



Règlement intérieur des immeubles

Le présent règlement a pour objectif d'assurer la bonne tenue et l'hygiène de l'immeuble, la tranquillité de ses habitants et la sécurité des lieux. Ses prescriptions se complètent par celles des arrêtés municipaux et préfectoraux ainsi que celles du règlement sanitaire départemental, outre les clauses du bail dont il fait partie intégrante. Le présent règlement peut être modifié à tout moment par le bailleur, les nouvelles prescriptions prenant effet immédiatement, dès son affichage dans l'immeuble, y compris à l'égard des locataires en place.

En signant son bail, chaque locataire accepte de s'y soumettre sans réserve et de le faire respecter par les personnes dont il est responsable ainsi que par les personnes extérieures qu'il fait venir dans l'immeuble à titre familial, privé ou professionnel.

Tout manquement expose le locataire à la résiliation du bail, au paiement de dommages intérêts et aux éventuels frais de remise en état.

Le gardien a notamment pour mission de faire respecter le présent règlement et les locataires doivent le consulter, lorsqu'il existe, en priorité à tout autre représentant du bailleur pour toute question concernant son logement ou les espaces et équipements communs de l'immeuble. Il est par ailleurs rappelé qu'en présence d'un immeuble situé dans une copropriété, les dispositions du règlement de copropriété s'imposent également à tous les locataires.

ACCÈS À L'IMMEUBLE

- Afin de préserver la sécurité et la tranquillité des lieux, l'accès à l'immeuble et aux locaux communs est strictement réservé aux locataires et à leurs ayants droit et sous leur responsabilité aux personnes qu'ils reçoivent. Il est interdit aux démarcheurs, représentants, colporteurs.
- Les locataires et leurs ayants droit veillent à maintenir les portes d'accès à l'immeuble en permanence fermées et ne doivent en aucun cas communiquer les codes d'accès ou favoriser le prêt de cartes ou de badges à des personnes étrangères à l'immeuble.
- Il est interdit de caler les portes d'accès des bâtiments sans l'autorisation expresse du bailleur.

BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE

- Aucun changement ne peut être apporté à l'aspect extérieur de l'immeuble, en particulier par l'installation de cannisses, stores, auvents, ou autres matériaux et équipements non agréés par le bailleur.
- Il ne doit pas être exposé d'objets aux fenêtres, ni dans les couloirs, escaliers, coursives. Le séchage est interdit à l'extérieur des logements notamment sur les balcons, loggias, fenêtres. Est interdite l'installation de mobilier dans les cours, jardins et balcons sans l'autorisation écrite du bailleur.
- Aucune plaque, enseigne ou écritau ne pourront être apposés sur les portes palières ou dans les espaces communs de l'immeuble sans l'autorisation écrite du bailleur.
- L'installation d'antennes ou paraboles de quelque type que ce soit est interdite sur les fenêtres, balcons, façades ainsi qu'en toiture ou terrasse et toute partie commune de l'immeuble, sans accord préalable du bailleur. Tout possesseur d'appareil récepteur et/ou émetteur de télévision ou radio est tenu d'en faire le branchement sur l'antenne collective ou le réseau câblé de l'immeuble.
- Dans les locaux communs mis à la disposition des locataires pour garer les voitures d'enfants et les vélos, les voitures d'enfants ont la priorité sur les vélos. En aucun cas, ces locaux ne doivent servir pour abriter des matériels vétustes ou engins dégradés et ferrailles diverses. La dépose d'engins à moteur y est formellement interdite.
- Les locataires doivent interdire à leurs enfants et à ceux de leurs visiteurs de jouer dans les halls, escaliers et couloirs, d'en salir les murs et d'une façon générale, de troubler la tranquillité des lieux. Les parents sont entièrement responsables des dommages aux plantations, des dégradations aux immeubles, équipements, véhicules et des accidents corporels dont les enfants sous leur garde seraient la cause.
- Dans l'intérêt de la collectivité des habitants, les locataires doivent signaler immédiatement au gardien ou au représentant du bailleur toute dégradation ou désordre constatés dans l'immeuble ainsi que les utilisations abusives ou dangereuses pour les habitants et usagers. Une vidéosurveillance des accès et parties communes pourra être mise en place, à l'appréciation du bailleur.
- L'installation de jardinières, à l'extérieur des gardes corps, est interdite sur les balcons ou terrasses.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Aucun stationnement de véhicules avec ou sans moteur, ne sera toléré en dehors des emplacements réservés à cet effet. La voie réservée aux pompiers doit être libre d'accès en toutes circonstances. Le bailleur demandera la mise en fourrière des véhicules maintenus abusivement sur des emplacements ou voies d'accès. Ne peuvent stationner sur ces emplacements les remorques, caravanes, camions, etc.
- Les réparations de véhicules sont interdites sur les voies et emplacements de stationnement. Le bailleur demandera la mise en fourrière ou la destruction des véhicules privés d'éléments indispensables à leur utilisation normale.
- Le stationnement des engins terrestres, à moteurs thermiques ou électriques, tels que mini-motos, deux-roues tous terrains ou routiers, quads ou engins assimilés, est interdit dans tous locaux autres que ceux expressément désignés par 1001 VIES HABITAT. Sont donc interdits au stationnement de ces véhicules les halls des bâtiments, les coursives, les caves, les escaliers, les paliers ainsi que le logement lui-même y compris les balcons ou terrasses.
- Le stationnement prolongé d'un véhicule gênant, dangereux ou hors d'état de circuler est interdit. Ce véhicule fera l'objet d'un enlèvement à la demande du bailleur si, malgré la mise en demeure qui lui sera faite, le propriétaire ne fait pas cesser l'infraction. Le propriétaire du véhicule supportera l'intégralité des frais générés par l'enlèvement. (art. R.417-12, L.325-1 à L.325-3, R.285 et R. 289 du Code de la Route).
- En raison des nuisances qu'elle provoque et du danger généré pour les personnes, la circulation des engins terrestres à moteur tels que mini-motos, deux-roues tous terrains ou routiers, quads ou engins assimilés est interdite sur tout le domaine de 1001 VIES HABITAT. (art. L.236-1 à L.236-3 du Code de la Route).

