



REGLEMENT INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

Le présent Règlement intérieur est un élément de l'engagement de location et une condition expresse de la location consentie.

Il a pour objectif d'assurer la bonne tenue de l'hygiène de l'immeuble, la tranquillité de ses habitants et la sécurité des lieux.

Ses prescriptions se complètent par celles des arrêtés municipaux et préfectoraux ainsi que celles du règlement sanitaire départemental, outre les clauses du bail dont il fait partie intégrante.

En signant son bail, chaque locataire accepte de s'y soumettre sans réserve et de le faire respecter par les personnes dont il est responsable ainsi que par les personnes extérieures qu'il fait venir dans l'immeuble, à titre familial, privé ou professionnel.

Tout manquement expose le locataire à la résiliation du bail, au paiement de dommages et intérêts et aux éventuels frais de remise en état.

Chaque locataire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou par celui des personnes se rendant chez lui.

VIVRE ENSEMBLE ET SE RESPECTER

La courtoisie et le respect sont indispensables entre locataires. Chaque occupant doit avoir le souci de ne pas perturber la tranquillité de ses voisins de jour comme de nuit.

Aussi, tout occupant devra veiller à ne pas incommoder ses voisins avec :

- le volume des appareils de diffusion de son et de musique ;
- les appareils électroménagers (machine à laver, sèche-linge, lave-vaisselle etc.) notamment tard le soir ou placer en extérieur (terrasse, loggia, balcon);
- les cris d'animaux et principalement les aboiements de chiens ;
- l'usage d'outils de bricolage ou tous travaux de réparation ;
- l'usage d'engins de jardinage (tondeuse, taille-haies, etc.). A cet égard, il est impératif de se soumettre aux dispositions en vigueur dans la municipalité en ce qui concerne leur utilisation ;
- les activités occasionnelles et fêtes familiales ;
- les jeux et cris des enfants qui doivent être modérés dans le logement.

Dans le cas d'immeuble soumis au statut de la copropriété, il conviendra de se conformer aux dispositions introduites par le règlement de copropriété.



PROPRETÉ ET SÉCURITÉ DES LIEUX

Intérieur de l'immeuble

Entretien du logement

Chaque locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe ainsi que ses annexes. À ce titre, il doit assurer l'entretien courant du logement et de ses éléments d'équipement. Il doit ainsi prendre à sa charge les menues réparations et les réparations locatives.

Le locataire est tenu de laisser le personnel du bailleur ou le personnel d'entreprises mandatées par celui-ci pénétrer dans les lieux en vue de visites d'inspection prescrites dans l'intérêt de l'hygiène, de la tenue ou de l'entretien de l'immeuble.

En présence de rongeurs, parasites ou insectes nuisibles dans le logement, le locataire devra immédiatement procéder à leur destruction par tout moyen approprié ne présentant aucun danger pour le voisinage. A défaut, et après mise en demeure adressée au locataire, il pourra être procédé d'office à la dératisation, désinfection ou désinsectisation du logement à ses frais. Le locataire est également tenu de laisser le personnel du bailleur ainsi que les prestataires extérieurs, visiter les lieux loués pour y effectuer les travaux, réparations ou entretiens obligatoires.

Par ailleurs, il est défendu :

- de stocker et/ou d'utiliser des bouteilles de gaz ou tout autre appareil de chauffage ou de cuisson fonctionnant avec un système d'énergie additionnel non prévu dans les logements ou ses dépendances ;
- d'effectuer toute modification de structure ou de distribution ;
- d'apposer, sauf autorisation expresse du bailleur, aucune plaque ni écriteau sur la porte palière. De même, aucun ajout de noms sur les boîtes aux lettres n'est autorisé, seul le remplacement à l'identique, par le bailleur, est autorisé.
- de jeter dans les canalisations d'évacuation sanitaire (évier, lavabos, WC), des produits dangereux ou susceptibles d'abîmer la surface des appareils, conduits d'écoulement, ou des corps solides susceptibles de les obstruer
- de jeter les eaux ménagères dans les conduites exposées, durant les périodes de gelées hivernales, sous peine d'en supporter la réparation
- Ne pas engorger les canalisations générales ni les vide-ordures et déposer aux endroits prévus à cet effet les bouteilles et débris de dimensions ou de consistance anormales qui ne devront en aucun cas être déversés dans les vide-ordures. Les travaux de dégorgement seront supportés par le responsable de cet état de fait.



