

REGLEMENT INTERIEUR

PREAMBULE

Chaque locataire a droit au clos et au couvert ainsi qu'à une jouissance paisible. Cette jouissance paisible ne peut être obtenue que dans le contexte de bonnes relations des locataires entre eux et, également des locataires avec le bailleur. Le respect mutuel permettra l'établissement et le maintien de ces bonnes relations de voisinage. Pour obtenir ce résultat, le strict respect des règles de vie commune, la bonne volonté et le concours des locataires sont indispensables.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles imposées dans la Résidence construite par RH, il est opposable à tout locataire de RH.

1 – JOUISSANCE DU LOGEMENT ET ANNEXES

Le locataire a l'obligation de jouir du logement et de ses annexes (cave, garage, jardin, grenier, balcon) en bon père de famille, de s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à la tranquillité des voisins et de contribuer pour sa part à la bonne tenue de la Résidence. Il doit se conformer aux lois et règlements en vigueur.

Aucune modification, transformation ou adjonction à l'intérieur ou à l'extérieur des logements ne pourra être entreprise sans l'accord écrit de ROUSSILLON HABITAT. Il en est de même pour la pose de volets, persiennes, jalousies, stores de protections aux fenêtres et balcons.

Principes à respecter :

- ✚ Dans la demande d'autorisation écrite, le locataire doit détailler les travaux envisagés.
- ✚ Le locataire s'engage à maintenir « l'aménagement » en parfait état et à remettre en état le logement ou jardin en fin de bail ; à défaut, les frais engagés par Roussillon Habitat lui seront refacturés.
- ✚ Les aménagements sont sous la responsabilité entière du locataire vis-à-vis des tiers et du bailleur.
- ✚ Le locataire devra respecter les conditions de mise en œuvre visées ci-après

Dispositions afférentes aux constructions :

- 1) Les salles de bains des logements étant équipées de divers accessoires (porte-serviettes, miroir, etc), il est formellement interdit de percer les carreaux de faïences ; toute dégradation de ce type sera facturée au départ du locataire.
La fixation d'éléments supplémentaires pourra être réalisée avec une colle à base de silicone ou mastic colle.
- 2) L'obstruction des grilles d'entrée d'air est interdite, la ventilation régulée évite l'apparition de moisissures ; il est recommandé de procéder une fois par an, au broissage des grilles pour une meilleure efficacité du système de ventilation mécanique. Vous ne devez pas apporter de modifications sur les installations électriques ou de distribution du gaz.
- 3) Les portes d'entrée des logements étant pourvues d'un système de fermeture 3 points, l'installation de verrous supplémentaires est interdite.
- 4) Il est interdit de percer les menuiseries PVC.
- 5) Le chauffage d'appoint peut être assuré par des convecteurs électriques. Les appareils de chauffage utilisant des produits inflammables (gaz, fioul, pétrole, cardan ...) sont interdits. Le locataire doit chauffer et aérer convenablement toutes les pièces de son logement sous peine de supporter les dégâts dus à des phénomènes de condensation.
- 6) Les hottes aspirantes devront être équipées d'un système recyclable. Il est interdit de raccorder l'évacuation sur le système de ventilation du logement.
- 7) Les annexes, telles que caves, celliers, garages et jardins devront être maintenus en bon état d'entretien, et en ce qui concerne les caves être pourvues de fermetures suffisantes. Il est formellement interdit d'entreposer des matériaux pouvant porter atteinte à l'hygiène et à la sécurité.

En fin de jouissance, les travaux et améliorations fixes faits par le locataire pourront, sans indemnité, être incorporés à l'immeuble, après examen de ROUSSILLON HABITAT, à moins que la Société ne demande l'enlèvement des installations et la mise en état des locaux dans leur état primitif. Cette option devra être précisée lors de l'autorisation écrite d'effectuer les travaux.

Les lieux devront être laissés en parfait état de propreté et d'entretien tels que mentionnés lors de l'état des lieux d'entrée.

Antenne/Paraboles :

Le locataire devra se raccorder à l'antenne collective de radio et de télévision, installée par ROUSSILLON HABITAT, il ne pourra sans autorisation expresse et écrite, installer d'antenne individuelle extérieure.

Le Bruit :

Les locataires s'engagent à respecter la tranquillité de tous : tout bruit exagéré est prohibé.

Les locataires doivent éviter, de jour comme de nuit, tous les bruits excessifs conformément aux arrêtés préfectoraux et municipaux.

Il ne doit rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité du groupe.

Par ailleurs, les rez-de-chaussée et escaliers des immeubles étant des lieux de passage, les rassemblements et conversations prolongées sont interdits.

