

REGLEMENT INTERIEUR

1. POUR LA TRANQUILITE DE TOUS

LE PRESENT REGLEMENT FIXE LES REGLES DE BON USAGE DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'HABITATIONS, ASSURANT AINSI LES MEILLEURES CONDITIONS DE VIE DE L'ENSEMBLE DES RESIDENTS.

IL A POUR OBJET DE PROMOUVOIR UN MODE D'HABITAT PRIVILEGIANT L'HARMONIE ET LA TRANQUILLITE. LE RESPECT DE SES CLAUSES FAIT APPEL A L'ESPRIT DE RESPONSABILITE ET DE CITOYENNETE DE CHACUN.

APPLICATION

Le présent règlement intérieur, établi conformément à la loi, aux règlements en vigueur et aux dispositions du contrat de location personnel au(x) locataire(s), s'applique à **l'ensemble des habitations d'ALOGEA**, y compris toutes les parties communes, annexes et espaces verts.

Il doit être respecté par le titulaire du bail, mais aussi par tous les occupants à quelque titre que ce soit et, le cas échéant, par tous les visiteurs.

Il vient compléter et préciser certaines conditions de location du logement et de ses annexes.

Il est opposable à tous les occupants et leurs visiteurs.

2. USAGE DES PARTIES COMMUNES

2.1. USAGE DES LOCAUX COMMUNS

Le locataire ne doit pas réserver pour son usage personnel des espaces ou des équipements communs ou collectifs. Pour des raisons de circulation et de sécurité, tous les objets encombrants doivent obligatoirement être rangés dans les locaux destinés à cet effet, lorsqu'ils existent. Sinon, ils doivent être rangés dans les parties privatives du locataire. En cas de gêne, après un préavis, un déplacement ou un enlèvement sera effectué aux frais du locataire.

Pour des raisons de sécurité, il est interdit de procéder à tout branchement « sauvage » sur les installations d'eau, d'électricité ou de gaz. Tout locataire contrevenant sera passible de poursuites pénales et civiles, y compris la résiliation du contrat de location.

Les halls d'entrée ou autres parties communes ne doivent pas être considérés comme des lieux de rassemblement.

Il est rappelé qu'il est formellement interdit de fumer dans les parties communes.

2.2. SECURITE

Le locataire doit veiller à ce que les portes des halls et des locaux communs (dont celles des parkings collectifs) soient en permanence fermées et ne pas entraver leur fonctionnement.

Si elles sont équipées de digicodes, interphones, etc., le locataire s'engage à ne pas communiquer les codes d'accès à des tiers.

En cas d'incendie, le locataire devra se conformer aux consignes de sécurité.

2.3. PROPETE - DEGRADATION

Le locataire devra veiller :

- au **respect du bon usage et du bon état d'hygiène et de propreté des parties communes** (halls, escaliers, paliers, ascenseurs, caves, garages,...),
- au **respect du bon usage et du bon état d'hygiène et de propreté des espaces verts** (pelouses, bancs, jeux d'enfants, ...),
- au **respect du travail des agents de cité et du personnel du nettoyage pour conserver un cadre de vie agréable.**

Ainsi, pour le confort de tous les locataires, il est notamment interdit de :

- entreposer, même temporairement, sa poubelle devant la porte de son logement,
- jeter tout objet par les fenêtres ou les portes,
- effectuer des inscriptions, graffitis, affichage, pose d'enseignes sur les murs des immeubles et de clôtures, sans autorisation expresse du bailleur.

2.4. ACCES IMMEUBLE ET STATIONNEMENT

Les voies et les accès d'immeubles devront rester libres en permanence pour la circulation des véhicules de sécurité.

La vitesse de circulation de tout véhicule sur ces voies est limitée à **30 km/heure**.

Le locataire doit veiller à ne stationner que sur les emplacements réservés à cet effet et, en présence de places attribuées, à respecter leur affectation locative.

Les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite (GIG – GIC) doivent impérativement être respectés et leur utilisation justifiée par la carte d'invalidité.

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

Les véhicules laissés à l'état d'abandon ou d'épave sur les espaces extérieurs ne sont pas autorisés.

