

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
PAYS DE BRIVE
REGLEMENT INTERIEUR DES RESIDENCES

L'objet du présent règlement intérieur est de fixer les règles et prescriptions d'intérêt général permettant à chaque locataire de bénéficier d'un environnement paisible des lieux (tant parties privatives que parties communes) qui sont loués au sein d'un ensemble immobilier ou groupe d'habitations.

Conformément aux conditions générales du contrat de location, le locataire s'engage à respecter les dispositions qui suivent et à les faire respecter par les personnes vivant dans le logement. Il s'engage également à se conformer aux éventuelles modifications du règlement intérieur qui pourraient avoir lieu dans l'intérêt de l'ensemble des locataires.

La violation des dispositions du présent règlement constitue un manquement grave aux obligations du bail pouvant donner lieu à des poursuites judiciaires en vue de la résiliation du bail et, le cas échéant, à la mise en œuvre de la responsabilité civile du locataire.

En le respectant et en le faisant respecter, chaque locataire contribue à maintenir une vie collective harmonieuse dans le respect des autres locataires et du bien commun.

ARTICLE 1
PRESCRIPTIONS GENERALES

Art. 1.1 Ce règlement s'applique à tous les locataires, leurs enfants, les occupants à quelque titre que ce soit d'un logement de l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive. Il vient en complément des dispositions fixées par la commune de Brive la gaillarde et notamment de l'arrêté municipal n° 03/1047 du 12 septembre 2003.

Art. 1.2 Les agents de proximité de l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive sont habilités à représenter le bailleur afin de faire respecter l'application du présent règlement.

Art. 1.3 Le locataire s'engage à habiter le logement conformément à l'article 1728 du Code Civil, aux dispositions prévues dans le contrat de location, dans le respect du présent règlement.

Art. 1.4 L'exercice de toute profession, de tout commerce, de tout métier quel qu'il soit est absolument interdit dans les lieux loués, sauf autorisation expresse et écrite de l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive.

ARTICLE 2 TRANQUILLITE

Art. 2.1 Le locataire est responsable de tout acte troublant la tranquillité de ses voisins, qu'il en soit l'auteur ou que l'acte soit commis par ses enfants, les personnes hébergées ou reçues, ou par un animal dont il a la garde.

Art. 2.2 Le locataire ne doit pas prendre à partie le personnel de l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive ou tout représentant du bailleur.

Art. 2.3 Les bruits excessifs de toute nature résultant notamment d'usage des portes et volets d'appareils sanitaires et ménagers, d'outillage électrique, de véhicules à moteur, de chaînes hi-fi, de radio ou de télévision sont interdits.

ARTICLE 3 ENTRETIEN ET SECURITE DES LOGEMENTS

Art. 3.1 Le locataire s'interdit de tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Il est à ce titre interdit de fumer dans les ascenseurs ainsi que dans toutes les parties communes des résidences de l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive.

Art. 3.2 Chaque locataire est responsable de l'état de son logement durant son occupation et lors de son départ. Il est tenu de le maintenir en bon état de propreté et d'hygiène. Les états des lieux à l'entrée et à la sortie du logement constatent le respect de cette obligation. En fonction de ces états des lieux, une liste chiffrée des réparations à la charge du locataire sortant est éventuellement dressée.

Art. 3.3 Le locataire est tenu de nettoyer régulièrement les bouches et grilles de ventilation, mécanique ou naturelle, qui ne doivent en aucun cas être obstruées.

Art. 3.4 Le locataire est tenu de maintenir son logement régulièrement aéré et normalement chauffé. Le locataire sera tenu pour responsable des dégâts occasionnés par l'inobservation des prescriptions d'entretien ou de nettoyage, notamment en cas de condensation.

Art. 3.5 Le locataire ne doit introduire dans les appareils sanitaires (évier, baignoire, lavabo) et dans les réseaux d'évacuation des eaux, des matières grasses, solides et autres, susceptibles de les détériorer ou de les obstruer.

Art. 3.6 Le locataire n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant.

Art. 3.7 Le locataire ne doit en aucun cas prélever de l'eau ou du courant électrique sur le réseau des parties communes.

Art. 3.8 Le locataire ne doit apporter aucune modification aux installations électriques, de chauffage ou de distribution de gaz.

