



REGLEMENT INTERIEUR DES IMMEUBLES

PREAMBULE :

L'objet du présent règlement intérieur est de fixer, dans l'intérêt commun des résidents et de leur cadre de vie, les règles de bonne tenue de l'ensemble immobilier et les prescriptions obligatoires en matière de tranquillité, d'hygiène et de sécurité, ceci dans tous les actes de la vie quotidienne.

Le présent règlement intérieur, qui ne se substitue pas aux lois en vigueur, s'applique à tous les immeubles, y compris toutes les parties communes, dépendances, annexes et accessoires, voiries et espaces verts propriété de la société HABITAT PERPIGNAN MÉDITERRANÉE. A ce titre, il constitue une annexe contractuelle au contrat de location et il est opposable à tous les locataires, et occupants du chef des locataires en titre. Ce qui précède en exécution de leurs engagements contractuels et de l'ensemble des obligations définies à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Les règles édictées dans le présent 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 et de ceux des personnes vivantes dans son logement, à quelque titre que ce soit. Le Locataire s'engage à respecter et à faire respecter 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 actions judiciaires en vue de la résiliation de son contrat de location et le cas échéant à la mise en œuvre de sa responsabilité civile, de celle de l'occupant ou de celle de l'usager.

ARTICLE 1 – RESPECT DU PERSONNEL

Le LOCATAIRE ainsi que l'ensemble des occupants de son logement, y compris les enfants majeurs ou mineurs, doivent au personnel de l'ESH HPM ou prestataire extérieur, le respect lié à leurs fonctions, et ce en toutes circonstances.

Il est précisé que le personnel de la société HABITAT PERPIGNAN MÉDITERRANÉE veille à faire respecter le présent Règlement Intérieur, qu'il est mandaté et a autorité pour formuler toutes les injonctions de rappel à l'ordre en cas de manquement à ce règlement. A cet effet, toute agression verbale, menace ou agression physique à l'égard du personnel donne lieu à des poursuites judiciaires systématiques engagées par le bailleur à l'encontre du ou des auteurs (loi du 18 mars 2003).

ARTICLE 2 – SECURITE

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

2.1 Ne pas utiliser, et ce dans l'ensemble de l'immeuble, y compris dans les boxes de parking, ne pas détenir des appareils dangereux, stocker des produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux pour un usage domestique courant ne pouvant pas nuire à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants. Ainsi l'utilisation d'appareils à fuel, de poêles à pétrole, de barbecue, de bouteilles de gaz, y compris sur les balcons, est formellement interdite.



2.2 Maintenir en permanence Les **Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée (DAAF)** en état de bon fonctionnement, tout comme les dispositifs d'ouverture et de fermeture relatifs aux canalisations de gaz du logement. En particulier le remplacement des tuyaux souples de raccordement aux appareils devra être effectué aux échéances prévues par le constructeur et ce sans dépassement de la date inscrite sur le matériel.

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

2.4 Il est interdit, pour éviter toute propagation du feu, de stocker tout objet dans les gaines techniques qui doivent rester fermées, vides et accessibles en toutes circonstances. Le locataire s'interdit de déposer dans les parties communes tout objet ou détritrus pouvant entraver la circulation des parties communes.

2.5 Le locataire s'oblige à accepter toute installation de vidéo protection que le bailleur pourrait être amené à installer dans les halls d'entrée, parties communes, parkings et espaces extérieurs pour assurer le bon fonctionnement, la tranquillité résidentielle de l'immeuble et des locataires

2.6 L'introduction à l'intérieur des parties communes, ou de l'appartement de véhicules à moteur scooters mobylettes, quadricycles est formellement interdite.

ARTICLE 3 – HYGIENE ET SALUBRITE

Il doit être strictement satisfait aux règles d'hygiène et de salubrité en vigueur, le locataire devra se conformer à tous les règlements municipaux, ou préfectoraux, et tout particulièrement au règlement sanitaire départemental

3.1 Les parties communes, escaliers, paliers, couloirs, caves et garages communs doivent être maintenus, par tous, en état de parfaite propreté et utilisés conformément à leur destination.

3.2 Rien ne doit être fait dans les lieux loués qui par l'odeur, l'humidité, la fumée ou toute autre cause puisse gêner les occupants ou nuire à l'immeuble.

3.3 Chacun doit veiller à ne pas attirer des animaux, ni dans les parties privatives ni dans les parties communes. Il est interdit de stocker des détritrus, notamment sur les paliers, ceci même à titre temporaire, ou toutes substances diverses susceptibles de faire proliférer tous insectes, rongeurs ou parasites.