HYGIÈNE ET PROPRETÉ

- Les ordures et déchets ménagers doivent être déposés uniquement aux heures et endroits indiqués à cet effet. Le tri des déchets selon leur nature s'impose à tous les locataires dès que la collecte sélective est mise en place dans l'immeuble.
- Les hottes aspirantes installées dans les logements ne seront raccordées qu'aux seuls réseaux qui leurs sont réservés. L'obstruction des orifices et des bouches d'aération est interdite.

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES IMMEUBLES

- Aucun travail domestique ne peut être exécuté sur les parties communes intérieures ou extérieures : lavage des véhicules, battage des tapis, lavage ou étendage de linge, cette énumération n'étant pas limitative. Le battage des tapis, paillassons, balais et literies quelconques ne pourra se faire qu'aux heures prévues par l'autorité municipale et à condition de ne pas endommager ni salir le revêtement de l'immeuble.
- Le lavage à grande eau des balcons, loggias et rebords des fenêtres est interdit. Leur lavage ainsi que l'arrosage des plantes devront être effectués sans projections ni écoulements intempestifs.
- Les dépôts d'objets encombrants ou de toutes dimensions en dehors des emplacements prévus à cet effet, y compris les couloirs, paliers, escaliers, coursives, halls et espaces verts, et place de stationnement est interdit.
- Les jets de détritus ou d'objet par les fenêtres, dans les couloirs, paliers, escaliers, coursives, halls et espaces verts sont interdits.
- Toute personne accompagnant un animal doit procéder immédiatement au ramassage des déjections que l'animal abandonne sur les voies, passages et espaces communs.
- Il est recommandé de ne pas entreposer dans les caves et les box des objets précieux ou pouvant courir le risque de détérioration en cas d'inondation.
- Les objets situés dans les caves devront être placés à 20 cm du niveau du sol sur un dispositif à installer par le locataire. En cas de manquement à ces prescriptions, le bailleur et son assureur ne pourront en aucun cas être tenus responsables des détériorations.

L'ACCES ET LA CIRCULATION DES PERSONNES

- Les attroupements et stationnements de personnes empêchant délibérément l'accès ou la libre circulation dans les espaces communs, les halls d'entrée, les couloirs, les ascenseurs, les escaliers, les toits, les sous-sols, les caves, les espaces verts, les parkings et tout autre espace dévolu à l'usage commun sont interdits. (art. L126-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et 495 du Code de Procédure Pénale)
- Les locataires, leurs ayants-droits ou ayant-causes qui permettent ou facilitent l'intrusion et les regroupements dans les parties communes des bâtiments s'exposent à des sanctions qui peuvent aboutir à la résiliation du contrat de location.