Art. 3.9 Le locataire n'accèdera sous aucun prétexte aux locaux des services techniques ni aux toitures terrasses des immeubles.

Art. 3.10 La modification de la distribution des lieux loués nécessite une autorisation écrite du bailleur avant toute transformation. Tout embellissement des lieux loués est acquis au bailleur.

Art. 3.11 Certaines réparations locatives incombent au locataire. Il s'agit de tout ce qui relève du petit entretien et des menues réparations résultant de l'occupation quotidienne du logement (liste de travaux cf. décret n° 87712 du 26 août 1987). Le bailleur aura le droit, à tout moment, de demander la remise des locaux dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance, lorsque des transformations, adjonctions, constructions auront été faites sans son autorisation.

Art. 3.12 Le locataire doit permettre aux agents de l'Office, d'accéder à son logement afin d'effectuer les vérifications et les réparations nécessaires (désinfection, désinsectisation). Il doit également se prêter aux visites d'inspection annuelles prescrites dans l'intérêt de l'hygiène, de la tenue ou de l'entretien de l'immeuble.

Art. 3.13 Le locataire doit déclarer immédiatement tout sinistre survenu dans les lieux loués et en informer le bailleur, même s'il n'y a pas de dommage visible. A défaut, le locataire peut être tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant du dommage. Il sera notamment responsable des conséquences liées à la non-déclaration du sinistre en temps et en heure.

Art. 3.14 Par la délivrance d'une attestation, le locataire doit justifier chaque année avoir souscrit auprès de la compagnie d'assurance de son choix les assurances suivantes pour le logement et ses annexes :

- Risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux).
- Responsabilité civile

Le non-respect de cette obligation légale, peut entraîner la résiliation du bail.

Art. 3.15 Le locataire s'interdit tout acte pouvant mettre en péril la sécurité des biens et des personnes. A ce titre, il n'utilisera pas, ni ne pourra détenir ou stocker des produits dangereux tels que des appareils à fuel, bouteille de gaz butane et propane.

Art. 3.16 En application du décret du 10 janvier 2011 qui rend obligatoire au moins un détecteur de fumée dans chaque logement, l'Office a équipé l'ensemble de ses logements de dispositifs autonomes avertisseurs de fumées (DAAF) conformes à la réglementation. Le locataire est tenu d'entretenir ce dispositif et d'en informer son assureur.

ARTICLE 4

ACCES ET CIRCULATION DANS LA RESIDENCE

Art. 4.1 L'accès aux bâtiments est strictement réservé aux locataires ainsi qu'à leurs visiteurs sous la responsabilité des premiers.

Art. 4.2 L'entrée des immeubles est interdite à tous les représentants ou les démonstrateurs. Des autorisations exceptionnelles pourront être données par la direction de l'Office. Elles seront matérialisées, sous forme de lettre portant le logo de l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive.

Art. 4.3 Les locataires doivent veiller à ce que les portes d'accès à leur immeuble soient en permanence fermées.

Art. 4.4 Les codes d'accès aux immeubles sont confidentiels et ne peuvent être divulgués que de manière exceptionnelle et sous l'entière responsabilité des locataires.

Art. 4.5 Les véhicules automobiles doivent être stationnés uniquement sur les emplacements qui leur sont réservés. Il est interdit de stationner devant et sur les accès pouvant être utilisés par les véhicules

de secours, notamment devant les entrées des immeubles et sur les trottoirs et terre-pleins. A ce titre, il est rappelé que se garer sur une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite est assimilée à un stationnement gênant au regard de l'article R417-11 du Code de la Route.

Art. 4.6 Les conducteurs de voitures, motos, bicyclettes et autres moyens de locomotion doivent veiller à ne causer aucune dégradation, à ne pas produire de bruit et respecter la limitation de vitesse à l'intérieur de la résidence.

Art. 4.7 Il est interdit d'abandonner des véhicules hors d'état de marche sur les parcs de stationnement. Le locataire reconnaît au bailleur le droit de faire constater le caractère d'épave desdits véhicules et de les faire enlever dans le délai de quinze jours. De même, le stationnement prolongé de caravanes, remorques et bateaux est interdit.

Art. 4.8 Il est interdit d'exécuter des opérations mécaniques, vidanges ou essais de moteurs sur ou dans les espaces de stationnement. Ces opérations étant de nature à porter atteinte à la propreté des parties communes.