Les preneurs devront veiller avec le plus grand soin à ce que leurs enfants s'abstiennent de jeux bruyants dans le logement, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble (halls d'entrée, escaliers, paliers, ascenseurs, sous-sols et sous les fenêtres des rez-de-chaussée).

Même de jour, le volume des appareils TV-HIFI-RADIO ou de tout instrument de musique doit rester raisonnable.

Le soir, sur les balcons, devant les entrées ou dans les jardins après 22 heures, évitez les conversations bruyantes.

Il est cependant certain que si tous les résidents doivent être conscients de l'attention permanente à apporter pour éviter le bruit, ils doivent aussi avoir une certaine tolérance et savoir excuser les bruits accidentels ou occasionnels.

Esthétique du Bâtiment

Il ne doit pas être étendu de linge de façon apparente. Les tapis, balais, chiffons ne pourront être secoués par les fenêtres et balcons au-delà des horaires fixés par les arrêtés municipaux.

Les fleurs et jardinières sont les bienvenues sous réserve que les jardinières soient placées à l'intérieur des balcons et que les arrosages ne gênent en rien les locataires des étages inférieurs.

Le lavage des balcons à grande eau est interdit.

Vitesse et Stationnement

La vitesse de circulation ne devra pas dépasser 10km/heure sur les voies de desserte ; la voie et les accès de l'immeuble devront rester libres en permanence pour la circulation des véhicules de sécurité. Le locataire veillera à ne stationner que sur les emplacements destinés à cet effet. Aucune opération de réparation, d'entretien, de lavage ou vidange de véhicule, cycle, ou moto ne pourra être effectuée dans les voies de desserte, entrées d'immeuble ou parkings, il est rappelé que certaines voies spécialement réservées aux piétons sont formellement interdites à la circulation ou au stationnement de tout véhicule à moteur.

Les caravanes, les camions ne peuvent, en aucun cas stationner sur les parkings exclusivement réservés aux voitures personnelles des locataires. Tout stationnement prolongé sera considéré comme abusif et la Société pourra faire toutes démarches auprès des autorités administratives pour qu'il soit procédé à l'enlèvement du véhicule.

Les usagers utilisant des véhicules de fort tonnage appartenant à leur entreprise ne devront, en aucun cas, stationner sur les parkings, à proximité immédiate des immeubles, ni sur les allées, sous peine de poursuites.

Enfin, il est interdit de stationner en dehors des endroits prévus à cet effet et en particulier devant les sorties de secours, sorties de garages, hall d'entrée, aire de dégagement, voies pompiers, piétonnes etc...

Les bicyclettes, voitures d'enfants devront être obligatoirement rangés dans les garages, caves ou locaux destinés à cet effet. Tous objets déposés dans les parties communes seront considérés comme abandonnés et enlevés aux frais du locataire

Parties communes :

Le locataire devra respecter les halls d'entrée, escaliers, sous-sols, greniers, constituant les parties communes de l'immeuble, ainsi que l'appareillage technique de ces parties, en s'adressant, à la Société. Il devra laisser toujours libre les escaliers, dégagements, couloirs de caves, passages etc...

Il ne pourra annexer à son usage privatif, une partie quelconque des éléments communs de la chose louée dont la liste est jointe à l'engagement de location.

Tout affichage est interdit en dehors des panneaux. Les panneaux d'affichage sont exclusivement réservés à ROUSSILLON HABITAT.

Le locataire devra respecter les espaces aménagés, les pelouses, les plantations et les installations de jeux.

II – ELEMENTS DE CONFORT DU LOGEMENT

Le locataire devra utiliser les installations se trouvant dans les lieux loués sans y apporter de modifications. Pour leur usage, les locataires devront se conformer aux indications particulières qui leur seront remises ou données par les représentants de la Société lors de leur entrée dans les lieux. Toute anomalie ou événement suspect dans le fonctionnement de ces installations devra être signalé à la Société si possible par écrit, dans les meilleurs délais. Il est interdit aux locataires de manœuvrer eux-mêmes tous appareils, robinets et dispositifs de réglage des diverses alimentations qui sont disposées avant les compteurs dans les logements.

Pour les logements qui sont pourvus d'installations individuelles de chauffage au gaz, le locataire a l'obligation d'utiliser cette installation de manière à en éviter sa détérioration.

Dans les immeubles dotés d'ascenseur, il est recommandé d'utiliser correctement l'ascenseur en se conformant aux instructions affichées dans la cabine. L'usage de l'ascenseur par des enfants de moins de 12 ans, non accompagnés est interdit. Le transport dans la cabine de meubles ou objets encombrants, le blocage d'une porte palière pour maintenir l'ascenseur à l'étage et l'accès à la machinerie ou la manœuvre de toutes commandes autres que celles réservées aux usagers sont notamment interdites.

