

Règlement intérieur destiné à assurer le bon usage des immeubles collectifs d'habitation



Résidence Menez Bihan

SOMMAIRE

I. L'occupation du logement et de ses annexes

1. Assurance.....	page 2
2. Activités professionnelles.....	page 2
3. Absence du locataire.....	page 2
4. Bail.....	page 2
5. Courrier.....	page 2
6. Equipements sanitaires.....	page 2
7. Sol, plafonds et murs.....	page 3
8. Chauffage.....	page 3
9. Relevé des Compteurs.....	page 3
10. Ventilations.....	page 3
11. Couloirs.....	page 4
12. Fenêtre.....	page 4
13. Espaces verts - Balcon.....	page 4
14. Antennes – Gainex techniques.....	page 4

II. Les règles de sécurité et d'entretien des parties communes

1. Parties communes	page 5
2. Ascenseurs	page 5

III. Le maintien d'un cadre de vie respectueux de chacun

1. Accès à l'immeuble.....	page 5
2. Troubles de jouissance.....	page 5
3. Animaux	page 5
4. Agressions physiques ou verbales	page 6
5. Local vélos-poussettes	page 6
6. Produits dangereux.....	page 6
7. Ordures ménagères et encombrants.....	page 6
8. Véhicules – place de stationnement – parking - box.....	page 7

I. L'occupation du logement et de ses annexes

1. Assurance

Le LOCATAIRE doit assurer son habitation contre le dégât des eaux, l'incendie et les explosions, les risques locatifs, le recours des voisins, durant toute la durée de la location. Il s'engage à fournir le justificatif du renouvellement de son contrat à date anniversaire et nous tenir informés de tout changement. Par ailleurs le bailleur se réserve le droit de réclamer ce justificatif en cours d'année. Enfin, nous vous recommandons de souscrire une garantie contre le vol afin d'assurer l'ensemble des biens mobiliers de votre logement.

2. Activités professionnelles

Les logements sont destinés à être occupés comme celui de résidence principale, aucune activité professionnelle ne peut y être exercée, sauf à titre de boîte postale sur autorisation écrite délivrée par le BAILLEUR après demande du titulaire du bail.

3. Absence du locataire

En cas d'absence prolongée, le LOCATAIRE doit fermer le robinet d'arrivée d'eau générale de son logement et les robinets d'arrêt des équipements afin de se prémunir de toute fuite durant son absence.

Il doit désigner également à l'accueil de l'EHPAD de l'Adoration la personne à contacter disposant des clés et d'un pouvoir permettant d'entrer dans les lieux afin que des mesures puissent être prises en cas de nécessité. Sans disposition préalable de votre part, en cas de sinistre, le BAILLEUR sera contraint de faire appel aux services de secours.

Le LOCATAIRE s'engage à occuper le logement plus de huit mois consécutifs dans l'année.

4. Bail

Les lieux loués, que ce soit le logement ou toute annexe, sont destinés exclusivement à l'habitation principale du locataire. Par conséquent, seul ce dernier est en droit d'y loger.

La sous-location intégrale d'un logement est interdite.

Sous-louer son logement sans autorisation ou malgré une interdiction peut entraîner la résiliation du bail du locataire initial et du sous-locataire.

5. Courrier

Le BAILLEUR décline toute responsabilité en cas de perte ou de vol de courrier/colis.

6. Equipements sanitaires

Canalisations : Il est interdit de jeter des objets solides (mégot, serviette hygiénique, lingette ...) ou toute matière susceptible d'obstruer (huile de friture, peinture ...) ou corroder les canalisations que ce soit par le biais de la cuvette des toilettes que par l'évier ou le lavabo.

En période hivernale, le LOCATAIRE doit prendre les mesures nécessaires afin d'éviter la rupture par le gel des canalisations, compteurs, robinets ou autres appareils.

Jointes d'étanchéité : Le LOCATAIRE veillera à la conservation en parfait état d'étanchéité des joints silicones des appareils sanitaires de son logement (réparation locative¹).

Branchement machine à laver : Le branchement devra être impérativement exécuté dans les règles de l'art, sur la canalisation d'eau froide.

Il est formellement interdit d'installer un robinet auto-perçant.