Art. 4.9 Le locataire acceptera les visites d'entretien, de réparations, d'assainissement et en règle générale, toutes visites de contrôles prescrites par l'Office, dans l'intérêt de l'hygiène, de l'entretien des locaux et de la sécurité des habitants (comme les traitements de désinsectisation, dératisation, révision des installations sanitaires et de chauffage, etc).

Le locataire acceptera également les visites relatives aux conciliations liées aux troubles de voisinage, initiées par le bailleur ou tout représentant de justice.

ARTICLE 5

ESPACES VERTS, ESPACES EXTERIEURS ET AIRES DE JEUX

Art. 5.1 Il est interdit de rouler, stationner ou circuler avec des voitures, engins motorisés, bicyclettes, trottinettes sur les espaces verts et les aires de jeux.

Art. 5.2 Les aires de jeux sont conçues à l'usage des enfants, sont réservées à ceux-ci et doivent être conservées dans un parfait état d'hygiène et de sécurité. Il est interdit d'y laisser pénétrer des animaux. Les enfants les plus jeunes doivent être accompagnés et surveillés par un adulte, qui doit également respecter les restrictions d'âge pour l'usage de certains jeux lorsqu'elles existent.

Art. 5.3 Les espaces extérieurs composant les espaces utilisés pour l'agrément de la collectivité doivent être respectés. Ils doivent être conservés dans un parfait état d'hygiène. Il est défendu de cueillir des fleurs ou d'arracher des branches aux arbres et arbustes, de détériorer les bancs et jeux, de jeter sur les pelouses et massifs des papiers ou autres détritrus.

Art.5.4 Le locataire est responsable de l'entretien de son jardin, lorsque celui-ci existe. Le jardin et ses aménagements, ainsi que les plantations doivent être soigneusement entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des habitations.

Le jardin doit être maintenu en parfait état de culture, la pelouse tondue, les arbustes et les haies taillées, les clôtures propres, solides et sans aucune brèche.

Pour réaliser des plantations, le locataire doit recueillir l'autorisation préalable de l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive pour les arbres de grande taille. Il doit se renseigner auprès de la Mairie pour connaître les essences autorisées ainsi que les règles à respecter pour planter près des limites de propriété.

Art. 5.5 Aucune construction, même provisoire et en matériaux légers, ne peut être édiflée dans le jardin. Seul le mobilier de jardin est autorisé.

Art. 5.6 Aucune modification ne peut être apportée aux clôtures des espaces privatifs sans autorisation écrite délivrée par l'Office. Les clôtures des espaces privatifs doivent présenter un degré d'opacité suffisant pour assurer l'intimité de leurs occupants, sans qu'il y ait besoin de recourir à l'usage de dispositifs d'occultation « sauvages » ou précaires (types canisses). Les clôtures constituées de grillages doivent obligatoirement être doublées de haies vives.

Art. 5.7 L'utilisation de barbecues à charbon de bois est interdite dans les bâtiments collectifs. L'utilisation de grills électriques est tolérée dans les jardins privatifs sous réserve de ne pas incommoder le voisinage (fumée, cendres, odeurs). Le locataire doit notamment veiller à ne pas placer le foyer sous la fenêtre de son voisin.

ARTICLE 6

LOCAUX A USAGE COLLECTIF – CIRCULATION INTERIEURE

Art. 6.1 Les portes des halls d'immeuble, et d'une manière générale toutes les portes d'accès aux locaux communs, doivent être maintenues fermées.

Art. 6.2 Le regroupement prolongé de plusieurs personnes dans les parties communes (halls, entrées, escaliers, ...) empêchant la libre circulation des personnes est interdit.

Art. 6.3 Les locaux à usage collectif (stockage vélos, poussettes) sont réservés à ces usages spécifiques, dans la mesure des places disponibles.

Le dépôt de cyclomoteurs et de tous objets inflammables y est formellement interdit.

L'office décline toute responsabilité dans le cas d'avarie, de dégradation de vélos, poussettes et landaus.

Art. 6.4 Les ascenseurs doivent être utilisés conformément aux instructions des constructeurs et doivent être maintenus en bon état de propreté et d'usage. Leur utilisation par des enfants de moins de douze ans non accompagnés de leurs parents ou d'adultes est interdite. Il est interdit de les bloquer et dans le cas de déménagement, seul un ascenseur doit être utilisé par les locataires concernés.

