

## REGLEMENT INTERIEUR DES RESIDENCES

### PREAMBULE

---

Le présent règlement intérieur des résidences s'applique à tous les immeubles qui sont la propriété de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT.

Il constitue l'une des annexes contractuelles au contrat de location.

L'ensemble des mesures qu'il contient s'impose :

- Aux locataires, à compter de la signature d'un engagement de location ;
- Aux personnes qui vivent habituellement dans le même logement que les locataires en titre, qu'elles y soient autorisées expressément par le présent règlement ou qu'elles aient fait l'objet d'une autorisation formelle et écrite de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT ;
- Aux occupants sans droit ni titre, pendant toute la durée de leur maintien dans les lieux, quelle qu'en ait été la cause et quelle qu'en soit l'issue.
- Aux visiteurs des locataires considérés comme leur ayant droit et ayant cause.

### ARTICLE 1 : CONDITIONS D'HABITATION

---

L'attribution d'un logement et de ses dépendances éventuelles est consentie pour l'habitation personnelle.

**Le logement constitue la résidence principale effective du locataire.**

En conséquence, l'exploitation de toute profession, de tout commerce, de tout métier quel qu'il soit, même saisonnier, de toute industrie, est absolument interdite dans les lieux loués et leurs dépendances, sauf autorisation préalable, expresse et par écrit de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT.

L'OPH RIVES DE SEINE HABITAT se réserve un droit d'intervention absolue, étant bien entendu que le locataire ne pourra sous aucun prétexte se prévaloir de l'exercice plus ou moins prolongé d'une telle profession dans les lieux loués, s'il n'a pas obtenu une telle autorisation.

Le locataire s'engage formellement à ne pas céder, ni sous-louer, ni mettre gratuitement à la disposition de tiers, en meublé ou non, tout ou partie des lieux loués (y compris les emplacements de parking et les caves), la location devant toujours rester personnelle au locataire.

**Toute modification de la composition familiale doit être signalée à l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT.**

Le locataire doit informer l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT de tout hébergement, y compris des étudiants. Il devra justifier de l'identité des personnes hébergées. L'hébergement doit obligatoirement être fait à titre gratuit.

Toutefois, il peut héberger à titre très temporaire et sans déclaration des personnes proches connues de lui (amis, famille), en nombre limité correspondant à la capacité d'accueil du logement et dans le respect des règles de vie en collectivité et du présent règlement.

Par ailleurs, la Loi a prévu deux types de contrats spécifiques :

- Le contrat d'accueil familial qui permet d'accueillir une personne de plus de 60 ans ou handicapée,
- Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire qui permet aux seuls locataires de plus de 60 ans, d'accueillir chez eux une personne âgée de moins de 30 ans.

Un hébergement, générant des troubles de voisinage peut amener l'OPH à engager contre le locataire une procédure contentieuse visant à la résiliation du contrat de location et ce, après plusieurs rappels.

Le locataire doit satisfaire aux charges de la Ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, et justifier, avant son départ, du paiement de ses impositions. Il doit rembourser à l'Office tous impôts, droits ou taxes qui sont ou seront établis par l'Etat, le Département ou la Ville à la charge des locataires, et dont l'avance serait imposée aux propriétaires, et notamment la taxe des ordures ménagères.

### ARTICLE 2 : INCIVILITES, TROUBLES DE JOUISSANCE ET ACTE DE MALVEILLANCE

---

Chaque occupant doit avoir le souci de ne troubler en aucune façon la tranquillité, le repos des voisins, la sécurité de l'immeuble et de ne pas nuire à sa bonne tenue.

Tous cas de violences, tapages, d'ivrognerie, dégradations et autres actes de malveillance constitueront autant de motifs de résiliation de bail suivie d'expulsion, de même que tous bruits, éclats de

voix, chant, musique, chaîne hi-fi, d'outillage, aboiements ou bruits intempestifs et répétés d'animaux domestiques.

