



REGLEMENT INTERIEUR

DES RÉSIDENCES DE NANTERRE COOP'HABITAT

Adopté par le Conseil d'Administration du 5 juillet 2017.

COMPLÉTANT LES CLAUSES GÉNÉRALES DU CONTRAT DE LOCATION

Le présent règlement est destiné à favoriser un climat d'harmonie et de respect mutuel dans les résidences de l'Office et concerne l'ensemble des locataires et occupants. Il rappelle notamment les règles de vie collective indispensables à la jouissance paisible des lieux loués. Le non-respect de ces dispositions peut entraîner une assignation en justice du contrevenant en vue de la résiliation de son contrat de location et son expulsion, notamment pour troubles de jouissance.

LE LOCATAIRE ET LES LIEUX LOUÉS

I. Le logement

1. Entretien du logement

Le locataire doit tenir les lieux en bon état de réparation et d'entretien de toute nature et les rendre tels à la fin de la location.

Sont notamment à sa charge, en application du décret n°87-712 du 26 août 1987 :

- les réparations relatives aux serrures, appareils de cheminée, vitrage, installations électriques, abat-jour, persiennes, volets, portes fenêtres, étendages, planchers, carrelages, papiers peints, etc...,

- l'entretien, la réparation des dégorgeoirs d'éviers, lavabos, water-closets, chasses d'eau, douches, etc... , **pour éviter une consommation d'eau excessive.** Il est responsable des dégâts et accidents qu'il pourrait occasionner, par négligence ou mauvais entretien, envers les tiers et les autres locataires.

- les réparations aux plafonds, papiers peints, portes, fenêtres, etc..., provenant de la condensation et de la buée. **Il est rappelé que l'aération est le meilleur moyen d'éviter la condensation et l'humidité.**

Pour les logements construits avant 1997, en préservation des risques liés à l'amiante, toute intervention technique notamment travaux d'embellissement sur les murs et sols fera l'objet d'une **autorisation écrite du bailleur.** De façon générale tout travaux dans les locaux loués fera l'objet d'une autorisation expresse du bailleur.

Le locataire doit prendre toutes précautions nécessaires

pour protéger les compteurs, tuyaux et canalisations traversant les lieux loués contre toutes détériorations ou variations de température. Les locataires ont l'obligation de prendre toutes dispositions pour permettre de relever les compteurs d'eau à l'intérieur de leur logement ou à défaut, d'afficher eux-mêmes sur leur porte le relevé des consommations.

Pour la réalisation de l'entretien et des réparations notamment relatifs à ses équipements ainsi que pour améliorer la qualité de gestion et de traitement des dossiers (réalisation de travaux, améliorations diverses, diagnostics techniques, suivi de sinistre...) le concernant, le locataire est informé que le bailleur communiquera aux entreprises titulaires des contrats d'entretien ou autres prestataires devant intervenir dans les lieux loués ses coordonnées (nom, adresse postale, numéro de téléphone, adresse électronique).

2. Charges

Le locataire doit satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie, dont les locataires sont habituellement tenus.

Le locataire doit régler directement avec les compagnies intéressées, ses consommations de gaz et d'électricité ; toutefois, en ce qui concerne les consommations d'eau réglées directement par le bailleur aux compagnies intéressées, la répartition sera effectuée soit d'après le relevé du compteur divisionnaire, soit en fonction du type de logement occupé d'après le relevé du compteur général. De même, la consommation électrique des services généraux sera répartie et récupérée au prorata du loyer entre les locataires.

En vue de permettre aux organismes concessionnaires pour les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité, de

chauffage, etc..., de procéder à la vérification et à l'entretien de leurs installations, le locataire, qu'il ait ou non souscrit une police d'abonnement, doit permettre l'accès de son logement aux agents de ces organismes chargés des travaux de vérification et d'entretien. Il en est de même pour les employés de sociétés ou organismes ayant placé des compteurs divisionnaires.

3. Chauffage

Le locataire ne doit apporter aucune modification aux installations de chauffage et supporter, s'il y a lieu, les dépenses de remise en état des appareils et installations qui seraient détériorées par son fait.

En cas de chauffage collectif, sauf cas de force majeure, le chauffage du logement est assuré chaque année, en principe pendant une période de six mois.

En cas d'interruption du chauffage, et quelle que soit la durée ou la cause de cette interruption, le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer.

En cas d'inoccupation de l'appartement pendant la période de chauffage, le locataire sera tenu au paiement des frais de chauffage, dans les mêmes conditions que s'il avait occupé les lieux.