ANIMAUX

- Ne peuvent être détenus les animaux non familiers ou sauvages, ainsi que les animaux, familiers ou non, qui occasionnent des dégâts à l'immeuble ou des troubles de jouissance aux occupants de l'immeuble (bruits, dangers, odeurs, déjections...). Il est fait interdiction de nourrir les pigeons et autres volatiles. Le nombre d'animaux familiers détenus par un locataire doit rester compatible avec la dimension du logement.
- La détention d'un chien d'attaque (chien de la 1ère catégorie) est formellement interdite en France et conséquemment sur le patrimoine de 1001 VIES HABITAT. Sont inclus dans cette catégorie les chiens d'attaque Staffordshire terrier ou American Staffordshire terrier, chiens communément dits "pit-bulls", les Mastiffs communément dits "boer bulls" et les Tosa, sauf s'ils sont inscrits dans le Livre des Origines Françaises (avec pédigrée).
- Est autorisée la détention d'un chien de garde (chien de la 2ème catégorie) à condition que le locataire puisse produire à tout moment les documents en cours de validité suivants : le permis de détention délivré par le maire de la commune, le certificat de vaccination antirabique et l'attestation d'assurance de responsabilité civile du propriétaire du chien. La détention de chiens de 2^e catégorie est soumise, au strict respect des dispositions légales, visées particulièrement par les lois n°99-5 du 6 janvier 1999 modifiée, n°2003-591 du 2 juillet 2003, loi 2008-582 du 20-06-2008, codifiées aux articles L 211-13-1, L 211-14, L 211-16 du code rural, sanctionnée par l'article R622-2 du Code Pénal.

Des peines d'amende sont encourues par les propriétaires de chiens qui ne respectent pas les obligations réglementaires rappelées ci-dessus, outre la mise en fourrière ainsi que l'euthanasie en cas de danger envers les personnes et les autres animaux domestiques.

BRUITS

- Les nuisances sonores plus communément appelées tapage, qu'elles soient nocturnes ou diurnes, qu'elles soient perpétrées au sein du logement ou dans les parties communes du domaine, portant atteinte à la tranquillité publique et résidentielle, sont interdites. (art.R1336-4 à R1336-13 du Code de la Santé Publique et R623-2 du Code Pénal) sous peine d'amende et de procédure d'expulsion.
- L'usage des instruments de musique, d'appareils de diffusion du son, de postes de radio ou de télévision, d'appareils ménagers, ne devra en aucun cas devenir une gêne pour les voisins, spécialement après 22 heures et avant 7 h 30. L'usage de moteur, même silencieux, est interdit. Les locataires doivent prendre connaissance des arrêtés pris par le maire ou le préfet qui peuvent fixer des horaires pour certaines activités comme le bricolage ou le jardinage.
- Tout changement envisagé par le locataire dans la nature des revêtements de sol doit être soumis au bailleur pour accord préalable.

SÉCURITÉ

- Les locataires et occupants ont l'obligation de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur de fumée. Ils doivent, notamment, remplacer les piles, tester régulièrement l'appareil et remplacer le détecteur si nécessaire, conformément à l'arrêté du 5 février 2013. Ils sont par ailleurs tenus de se conformer aux consignes et aux notes de sécurité affichées dans l'immeuble.
- Il est formellement interdit, tant pour la cuisson que pour le chauffage d'utiliser des appareils à combustible solide (charbon, bois) ou liquide (fuel, etc.) ou fonctionnant au moyen de bouteilles de gaz et ce dans les parties privatives, y compris les balcons et terrasses, ou parties communes. Seuls sont autorisés les appareils de chauffage d'appoint électriques. D'autre part, le stockage de bouteilles de gaz dans les caves, garages ou sur les balcons est formellement interdit.
- Les jeux d'eaux sont interdits sur les balcons, les terrasses ou dans les parties communes
- Il est formellement interdit de faire des modifications ou raccordements sur une installation électrique et de se brancher sur les prises, des parties communes.
- Tout dépôt de gaz et de liquide inflammable notamment d'essence, de peinture, de solvant est interdit dans les caves, combles, garages ainsi que sur les balcons, loggias et terrasses. Les réserves de ces liquides à usage domestique dans les logements ne peuvent excéder la quantité totale de dix litres et doivent être placées dans des récipients étanches dans les pièces comportant ni appareil de chauffage ni flamme nue.
- Les locataires doivent vérifier régulièrement l'état de leurs prises de courant et des fils d'appareils électriques. Ils sont tenus de faire remplacer à leurs frais les éléments tels que les interrupteurs, prises, fusibles, ampoules, tubes lumineux ainsi que les baguettes de protection. Concernant les installations de gaz, les locataires sont tenus de veiller à l'entretien courant des éléments tels que les robinets, siphons et ouvertures d'aération et d'assurer à leurs frais le remplacement périodique des tuyaux de raccordement à leurs appareils.
- Les locataires s'obligent à accompagner et surveiller les enfants dont ils ont la garde, notamment lorsqu'ils utilisent les ascenseurs et les aires de jeux.
- Les annexes privatives des logements (caves, box, etc.) doivent être maintenues verrouillées en permanence par les locataires.