Il n'existe pas d'horaire « officiel » présentant des périodes pendant lesquelles le bruit serait autorisé. Dans la mesure où il y a nuisance à l'égard des voisins, il y a trouble de jouissance donc infraction.

Même avant 22 heures, nul n'est en droit de faire du bruit de manière excessive. Pour les travaux momentanés de bricolage réalisés à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage tels que perceuses, scies électriques ou toute autre machine ou instrument produisant du bruit, les locataires doivent se conformer aux règles fixées par arrêté municipal de leur commune d'habitation.

En outre, toute condamnation pénale se rapportant à des faits qualifiés, crime ou délit (vente, revente, consommation de produits stupéfiants, recel de marchandises volées, coups et blessures volontaires et autres...) commis dans les lieux loués par le locataire ou l'un des occupants du logement, constituera un motif pour l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT d'engager une action en justice visant la résiliation du contrat de location suivie là aussi d'expulsion.

Le gardien, personnel de proximité, en charge d'assurer la bonne tenue des parties communes, annexes et abords de l'immeuble, est habilité à représenter le bailleur. Les injures, menaces ou gestes dangereux à son encontre donneront lieu à des poursuites judiciaires.

Conformément au Code pénal, toute agression ou menace envers un collaborateur de l'Office ou tout prestataire mandaté par celui-ci donnera lieu, au regard de la gravité des faits, à un dépôt de plainte, en vue de poursuites pénales, ainsi qu'à des poursuites civiles aux fins de résiliation du bail. Toute agression ou menace à l'égard d'un collaborateur de l'Office exerçant une fonction de gardiennage ou de surveillance de l'immeuble constitue une circonstance aggravante et donnera lieu à l'engagement des mêmes poursuites.

### **ARTICLE 3 : PROPRETE, RESPECT ET SECURITE DES PARTIES COMMUNES**

---

Les occupants des immeubles collectifs sont tenus de respecter autant que leurs propres appartements l'ensemble des parties à usage commun, ainsi que l'ensemble des équipements techniques qui s'y trouve : portes d'entrées d'immeubles et portes des parties communes, système d'interphonie et digicode, escaliers, ascenseurs, couloirs, gaines techniques, entrées, extincteurs, blocs secours, dispositif de

sécurité incendie, trappes de désenfumage, boîtes aux lettres, containers...

Toutes dégradations occasionnées aux locaux ou aux équipements qui s'y trouvent donneront lieu à la prise en charge des frais de remise en état par le ou les locataires les ayant entraînés.

Cette règle vaut non seulement pour les locataires, mais également l'ensemble des personnes vivant dans les logements, ainsi que les animaux domestiques. En particulier, les déjections canines dans les ascenseurs ou locaux communs pourront donner lieu à la prise en charge des frais de nettoyage ou de remise en état par les propriétaires desdits animaux.

Pour des raisons évidentes de sécurité mais également de propreté, il est interdit d'encombrer les paliers, les couloirs, les gaines techniques et locaux vide-ordures quel qu'en soit le motif (vélos, poussettes, etc).

Les bicyclettes, poussettes d'enfants devront être entreposées dans les locaux destinés à cet effet. A défaut de locaux, soit dans l'appartement soit dans la cave. Il incombe aux locataires de veiller à la sécurité de celle-ci, la responsabilité du bailleur ne pourra être engagée en cas de vol constaté dans ces locaux.

Le locataire qui n'aura pas accédé à la demande de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT de retirer du palier des objets, chaussures, sacs, détritiques, meubles, pots de fleurs, encombrants se verra facturer le coût des heures de nettoyage ou d'enlèvement rendues nécessaires.

Il est formellement interdit de fumer dans les parties communes : halls, escaliers, paliers, ascenseurs et parkings souterrains. De même, qu'il est interdit de jeter les mégots et des cendres de cigarettes par les fenêtres.