Le locataire s'engage à verser les frais de chauffage directement à l'exploitant titulaire du contrat ou au bailleur, suivant le cas. En cas de distribution collective de fuel ou de gaz pétrolier liquéfié, dont le comptage est assuré pour chaque logement, le locataire s'engage à respecter les conditions d'exploitation définies par le contrat passé entre le bailleur et l'exploitant ou la société désignée à cet effet notamment en ce qui concerne le règlement des prestations assurées.

Le locataire ne doit pas faire usage d'appareils d'appoint de chauffage à combustion lente (bois, fuel, pétrole...) ou à bouteille de gaz.

En cas de sinistre quel qu'il soit, le locataire s'engage à prévenir immédiatement le bailleur ou son représentant, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu par suite de l'omission ou du retard dans cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble et à transférer au bailleur, si celui-ci en fait la demande et jusqu'à concurrence de ce qui pourrait lui être dû, le droit à l'indemnité accordée.

En cas de distribution collective de fuel ou de gaz pétrolier liquéfié, dont le comptage est assuré pour chaque logement, le locataire s'engage à respecter les conditions d'exploitation définies par le contrat passé entre le bailleur et l'exploitant ou la société désignée à cet effet notamment en ce qui concerne le règlement des prestations assurées.

4. Gaz

L'utilisation de bouteilles de gaz est interdite dans les logements.

Les flexibles de raccordements des appareils à gaz

doivent être changés régulièrement et ne pas dépasser la date de validité.

Les amenées d'air et les évacuations d'air vicié ne doivent pas être bouchées.

5. Usage des lieux loués

5.1. Travaux et stores extérieurs

Les travaux de nature à modifier l'aspect extérieur (stores, volets, peinture de fenêtres, etc.) ou intérieur (modification de cloison, ou installation de cuisine aménagée, etc.) ne pourront être entrepris qu'après l'autorisation écrite du bailleur, celui-ci se réservant le droit de demander la remise en état initial.

Les brises-vues de toute sorte sont formellement prohibés.

5.2. Balcons, terrasses et jardins privés

Il est interdit d'entreposer sur les balcons, les terrasses et dans les jardins tous objets étrangers à la destination de ces lieux ainsi que ceux pouvant dénaturer l'esthétique de la façade de l'immeuble, notamment les véhicules à deux roues.

Plus précisément :

- le locataire s'interdit d'exposer quoi que ce soit sur les garde-corps de ses fenêtres ou balcon (linge, objet quelconque aux murs), de faire de barbecues, de secouer des vêtements, tapis, paillassons, balais, etc...,

- en ce qui concerne les balcons, le locataire s'interdit formellement d'y entreposer toute forme d'encombrants (objets volumineux, armoires, appareils électro-ménagers, jeux d'enfants quelconques...) et ce, en respect de l'environnement et de la sécurité des personnes (risques de chutes, etc...),

Entretien : celui du jardin et de la terrasse est à la charge du locataire qui s'engage à les utiliser **EXCLUSIVEMENT** comme jardins d'agrément. L'implantation de plantes d'agrément ou d'arbres fruitiers est autorisée mais en quantité limitée. Les jardins privés, non entretenus, feront l'objet d'une intervention d'une société missionnée par le bailleur aux frais du locataire.

Les plantations y compris potagères sont sous la seule responsabilité du locataire.

Aménagements : toutes constructions, telles cabanes, "cages à poules", niches à chien sont formellement interdites.

En outre, le stationnement de caravanes ou l'implantation de toiles de camping n'est pas autorisé.

Utilisation des tondeuses à gazon : leur utilisation sera limitée, le week-end, aux horaires suivants :

- samedi de 10 heures à 18 heures

- dimanche de 10 heures à 12 heures

5.3. Modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble

Les paraboles de toute sorte sur les façades ou balcons d'immeuble sont formellement prohibées.

A défaut, le bailleur procédera à leur enlèvement après une mise en demeure à 15 jours restée infructueuse. Les frais de retrait seront immédiatement imputables au locataire.

Toute demande pour recevoir des chaînes spécifiques doit faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur et recueillir son assentiment.

Une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble est fournie par le bailleur et annexée au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Elle comprend :

- une information sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision par voie hertzienne ;

- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, une information qui précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;

Dans ce dernier cas, une information qui précise les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 précitée.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.

5.4. Antennes et réseau à très haut débit

Le locataire qui désire se raccorder au réseau interne à l'immeuble devra en avertir préalablement le bailleur, afin que celui-ci puisse, le cas échéant, formuler l'offre de raccordement à une antenne collective prévue par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et le décret n° 67-1171 du 22 décembre 1967 et éventuellement s'y opposer, en invoquant un motif légitime et sérieux, comme le prévoit cette même loi.