Art. 6.5 En dehors des panneaux d'informations ou d'affichages réservés à l'Office et aux associations de locataires, il est interdit d'apposer ou d'afficher quelque document que ce soit dans les parties communes. La pose d'une plaque professionnelle est soumise à autorisation.

Art. 6.6 Aucun objet personnel (vélo, moto, scooter, mobylette, poussette, meuble, sac poubelle, chaussure, ...) ne doit être stationné ou déposé dans les entrées des halls d'immeuble, passages communs, placards techniques, ascenseurs, vestibules, escaliers, paliers, couloirs ou descentes de caves.

Art. 6.7 Les locataires et occupants de l'immeuble doivent veiller à ce que les enfants ne jouent pas dans les parties communes intérieures de l'immeuble.

ARTICLE 7

DECHETS MENAGERS ET ENCOMBRANTS

Art. 7.1 Le locataire doit déposer ses ordures ménagères mises en sacs fermés dans les conteneurs ou colonnes enterrées réservés à cet usage, en respectant le tri sélectif. Il est précisé qu'à cet effet, et conformément aux dispositions de la Loi de 1992 rendant obligatoire le tri sélectif, chaque immeuble de l'Office est équipé au minimum d'un conteneur ordinaire (couleur marron) et d'un conteneur pour les emballages plastiques et cartons (couleur jaune).

Art. 7.2 Le locataire doit porter directement à la déchetterie la plus proche ses objets encombrants (machine à laver, sommier, éléments d'ameublement).

ARTICLE 8

FENETRES ET BALCONS

Art.8.1 Tout jet d'objets et de détritrus par les fenêtres est strictement interdit.

Art. 8.2 Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres ou sur les gardes corps des balcons ainsi que de battre ou de secouer tapis, draps, linges aux balcons.

Art. 8.3 La suspension de jardinières ou pots de fleurs est autorisée uniquement à l'intérieur des balcons ou garde-corps des fenêtres. Ils doivent être munis d'un dispositif empêchant leur chute et toutes les précautions doivent être prises lors de l'arrosage des plantes.

Art. 8.4 L'occultation du garde-corps des balcons est interdite au-delà de la hauteur du garde-corps.

Art. 8.5 Il est interdit de stocker sur les balcons des objets encombrants, dangereux ou dégradant l'esthétique générale de l'immeuble.

Art. 8.6 Lorsqu'une antenne collective existe, il est fait obligation de s'y raccorder. L'installation d'une antenne parabolique ne pourra être autorisée qu'en l'absence d'antenne collective ou de câblage de la résidence. Dans tous les cas, cette installation devra faire l'objet d'une autorisation écrite délivrée par l'Office.

Art. 8.7 Pour la bonne préservation de l'immeuble, il est interdit :

- De modifier le revêtement de sol ou du système d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales des balcons, terrasses, loggia ou d'y poser des moquettes ou gazons synthétiques qui favorisent les infiltrations d'eau

- De peindre les éléments extérieurs (balcons, volets,..) d'une teinte différente de celle existante

Il est interdit d'installer sans autorisation écrite préalable de l'Office une plaque ou une enseigne. L'Office pourra faire déposer aux frais du locataire toute installation extérieure non autorisée, non conforme aux règles d'urbanisme ou celles présentant un danger ou de nature à porter atteinte à l'intégrité de l'immeuble.

Art. 8.8 Il est interdit d'utiliser des barbecues, grills (à gaz ou électriques) et de manière générale, tout appareil de cuisson à foyer ouvert sur les loggias et balcons et à fortiori à l'intérieur des logements.

ARTICLE 9 ANIMAUX

Art. 9.1 Les animaux domestiques sont tolérés dans la mesure où leur présence et leur nombre ne provoquent pas de désordre et à condition de ne pas troubler la tranquillité du voisinage ni de causer de dégâts à l'immeuble.

Art. 9.2 Il est formellement interdit de laisser les animaux faire leurs besoins sur les parties communes (halls des immeubles, ascenseurs, aires de jeux, espaces verts, passages), ou à proximité directe des logements ou de leurs ouvertures. Les propriétaires doivent ramasser les déjections de leur animal.