### **ARTICLE 4 : ESPACES EXTERIEURS**

---

Les locataires doivent respecter et faire respecter les espaces aménagés, les pelouses, les plantations, les installations.

Il est défendu :

- De marcher en dehors des allées, en particulier sur les gazons ;
- De jeter des papiers ailleurs que dans les corbeilles prévues à cet effet ;
- De se livrer à des jeux ou exercices dangereux ou pouvant occasionner des accidents ou des dégâts ;
- De déplacer ou de dégrader le mobilier urbain ;
- De toucher aux arbres, arbustes ou plantes, de cueillir des feuilles, des fleurs ;
- Conformément à l'article 120 du Règlement Départemental Sanitaire, de jeter ou déposer

des graines ou nourritures pour y attirer les animaux errants ou sauvages tels que les chats ou les pigeons.

Les regroupements ou les jeux sont formellement interdits dans les halls d'accès, les escaliers, les couloirs, les caves, les parkings ainsi que dans tous les passages communs de l'immeuble. Les locataires doivent veiller à ce que les enfants ne circulent pas avec des patins/planches à roulettes, trottinettes ou des bicyclettes dans les halls, escaliers ou couloirs.

Dans les parties communes intérieures et extérieures des immeubles, les jeux étant de nature à troubler la bonne tenue ou la tranquillité de l'immeuble, en particulier les jeux de balles, de ballon ou utilisant des projectiles, sont prohibés.

Les jeux sont acceptés dans les parcs et les squares si les équipements de la résidence le permettent et conformément aux règles indiquées sur place.

La tonte d'herbe, la taille des haies, l'entretien des clôtures des jardins privatifs dont certains appartements sont dotés, sont à la charge du locataire. En cas de non-respect, l'entretien sera réalisé aux frais exclusifs du locataire défaillant dès lors qu'au moins deux rappels à l'ordre adressés par l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT par lettre recommandée seront demeurés infructueux.

## **ARTICLE 5 : ANIMAUX**

---

La présence d'animaux domestiques dans les logements n'est tolérée que dans la mesure où elle n'entraîne pas de troubles pour la sécurité, la salubrité ou la quiétude des habitations ou de leurs voisinages.

Les chiens seront obligatoirement tenus en laisse et ne causeront pas de dégâts aux espaces verts.

Les déjections canines sont interdites sur les voies de circulation, les trottoirs, les espaces verts, les espaces de jeux publics pour enfants et ce par mesure d'hygiène publique.

Tout propriétaire ou possesseur de chien est tenu de procéder immédiatement par tout moyen approprié au ramassage des déjections canines.

De même, il est interdit de jeter ou déposer des graines ou nourriture en tous lieux pour y attirer les animaux errants, sauvages ou redevenus tels, notamment les chats ou les pigeons. Cette pratique risque en effet de constituer une gêne pour le voisinage et d'attirer les rongeurs.

**Les chiens dangereux (Loi du 06/01/1999 – Article 211 du code Rural – Arrêté du 27/04/1999)**

Les chiens dangereux sont classés en deux catégories :

- Les chiens susceptibles d'être dangereux et classifiés « chiens d'attaque » (1ère catégorie) selon les textes en vigueur, sont interdits dans les logements, les parties communes et les locaux administratifs de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT. Il s'agit des chiens non-inscrits à un LOF reconnu par le Ministère de l'Agriculture et assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux races :
  - Staffordshire Terrier (plus communément appelés PITT BULL) ;
  - American Staffordshire Terrier (plus communément appelés PITT BULL) ;
  - Mastiff ((plus communément appelés BOERBULL) ;
  - TOSA.
- Les chiens dits « de garde et de défense » (2ème catégorie) ces derniers sont des chiens inscrits à un LOF reconnu par le Ministère de l'Agriculture, de races :
  - Staffordshire Terrier ;
  - American Staffordshire Terrier ;
  - Rottweiler ;
  - TOSA ;
  - Et races assimilées ou chiens assimilables morphologiquement sans être inscrit à un livre généalogique reconnu.

