



Dossier

Cahier détachable

L'amélioration de votre qualité de vie et de votre sécurité ainsi que celle de vos biens a guidé habitat 76 dans la rédaction d'un nouveau Règlement Général des Locations, applicable sur l'ensemble du patrimoine d'habitat 76 depuis le 1^{er} février 2011.

En effet, votre bien-être, celui de vos voisins et des collaborateurs de l'Office dépendent du respect d'un certain nombre de règles qui y sont décrites.

En outre, lisez attentivement ces consignes et conservez ce cahier détachable. En cas de doute ou de difficulté, n'hésitez pas à contacter votre Correspondant ou votre Chargé de Site qui vous apportera rapidement une réponse ou fera intervenir les services concernés.

LE NOUVEAU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DES LOCATIONS

Chapitre I : PRÉAMBULE

Le présent règlement destiné à fixer les conditions générales de location des logements gérés par habitat 76 s'applique de plein droit à tous les locataires, à tous les occupants, à quelque titre que ce soit et, le cas échéant, à leurs visiteurs.

Ces prescriptions, édictées dans l'intérêt commun, ont pour objet essentiel la bonne tenue du lieu d'habitation et d'informer tout un chacun des règles à respecter en matière de tranquillité, d'hygiène, de sécurité et de civisme qui s'imposent à tous, tant dans les parties communes que dans les parties privatives.

Les dispositions législatives et réglementaires obligent tout locataire à se comporter en « bon père de famille » et d'user paisiblement et normalement de la chose louée (logement, annexes et parties communes).

En outre, le locataire est responsable des dégâts, accidents et troubles de jouissance occasionnés par lui-même, les personnes vivant à son foyer et celles pouvant s'y trouver momentanément.

En cas de sinistre, le locataire en informera immédiatement l'Office ou son représentant ainsi que sa compagnie d'assurance.

Chapitre II : CIVISME - RESPECT

II- a) Les locataires, les occupants ainsi que l'ensemble des personnes qu'ils hébergent ou accueillent ne doivent pas occasionner de troubles de voisinage tant dans les parties communes que dans les logements et leurs dépendances. En particulier, les bruits émis à l'intérieur de ces lieux qui sont audibles à l'extérieur et apportent une gêne au voisinage, par leur intensité ou leur caractère répétitif, sont formellement interdits de jour comme de nuit. Ainsi, les occupants doivent minimiser le bruit de leurs allées et venues dans les locaux d'habitation, régler le volume sonore de leurs appareils de radio ou de télévision de telle sorte que les bruits ne dépassent pas les limites de leur logement. Ils doivent également éviter les bruits, chants et usage d'instruments divers troublant la quiétude de l'immeuble. Enfin, les travaux occasionnels de bricolage ou de jardinage doivent être effectués dans le respect du voisinage et à des heures raisonnables.

Il est rappelé que ces infractions peuvent être verbalisées par les services municipaux ou la police nationale.

II- b) Le personnel de proximité de l'Office est là pour orienter, conseiller et écouter les locataires. En échange, il est demandé au locataire et à sa famille d'avoir un comportement courtois et respectueux envers ce dernier. Toute

agression verbale ou physique donnera lieu à un dépôt de plainte et à des poursuites judiciaires.

II- c) Il est formellement interdit de fumer dans les lieux fermés et couverts des immeubles (hall, cage d'escalier, ascenseurs...) sous peine d'amende.

Chapitre III : LOCAUX ET ESPACES COMMUNS

III- a) Rassemblements

Les parties communes (les halls d'entrée, cages d'escalier, couloirs, caves, locaux de service commun...) ne sont pas des lieux de réunions ni de regroupements. Ainsi, le stationnement de manière continue et permanente dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation, venant à troubler la tranquillité des lieux et entravant l'accès et la libre circulation des personnes, ou empêchant le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté, est constitutif d'une infraction punie de deux mois d'emprisonnement et de 3750 € d'amende (L. 126-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Par ailleurs, l'Office autorise de façon permanente les services de Police tant Nationale que Municipale, ainsi que la Gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de ses immeubles, afin d'y rétablir la jouissance paisible.

III- b) Dégradations

Les locataires, les occupants des immeubles, ainsi que l'ensemble des personnes qu'ils hébergent ou accueillent, sont tenus de respecter les parties communes. Ils doivent préserver l'intégrité des équipements techniques et les aménagements réalisés par l'Office. À ce sujet, il est rappelé que toute dégradation fera systématiquement l'objet d'un dépôt de plainte.

III- c) Ascenseurs

Les usagers doivent respecter les consignes d'utilisation apposées par le constructeur dans la cabine et, en particulier, les limites fixées touchant le nombre de personnes et le poids de charge.

Pour des raisons de sécurité, les enfants de moins de 12 ans doivent être accompagnés par une personne majeure dans les ascenseurs.