ARTICLE 4 – TROUBLES ET NUISANCES

Tous les bruits, de toute nature et quelle que soit leur source, dès lors qu'ils sont nuisibles, par leur intensité ou par leur caractère répétitif, et de nature à troubler le repos et la tranquillité des occupants de l'immeuble sont formellement interdits, de jour comme de nuit.

4.1 Les occupants des locaux d'habitation doivent prendre plus généralement toutes les précautions nécessaires afin de limiter la gêne occasionnée par les bruits émanant de leur logement.

4.2 Il est interdit d'étendre du linge ou de la literie de manière visible à l'extérieur du logement, de secouer les tapis, chiffons par les fenêtres, de jeter des détritrus et déchets alimentaires ou tout autre objet par les fenêtres

4.3 Tous rassemblements occasionnant des troubles et nuisances dans les parties communes intérieures et extérieures de l'immeuble, les aires de stationnements et abords de l'immeuble sont interdits, Les troubles occasionnés par le non-respect de cette interdiction pourront entraîner des actions judiciaires.

4.3 Conformément au décret n° 2006-1386 du 15 novembre 2006, il est strictement interdit de fumer dans les lieux à usage collectif.



En outre, toute condamnation pénale se rapportant à des faits qualifiés, crime ou délit (vente, revente, consommation de produits stupéfiants, recel de marchandises volées, coups et blessures volontaires et autres...) commis dans les lieux loués par le locataire ou l'un des occupants du logement, constituera un motif pour HABITAT PERPIGNAN MÉDITERRANÉE d'engager une action en justice visant la résiliation du contrat de location suivie d'expulsion.

SANCTIONS VISANT LES REGROUPEMENTS ILLICITES ET ENTRAVES À LA LIBRE CIRCULATION DANS LES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES COLLECTIFS D'HABITATION

ART L126-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION

"Art L 126-3 – 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'escalier ou autres parties communes d'immeubles collectifs d'habitation, sont punies de 2 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".

ARTICLE 5 – VOIES DE CIRCULATION ET PARKINGS

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des parkings propriétés du BAILLEUR, et ce, qu'elle qu'en soit la configuration (ouvert ou fermé à la circulation) ou la nature (aérien ou couvert).

5.1 Le stationnement des remorques, camions, camping-car, caravanes, et de tout véhicule n'entrant pas dans la classification de véhicule léger est interdit sur les aires de stationnement.

5.2 La circulation et la manœuvre des véhicules à l'intérieur des parcs de stationnement sont soumises aux dispositions du code de la route. A ce titre, la vitesse est limitée à 20km/h et les usagers sont tenus de respecter les sens des flèches de circulation et les règles résultants de l'implantation réglementaire de la signalisation verticale et horizontale. Les voies de desserte de l'immeuble devront rester libres en permanence afin d'assurer l'accès aux véhicules de sécurité et de secours.

La circulation sur les voies privatives non ouvertes à la circulation, ainsi que les espaces extérieurs, est interdite à tout véhicule y compris « mini motos », quadricycles à moteur et motos cross.

Le stationnement en dehors des places délimitées au sol est interdit, notamment devant les accès pompiers et les barrières de service, sur les passages piétons, les bornes incendie, les aires de collecte à Ordures Ménagères et les bornes enterrées. Il est par ailleurs interdit aux véhicules automobiles de stationner sur les trottoirs et les pelouses.

Le stationnement sur les emplacements privatisés et ceux réservés aux personnes handicapées et aux seniors ou au personnel du BAILLEUR ainsi que sur les emplacements dédiés à la livraison n'est autorisé qu'aux véhicules des personnes pour lesquels ils sont destinés.

Le véhicule stationné devra être en état de rouler afin de pouvoir à tout moment être déplacé. Tout véhicule non immatriculé et non identifiable manifestement laissé à l'abandon (épave) ou en voie d'épavisation, sera enlevé et déposé en fourrière, conformément aux textes en vigueur et aux frais exclusifs du propriétaire du véhicule.

5.3 A l'instar de l'ensemble des parties communes, les usagers devront respecter la propreté et la destination des lieux.

Les locataires devront s'interdire d'effectuer dans le garage ou sur les parkings aériens tout travail de réparation, de lavage, de vidange ou de graissage sur les véhicules de jeter huile ou essence dans les égouts. Il est également interdit d'entreposer des meubles, objets encombrants, produits toxiques ou



inflammables dans le box ou sur l'emplacement de parking dont l'utilisation est strictement limitée au stationnement de véhicule.