**Les chiens de garde et de défense sont tolérés dans les parties communes des immeubles collectifs sous réserve des conditions suivantes :**

- Que les chiens soient déclarés en Mairie par leur propriétaire.

**Un récépissé est fourni et une photocopie doit être adressée au bailleur.**

- Que les chiens soient muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

Ne pas respecter ces directives constitue pour le propriétaire de l'animal un délit. Les poursuites qui y sont rattachées peuvent aller jusqu'à la résiliation du contrat de location en vue de l'expulsion.

## **ARTICLE 6 : ASPECTS TECHNIQUES**

---

### **6.1 – Travaux de réparations**

Le locataire doit tenir les différentes parties du logement en constant état de parfaite propreté, et rendre les lieux loués, en fin de jouissance, en bon état de réparations locatives.

La liste des réparations locatives, qui sont à la charge du locataire pendant toute la durée de la location, est fixée par le décret 87-715 du 26 août 1987 et est annexée au bail.

Les réparations locatives peuvent être effectuées :

- Soit à la diligence du locataire et à ses frais ;
- Soit par intervention d'une entreprise dans le cas d'un contrat d'entretien prévu par l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT.
- Soit par intervention d'une entreprise mandatée par l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT, dont le coût sera refacturé au locataire.

Les boîtes aux lettres, caves, garages sont sous la responsabilité du locataire. Les lieux doivent être maintenus en bon état de propreté et tenus fermés.

## **6.2 - Appareils de chauffage, ventilation et condensation**

Il ne peut être fait usage d'appareil de chauffage à combustion lente, le locataire étant responsable de tout dommage ou trouble résultant d'une infraction à cette condition.

**De même, compte tenu du danger tant pour la santé (dégagement de monoxyde de carbone) que pour le maintien en bon état du logement (condensation très importante), il est formellement interdit d'utiliser des dispositifs de chauffage à pétrole, à charbon ou à bois.**

**Le stockage de bouteilles de gaz ainsi que leur utilisation sont formellement interdits**, de même que l'installation d'appareil de chauffage ayant un pouvoir calorifique supérieur à la capacité d'absorption des conduits de fumée.

Dans le cas de logements équipés de chauffage par tuyaux chauffants noyés dans les dalles (plafonds et planchers), il est interdit sous peine de détérioration du système de chauffage, de percer sol ou plafond (ex : pose de barres à rideaux en plafond).

Afin d'assurer une bonne ventilation du logement, le locataire doit veiller notamment au bon état d'entretien des bouches de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) ou naturelle qu'il ne doit en aucun cas obstruer volontairement.

De même, le locataire veillera au bon état de propreté des bouches ou réglettes d'entrées d'air des fenêtres ou autre ventilation.

En cas de manquement à ces consignes, le locataire ne pourra se prévaloir des conséquences induites pour demander l'intervention du bailleur dans la solution du problème d'humidité, de condensation ou de moisissures. Tout dégât suite à un phénomène de condensation provoqué par l'obturation des entrées

d'air et/ou des bouches d'extraction sera à la charge du locataire

Il est interdit de raccorder des hottes de cuisine sur le conduit de la colonne VMC ou naturelle.

**Le locataire s'engage par ailleurs à remplacer son flexible de gaz à la date d'expiration indiquée sur celui-ci.**

## **6.3 - Chauffage Central Collectif**

La période normale de chauffe s'étend du 15 octobre au 15 avril de l'année suivante. La durée de cette période peut être modifiée en fonction des conditions climatiques. L'OPH RIVES DE SEINE HABITAT garantit le minimum légal de température dans les logements.

En cas d'interruption de chauffage, le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer. La récupération des charges est effectuée en fonction des journées de chauffe.

## **6.4 - Travaux modificatifs**

Les travaux de nature à modifier l'aspect extérieur (balcon, stores, volet etc) ou intérieur (modification de cloison, cuisine équipée, changement de sol, etc) ne pourront être entrepris sans le consentement exprès et écrit de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT.

