses des W-C doivent être maintenus en parfait état de fonctionnement et d'entretien. L'emploi d'acide chlorhydrique, de tout autre acide ou corrosif, pour le nettoyage des éviers, toilettes, carrelage, parquets est formellement interdit.

Aucun appareil ne doit être raccordé sur le circuit d'eau chaude.

4 Ventilation, condensation et humidité

Lorsqu'il existe une installation de ventilation mécanique contrôlée, même en cas de contrat d'entretien souscrit par le BAILLEUR pour le compte du LOCATAIRE, ce dernier devra assurer le nettoyage régulier des grilles d'arrivée d'air et les bouches d'aération.

Il est interdit d'obstruer, même de façon partielle ou temporaire, les prises d'air installées ou les bouches de ventilation. Tout dégât issu de condensation provoqué par une obturation des ventilations sera à la charge du LOCATAIRE. Enfin, Il est interdit de raccorder des hottes des cuisines sur les conduits de la VMC.

Toute présence d'humidité par capillarité ou dégât des eaux doit être signalée sans délai au BAILLEUR, à défaut le LOCATAIRE sera responsable des conséquences de sa négligence.

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

5 Appareils de chauffage

Il est interdit au LOCATAIRE de faire usage d'appareils de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'appareil à pétrole ou utilisant du gaz. Le LOCATAIRE sera responsable envers les tiers, les LOCATAIRES et DORDOGNE HABITAT, des accidents ou inconvénients qui pourraient résulter de l'emploi de ces appareils et de ce combustible. Le LOCATAIRE reconnaît avoir été avisé que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

Le LOCATAIRE ne pourra substituer, sans autorisation expresse et écrite, un autre système ou appareil de chauffage à celui qui a été installé par DORDOGNE HABITAT.

6 Produits inflammables

Lorsque le logement est conçu en vue du « tout électrique » ou doté d'un équipement gaz ou d'une alimentation en gaz de ville ou par citerne, l'utilisation du gaz bouteille est absolument interdite, DORDOGNE HABITAT décline toute responsabilité en cas d'accident. Le stockage des produits inflammables est interdit. DORDOGNE HABITAT décline toute responsabilité en cas d'accident. En toute hypothèse, il est interdit d'utiliser des appareils à fuel, de poêles à pétrole, de barbecue, de bouteilles de gaz, y compris sur les balcons.

7 Antennes

Lorsqu'une antenne collective existe, le LOCATAIRE doit s'y raccorder et supporter les charges correspondantes.

En l'absence d'antenne collective, aucun autre type d'antenne ne pourra être installé sans autorisation expresse et écrite de DORDOGNE HABITAT. Le LOCATAIRE devant joindre à sa demande le devis descriptif des travaux envisagés ainsi que les plans d'installation. L'autorisation éventuellement délivrée par le BAILLEUR sera soumise aux prescriptions, notamment d'urbanisme en vigueur.

Ainsi, il est interdit au LOCATAIRE d'installer de son propre chef toute antenne, parabole ou tout autre émetteur/récepteur.

8 Clôtures individuelles

Les clôtures individuelles si elles n'existent pas ne pourront être installées qu'après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite de DORDOGNE HABITAT.

Les clôtures sont installées aux frais des LOCATAIRES demandeurs et par leurs soins. Ces installations autorisées deviendront sans indemnité la propriété de DORDOGNE HABITAT.

Dans la mesure où celles-ci ne sont pas conformes aux termes de l'autorisation accordée, DORDOGNE HABITAT se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis dans leur état primitif, aux frais du LOCATAIRE, à moins que ce dernier ne préfère se conformer aux termes de l'autorisation accordée.

9 Inscriptions

Aucun affichage, plaque, enseigne, inscription, etc. ne pourra être apposé sans l'autorisation expresse et écrite de DORDOGNE HABITAT. Le LOCATAIRE devant joindre à sa demande le descriptif de l'inscription ainsi qu'une illustration de l'installation.

10 Accès, encombrement et détérioration des parties communes

Le LOCATAIRE doit veiller à tenir les portes fermées et ne pas entraver leur fonctionnement. Les parties communes et notamment les halls, cages d'escaliers et couloirs doivent être utilisés conformément à leur destination. En outre, les rassemblements, notamment prolongés, dans les parties communes sont interdits.

Le LOCATAIRE s'engage à ne rien entreposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ni sur les paliers.

Plus généralement, il est interdit d'entreposer un objet quel qu'il soit dans les parties communes autres que celles réservées à cet effet (bicyclette dans le local vélo, etc.).

Le LOCATAIRE sera responsable de toute dégradation ou détérioration produite par lui ou toute personne dont il aurait la charge ou qu'il aurait laissé pénétrer dans l'immeuble.

Le LOCATAIRE comme toute personne dont il aurait la responsabilité, doit veiller à maintenir en parfait état de propreté les parties communes et notamment les escaliers, paliers et couloirs.