III - PROPRIETE ET HYGIENE

Pour les immeubles pourvus de vide-ordures, il est recommandé de ne pas introduire d'objets ou de paquets qui, par leur forme ou leur volume, pourraient obstruer ou détériorer la canalisation ou porter atteinte à la sécurité du préposé à l'enlèvement des ordures ménagères. Il est recommandé, pour la tranquillité du voisinage, de ne pas utiliser les vide-ordures au-delà de 22 heures.

Les locaux où sont entreposés les poubelles, que l'immeuble soit pourvu ou non de vide-ordures, devront être tenus en bon état d'entretien, les ordures devant être déposées dans les poubelles ou containers affectés à cet effet.

Il est recommandé de prendre toutes précautions pour assurer une évacuation normale des eaux usées et de ne rien introduire qui puisse provoquer une obstruction.

En présence de rongeurs ou d'insectes nuisibles dans le logement ou ses annexes, le locataire devra procéder ou faire procéder à leur destruction par tous moyens appropriés ne présentant aucun danger pour le voisinage. Toutefois, le locataire devra se renseigner auprès de la Société pour savoir si des contrats ont été passés par celle-ci avec une entreprise spécialisée en vue de détruire certains insectes.

Les animaux domestiques sont tolérés dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne au voisinage, aucune détérioration ou salissure au logement et à la Résidence.

Le non-respect de cette disposition entraînera la résiliation du bail

La divagation des animaux est interdite sous peine d'être conduits à la fourrière. La remise en état des parties souillées ou dégradées doit être assurée par le locataire propriétaire de l'animal ou sera à sa charge.

La détention d'un chien classé dangereux par l'arrêté du 27 avril 1999 est interdite. (voir plaquette)

La loi protège les droits des tiers en rendant le propriétaire (ou personne momentanément chargée de sa garde) responsable.

En cas de dangerosité d'un chien résidant dans un logement appartenant à Roussillon Habitat, le bailleur se réserve le droit de saisir le Maire afin que celui-ci prescrive au propriétaire de l'animal toutes mesures utiles pour prévenir le danger. Le cas échéant, l'animal pourra être placé dans un lieu de dépôt adapté, ou même euthanasié.

Le non-respect de cette disposition entraînera la résiliation automatique du bail.

La qualité de vie dépend de la bonne volonté de chacun. Préserver son cadre de vie, c'est d'abord éviter de salir et d'abîmer. Le respect mutuel permet l'établissement et le maintien de bonnes relations de voisinage.

IV – LES TRAVAUX D'AMENAGEMENTS

Nous rappelons que les aménagements sont strictement encadrés et doivent faire l'objet d'une demande et d'une acceptation express du bailleur.

Principes à respecter :

- ✚ Dans la demande d'autorisation écrite, le locataire doit détailler les travaux envisagés.
- ✚ Le locataire s'engage à maintenir « l'aménagement » en parfait état et à remettre en état le logement ou jardin en fin de bail ; à défaut, les frais engagés par Roussillon Habitat lui seront refacturés.
- ✚ Les aménagements sont sous la responsabilité entière du locataire vis-à-vis des tiers et du bailleur.
- ✚ Le locataire devra respecter les conditions de mise en œuvre visées ci-après.

Le locataire ne peut réaliser de travaux sans la validation écrite du bailleur

✚ Aménagements de clôtures

- Autorisés dans les groupes pavillonnaires et dans les collectifs
- Matériaux autorisés : toile de maille, haie artificielle, avec passage d'air suffisant (prise au vent minime, type brise vue)
- Matériaux strictement interdits : canisse, bande de bruyère, matériaux bois
- Hauteur maximale : hauteur du grillage existant
- Couleur autorisée : respect du ton du grillage séparatif ou du garde-corps, ou de la couleur autorisée par Roussillon Habitat

✚ Meubles et abris de jardin

- Autorisés en pavillon et interdits en collectif sauf pour les logements en rez-de-chaussée disposant d'un jardin
- Démontables et sans fondation
- Surface maximale : 2 m²
- Hauteur maximale : 1,50 m
- Largeur maximale : 1,50 m
- Matériaux : bois, métal... en harmonie avec la résidence
- Fournir un plan de situation de l'aménagement

✚ Climatisations

- Autorisées en pavillon en pied de façade et interdites en collectif
- Fournir un plan de situation (aménagement extérieur et intérieur)
- Installation obligatoirement effectuée par une entreprise agréée : adresser le devis et la copie de la facture
- Respect des normes en vigueur
- Respect esthétique de la résidence
- Préconisation d'utilisation au-delà de 26°C