Tous embellissements et améliorations que le locataire pourrait faire dans les lieux loués resteront, en fin de location et deviendront la propriété du bailleur sans indemnité, à moins que l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état d'origine aux frais du locataire.

**L'apposition de dalles polystyrène au plafond est interdite.**

## **6.5 - Antennes**

Les locataires occupant un appartement en immeuble doté d'une antenne collective et possédant un appareil de radio ou de télévision sont tenus de s'y raccorder.

L'installation d'antennes extérieures ou paraboliques fixées en façade ou sur le garde-corps des balcons ou fenêtres est formellement interdite. En cas de non-respect, l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT se donne le droit et ce sans préavis à un démontage aux frais du locataire.

Toute demande de pose en toiture doit faire l'objet d'une autorisation préalable, expresse et écrite de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT.

## **6.6- Balcons et Terrasses**

Il est interdit d'entreposer sur les balcons et les terrasses tous objets étrangers à la destination de ces lieux ainsi que ceux pouvant dénaturer l'aspect de la

façade de l'immeuble, notamment les vélos, appareils ménagers, bouteilles de gaz. Il est également interdit de faire fonctionner des barbecues électriques, à gaz ou à charbon de bois.

Les pots de fleurs et jardinières doivent être obligatoirement installés à l'intérieur des balcons et terrasses et ne présenter aucun danger pour les riverains.

Il est interdit de laver à grandes eaux les balcons, terrasses et fenêtres lorsque l'évacuation de l'excédent n'est pas assurée par une canalisation dédiée, et ce, dans un souci de respect des locataires des étages inférieurs.

Il est interdit de laisser sécher du linge, des draps et des couvertures etc... à l'extérieur des fenêtres et sur les balcons.

Il est interdit de battre ou de secouer les tapis, paillasons, draps, etc .... par les fenêtres.

### **6.7- Ascenseur**

L'usage des ascenseurs et monte-charges est interdit aux enfants de moins de 12 ans, non accompagnés par une personne majeure, ceci en raison des risques qu'ils peuvent encourir. Les véhicules à deux roues sont interdits dans les ascenseurs.

Les utilisateurs doivent respecter strictement la propreté des cabines.

Le transport de charges (meubles, objets encombrants...) est toléré sous réserve de protéger les parois des cabines et de respecter la charge maximale admissible et la stabilité de l'appareil.

En cas de panne de l'ascenseur et/ou d'usager bloqué dans la cabine et sauf danger immédiat ou nécessité de soins, l'usager devra contacter en premier lieu l'ascensoriste selon la procédure indiquée dans la cabine ou le service d'astreinte ou technique de L'OPH si la procédure ascensoriste n'est pas accessible.

### **6.8- Vide-Ordures, Locaux Poubelles, Containers, Encombrant**

Les immeubles de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT disposent de poubelles collectives, les locataires doivent respecter les consignes de tri indiquées et emballer soigneusement leurs déchets ménagers. Il est formellement interdit de jeter du liquide, des cendres ou tout autre déchet ou produits dangereux pouvant salir ou détériorer les poubelles collectives.

Si l'immeuble est pourvu de vide-ordures, il est interdit d'introduire des objets ou des paquets qui par leur forme, leur volume ou leur nature, pourraient obstruer ou détériorer les conduits.

Les éventuels frais de débouchage de vide-ordures seront obligatoirement supportés par le ou les responsables.

En outre, il est interdit d'y jeter des bouteilles de verre, des objets incandescents ou d'y verser des liquides. **Tous les déchets doivent être emballés dans des sachets fermés hermétiquement.**

En cas d'infraction à ces prescriptions, les frais de dégorgeement ou de remise en état des vide-ordures seront à la charge du locataire qui aura causé, de son fait ou de celui des personnes vivant dans son foyer, l'engorgement ou la détérioration.