Le bailleur se réserve le droit de faire toute démarche auprès des autorités administratives pour qu'il soit procédé à l'enlèvement de tout véhicule gênant.

Il est strictement interdit de procéder à des vidanges et grosses réparations mécaniques ou d'entretien de véhicules, nuisibles pour l'environnement, sur les aires de stationnement, ainsi que dans toutes les parties communes.

Les box et garages sont strictement réservés au stationnement de véhicules appartenant au locataire, à l'exclusion de tout autre usage.

2.5. FENETRE ET BALCON

Le locataire doit s'abstenir de placer aux fenêtres ou sur les balcons tout objet nuisant à l'aspect extérieur de l'immeuble et pouvant occasionner une gêne aux autres locataires. Cependant (par dérogation), le linge peut être étendu sur le balcon, **à condition que celui-ci ne dépasse pas la hauteur du garde-corps.**

Afin d'assurer la sécurité d'autrui, les pots de fleurs, bacs, jardinières sont formellement interdits à l'extérieur des balcons. Il est toutefois possible de les installer **du côté intérieur.**

Au vu d'une meilleure harmonie de l'ensemble immobilier, les brises-vues sur les garde-corps des balcons ne seront tolérées qu'après **autorisation écrite du bailleur.** Si une autorisation est accordée, le locataire s'engage à les faire poser dans les règles de l'art et à les entretenir à ses frais.

Pour des raisons de risque d'incendie et de nuisance du voisinage, l'utilisation de barbecues est interdite.

2.6. ANTENNES ET PARABOLES COLLECTIVES

Dans un immeuble équipé d'une réception satellite collective, le locataire s'engage à ne pas installer des antennes ou paraboles supplémentaires individuelles sur le toit, les balcons ou l'extérieur du logement.

Dans les autres immeubles, maisons individuelles ou en cas de non réception des chaînes souhaitées, le locataire devra **impérativement demander par écrit une autorisation de travaux au bailleur**.

En cas d'accord écrit de celui-ci, le locataire pourra faire réaliser les travaux correspondants sous son entière responsabilité, dans les règles de l'art et à ses frais, de préférence par un installateur agréé.

Aucun percement en façade, en menuiserie ou en toiture ne sera autorisé.

3. JOUISSANCE DU LOGEMENT ET DE SES ANNEXES

3.1. OBLIGATION DU LOCATAIRE

Il est rappelé que le locataire est personnellement responsable de ses agissements et de ceux des personnes habitant dans son logement, de même que ceux des personnes qu'il y accueille.

Il doit assurer les meilleures conditions de vie de l'ensemble des habitants et des futurs locataires de l'immeuble. A ce titre, il devra :

- **RESPECTER** le repos et la tranquillité de ses voisins, de jour comme de nuit, en veillant notamment à ne pas occasionner de nuisances sonores ou olfactives.
- **PRENDRE** les mesures nécessaires avant de battre ou secouer tapis, couvertures, draps, pour ne pas gêner ses voisins.
- **VEILLER** à ce que ses enfants ne perturbent pas le voisinage par des jeux bruyants ou dangereux.

3.2. ÉQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS

Le locataire ne doit pas manœuvrer lui-même tout appareil ne faisant pas partie du logement (robinet et dispositif de réglage des diverses alimentations situées avant les compteurs des logements).

En effet, ces appareils ne sont pas personnels au locataire.

3.3. HYGIENE ET SALUBRITE

Le locataire doit utiliser les **sacs poubelles fermés** (sauf s'il s'agit de verre) pour transporter les ordures ménagères jusqu'aux emplacements réservés à cet effet, afin d'éviter toute prolifération des insectes, rongeurs ou parasites. Il doit déposer ces déchets dans les poubelles collectives, tout en respectant le tri sélectif. Il s'engage à ne rien entreposer à l'extérieur des containers.

Il est **strictement interdit de cumuler des débris**, notamment sur les paliers, ceci même à titre temporaire (art. 23.2 du Règlement Sanitaire Départemental).

Pour éliminer les objets encombrants, les locataires devront se rapprocher des services d'enlèvement de sa Commune ou encore se déplacer en déchetterie.