✚ Barbecues

- Autorisés en pavillon et interdits en collectif
- Démontables et sans fondation
- Respect des normes de sécurité en vigueur
- Distance minimale par rapport à la limite de propriété : 2 m, façade : 0,50 m
- Hauteur maximale : 1,50 m (1,90m hotte comprise)
- Largeur maximale : 1,50 m
- Profondeur maximale : 0,60 m
- Utilisation occasionnelle
- Contacter la Mairie afin de savoir s'il existe un arrêté municipal réglementant l'utilisation des barbecues
- Veiller à ne pas causer de dommages à la propriété voisine (noircissement façades...)
- Il fera ramoner les cheminées à ses frais aussi souvent que le prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur.

✚ Piscines

- Uniquement autorisées dans les jardins des pavillons, interdites dans les collectifs même si le logement du rez-de-chaussée dispose d'un jardin
- Piscines démontables et hors sol
- Hauteur maximale : 1,20 m
- Diamètre maximum : 4,60 m
- Autorisée du 1^{er} mai au 30 septembre
- Baignade de nuit interdite en raison des nuisances sonores
- Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'assainissement sans autorisation préalable de l'Exploitant du Service ou de la Compagnie Fermière.
- Le remplissage des piscines est soumis aux arrêtés préfectoraux en vigueur (se rapprocher de la Préfecture des Pyrénées Orientales)

✚ Stores / dispositifs de protection solaire

- Autorisés dans les pavillons et collectifs
- Taille du store : ne doit pas dépasser le balcon ou la terrasse, en longueur et en largeur
- Couleurs à respecter :
 - o coffre de protection doit être de la teinte de la façade
 - o toile du store : se rapprocher de Roussillon Habitat
- Dispositif placé par une entreprise agréée
- Fournir le plan de situation, le devis et la copie de la facture des travaux
- Obligation du locataire de faire vérifier les fixations chaque année

✚ Entretien des jardins

- Gravette autorisée dans la limite de 30% de la surface jardin, posée sur du géotextile
- Espèces interdites : végétaux à racines profondes, cyprès, bambous, pyracantha, thuya lierre, sapin.
- Plantations autorisées lorsque la réglementation le permet :
 - o plantations ne dépassant pas 2 m de hauteur et distance minimale de 0,50 m de la limite séparatrice
 - o plantations dépassant 2 m, distance de 2 m minimum de la limite séparatrice Attention : les plantations ne doivent pas dépasser 3 m de hauteur
 - o Parcelle en limite de la voix ferrée : distance minimale de 6m pour les arbres et de 2m pour les haies
- Obligation d'entretien du jardin à la charge du locataire :
 - o Entretien régulier : tonte gazon, désherbage, plantations, traitement...
 - o Élagage 2 fois par an minimum : arbres, haies

✚ Pergolas, vérandas

- Là où elles ne sont pas prévues dès la construction, les pergolas et vérandas sont strictement interdites.

Enfin, considérant les difficultés rencontrées par certains locataires pour nettoyer régulièrement la parcelle, sachez que Roussillon Habitat se réserve le droit de proposer si nécessaire une mutation dans un ensemble collectif

V- RESPONSABILITE DU LOCATAIRE

Tout locataire est responsable à l'égard de ROUSSILLON HABITAT et des autres locataires, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences ou des infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, les membres de sa famille, ses préposés, visiteurs ou occupants quelconque des ses locaux, ou animaux domestiques seraient directement ou indirectement les auteurs. Aucune tolérance ne peut, avec le temps devenir un droit acquis.

Tout propriétaire d'animal sera tenu pour responsable dégradations, salissures et accidents causés par cet animal conformément à l'article 10 de la loi du 9 juillet 1970 (consulter notre plaquette, liste et réglementation « chiens dangereux »).

ROUSSILLON HABITAT pourra demander réparation de toutes dégradations commises par le locataire dans les parties communes, qu'il s'agisse d'abandon d'objets quelconques, de graffitis, de salissures ou de vandalisme.

La responsabilité des parents est également engagée lors de dégradations commises par leurs enfants mineurs ; le réparation du préjudice commis sera réclamée aux parents identifiés et responsables.

Le présent règlement engage le locataire et doit être appliqué dans les mêmes conditions que le contrat de location. Il s'impose au locataire, à ses enfants et à toutes personnes hébergées ou en visite.

Fait à PERPIGNAN le,

Signature du Directeur

Signature du ou des locataires
Mention « lu et approuvé »