Les parkings ont pour destination unique le stationnement de véhicules terrestres motorisés.

5.4 Il est interdit :

- Aux piétons d'utiliser les accès d'entrée et de sortie réservés aux véhicules. Ceux-ci doivent obligatoirement emprunter les escaliers, les ascenseurs et les passages piétons prévus à leur intention.
- De faire un usage intempestif de tout appareil générateur de nuisances sonores : alarme, sirène, haut-parleur ou avertisseur.
- De laisser tourner les moteurs à point fixe, De laisser divaguer des animaux, De jeter des cigarettes, allumettes ou débris enflammés.

5.5 Pour les parkings soumis à un contrôle d'accès, l'utilisateur s'engage à utiliser de façon exclusive le Bip, 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. Les usagers s'engagent à respecter le bon fonctionnement des portes et grilles automatiques, notamment en ne contrariant en aucune façon leur ouverture ou leur fermeture.

5.6 Pour les parkings souterrains, compte tenu des spécificités existantes et des contraintes de sécurité incendie, l'accès et l'utilisation des parkings souterrains seront soumis à des obligations supplémentaires et cumulatives à celles précédemment énumérées.

Les véhicules dotés d'un équipement GPL, ou gaz naturel, y compris ceux dotés d'une soupape de sécurité répondant aux normes, ne pourront en aucun cas être stationnés dans les emplacements situés en sous-sol.

Dans les parkings souterrains, il est interdit :

- D'entreposer du matériel combustible ou inflammable à l'exception du contenu du réservoir du carburant, d'extraire ou d'ajouter du carburant dans les réservoirs des véhicules, de se servir des bacs à sable pour y jeter des déchets.

5.7 Responsabilité du BAILLEUR : le stationnement est aux risques et périls de l'utilisateur, y compris pour les emplacements boxés ou non soumis au paiement d'un loyer. Le BAILLEUR, qui n'assume aucune responsabilité de dépositaire et donc notamment aucune obligation de gardiennage ou de surveillance, y compris lorsque les aires de stationnement sont sous vidéo-protection, ne peut en aucun cas voir sa responsabilité engagée, de manière directe ou indirecte, en cas d'accident, de détérioration partielle ou totale, ou de vol du véhicule ou de son contenu.

5.8 Responsabilité de l'utilisateur : à l'intérieur des parkings, l'utilisateur reste seul responsable, sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée à cet égard, de tous les accidents et dommages de toutes natures, corporels ou matériels que, par oubli, maladresse, malveillance ou inobservation des prescriptions du présent règlement intérieur, il pourrait provoquer aux tiers, aux véhicules, aux installations ou aux biens immobiliers et mobiliers. En cas d'accident dans le parking, l'utilisateur devra en faire immédiatement la déclaration à son assurance et en aviser le BAILLEUR dans les 48 heures.

5.9 Les voitures d'enfant, bicyclettes et motocycles doivent être garés dans les locaux prévus à cet usage.

ARTICLE 6- ESPACES VERTS ET JARDINS PRIVATIFS :

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



6.2 S'il existe des aires de jeux, leur utilisation reste sous la responsabilité exclusive des parents qui doivent assurer la surveillance des enfants dont ils ont la charge. Les règles de sécurité et informations d'utilisation indiquées par des panneaux doivent être respectées.

6.2 Les LOCATAIRES disposant d'un jardin privatif devront en assurer l'entretien courant, en cas de non-respect, le bailleur pourra intervenir en lieu et place du locataire et à ses frais. L'entretien comporte notamment et de manière non exhaustive, la tonte des pelouses, le ré engazonnement de complément, la taille des haies, la mise en forme des arbres à tiges et leur élagage. L'élimination des déchets végétaux doit se faire par dépôt en déchetterie, ou par collecte prévue par la municipalité, le brûlage des déchets est interdit. Le compostage est fortement conseillé, ainsi que la récupération des eaux de pluie.

6.3 La construction d'annexes de jardins, de garages sans permis de construire ou d'autorisation préalable écrite du bailleur est interdite.

ARTICLE 7 – SURVEILLANCE DES ENFANTS

7.1 Les parents doivent veiller à ce que leurs enfants ne provoquent pas de détérioration et ne causent aucun trouble ni aucune gêne aux occupants de l'immeuble par leurs jeux.