7. Sol, plafonds et murs

Le remplacement des revêtements de sol par d'autres matériaux que ceux initialement posés est interdit, sauf autorisation écrite délivrée par le BAILLEUR. Toutefois, nous vous rappelons qu'en cas de sinistre, les sols endommagés seront remis à l'identique conformément à l'état des lieux entrée sans tenir compte des modifications éventuellement apportées par vos soins.

Les sols ne doivent pas être lavés à grande eau sous peine de provoquer un dégât des eaux aux étages inférieurs.

Tous travaux de rénovation ou décoration (peinture murale) ne peut se faire sans l'accord préalable du BAILLEUR

En ce qui concerne les murs du logement, le BAILLEUR demandera la remise en état d'origine au moment de votre départ.

Les revêtements du sol et des murs des salles de bain ne seront en aucun cas percés, si toutefois des barres de maintien ou autre aide à la personne devaient être installées alors le choix du matériel et son mode de pose seraient soumis au BAILLEUR.

8. Chauffage

Le chauffage provient du réseau d'éco-chaleur de la ville de Brest. Pour chaque logement, le chauffage fonctionne automatiquement, mais le réglage peut être assuré individuellement.

L'entretien annuel est assuré par une entreprise extérieure.

9. Relevé des Compteurs

Le LOCATAIRE veillera à ce que ses compteurs soient relevés au moins une fois par an par le prestataire. En cas d'absence prolongée, les compteurs devront être fermés par sécurité (eau, etc...).

Le locataire s'engage à informer l'accueil de l'EHPAD de l'Adoration de toute anomalie constatée.

10. Ventilations

L'obturation, même partielle, des bouches de ventilation ainsi que celles d'entrée d'air est formellement interdite, car présente un danger d'une exceptionnelle gravité (défaut d'élimination des émanations de monoxyde de carbone : gaz toxique, incolore et inodore). Tout dégât généré suite à un phénomène de condensation provoqué par une obturation des ventilations sera à la charge du locataire.

¹ Décret 87-712 du 26 août 1987 « Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à usage normal des locaux et équipements à usage privatif. »

Il appartient au LOCATAIRE de nettoyer régulièrement ses bouches de ventilation afin de les laisser en bon état de fonctionnement.

Il est rappelé qu'aucun meuble ne devra être apposé devant une bouche de ventilation.

11. Couloirs

Il est interdit d'entreposer dans les couloirs du matériel susceptible de chuter et/ou provoquer un accident. Les couloirs ne doivent, en aucun cas, servir à entreposer des sacs d'ordures ménagères.

Les pots et bacs à fleurs sont interdits sur les circulations.

Aucune pièce de linge ne doit être étendue dans les couloirs. Les tapis, nappes, draps, balais et chiffons ne doivent pas être secoués, ni dans les escaliers, ni dans les paliers. Les jets d'objets ou détritiques y sont rigoureusement interdits (mégots de cigarettes – risque d'incendie).

Il est également interdit d'installer des antennes et parabole dans les couloirs.

La pose de tout brise-vue est formellement interdite en étage. En cas de dommage, seule la responsabilité du LOCATAIRE pourra être engagée.

12. Fenêtre

Pour l'installation de stores ou rideaux, il est rigoureusement interdit d'effectuer tous percements dans les menuiseries ou plafond. Des rideaux sont déjà installés.

13. Espaces verts - balcon

Espaces verts : Dans l'intérêt général, les pelouses ou plates-bandes, les aménagements, installations et plantations existantes doivent être rigoureusement respectés.

Balcon privatif : Il est rappelé qu'en cas de balcon privatif, l'entretien de celui-ci incombe au locataire. Le balcon ne devra pas stocker des dépôts d'objets de toutes sortes afin de préserver l'aspect esthétique extérieur.

En cas de défaut d'entretien, le BAILLEUR se réserve le droit d'effectuer lui-même l'entretien du balcon en question, après mise en demeure restée infructueuse, aux frais du locataire.

Barbecue : L'utilisation de barbecue sur les balcons est interdite dans l'habitat collectif.

14. Antennes – Gaines techniques

L'installation d'antenne parabolique est strictement interdite sur les façades fenêtres ou balcons.