USAGE PAISIBLE

- Le locataire devra user de son logement et des parties communes de façon paisible conformément aux dispositions prévues dans le contrat de location et dans celles prévues par l'article 1728 du Code Civil.
- Le locataire est personnellement responsable de son comportement, du comportement des personnes vivant dans les lieux loués et du comportement des personnes qu'il introduit sur le patrimoine de 1001 VIES HABITAT.

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES IMMEUBLES

- Le locataire dont les agissements seront sources de nuisances ou de désagréments pour le voisinage ainsi que pour le personnel de 1001 VIES HABITAT mis à disposition notamment dans les conditions prévues aux articles L271-1 et R271-1 du code de la sécurité fera l'objet de poursuites devant les juridictions civiles ou répressives compétentes.

Les faits perpétrés à l'encontre du personnel du bailleur (agressions verbales et physiques, notamment) relèvent de la circonstance aggravante visée à l'article L.433-3 du Code pénal reproduit ci-après :

« Est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende la menace de commettre un crime ou un délit contre les personnes ou les biens proférée à l'encontre d'une personne investie d'un mandat électif public, d'un magistrat, d'un juré, d'un avocat, d'un officier public ou ministériel, d'un militaire de la gendarmerie nationale, d'un fonctionnaire de la police nationale, des douanes, de l'inspection du travail, de l'administration pénitentiaire ou de toute autre personne dépositaire de l'autorité publique, d'un sapeur-pompier ou d'un marin-pompier, d'un gardien assermenté d'immeubles ou de groupes d'immeubles ou d'un agent exerçant pour le compte d'un bailleur des fonctions de gardiennage ou de surveillance des immeubles à usage d'habitation en application de l'article L. 271-1 du code de la sécurité intérieure, dans l'exercice ou du fait de ses fonctions, lorsque la qualité de la victime est apparente ou connue de l'auteur.

[...]

Les mêmes peines sont applicables en cas de menace proférée à l'encontre du conjoint, des descendants ou des descendants en ligne directe des personnes mentionnées aux trois premiers alinéas ou de toute autre personne vivant habituellement à leur domicile, en raison des fonctions exercées par ces personnes.

La peine est portée à cinq ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende lorsqu'il s'agit d'une menace de mort ou d'une menace d'atteinte aux biens dangereuse pour les personnes.

Est puni de dix ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende le fait d'user de menaces, de violences ou de commettre tout autre acte d'intimidation pour obtenir d'une personne mentionnée aux trois premiers alinéas soit qu'elle accomplit ou s'abstienne d'accomplir un acte de sa fonction, de sa mission ou de son mandat, ou facilité par sa fonction, sa mission ou son mandat, soit qu'elle abuse de son autorité vraie ou supposée en vue de faire obtenir d'une autorité ou d'une administration publique des distinctions, des emplois, des marchés ou toute autre décision favorable. Le présent alinéa ne s'applique pas aux faits mentionnés à l'article 433-3-1. »

Les violences perpétrées à l'encontre du personnel du bailleur (agressions verbales et physiques, notamment) relèvent des dispositions de l'article L 223-13 du Code pénal reproduit ci-après :

« Les violences ayant entraîné une incapacité de travail inférieure ou égale à huit jours ou n'ayant entraîné aucune incapacité de travail sont punies de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende lorsqu'elles sont commises :

[...]