7.2 Ils doivent également veiller à leur rappeler que les jeux sont interdits dans les escaliers, halls, parkings, pelouses et en général dans toutes les parties communes, en dehors des emplacements prévus à cet effet. Les parents seront responsables des éventuelles dégradations commises dans les parties communes.

7.3 Les enfants mineurs doivent être accompagnés en toutes circonstances, y compris dans les aires de jeux, et demeurent sous la surveillance exclusive de leur famille, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité en cas d'accident.

ARTICLE 8 – DETENTION D'ANIMAUX DOMESTIQUES

La présence d'animaux domestiques dans les lieux loués est tolérée, sous réserve des dispositions légales et réglementaires, notamment du règlement sanitaire départemental et de la tranquillité du voisinage.

8.1 Les LOCATAIRES qui possèdent des animaux sont responsables du comportement de celui-ci, notamment dans les escaliers, ascenseurs, halls d'immeubles. Le propriétaire d'un animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde. Leur présence dans les aires de jeux, même tenus en laisse, est interdite

8.2 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. Les chiens de 2^{ème} catégorie ou ayant un comportement agressif ou potentiellement dangereux doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure. La détention de chiens de 1^{ère} catégorie (chiens d'attaque) est interdite sur le patrimoine [article 211 du Code Rural, arrêté du 27 Avril 1999].

8.3 Il est interdit d'attirer ou d'alimenter les animaux errants, pigeons et chats, causes d'insalubrité et de gêne pour le voisinage, cette pratique attirant par ailleurs les rats et rongeurs

8.4 L'élevage, l'abattage d'animaux quels qu'ils soient, sont formellement interdits dans les logements, locaux accessoires, annexes et dépendances de l'immeuble.

ARTICLE 9 – PLAQUES, ENSEIGNES ET AFFICHAGES

9.1 Les plaques nominatives ne sont autorisées que sur les portes des boîtes aux lettres et uniquement pour le nom du titulaire du bail. Les étiquettes étant fournies par le bailleur, toutes étiquettes non-conformes ou autocollantes seront systématiquement retirées par le gardien. Toute enseigne ou plaque professionnelle est interdite.



9.2 Hormis les panneaux d'information ou les affichages réservés au BAILLEUR et aux associations de LOCATAIRES, il est interdit d'apposer ou d'afficher quelque document que ce soit dans les parties communes.

ARTICLE 10 – INSTALLATION D'ANTENNE D'EMISSION/RECEPTION ET CLIMATISATION

Le LOCATAIRE ne pourra installer aucun objet, aucune enseigne, antenne T.S.F. et de télévision, aucun appareil émetteur-récepteur, à l'extérieur du logement, en particulier sur les façades et les garde-corps des balcons, sauf à respecter les dispositions suivantes :

- Pour les postes émetteur-récepteur, fournir les licences réglementaires et obtenir l'autorisation expresse écrite du BAILLEUR de réaliser l'installation d'antennes spéciales ;
- L'installation d'une antenne parabolique devra faire l'objet d'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE ne pourra procéder à l'installation d'appareils de climatisation fixes dans son logement et sur la façade de la résidence.

ARTICLE 11 – FENETRES, BALCONS ET LOGGIAS

11.1 Il est interdit d'étendre, de battre ou faire sécher du linge, tapis ou paillassons de manière visible à l'extérieur du logement, ni dans les parties communes, ni aux fenêtres et loggias, et sauf le cas échéant, à l'emplacement « séchoir » spécialement prévu à cet effet.

11.2 Aucun objet ne doit être déposé sur le bord des fenêtres. Le fait d'entreposer tout objet encombrant sur les balcons, terrasses et à l'extérieur du logement susceptible soit de nuire à la sécurité des personnes, soit de dégrader l'esthétique générale du bâtiment est proscrit.

11.3 Les bacs et pots de fleurs doivent reposer sur des dessous étanches. Pour des raisons de sécurité, les jardinières doivent en outre être maintenues à l'intérieur des balcons.

11.4 Aucun objet, ni détritrus, ne doit être projeté à l'extérieur depuis les fenêtres et balcons. Il est par ailleurs interdit de laver à grande eau le balcon, ceci afin d'éviter des ruissellements en façade.

11.5 Aucune modification de structure ou d'équipement ne pourra être entreprise à l'extérieur des logements, fenêtres, balcons, terrasses et loggias. L'installation de stores bannes, bâches, de matériel d'occultation (ou de séparation de type canisse notamment) des fenêtres, balcons, terrasses et loggias est interdite, sauf accord expresse écrit du BAILLEUR qui en cas d'autorisation imposera le modèle et le coloris.