Concernant les encombrants, ils doivent être déposés sur le trottoir ou aux endroits dédiés et identifiés si les résidences en sont pourvues. Il est nécessaire de respecter **les jours et horaires de dépôt précis** définis par leur commune d'habitation.

### **6.9- Digicode, badge immeuble**

Si l'immeuble est doté d'un interphone ou platine digicode, le code d'accès doit rester confidentiel. En le divulguant, le locataire se rend responsable vis-à-vis des autres locataires, des personnes qui entrent dans le bâtiment sans y être autorisées.

Si l'immeuble est doté d'un accès par badge, le nombre de badges remis aux locataires se fera en fonction de la composition familiale et éventuellement contre un dépôt de garantie.

## **ARTICLE 7 : HYGIENE**

---

Les cas de maladie contagieuse ou infectieuse, ainsi que les décès, doivent être portés sans délai à la connaissance du gardien d'immeuble ou de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT. Le locataire doit donner toutes facilités pour l'exécution des mesures de désinfection que l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT ou les services d'hygiène croiront devoir prescrire.

Par ailleurs, la présence de parasites (punaises, blattes, cafards, puces etc) doit être signalée immédiatement à l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT qui fera procéder aux opérations nécessaires.

Le traitement n'est efficace que lorsque la société prestataire est en capacité de pouvoir procéder à une intervention dans la totalité des logements d'une résidence (droit d'accès pour travaux urgents du propriétaire bailleur : article 1724 du Code Civil complété de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989).

Le locataire devra, si l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT le juge nécessaire et dans l'intérêt général, laisser désinfecter ou déparasiter par les services spécialisés les lieux loués. Cette prestation sera réalisée aux frais du locataire, conformément à la réglementation en vigueur.

Il est interdit de cracher, uriner et fumer dans les parties communes, les parkings, les ascenseurs et les espaces extérieurs. En effet, ces pratiques génèrent des risques de transmission de maladies et contribuent à la dégradation de l'espace collectif.

## **ARTICLE 8 : PERSONNEL DE L'OPH ET PRESTATAIRE**

S'il est en fonction dans l'immeuble, le gardien assure le lien entre le locataire et le bailleur et est à ce titre, l'interlocuteur privilégié du locataire pour régler les problèmes liés au logement. Il assure la surveillance et la conservation de l'immeuble et veille au bon fonctionnement des équipements. Le gardien peut être assermenté et dresser des rapports transmis au Procureur de la République.

Le locataire **devra laisser pénétrer dans les lieux les agents de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT**, ainsi que les prestataires mandatés par l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT, et ce, à chaque fois que cela est nécessaire pour la sécurité, l'entretien, la salubrité et pour la réalisation des travaux ou vérifications et l'entretien des installations.

L'OPH RIVES DE SEINE HABITAT s'engage, sauf cas d'urgence, à prévenir les locataires de la date prévisible d'intervention et ce dans un délai raisonnable pouvant aller de 24 heures à 8 jours selon la nature des investigations ou travaux à réaliser.

Le locataire ainsi que l'ensemble des occupants de son logement, y compris les enfants mineurs, doivent au gardien ainsi qu'à tout agent d'entretien ou prestataire extérieur, le respect lié à leurs fonctions, et ce en toutes circonstances. Toute attitude inappropriée envers le personnel du bailleur ou son prestataire extérieur fera l'objet d'un rappel immédiat au règlement et pourra se traduire par des actions pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail.

Toute violation ou manquement par le locataire ou ses ayant droit aux stipulations du présent règlement intérieur pourra donner lieu à l'engagement de poursuites judiciaires prévues par les textes en vigueur, et, notamment, **à la résiliation judiciaire du bail et à l'expulsion de tout occupant du logement.**

Je soussigné (e), (s) :

reconnais avoir pris connaissance du Règlement Intérieur des Immeubles de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT et m'y engage à m'y conformer.

Le  
à

Signature :