Le locataire qui désire procéder à des travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibres optiques, à l'installation, à l'entretien ou au remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibres optiques devra également en informer le propriétaire par tous moyens permettant de donner une date certaine à la réception, en respectant les formalités prévues par l'article 1er du décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009.

II Les annexes et les parties communes

1. Parkings

1.1. Parkings extérieurs

Le locataire ne doit y garer que des véhicules en état de marche. Le bailleur se réserve le droit, après mise en demeure, de faire procéder à l'enlèvement d'un véhicule gênant ou épave aux frais de son propriétaire. D'autre part, les réparations, vidange de moteur, lavage et graissage sont interdits. Les frais de nettoyage seront éventuellement facturés.

1.2 Parkings intérieurs

Seuls les locataires titulaires d'un contrat de location " parking " peuvent y garer leur véhicule de tourisme. Le bailleur se réserve le droit, après mise en demeure, de faire procéder à l'enlèvement d'un véhicule en stationnement illicite.

L'entrée et la sortie des véhicules doivent se faire à la vitesse de l'homme au pas. L'emploi des avertisseurs sonores est interdit ainsi que l'entrepôt de meubles, peintures, essence ou tout produit inflammable, y compris dans les box fermés. Le locataire doit veiller à ne laisser aucun objet apparent à l'intérieur de son véhicule. Il ne doit surtout pas y laisser sa carte d'accès au parking. Le remplacement de cette dernière, en cas de perte ou de vol, sera facturé.

2. Espaces extérieurs communs

Il est interdit :

- de faire des barbecues, des feux,
- aux véhicules motorisés de circuler et de stationner sur les trottoirs et pelouses, les allées piétonnes ainsi que les aires de jeu, plates-bandes, rampes d'accès, dalles et plus généralement sur toutes les zones interdites aux véhicules à moteur. La vitesse de circulation des véhicules à moteur est limitée à 10km/heure sur les voies privées,
- de faire des rodéos sur l'ensemble des parties privées propriétés du bailleur,
- de stationner de façon gênante, de laisser des véhicules en état d'épave ou en voie d'épavisation, ou hors d'usage : à défaut de s'y conformer et après mise en demeure infructueuse, ceux-ci seront enlevés aux frais exclusifs du locataire propriétaire du véhicule,
- de procéder à des vidanges et opérations de réparations et d'entretien de tout véhicule sur les aires de stationnement et d'utiliser l'eau des parties communes pour le lavage des véhicules,
- de jeter des débris ou autres immondices dans les espaces extérieurs,
- de déposer ou d'installer tout mobilier sur les espaces extérieurs (cabane, mobilier de jardin, piscine, canapé...)

Le non respect de ces dispositions par le locataire donnera lieu à la facturation d'un nettoyage à ses frais.

Toutes dégradations des éléments extérieurs (jeux, bancs, lampadaires...) donneront lieu à remboursement des frais de remplacement ou de remise en état et seront passibles d'un recours devant la juridiction pénale.

En ce qui concerne les espaces verts, les locataires doivent respecter et faire respecter les pelouses, leurs bordures et les plantations, notamment par les animaux.

3. Parties communes intérieures

Pour mieux vivre ensemble, le locataire, ses ayants droits et les personnes hébergées à titre occasionnel ou reçues par lui doivent respecter les parties communes, ne pas y fumer et s'abstenir de les dégrader de quelque manière que ce soit (tags, bris de vitres, détérioration de boîtes aux lettres...).

Le locataire ne doit ni déposer ni suspendre aucun vêtement, linge ou objet quelconque sur les paliers, dans les passages, couloirs, escaliers, ni y secouer des vêtements, tapis, paillasons, balais, ni même y faire de barbecue, etc ...

Le locataire s'engage à n'entreposer aucun objet (sacs poubelle, vélos, landaus, poussettes, véhicules motorisés, chaussures, meubles à chaussures...) dans les halls d'entrée, voies de circulation des parties communes (hall, couloir, cage d'escalier, escalier, palier, descente de caves, sortie de secours, locaux techniques : local vide-ordures, gaz, EDF...) **Les frais d'enlèvement ET/OU de nettoyage lui seront immédiatement imputables après une mise en demeure de 8 jours demeurée infructueuse.**

Le locataire s'engage à entreposer **UNIQUEMENT** bicyclette, landaus, poussettes, tous véhicules motorisés deux roues étant formellement interdits (hormis les fauteuils handicapés) dans les locaux mis à sa disposition et prévus à cet effet. Toutefois, le bailleur déclinera toute responsabilité, en cas de vol, le locataire pouvant souscrire une assurance spécifique.