11 Nettoyage des parties communes

Il est rappelé que selon l'article F_1 du contrat de bail conclu, il est convenu qu'un certain nombre de charges incombant au LOCATAIRE sont effectuées par le BAILLEUR, notamment par des contrats passés avec des prestataires. Ainsi, le BAILLEUR se substitue pour ces charges, aux obligations du LOCATAIRE.

Liste non limitative des réparations locatives sujettes à réalisation par le BAILLEUR ou par un prestataire :

- Entretien des éléments d'équipement communs (ascenseur, ...) ;
- Entretien des automatismes communs (portes d'entrée et de garage,...) ;
- Entretien des systèmes de sécurité, notamment incendie (extincteurs) ;

En l'absence de service collectif, le LOCATAIRE devra assurer, à tour de rôle, le nettoyage des escaliers, des couloirs des caves, des vestibules d'entrée s'il est logé en étage et plus généralement des parties communes de sa résidence.

12 Gestion des déchets

La dépose d'ordures ménagères, d'objets encombrants, aux endroits non-prévus à cet effet est interdite. Le LOCATAIRE s'engage à respecter les prescriptions en matière de collecte sélective des ordures ménagères, et notamment celles relatives au ramassage des objets en verre, des déchets recyclables et des encombrants.

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

Les poubelles collectives situées dans les locaux communs devront être sorties à tour de rôle par chacun des LOCATAIRES.

Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets volumineux qu'il aura générés, en les portant à une déchetterie ou en les déposant sur le trottoir le jour du ramassage municipal. En cas de non-respect de ces dispositions nécessitant une action corrective par le BAILLEUR, les frais correspondant seront répercutés sur le LOCATAIRE.

13 Espaces verts

Le LOCATAIRE veillera à respecter et à faire respecter les espaces aménagés, les pelouses, les plantations et les installations de jeux. Il devra régler à la première demande de DORDOGNE HABITAT les frais de remplacement et de remise en état de tout ce qu'il pourrait avoir été détruit ou abîmé.

Il est notamment interdit :

- De marcher sur les pelouses ou leurs bordures ;
- De laisser y pénétrer des animaux domestiques, mêmes tenus en laisse ;
- De cueillir des fleurs, d'arracher des branches ou arbustes composant les espaces d'agrément.

Les espaces extérieurs doivent être respectés et être maintenus dans un parfait état d'hygiène.

14 Surveillance des enfants

Le LOCATAIRE veillera également à ce que ses enfants ou ceux dont il a la garde agissent raisonnablement et notamment, qu'ils ne provoquent pas de détériorations et ne causent aucun trouble ni aucune gêne aux occupants de l'immeuble par leurs jeux. En terme de détérioration, il est notamment questions de dessins, tags, dégradation des escaliers, des murs ou des portes à l'intérieur ou à l'extérieur, des appareillages électriques des parties communes, des boîtes à lettre, des tableaux d'affichage et leur contenu.

Le LOCATAIRE sera responsable des éventuelles dégradations commises dans les parties communes par ses enfants ou ceux dont il a la garde.

Le LOCATAIRE doit aussi s'assurer que ses enfants ou ceux dont il a la garde ne jouent pas dans les escaliers, paliers, couloirs, ascenseurs, sous-sols, parkings, pelouses et en général dans toutes les parties communes, en dehors des emplacements prévus à cet effet et qu'ils ne pratiquent pas de jeux dangereux aux abords des immeubles ou dans les bâtiments eux-mêmes.

Il est précisé que quel que soit leur âge, les enfants demeurent sous la surveillance de leur famille, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité en cas d'accident. Dans les aires de jeux, les enfants doivent également être accompagnés et surveillés.

Enfin, il est strictement interdit de laisser pénétrer des animaux domestiques, mêmes tenus en laisse dans les aires de jeux conçues à l'usage des enfants.

15 Animaux

Le LOCATAIRE s'oblige à ne posséder dans les lieux loués, au titre d'animal domestique, que des animaux familiers de compagnie et de petite taille. Il s'engage au respect des dispositions légales et réglementaires relatives à la détention d'animaux dangereux et de la quiétude du voisinage.

Est interdit :

- La présence d'animaux de toutes espèces dont le nombre et le comportement ou l'état de santé pourraient entraîner une atteinte à la quiétude du voisinage, à la sécurité, à la salubrité, ainsi qu'aux lois sur la protection des animaux ;
- De détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural. Les chiens de 2ème catégorie ou ayant un comportement agressif ou potentiellement dangereux doivent être déclarés à l'assureur, muselés et tenus en laisse par une personne majeure ;
- D'attirer ou d'alimenter les animaux errants, pigeons et chats, causes d'insalubrité et de gêne pour le voisinage.
- D'élever ou d'abattre des animaux, quels qu'ils soient, dans et à l'extérieur des logements.