Balcons, fenêtres, loggias

Pour des raisons évidentes d'hygiène et de sécurité, il est interdit d'étendre ou secouer les tapis, draps et linge par les fenêtres, balcons, loggias. Tout jet d'objets ou de détritiques (ordures ménagères, mégots de cigarette, cendres etc.) est proscrié.

Chaque locataire s'engage à entretenir régulièrement son balcon et/ou loggia et à évacuer les déchets et encombrants qui y seraient entreposés. Le nettoyage des balcons à grandes eaux et l'utilisation de produits chimiques est interdite afin d'éviter des ruissellements en façade.

La fixation de pots de fleurs ou jardinières à l'extérieur des balcons et loggias n'est pas autorisée. Les vases à fleurs doivent être disposés à l'intérieur des fenêtres, afin d'éviter la détérioration de la façade.

L'utilisation de tous types de barbecue est strictement prohibée. En ce qui concerne les jardins privés, les barbecues ne sont tolérés qu'à la condition qu'ils soient orientés de manière telle que les fumées ne viennent pas incommoder les voisins.

Les parties communes (*ascenseurs, halls, escaliers, paliers, couloirs, armoires techniques etc.*)

Elles doivent être maintenues par tous en état de parfaite propreté et utilisées conformément à leur destination.

Le nettoyage des parties communes étant assuré par le personnel du bailleur ou par des prestataires, les locataires se doivent de le respecter.

Aucun objet ou encombrant (appareils électroménager, mobilier, sommier, matelas...) ne doit être déposé dans les parties communes, même de manière temporaire, afin de ne pas entraver la circulation des locataires.

Tout objet contrevenant pourra être évacué en déchetterie.

Les containers sont exclusivement destinés à recevoir les déchets ménagers et les déchets recyclables dans les sacs prévus à cet effet. Les encombrants et bouteilles en verre doivent être amenés dans les bacs de tri sélectif et les déchetteries.

Tout locataire, responsable de dégradations commises dans les parties communes (abandon d'objet, graffitis, salissures, vandalisme), devra assumer le coût de la réparation ou du nettoyage.

Pour des raisons évidentes de sécurité :

- il appartient à chacun de fermer systématiquement les portes d'accès à l'immeuble et des sous-sols, de jour comme de nuit, et de ne pas laisser pénétrer des individus extérieurs à l'immeuble ;
- chaque locataire s'engage à ne pas considérer les halls d'entrée ou parties communes comme des lieux de rassemblement ;



- de ne pas utiliser les vide-ordures entre 22 H 00 et 8 H 00, n'y jeter ni bouteilles de verre, ni objets incandescents et ne pas y verser de liquide.
- les jeux d'enfants sont formellement interdits dans les parties communes et zones non prévues à cet effet (ascenseur, hall, couloir, palier, escalier, cave, sous-sol, parking etc.) ;
- les ascenseurs sont interdits aux enfants âgés de moins de douze ans, non accompagnés par des adultes. Chaque locataire doit en prendre soin et veiller à ne pas provoquer de panne ;
- la législation interdisant de fumer dans les lieux publics s'applique également dans les halls et parties communes des immeubles y compris les ascenseurs.

Extérieur de l'immeuble

Antennes

Dans la mesure où les bâtiments sont dotés d'antenne ou parabole collective, ou desservis par le réseau câblé, la fixation d'antenne ou parabole individuelle sur les façades, toitures, pignons, appuis de fenêtres, garde-corps etc. est formellement interdite, sauf autorisation expresse du bailleur.

Voies de circulation et parkings

Le locataire et ses visiteurs doivent :

- veiller à baisser le volume de la musique et limiter leur vitesse lorsqu'ils circulent aux abords des bâtiments et parkings ;
- éviter les vrombissements de moteur et les coups de klaxon ;
- utiliser les emplacements de parking réguliers. A défaut, les forces de police pourront verbaliser et faire enlever les véhicules en infraction ;
- s'interdire de stationner devant les entrées, accès de garages, trottoirs ou au milieu de la voirie de jour comme de nuit. En effet, ces stationnements irréguliers sont susceptibles de gêner ou d'empêcher l'accès aux véhicules de secours (pompiers, police, ambulance) mais aussi aux personnes à mobilité réduite ;
- respecter les emplacements matérialisés pour les personnes à mobilité réduite qui ne sont autorisés qu'aux véhicules de celles-ci.