4° Sur un magistrat, un juré, un avocat, un officier public ou ministériel, un membre ou un agent de la Cour pénale internationale, une personne dépositaire de l'autorité publique autre que celles mentionnées à l'article 222-14-5, un gardien assermenté d'immeubles ou de groupes d'immeubles ou un agent exerçant pour le compte d'un bailleur des fonctions de gardiennage ou de surveillance des immeubles à usage d'habitation en application de l'article L. 271-1 du code de la sécurité intérieure, dans l'exercice ou du fait de ses fonctions, lorsque la qualité de la victime est apparente ou connue de l'auteur ;

[...]

7° Par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions ou de sa mission ;

[...]

Les peines sont également portées à cinq ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende lorsque cette infraction, ayant entraîné une incapacité totale de travail inférieure ou égale à huit jours, est commise dans deux des circonstances prévues aux 1° et suivants du présent article. Les peines sont portées à sept ans d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende lorsqu'elle est commise dans trois de ces circonstances. »

COMPORTEMENT DES PERSONNES

- Il est interdit, sous peine d'amende et de procédure d'expulsion :
 - D'empêcher de fonctionner ou de dégrader des dispositifs de sécurité tels que les digicodes, les systèmes de fermeture ou de verrouillage des portes,
 - D'accéder aux locaux techniques et aux toitures,
 - D'ouvrir par les systèmes de « tirer-lâcher » ou tout autre moyen les trappes de désenfumage,
 - De manipuler les bouchons de colonnes sèches permettant l'accès à l'eau et son utilisation par les pompiers dans les étages en cas d'incendie,
 - D'utiliser les armoires techniques, les coursives ou escaliers et les paliers à des fins de stockage d'objets.
- Le fait de fumer dans les parties communes couvertes de la résidence ou dans les espaces expressément non autorisés est interdit (décret 2006-1386 du 15 novembre 2006, art.L3511-7 du Code de la Santé Publique).
- Les branchements « sauvages » sur les réseaux d'eau, de gaz ou d'électricité sont interdits (art.311-1 et suivants du Code Pénal et art.223-1 du même Code)
- Le détournement d'usage des espaces communs à des fins autres que celles prévues dans le présent règlement est interdit. Constitue un détournement d'usage le fait d'installer dans les parties communes telles que les halls d'entrée, coursives, caves, sous-sols, escaliers, ascenseurs, paliers, parkings, toits, terrasses communes, espaces verts ou voirie, du mobilier (chaises, fauteuils, canapés, tables) et toute autre installation à usage privé.

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES IMMEUBLES

- Constitue un détournement d'usage le fait de changer le dispositif de fermeture d'un local commun à des fins d'usage privé ; sont concernés les lieux communs de remise tels que ceux destinés au stockage des vélos, des poussettes, des poubelles et tous autres lieux mis à disposition des locataires par 1001 VIES HABITAT.
- L'installation de barbecues ou de piscines dans les espaces communs et plus généralement l'utilisation de ces espaces à des fins festives sans l'autorisation de 1001 VIES HABITAT sont interdites.
- La sous-location des logements sans l'autorisation du bailleur est interdite sous peine d'amende et pourra entraîner la résiliation du bail (art. 8 de la loi du 6 juillet 1989 et L442-8 du Code de la Construction et de l'Habitation).

SÉCURITÉ DANS LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR

- Outre les dispositions de sécurité qui précèdent, les locataires et occupants sont informés par affichage dans les halls des immeubles des conditions dans lesquelles est assurée la protection contre l'incendie.
- Ils doivent impérativement prendre connaissance des consignes d'incendie affichées dans les circulations horizontales communes près des accès aux escaliers et ascenseurs. Ils doivent, le cas échéant, s'y conformer notamment lorsque les alarmes d'évacuation de l'immeuble résonnent, intimant aux locataires et occupants l'ordre de quitter sans délai leur logement. Ils doivent alors s'assurer que plus personne ne demeure sur place avant de verrouiller la porte d'entrée de leur logement vide de tout occupant.
- Ils ne doivent apporter aux lieux loués aucune modification sans l'autorisation préalable du bailleur, en raison de la nécessaire conformité des travaux envisagés avec les dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur.

Fait en deux exemplaires originaux,

Le xx/xx/xx

Les locataires

Le bailleur