Art. 9.3 Il est interdit d'élever et d'entretenir des animaux de toutes espèces, dont le nombre, le comportement ou l'état de santé pourraient porter atteinte à la sécurité, la salubrité ou à la quiétude du voisinage.

Ces dispositions s'appliquent aussi bien à l'intérieur du logement que dans les caves, garages, jardins, abords ou dépendances quelles qu'elles soient.

Art. 9.4 Tout chien doit obligatoirement être tenu en laisse et être identifiable par tous moyens.

Art. 9.5 L'accès aux aires de jeux est strictement interdit à tout animal.

Art. 9.6 Conformément aux dispositions de la Loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 (relative aux animaux dangereux et errants et à la protection des animaux), l'accès des chiens de la première catégorie aux transports en commun, aux lieux publics à l'exception de la voie publique et aux locaux ouverts au public est interdit. Leur stationnement dans les parties communes des immeubles collectifs est également interdit.

Sur la voie publique, dans les parties communes des immeubles collectifs, les chiens de la première et de la deuxième catégorie doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure. Il en est de même pour les chiens de la deuxième catégorie dans les lieux publics, les locaux ouverts au public et les transports en commun.

Sont interdits la possession et la détention par le locataire à l'intérieur des logements (et ses dépendances) de l'Office, de chiens appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L211-12 du Code rural et de la pêche maritime.

Art. 9.7 Il est de même interdit de nourrir et d'attirer des animaux, notamment les pigeons et les chats car cette pratique est une cause d'insalubrité, de dégradation pour le bâti et de gêne pour le voisinage.

ARTICLE 10 NUISANCES SONORES

Art. 10.1 Conformément à l'article R1334-31 du Code de la santé publique, le locataire doit veiller à ne pas occasionner de gêne ou de troubles de voisinage tant dans les parties communes que dans les logements et leurs dépendances. Les bruits émis à l'intérieur de ces lieux et qui apportent une gêne au voisinage par leur intensité ou leur caractère répétitif sont formellement interdits de jour comme de nuit.

Art. 10.2 Le locataire doit prendre toutes les précautions pour que le voisinage ne soit pas gêné par les bruits provenant notamment d'appareils de diffusion sonore, de télévision, d'instruments et appareils

de musique ou appareils électroménagers ainsi que ceux résultant du port de chaussures bruyantes, de la pratique d'activités et de jeux non adaptés à ces locaux, des aboiements prolongés de chiens, de déplacements intempestifs de meubles.

Art. 10.3 Les travaux de bricolage réalisés par le locataire à l'aide d'outils (marteaux, burins, etc) ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore tels que tondeuses à gazon, tronçonneuses, perceuses, raboteuses, scies mécaniques, bétonnières etc.. ne peuvent être effectués que

- Les jours ouvrables de 8 heures 30 à 12 heures et de 14 heures 30 à 19 heures 30.
- Les samedis de 9 heures à 12 heures et de 15 heures à 19 heures.
- Les dimanches et jours fériés de 10 heures à 12 heures.

(cf arrêté municipal n° 03/1047 Commune de Brive la gaillarde du 12 septembre 2003)

ARTICLE 11

RESPECT DES CLAUSES – SANCTIONS

Art. 11.1 Le respect des clauses du présent règlement intérieur fait appel à la citoyenneté, au respect des uns et des autres et à l'intelligence de chacun. Il a été édicté dans le souci de promouvoir la tranquillité, la sécurité et la propreté des résidences.

Art. 11.2 Le présent règlement intérieur, voté par le Conseil d'Administration le 22 juin 2023 complète les conditions générales du contrat de location. A ce titre, toute violation ou manquement par les locataires ou leur ayants droits aux dispositions du présent règlement intérieur induira la mise en œuvre de poursuites judiciaires prévues par les textes en vigueur et, notamment, pourra donner lieu à la résiliation judiciaire du bail. Les frais occasionnés par l'inobservation du présent règlement intérieur seront mis à la charge du locataire reconnu responsable.

Il est formellement convenu que les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Fait à Brive la Gaillarde le 22 juin 2023

(En deux exemplaires dont un remis au locataire)

Pour l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive

Le Directeur Général

Le(s) locataire(s)

(Faire précéder la signature de la mention : « Lu et approuvé »