Les emplacements de parking sont réservés aux véhicules terrestres à moteur en état de fonctionner et en ordre administrativement (contrôle technique / assurance). De fait, les véhicules dits « véhicules ventouses » seront enlevés et déposés en fourrière aux frais du propriétaire.

Le stationnement des caravanes et des camping-cars est toléré lors des périodes de vacances et ce, dans un délai maximum de 15 jours. Passé ce délai, le véhicule sera retiré aux frais du propriétaire.

Le stationnement de véhicule utilitaire de service, de société est à proscrire sur les parkings résidentiels compte tenu du nombre limité de places.

Les travaux mécaniques (réparations, lavage, vidange, graissage etc.) sont interdits dans les garages ou sur les places de stationnement.



Espaces verts et jardins privatifs

Il est défendu de réaliser de nouvelles constructions (claustras, brise-vue, écran d'occultation, pose de grillage et portillon, cabane, terrasse, piscine etc.) dans les lieux loués, sans autorisation formelle et écrite du bailleur.

L'obligation d'entretenir le bien loué s'applique également au jardin : tonte de la pelouse, taille des haies (maximum 2 mètres) et des arbres, entretien des portails et clôtures (peinture, graissage etc.) évacuation des déchets verts etc.

Concernant plus particulièrement l'évacuation des déchets verts, ceux-ci doivent être amenés systématiquement à la déchetterie et il est formellement interdit de les déverser sur les talus et autres espaces verts.

L'entretien du jardin pourra, le cas échéant, être réalisé aux frais exclusifs du locataire défaillant après mise en demeure restée infructueuse.

La propreté et la non-détérioration des espaces aménagés, des pelouses, des plantations et installations doivent être respectées.

Il est strictement interdit de procéder à des plantations et constructions dans les cours, jardins, terrasses ou autres espaces extérieurs. Les modifications des réseaux d'arrosage, équipements et aménagements sont strictement interdites.

Le jardin privatif ne doit pas être source de nuisances sonores excessives hors des horaires convenues ou réglementaires sans prévenance (musique, jeux d'eau, ballons, animaux, bricolage, jardinage, réception ...)

De la même façon, le jardin privatif ne doit pas être source de nuisances olfactives ou de risques sécuritaires. Notamment, sont interdits les émanations de graisses brûlées provenant des appareils de cuisson au charbon ou au gaz, les feux de déchets de taille, les rejets d'eau d'arrosage et les vidanges de piscine au-delà des limites privatives.

LES ANIMAUX

La présence d'animaux domestiques et non domestiques n'est tolérée dans les habitations qu'à la condition qu'ils ne soient pas la cause de trouble à la quiétude des habitants ou à l'hygiène des immeubles, et notamment dans les limites fixées par le règlement sanitaire départemental des Bouches-du-Rhône.

À ce titre, l'article 26 dudit règlement prohibe de jeter de la nourriture aux animaux, de déposer des graines et d'attirer les animaux errants ou sauvages, y compris dans les immeubles d'habitation, cette pratique constituant une gêne pour le voisinage et étant susceptible d'attirer les rongeurs.

Il est interdit de laisser divaguer les animaux à l'intérieur comme à l'extérieur des immeubles, ou de les enfermer sur les balcons et loggias. Tout animal devra être tenu en laisse à l'intérieur du périmètre de la résidence.



Les propriétaires de chiens doivent veiller à ramasser leurs excréments, en ce compris sur les espaces verts et à nettoyer les traces ou salissures pouvant être occasionnées dans les parties communes. À défaut, le propriétaire de l'animal prendra en charge les frais relatifs à l'élimination des déjections, la détérioration et la dégradation dans le logement ou les parties communes provoquées par l'animal.

La détention de chiens de catégorie 1 (chiens d'attaque) est interdite dans les logements ou dans leurs annexes (cave, sous-sol, garage, parties communes etc.).

Il est interdit de procéder à l'élevage et à l'abattage d'animaux, quels qu'ils soient, dans les logements, locaux accessoires, annexes et dépendances et parties communes.

En cas d'infractions répétées et de troubles avérés, le bailleur sera en droit de demander au propriétaire de l'animal de s'en séparer.

Hervé GHIO
Directeur Général Délégué