Il est par ailleurs interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons ou les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage (art. 26 du Règlement Sanitaire Départemental).

Le locataire doit également veiller à ce que ne soit déversé dans la cuvette des W.C. ni eaux grasses, ni eaux savonneuses contenant des détergents, ni jeter dans celle-ci des objets divers (ex. lingettes nettoyantes à usage unique, etc.).

Il devra veiller à observer les lois et règlements concernant le bon ordre, l'hygiène et la salubrité publique de telle sorte que leur comportement ne nuise pas ou ne trouble pas la tranquillité et la sécurité du voisinage.

4. INTERDICTIONS SPECIFIQUES

4.1. ANIMAL DOMESTIQUE

Seule la détention d'animaux domestiques est tolérée, dès lors que, par leur nombre, comportement ou l'état de santé, ils ne causent aucun dégât, ni aucun trouble pour la sécurité, la salubrité ou la tranquillité du voisinage (art. 26 du Règlement Sanitaire Départemental). De même, ces animaux ne peuvent être cause de nuisances ni dégradations pour les lieux loués, les locaux communs, les cours, les jardins.

Le locataire est personnellement responsable de son animal domestique, de celui qu'il héberge et de celui qu'il a introduit dans l'immeuble et ses abords.

Il doit ramasser les déjections éventuelles et nettoyer toutes les salissures occasionnées par ces animaux domestiques.

Si le locataire est propriétaire de chien, il a l'obligation de le tenir en laisse, et le museler le cas échéant (en cas de chien de 2^e catégorie, dit chien de garde et de défense, de types Staffordshire terrier, American Staffordshire terrier, Rottweiler ou ayant un comportement agressif ou dangereux), sur tous les espaces publics.

Il est rappelé que les chiens de 1^{ère} catégorie (chiens dits d'attaque de types Pitbull, Boerbull ou Tosa) sont formellement interdits dans l'ensemble des habitations du bailleur.

Tout élevage d'animaux (lapins, volailles, reptiles, insectes et autres) est formellement interdit dans le logement et ses dépendances (cours, garage, jardin, cave, cellier, ...).

Tout propriétaire d'animal sera tenu pour responsable des dégradations salissures ou accident causé par ce dernier.

Les animaux ne devront en aucun cas être enfermés sur les balcons, terrasses et jardins privatifs, séjourner ou divaguer dans les parties communes, voies d'accès ou abords des immeubles.

4.2. TROUBLE DE VOISINAGE

En cas de gênes ou de troubles qui pourraient lui être causés par les colocataires ou les tiers, le locataire doit prévenir le bailleur.

Sont considérés notamment comme des troubles du voisinage, les bruits caractérisés par leur durée, leur intensité et leur répétition.

Dans le cas où il s'estimerait menacé ou diffamé, il lui appartiendrait d'en informer les autorités chargées de la police et, s'il le juge utile, de porter plainte.

Le bailleur peut également engager, sous certaines conditions, une procédure d'expulsion à l'encontre des auteurs des troubles. De plus, il conserve la possibilité de se constituer partie civile aux côtés du locataire ou membre de son personnel.

Sous réserve d'une faute qui pourrait être retenue à l'encontre du bailleur, le locataire ne pourra exercer de recours contre celui-ci en raison des vols ou détériorations d'objets lui appartenant qui se trouvent dans son appartement, dans les dépendances de celui-ci ou dans les parties communes, commis par un tiers ou un autre locataire.

5. CLAUSE PARTICULIERE AUX LOCATAIRES DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

5.1. ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUEE

Outre les obligations générales qu'il doit respecter, le locataire d'un logement individuel doit **entretenir régulièrement les terrains** compris dans la location.

Les arbres, arbustes et haies doivent être **taillés et traités contre les insectes** (Décret n°87-712 du 26 août 1987).

Le locataire doit **protéger les équipements de canalisation** pendant les gelées, faute de quoi il sera responsable des détériorations et des dégâts entraînés par sa négligence dans ces installations et, le cas échéant, dans le(s) logement(s) inondé(s).