De même, les gaines techniques ne sont pas des placards d'appoint. Pour des raisons de sécurité et d'accessibilité, il est formellement interdit d'y entreposer quoi que ce soit.

Il ne pourra être apposé aucun écriteau, plaque, enseigne, boîte aux lettres, inscription, etc. quelles qu'en soient la nature, la teneur ou la forme, sur les murs extérieurs ou intérieurs des immeubles, vestibules, escaliers, paliers, portes, etc. **sans l'autorisation écrite du bailleur.**

Il est formellement interdit de jeter des papiers, détritrus, débris et objets par les fenêtres, portes, balcons, loggias.

Toutes dégradations des locaux ou des équipements

donneront lieu au remboursement des frais de remise en état par la personne les ayant occasionnées et seront passibles d'un recours devant la juridiction pénale.

Le locataire s'engage à utiliser les ascenseurs dans des conditions normales et à s'interdire d'y transporter tout véhicule motorisé, encombrants ou autres objets encombrants TRES VOLUMINEUX susceptibles de les détériorer ou salir, à charge pour lui de supporter les frais d'entretien selon les règles prescrites.

L'usage en est formellement interdit aux enfants non accompagnés. Tout accident qui se produirait en contravention à ces clauses entraînera la responsabilité exclusive du locataire.

Il est interdit de laisser les enfants jouer dans les parties communes : escaliers, vestibules, paliers, passages, couloirs, etc ..., les parents devront veiller à ce qu'ils ne taguent ni ne dégradent les escaliers, murs, portes, etc . Ils demeurent pénalement responsables de ces actes.

4. Ordures ménagères

4.1. Vide-ordures

Les déchets ménagers ne doivent pas être déversés en vrac dans les vide-ordures, mais enveloppés dans des sacs plastiques appropriés. Il importe de veiller à ne pas jeter des cendres et des cigarettes mal éteintes. Le déversement des liquides et des emballages en verre est interdit. Les débris (verre, faïence, etc.) ne doivent en aucun cas être jetés dans les vide-ordures, mais déposés directement dans le local des poubelles. Une facturation sera imputée à tout locataire indélicat. Les locataires doivent prendre toutes les précautions utiles pour éviter d'obstruer les gaines de vide-ordures.

4.2. Tri sélectif

Dans les cités et résidences où le tri sélectif des déchets ménagers a été mis en place, les locataires devront veiller à respecter les recommandations des services de la Ville (cartons, journaux, emballages plastiques ou métalliques dans le bac bleu collecté le mercredi, le verre dans le conteneur vert de proximité, tout le reste dans le bac marron, grenat ou gris, collecté le lundi, jeudi et samedi).

Le présent Règlement Intérieur approuvé par le Conseil d'Administration de l'OPHLM au cours de sa réunion du 5 juillet 2017 annule et remplace toutes dispositions antérieures ayant le même objet.

I. Respect des personnes et des biens

Il est interdit de déposer quoi que ce soit dans les parties communes : halls, escaliers, local poubelles, local voitures d'enfants ou bicyclettes etc.

Les objets encombrants doivent être déposés dans les locaux prévus à cet effet.

Il est interdit de stocker dans les caves des produits inflammables.

Afin de maintenir en bon état de propreté les halls d'entrée, escaliers et paliers, les locataires devront :

- ne pas écraser de mégot dans les escaliers,
- ne pas jeter de papiers ou détritrus sur le sol,
- nettoyer les éventuelles divagations de leur animal domestique,
- intervenir auprès de personnes qui souillent les murs en réalisant des inscriptions ou se livrent à des actes de vandalisme,
- ne pas apposer des affiches en dehors des panneaux prévus à cet effet et sans l'accord du bailleur,
- maintenir fermées les portes d'accès,
- digicode (quand il existe) : ne pas divulguer le numéro du code d'accès à des personnes étrangères à l'immeuble.

Le locataire ne doit EN AUCUN CAS embarrasser les paliers d'objets divers (bicyclettes, poussettes...). Des locaux sont mis à disposition à cet effet. Par respect des règles d'hygiène les parties communes doivent rester propres.

Le locataire ne doit pas exercer, ni laisser exercer dans les lieux loués, aucun travail ou activité qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires, ni faire fonctionner des machines à coudre ou autres, dont le bruit et la trépidation incommoderaient les voisins.