ARTICLE 12 – ORDURES MENAGERES ET DECHETS VOLUMINEUX

12.1 Les ordures ménagères, préalablement mises dans des sacs fermés, doivent être déposées dans les conteneurs prévus à cet effet et aux heures autorisées. En cas d'installation prévoyant le tri sélectif, il est impératif de respecter la destination de chaque conteneur, le dépôt de sacs en dehors des conteneurs est interdit.

12.2 Les locataires des logements individuels sortiront les conteneurs à ordures ménagères sur la rue devant les immeubles ou aux endroits prévus à cet effet, aux jours et heures fixées par le règlement municipal. Ces conteneurs seront rentrés immédiatement après le ramassage.

12.3 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 aux jours et heures fixées par le règlement municipal.



En cas d'infraction à ces prescriptions, les frais de dégorgement ou de remise en état des vide-ordures seront à la charge du LOCATAIRE qui aura causé, de son fait ou de celui des personnes vivant dans son foyer, l'engorgement ou la détérioration. Egalement, En cas de troubles voir d'incendie lié au dépôt sauvage d'encombrants et abandonnés dans les parties communes, la responsabilité de leur propriétaire sera engagée.

ARTICLE 13 – CANALISATIONS ET ROBINETTERIES

13.1 Les LOCATAIRES ne doivent en aucun cas jeter dans les éviers, lavabos ou W-C. des produits ou objets susceptibles de corroder la surface des appareils sanitaires et les conduits ou encore d'engorger ces derniers. Jusqu'à la canalisation commune, tout dégorgement des canalisations dans les lieux loués reste à la charge du LOCATAIRE.

13.2 Aucun appareil ménager ne doit être branché sur le circuit d'eau chaude exclusivement réservé à l'alimentation des équipements sanitaires.

ARTICLE 14 – VENTILATION ET CONDENSATION

14.1 Il est interdit d'obstruer, même de façon partielle ou temporaire, les prises d'air installées ou les bouches de ventilation situées dans les pièces dites humides, (SdB, WC, Cuisine.) et les grilles d'amenées d'air frais dans les pièces dites sèches (chambres, séjours.).

14.3 Tous dégâts générés suite à un phénomène de condensation provoqué par obturation des ventilations mettent en jeu la responsabilité du locataire. Le raccordement de hottes aspirantes dans les cuisines ou autres pièce sur le conduit de la colonne VMC est formellement interdit.

ARTICLES 15 – ASCENSEURS - CHAUFFAGE

15.1 S'il existe des ascenseurs, leur usage est strictement réservé aux occupants de l'immeuble et à leurs visiteurs. Ceux-ci devant se conformer aux instructions du constructeur affichées dans la cabine et être maintenus en bon état de propreté et d'usage. L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'une personne adulte, ceci en raison des risques qu'ils peuvent encourir.

15.2 Le transport de meubles ou objets encombrants dans la cabine d'ascenseur est toléré sous réserve pour le LOCATAIRE de prendre toute les mesures de protection des parois de cabine d'ascenseur.

15.4 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. Il est interdit de tenter de sortir de la cabine en cas de panne. Seuls l'ascensoriste ou les pompiers sont habilités à intervenir. Il est formellement interdit d'immobiliser la cabine ou d'en bloquer l'accès aux usagers de l'immeuble, d'accéder à la machinerie, de manœuvrer toutes commandes autres que celles réservées aux usagers. L'introduction dans les cabines ascenseurs de tout engin terrestre à moteur est formellement interdite.

15.5 Si l'immeuble est équipé de chauffage collectif, le locataire ne pourra exiger le service du chauffage que du 15 Octobre au 15 Avril et aux conditions fixées par le bailleur et l'entreprise chargée de l'exploitation.

ARTICLE 16 – DEMENAGEMENT/EMMENAGEMENT

Les LOCATAIRES doivent aviser au préalable le BAILLEUR ou son préposé du jour de leur emménagement ou déménagement. Ils doivent veiller à ne pas perturber inutilement le bon fonctionnement de l'immeuble. Toute dégradation consécutive à un emménagement ou à un déménagement, que celle-ci soit de son fait ou du fait de l'entreprise mandatée par lui, est à la charge du LOCATAIRE concerné.



Fait à _____ le ____ / ____ / ____

« Lu et approuvé, je m'engage à respecter ce règlement »