Visa page 1 du(des) Preneur(s)

III- d) Aires de jeux, espaces verts et allées

Le locataire doit respecter et faire respecter par les personnes vivant à son foyer ou par celles s'y trouvant momentanément, notamment les enfants, les espaces plantés, fleuris ou engazonnés et les aires de jeux. Ceux-ci devant être conservés en parfait état d'hygiène, il est strictement interdit d'y jeter des débris, d'utiliser ces espaces pour des pique-nique ou barbecues. Par mesure de sécurité, la circulation des cycles et véhicules y est strictement interdite. Pour des raisons d'hygiène il est interdit de faire pénétrer des animaux dans les espaces de jeux.

Enfin, les enfants doivent être accompagnés et surveillés sur l'ensemble des espaces libres et notamment sur les aires de jeux.

III- e) Stationnement et circulation des véhicules

Le code de la route s'applique sur l'ensemble des voiries et parkings de l'Office.

Les véhicules automobiles ne peuvent stationner que sur les emplacements réservés à cet effet et ne doivent en aucun cas gêner les accès aux immeubles ni l'intervention des services d'urgence (pompiers, ambulance, police...). L'enlèvement des véhicules gênants sera systématiquement demandé aux services de Police et les frais d'enlèvement seront supportés par leur propriétaire.

Il est interdit de stationner plus de sept jours consécutifs ou de laisser à l'état d'abandon ou d'épave des véhicules sur les espaces extérieurs sous peine de mise à la fourrière par les services compétents aux frais de leur propriétaire. La réparation ou la vidange de véhicules sur les parkings, places de stationnement ou aux abords des immeubles est également formellement interdite.

Chapitre IV : LOCAUX PRIVATIFS

IV- a) Entretien des logements

Les lieux loués doivent être tenus en bon état de propreté et d'hygiène. A ce sujet, il est rappelé que le locataire devra prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations que la loi et la réglementation en vigueur définissent comme locatives (Cf : Loi du 6 juillet 1989 ; Décret du 26 août 1987). Parmi ces interventions sont notamment visées celles à effectuer au fil des jours à peu de frais pour

éviter une lente dégradation des lieux : nettoyage, graissage, revernissage, raccords de papier peint peinture pour qu'ils soient en état d'usage lors de la restitution du logement, changement de menues pièces ou petites réparations. En outre, au moment du départ, le logement et ses annexes devront être rendus complètement débarrassés de tous meubles ou encombrants et après avoir été nettoyés : sols, murs, vitres, boiseries, carrelages muraux, sanitaires, éléments de chauffage, tuyauteries, vide-ordures et bouches d'aération, sous peine de facturation à la charge du locataire sortant.

Enfin, le locataire devra veiller, notamment pour éviter les risques d'inondation, au bon état des canalisations d'eau et de la robinetterie. A ce sujet, il est rappelé que le locataire est responsable des obstructions sur les canalisations allant de son logement aux canalisations communes et devra prendre en charge les dégorgements résultant de ces obstructions.

IV- b) Visite du logement et interventions

Le locataire devra laisser pénétrer dans son appartement les entrepreneurs et ouvriers chargés de l'exécution des travaux, de l'entretien ou du contrôle des différentes installations ainsi que, le cas échéant, les préposés des services publics de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité et les représentants de l'Office sur justification de leur qualité à chaque fois que cela s'avèrera nécessaire, pour le relevé des compteurs, la sécurité, la salubrité ou pour toute autre cause. En cas de refus de laisser accéder au logement, l'Office se réserve la possibilité de recourir à toutes les voies de droit pour pénétrer dans les lieux et faire effectuer les travaux nécessaires.

IV- c) Caves et annexes privatives

Ces lieux font partie de la chose louée au même titre que le logement. Aussi, le locataire devra s'assurer contre tous les risques d'incendies, d'explosions et veiller tout particulièrement à ce qu'ils soient maintenus fermés et en bon état de propreté. Ces lieux étant loués à l'usage exclusif du locataire, il est donc formellement interdit d'échanger avec un autre locataire caves, greniers et toutes annexes privatives.

IV- d) Balcons, terrasses et fenêtres

La présence d'un étendage discret et amovible à l'intérieur des balcons ou sur les terrasses est tolérée à condition de ne pas dépasser la hauteur du garde corps. En outre et pour des raisons de sécurité, les jardinières doivent impérativement être installées à l'intérieur des balcons et terrasses. En outre, il est interdit de :

- poser des occultants;
- entreposer des objets divers sur les balcons ;
- battre des tapis, paillasons, balais, vêtements par les fenêtres et balcons des logements ;
- jeter des détritres par les balcons et fenêtres
- utiliser un barbecue sur les balcons et plus généralement dans les lieux loués ainsi que sur les espaces verts.

IV- e) Jardins privatifs

Les jardins privatifs, les espaces de pré habitation non clos ainsi que les accès aux garages privatifs et portes palières doivent être régulièrement entretenus : tonte de la pelouse, taille des haies, arbres et arbustes, entretien des allées et des clôtures...

Les conduits d'eau pluviale, chéneaux et gouttières doivent être régulièrement nettoyés.

La hauteur des végétaux ainsi que l'élagage des haies, arbres, arbustes, branches et racines sont soumis aux réglementations communales.

L'édification de toute construction, même légère dans les jardins est soumise à autorisation préalable et écrite de l'Office et de la commune.