Pour l'installation des antennes de toute nature, l'autorisation préalable du BAILLEUR est obligatoire, de même pour la modification de la boîte de branchement d'étage pour les antennes collectives. En cas d'acceptation, ces travaux devront être réalisés conformément aux recommandations techniques faites par le BAILLEUR.

L'accès au toit pour tout réglage ou installation doit être effectué par un professionnel agréé et conforme aux règles de l'art. Un accord préalable du BAILLEUR doit être délivré.

Le dépôt d'objets divers dans les gaines de distribution est strictement interdit.

II. Les règles de sécurité et d'entretien des parties communes

1. Parties communes

Toutes les parties communes de l'immeuble (halls d'entrées, vestibules, escaliers, dégagements, paliers, petits salons, etc...) ne doivent, dans l'intérêt de chacun, en aucun cas, être encombrées par le dépôt, même temporaire d'objet. De même il est interdit d'y entreposer les chaussures, sacs poubelle et meubles.

2. Ascenseurs

Les parents veilleront à ce que les jeunes enfants, non accompagnés, n'utilisent pas seuls les ascenseurs en raison des risques qu'ils peuvent encourir. N'appuyez pas sur tous les boutons mais uniquement celui qui dessert votre étage de destination.

Lors des déménagements ou emménagements, ne surchargez pas la cabine. Ne bloquez pas les portes. Il est formellement interdit d'immobiliser les cabines ou d'en bloquer l'accès aux autres usagers de l'immeuble. Les utilisateurs devront respecter la propreté des cabines (interdit de fumer)

III. Le maintien d'un cadre de vie respectueux de chacun

1. Accès à l'immeuble

L'entrée des immeubles est strictement interdite à tous quêtés, vendeurs, représentants, etc... le locataire veillera à la fermeture effective des portes d'accès lors de l'utilisation. Le code d'accès de votre résidence ne doit pas être communiqué aux livreurs à domicile ou autre (sauf service à la personne).

Le locataire devra veiller à la fermeture des portes de façon à éviter l'intrusion de personnes extérieures à la résidence.

2. Troubles de jouissance

Les LOCATAIRES doivent s'abstenir, ainsi que leurs enfants et leurs invités, de tout agissement pouvant nuire à la tranquillité de leurs voisins. Ils doivent en particulier éviter de faire du bruit dans les logements comme dans les parties communes, de jour comme de nuit. (Limitez le volume sonore des radios et téléviseurs, modérez les éclats de voix, veillez à ne pas claquer les portes, etc...).

L'utilisation de perceuses, marteaux et autres outils de bricolage ne doit pas se faire entre 20 heures et 7 heures du matin. Le week-end, le bricolage n'est autorisé que de 9 heures à 12 heures et de 15 heures à 19 heures 30 le samedi et de 10 heures à 12 heures le dimanche. (En tout état de cause se conformer aux réglementations en vigueur sur les communes).

3. Animaux

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués à l'exception des animaux familiers de compagnie. Le nombre d'animaux détenus par le locataire doit être compatible avec la typologie du logement.

La possession d'animal familial est tolérée, sous réserve :

- Que leur présence ne soulève aucune protestation de la part des autres locataires (animal bruyant, malpropre ou malfaisant).
- Que leur propriétaire veille à ce que ceux-ci ne créent aucun trouble et ne fassent aucune dégradation dans l'immeuble. Leurs propriétaires seront responsables de la propreté de ces animaux et de leur comportement notamment dans les escaliers, ascenseurs, hall d'immeubles, comme de toute éventuelle agression et de tout dégât commis.
- Que leur propriétaire ne les laisse jamais circuler en liberté dans les espaces communs, cours, jardins et plantations. Les chiens doivent impérativement être tenus en laisse en dehors des logements.
- Que le propriétaire de chien ou autre animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde.

La détention de chien dangereux de 1ère catégorie est strictement interdite au sein des logements.

Les chiens appartenant à la 2ème catégorie, leurs propriétaires sont tenus de respecter la réglementation en vigueur à savoir :

- Déclaration de détention de l'animal auprès de la Mairie,
- Tenir en laisse et museler les animaux à la sortie des logements,
- Interdiction de les laisser circuler, sans leur propriétaire, dans les parties communes des immeubles collectifs.

Le LOCATAIRE est responsable de son animal, de celui qu'il héberge et de celui qu'il a introduit dans la résidence.