Il est également rappelé que le désengorgement des canalisations est à la charge du locataire (cf. l'Annexe 4 au Contrat de location : « Le détail des charges récupérables et des réparations locatives »).

Les conteneurs individuels seront sortis pour le passage des bennes à ordures et ne devront pas restés sur les trottoirs de façon permanente (respect des arrêtés municipaux).

La pose et le raccordement des cheminée, inserts et poêle à bois ou à granulés sont interdits pour des questions de sécurité et de protection incendie (sauf dans les villas équipées d'un conduit en instance et/ou autorisation écrite d'ALOGEA).

Le non-respect de cette consigne/interdiction entrainera la résiliation du bail avec expulsion qui sera notifiée par lettre recommandée avec un préavis de 3 mois.

5.2. JARDIN

Les clôtures doivent demeurer propres, solides et sans brèches et faire l'objet d'un entretien régulier.

Le locataire ne peut édifier dans son jardin aucune construction, provisoire ou même de clôture en dur sans autorisation expresse du bailleur.

Pour respecter une meilleure harmonie et la sécurité de l'ensemble immobilier, les brises-vues ne pourront être installées qu'après autorisation écrite du bailleur. Celui-ci se réserve le droit de n'accepter qu'un seul type de brises-vues, dont les références seront communiquées au locataire.

Si une autorisation est accordée, le locataire s'engage à les faire poser dans les règles de l'art. Pour des raisons de sécurité, le locataire s'engage également à les entretenir à ses frais.

L'INOBSERVATION DES CLAUSES DU PRESENT REGLEMENT INTERIEUR POURRA FAIRE L'OBJET, POUR LE LOCATAIRE QUI NE S'Y CONFORME PAS, DE FRAIS DE REMBOURSEMENT OU DE REMISE EN ETAT, DE POURSUITES JUDICIAIRES ET ENTRAÎNER, LE CAS ECHEANT, LA RESILIATION DU CONTRAT DE LOCATION. TOUTE ATTEINTE À L'INTEGRITE PHYSIQUE OU MORALE DU PERSONNEL DU BAILLEUR CONSTITUERA UN FAIT AGGRAVANT.

Fait en 2 exemplaires à CARCASSONNE, JJ/MM/AAAA.

Signature(s)

Précédée(s) de la mention « Lu et Approuvé »

Signature

La/Le(s) locataire(s)

Pour le représentant légal et par délégation

Françoise PREIRA

Responsable Service Gestion Locative

Développement et Accompagnement Social

LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES EN HLM

Comme dans toute location, les associations de locataires représentatives sont associées au fonctionnement de l'immeuble (article 44 de la loi du 23 décembre 1986).

Leurs représentants ont, à tout moment, accès aux documents relatifs aux charges locatives (contrats, factures, documents prévisionnels, etc...).

Les Associations peuvent demander à être consultées chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'habitations,

Elles peuvent négocier des accords collectifs de location avec bailleur,

Dans chaque bâtiment d'habitation, elles disposent d'un panneau d'affichage pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux.

Les associations de locataires sont membres du Conseil de Concertation Locative, ce qui leur permet d'être consultées sur la gestion de l'immeuble ou du groupe d'habitations, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur tout ce qui touche aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants (article 44 bis à 44 ter de la loi du 23 décembre 1986).

Des représentants des locataires, élus sur proposition des associations :

- siègent dans les commissions d'attribution des logements (art. R. 441-9 du CCH),
- siègent au conseil d'administration du bailleur (art. R. 422-2-1 du CCH).

Le locataire peut à tout moment faire appel à elles.

ASSOCIATIONS DE REPRESENTANTS DE LOCATAIRES PRESENTES DANS LE PATRIMOINE D'ALOGEA		
Association Force Ouvrière Consommateur (AFOC)	Association Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV)	Confédération Nationale du Logement (CNL)
10, boulevard du Commandant Roumens BP 251 11005 CARCASSONNE CEDEX Tél. 04 68 25 20 73	Maison des Associations Bureau 26 Place des Anciens Combattants d'AFN 11000 CARCASSONNE Tél. 04 68 77 18 55	27 ter, rue Auguste Conte 11000 CARCASSONNE Tél. 04 68 25 84 67