IV- f) Boîte aux lettres

Chaque titulaire se verra attribuer par l'Office une étiquette à son nom qu'il devra apposer sur sa boîte aux lettres. Il est interdit d'y adjoindre, de son propre chef, toutes autres mentions. En cas de modification, le locataire devra en formuler la demande auprès du Représentant de l'Office qui gère le groupe.

Chapitre V : CONSIGNES PARTICULIÈRES DE SÉCURITÉ ET DE SALUBRITÉ

D'une manière générale, le locataire devra s'abstenir de tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

Des systèmes de vidéo protection sont mis en place dans la plupart des immeubles afin d'assurer la pérennité des installations de l'Office et de prévenir les atteintes à la sécurité des personnes et des biens.

V- a) Gestion des ordures ménagères, encombrants, objets divers

Les déchets ménagers doivent toujours être placés dans des sacs poubelles hermétiquement fermés, avant d'être jetés dans le vide-ordures ou déposés dans les conteneurs. En outre, il est formellement interdit d'y jeter des objets volumineux, tranchants ou incandescents.

Dans le cadre du développement durable, il est vivement conseillé au locataire de trier ses déchets selon le mode mis en place sur la commune.

Il est également interdit de déposer quoi que ce soit dans les halls d'entrée, escaliers, gaines techniques, paliers et couloirs, y compris ceux des sous-sols et des combles et notamment des sacs poubelles, encombrants, paillassons, chaussures, poussettes, vélos, mobilier, appareils électroménagers. La gestion des encombrants incombe au locataire qui doit les apporter à la déchetterie dépendant de sa commune ou, en cas de collecte, les déposer aux endroits précisés par l'Office le jour du ramassage ou la veille au soir. En cas de doute, le Représentant de l'Office sur le groupe peut apporter toutes précisions complémentaires aux informations figurant la plupart du temps dans les panneaux d'affichage.

V- b) Sécurité dans le logement, cave et annexes

Le locataire ou l'occupant doit :

- veiller au fonctionnement normal des dispositifs d'aération, c'est-à-dire maintenir constamment dégagés les entrées d'air frais et les orifices des gaines de ventilation ;
- Chauffer et aérer les locaux loués de manière suffisante pour éviter la condensation ;
- n'employer aucun appareil dangereux, ni détenir des produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité. Notamment, il n'utilisera pas de chauffages d'appoint types appareils à pétrole ou gaz, sauf autorisation expresse de l'Office ;
- Ne rien jeter dans les vide-ordures, ni dans les regards ou canalisations d'évacuation des eaux ou de pluie qui puisse en provoquer l'obstruction. En particulier, dans les WC, l'usage du papier hygiénique est seul autorisé ;
- prendre toutes précautions pour protéger, durant les gelées, les canalisations d'eau, les appareils, les radiateurs et les compteurs.

V- c) Sécurité dans l'immeuble et ses abords

- L'accès aux bâtiments est réservé aux locataires et à leurs visiteurs. Le locataire doit veiller à ce que les portes d'accès soient en permanence fermées et cela afin d'éviter que des personnes étrangères à la résidence puissent y pénétrer.
- Le preneur ne pourra installer aucune antenne extérieure (parabole ou autre) sans autorisation écrite et préalable de l'Office qui peut s'y opposer pour un motif légitime et sérieux.
- L'accès aux toitures et terrasses est strictement interdit.
- Les enfants ne doivent pas jouer dans les parties communes.
- Le locataire devra observer les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

V- d) Les animaux

Deux animaux familiers par foyer sont tolérés à condition qu'ils n'occasionnent aucun dégât ou salissure dans la résidence, ni aucun trouble pour la tranquillité du voisinage. L'élevage et l'abattage d'animaux quels qu'ils soient sont formellement interdits dans les lieux loués.

La détention d'un chien de première catégorie dit "chien d'attaque" (ex : chien de type "PIT BULL", "BOER BULL", "TOSA"...) est formellement interdite dans les lieux loués.

Les chiens de deuxième catégorie dits "de Garde et de Défense" (ex : chiens de race "ROTTWEILER", "AMERICAN STRAFFORSHIRE TERRIER"...) doivent être muselés et attachés dès la sortie du logement. Le locataire doit fournir copie de son permis de détention délivré par le Maire de sa commune de résidence et il doit justifier annuellement du certificat de vaccination et de l'attestation d'assurance spécifique à ce chien.

D'une manière générale, tous les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes et aux abords des immeubles.

Pour des raisons de salubrité, il est interdit de nourrir les animaux, de déposer des graines ou de la nourriture et d'attirer les animaux errants ou sauvages, cette pratique constituant une gêne pour le voisinage et étant susceptible d'entraîner la prolifération de chats sauvages, pigeons ou rongeurs.

Par ailleurs, les animaux, non considérés comme familiers, c'est-à-dire ceux qui ne vivent pas habituellement avec l'Homme et dont l'espèce n'est pas depuis longtemps apprivoisée (ex : serpents, lézards, araignées, insectes, singes...) sont formellement interdits dans les locaux loués.