Il est interdit d'attirer ou d'alimenter les animaux errants, pigeons et chats, causes d'insalubrité et de gêne pour le voisinage.

L'élevage d'animaux (poule, lapin, oie, etc...), l'abattage d'animaux, quels qu'ils soient, sont formellement interdits dans les logements, locaux accessoires et annexes.

4. Agressions physiques ou verbales

Toute atteinte physique ou morale de notre personnel donnera lieu à une déclaration auprès du commissariat de police afin d'entamer les poursuites judiciaires qui s'imposent.

5. Local vélos

L'Association « Maison Saint Joseph » ne pourra être tenue responsable en cas de vol ou de détérioration de matériel commis dans les locaux communs mis à disposition des locataires.

6. Produits dangereux

La détention et le stockage de produits inflammables ou présentant des risques d'explosion sont formellement interdits dans les logements, annexes et parties communes (bouteilles de gaz, bidons d'essence...).

7. Ordures ménagères et encombrants

Les ordures ménagères, préalablement mises dans des sacs fermés, afin d'éviter toute prolifération de parasites type cafards, doivent être déposées dans les conteneurs prévus à cet effet et non déposées à même le sol. En cas d'installations prévoyant le tri sélectif, il est impératif de respecter la destination de chaque conteneur.

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

8. Véhicules – Places de stationnement – Parking

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

Le locataire ne dispose pas de place dédiée au niveau du parking.

Les voies de circulation et les aires de stationnement sont soumises aux règles du code de la route. Le stationnement est autorisé dans le parking souterrain (accessible de 7h à 21 h) ou sur le parking aérien de l'EHPAD de l'Adoration.

Il est interdit de stationner sur les voies d'accès aux véhicules de secours, devant les garages ou sur les espaces verts.

Le véhicule ne doit pas rester stationné plus de 15 jours, sans aucun déplacement.

Les caravanes, camions, etc... ne peuvent en aucun cas stationner, ni sur les parkings exclusivement réservés aux voitures de tourisme personnelles des locataires, ni sur les voies et espaces verts.

La circulation et le stationnement de véhicules non homologués pour la circulation sur la voie publique est interdite, notamment celle des « mini motos » et des quadricycles à moteur.

L'état du véhicule stationné devra être en état de rouler afin de pouvoir à tout moment être déplacé. Les véhicules en stationnement gênant ou en état épaves feront l'objet d'un enlèvement, après mise en demeure, qui sera à la charge du propriétaire.

A l'instar de l'ensemble des parties communes, les usagers devront respecter la propreté et la destination des lieux. Ils devront s'interdire d'effectuer dans le garage ou sur les parkings aériens tout travail de réparation, de lavage, de vidange ou de graissage, de jeter huile ou essence dans les égouts.

Il est également interdit d'entreposer des meubles, objets encombrants, produits toxiques ou inflammables ou sur l'emplacement de parking dont l'utilisation est strictement limitée au stationnement de véhicule.

Pour les parkings soumis à un contrôle d'accès : l'utilisateur s'engage à utiliser de façon exclusive le code d'accès. Il ne devra en aucun cas favoriser l'accès à ces parkings à des tiers en prêtant ou en donnant le code.

Le droit de stationner est garanti par la remise d'une vignette à coller obligatoirement sur le pare-brise du véhicule. Tout changement de véhicule doit être signalé au BAILLEUR avec remise de la copie de la nouvelle carte grise.

Les usagers s'engagent à respecter le bon fonctionnement des portes, barrières et portails automatiques, notamment en ne contrariant en aucune façon leur ouverture et fermeture.

Responsabilité de l'usager : à l'intérieur des parkings, l'usager 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, qu'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.

PÉNALITÉS EN CAS DE NON-RESPECT DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Ce règlement s'inscrit dans le principe d'une occupation conforme au bail qui impose à chacun un comportement respectueux des lieux et du voisinage qui, seul, peut permettre d'assurer à l'ensemble des locataires une jouissance paisible et agréable au quotidien.

Le non-respect de l'une des clauses édictées exposera le contrevenant à des sanctions pouvant aller jusqu'à la résiliation de son contrat de location.

Fait à Brest, le _____

En 2 exemplaires.

Nom et Prénom du locataire,
Précédé de la mention « lu et approuvé »