Le locataire doit respecter les personnels du bailleur (art 59 Loi du 18/03/03 et art 433-3 du Code Pénal). Toute menace et/ou agression physique contre un agent du bailleur ou un membre de sa famille fera systématiquement l'objet de procédures contentieuses par le bailleur.

Le locataire doit respecter les prestataires de services. Il s'engage à respecter les entreprises mandatées par le bailleur pour intervenir dans les bâtiments.

Le locataire doit respecter ses voisins en s'abstenant de perpétuer des troubles de voisinage (art 1728 Code Civil et art 7 Loi du 6/07/89). Afin que chacun bénéficie de bonnes conditions de vie, chaque occupant doit avoir le souci de ne pas troubler la tranquillité, le repos des voisins, la sécurité de l'immeuble et de ne pas nuire à sa bonne tenue. Les cas d'ivrognerie, violences, dégradations, tapages diurne ou nocturne ne seront pas tolérés. Il en est de même pour les cas de menace, de représailles ou de toutes autres formes d'agression contre

les voisins. Par ailleurs, le preneur s'engage à prendre connaissance des arrêtés municipaux et préfectoraux qui précise la réglementation anti-bruit en vigueur sur sa commune.

II. Animaux

La possession d'un animal familier est tolérée à la condition expresse qu'il ne cause aucune nuisance au voisinage ni à la bonne tenue des logements (bruyant, malpropre et malodorant), de ses annexes, des parties communes et des espaces extérieurs. Les chiens doivent être tenus en laisse à l'extérieur du logement. **Tous les frais consécutifs à des dégradations ou salissures causées par l'animal familier seront automatiquement supportés par le locataire.**

La nourriture d'animaux errants, l'élevage et le commerce d'animaux de quelque race que ce soit (lapins, volailles ou autres) ou d'insectes, sont formellement interdits.

La loi du 6 janvier 1999, relative à "la prévention des accidents liés au comportement agressif d'un animal" précise en ce qui concerne les chiens dangereux dont la liste a été établie par l'arrêté Ministériel du 27 avril 1999 :

- que leur possession en est interdite aux mineurs, aux majeurs sous tutelle, aux personnes condamnées et aux récidivistes.

- des formalités sont instituées telles que la déclaration à la mairie, identification et vaccination, certificat de stérilisation (pour les chiens d'attaque) et assurance garantissant la responsabilité civile du propriétaire.

Les chiens d'attaque (définis par la loi du 6 janvier 1999) sont interdits d'accès aux transports en commun, aux lieux publics et locaux ouverts au public ; leur stationnement dans les parties communes des immeubles collectifs est interdit.

Le port de la muselière et la tenue en laisse par une personne majeure est obligatoire dans tous les lieux publics ou ouverts au public.

En dehors des logements, tous les chiens doivent être toujours accompagnés et tenus en laisse. Ils ne devront pas errer dans les parties communes tels que paliers, escaliers, halls d'entrée, ascenseurs, terrasses, parkings souterrains et espaces extérieurs.

Il est interdit de nourrir les pigeons, les chats et les chiens errants dans les parties communes intérieures et extérieures ainsi que sur les balcons et rebords de fenêtres qu'il faut, par ailleurs, entretenir régulièrement.

III. Détention d'armes

La détention d'armes sans permis de port d'armes est strictement prohibée (décret 95-589 du 6 mai 1995 relatif à l'application du décret du 18 avril 1939 fixant le régime des armes et munitions). Si la détention est autorisée, la conservation de ou des armes répondra aux obligations légales en vigueur. **Tout manquement constaté par le bailleur fera l'objet d'un signalement auprès des autorités compétentes.**

IV. Information sur l'autorisation des services de police d'accéder aux halls d'entrée et parties communes (art L126-1, L126-2 du code de la construction et de l'habitation. et art 61 Loi 18/03/03).

L'article 61 de la Loi de 2003 porte création de l'article 126-3 ainsi rédigé : « Les voies de fait ou la menace de commettre des violences contre une personne, ou l'entrave apportée, de manière délibérée, à l'accès et à la libre circulation des personnes ou au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté, lorsqu'elles sont commises en réunion de plusieurs auteurs ou complices, dans les entrées, cages d'escaliers

ou autres parties communes d'immeubles collectifs d'habitation, sont punies de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 € d'amende. ». Sont punies des mêmes peines, les voies de fait ou la menace de commettre des violences contre une personne, ou l'entrave apportée, de manière délibérée, au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté commises sur les toits des immeubles collectifs d'habitation.

Le bailleur a donné une autorisation permanente à la Police Nationale, la Gendarmerie Nationale et aux Polices Municipales concernées pour faire respecter cette disposition.

Fait à Nanterre le

LE LOCATAIRE