Le LOCATAIRE qui possède des animaux doit veiller à ce que ceux-ci ne créent aucun trouble et ne fassent aucune dégradation dans l'immeuble. Les animaux ne devront en outre pas divaguer ni constituer une gêne ou un danger pour les autres LOCATAIRES, ou nuire à l'hygiène et à la bonne tenue du logement, des parties communes et des abords des bâtiments. Leurs propriétaires seront seuls responsables de la propreté de ces animaux et de leur comportement notamment dans les escaliers, ascenseurs, halls d'immeubles, comme de toute éventuelle agression et de tout dégât commis. En conséquence, DORDOGNE HABITAT sera en droit de mettre le propriétaire de l'animal en demeure de remédier sans délai au trouble causé et à défaut, poursuivre le LOCATAIRE, notamment en résiliation du bail.

Les animaux doivent être menés à l'extérieur de l'ensemble immobilier (notamment hors espaces verts) pour leurs besoins naturels et les chiens doivent être tenus en laisse en dehors des logements. Le propriétaire de chien ou autre animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde.

16 Nuisibles

Il est interdit de cumuler des détritiques ou toute autre substance, notamment sur les paliers, même temporairement, susceptibles de faire proliférer tous insectes, rongeurs ou parasites. Le LOCATAIRE doit si nécessaire en assurer la destruction dans les parties privatives et ne peut s'opposer à toute intervention du BAILLEUR destinée à satisfaire aux conditions d'hygiène ou l'entretien des locaux, notamment en matière de désinsectisation ou de dératisation, tel que le prévoit le règlement sanitaire départemental. A cet effet, le LOCATAIRE informera le BAILLEUR de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradications nécessaires.

17 Voies et parkings

Le LOCATAIRE devra impérativement :

- Respecter les dispositions du code de la route auquel sont soumis les voies et parkings du BAILLEUR et à ce titre notamment respecter une vitesse maximale 20 km/h, les sens de circulation et autres signalisations routières ;
- Stationner aux emplacements signalés et réservés à cet effet, si des places numérotées sont attribuées avec le logement, ces places devront être respectées ;
- Respecter les places réservées aux personnes handicapées ;

- Laisser stationner que des véhicules de tourisme en état de marche et assurés, que ces véhicules soient dans un état satisfaisant aux obligations du code de la route ;
- Procéder à aucun travaux de mécanique ;
- Laisser les voies de desserte de l'immeuble libres en permanence afin d'assurer l'accès aux véhicules de sécurité et de secours ;
- Pour les parkings soumis à un contrôle d'accès, à utiliser de façon exclusive le bip ou la télécommande, la carte et les clés pour son usage personnel. Il ne devra en aucun cas favoriser l'accès de tiers à ces parkings, en prêtant, donnant ou en reproduisant ces moyens d'accès.
- Respecter le bon fonctionnement des barrières automatiques notamment, par exemple, en ne gênant en aucune façon leur ouverture ou fermeture.

Par suite, il est notamment interdit :

- De stationner des remorques, caravanes, épaves, camions, poids-lourds, cars, matériels de chantiers, etc. ;
- D'encombrer les voies et aires de stationnement par le dépôt de meubles ou de tout autre objet qui ne serait pas un véhicule de tourisme répondant aux conditions ci-avant faites ;
- D'entraver les passages piétons, les issues de secours, les portes coupe-feux et les moyens de lutte contre l'incendie, les trottoirs et les pelouses.

Il est enfin précisé que les véhicules stationnés de manière prolongée (véhicule ventouse) ou de façon gênante sur les voies et parkings appartenant au BAILLEUR, seront, dans le respect de la réglementation en vigueur, enlevés aux frais exclusifs du LOCATAIRE propriétaire du véhicule et déposés en fourrière. De même, toute épave, véhicule non immatriculé ou non identifiable, manifestement laissé à l'abandon sera lui aussi enlevé et déposé en fourrière, conformément aux textes en vigueur.

Toutes dégradations occasionnées aux locaux, ou aux équipements qui se trouvent dans les voies et parkings donneront lieu au remboursement des frais de remise en état par le LOCATAIRE les ayant entraînées.

18 Ascenseurs

Les ascenseurs ne devront être utilisés que par le LOCATAIRE, ses visiteurs et toute autre personne vivant dans son logement. Ces personnes devront se conformer aux instructions du constructeur affichées dans la cabine et être maintenus en bon état de propreté et d'usage. Il est précisé que l'usage desdits ascenseurs par les enfants non accompagnés est formellement interdit et dès lors, à ses risques et périls et sans recours contre DORDOGNE HABITAT en cas d'accident.

Il est notamment interdit d'utiliser les ascenseurs pour monter des véhicules à deux roues.

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

19 Litige

Article L612-1, Code de la Consommation ; « *Tout consommateur a le droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable du litige qui l'oppose à un professionnel. A cet effet, le professionnel garantit au consommateur le recours effectif à un dispositif de médiation de la consommation.* » A toute fin utile, il est précisé que DORDOGNE HABITAT fait appel au médiateur sectoriel lemediateurhlm.org.

En cas de litige, le LOCATAIRE peut demander au BAILLEUR une médiation en adressant sa demande à mediation@dordognehabitat.fr. Une tentative de résolution du litige sera ainsi entamée avec le BAILLEUR.

Enfin, il est rappelé les compétences, en matière de résolution des litiges, de la Commission Départementale de Conciliation.