



# RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU LOCATAIRE



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>1</b>
<b>CHAPITRE 1 : STATIONNEMENT ET VÉHICULES .....</b>	<b>1</b>
Article 1-1 : Déménagement et livraison .....	1
Article 1-2 : Utilisation du parking .....	1
<b>CHAPITRE 2 : ESPACES COMMUNS EXTÉRIEURS .....</b>	<b>2</b>
Article 2-1 : Espaces verts .....	2
Article 2-2 : Abords et aires de jeux .....	2
<b>CHAPITRE 3 : ESPACES COMMUNS INTÉRIEURS .....</b>	<b>2</b>
Article 3-1 : Libre accès des parties communes .....	3
Article 3-2 : Accès à l'immeuble .....	3
Article 3-3 : Ascenseurs .....	3
Article 3-4 : Attrouements et dégradations .....	3
<b>CHAPITRE 4 : PARTIES PRIVATIVES .....</b>	<b>4</b>
Article 4-1 : Canalisations, chauffage et ventilation .....	4
Article 4-2 : Libre accès aux prestataires et personnel d'Epinal Habitat .....	4
Article 4-3 : Caves et greniers .....	4
Article 4-4 : Terrasses, balcons, loggias et fenêtres .....	4
Article 4-5 : Jardins privatifs .....	5
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>5</b>
Article 5-1 : Conditions d'habitation .....	5
Article 5-2 : Hygiène et sécurité .....	5
Article 5-3 : Affichages et enseignes .....	6
Article 5-4 : Aménagement sans autorisation .....	6
Article 5-5 : Ordures ménagères .....	6
Article 5-6 : Encombrants .....	6
Article 5-7 : Bruits et respect du voisinage .....	7
Article 5-8 : Animaux .....	7
Article 5-9 : Absence du locataire .....	8
Article 5-10 : Respect du personnel et prestataires d'Epinal Habitat .....	8
Article 5-11 : Vidéosurveillance .....	8

**Afin d'assurer un cadre de vie agréable à l'ensemble des locataires d'Epinal Habitat, le présent règlement intérieur fixe certaines règles en matière de tranquillité, d'hygiène, de sécurité et de civisme.**

**Ce règlement intérieur, concernant l'ensemble du patrimoine d'Epinal Habitat, s'impose à chaque locataire principal ainsi qu'à toute personne vivant à son domicile ou à ses visiteurs.**

Pour rappel, le locataire principal est personnellement responsable des agissements des personnes vivant à son domicile et de ses visiteurs et ce, à quelque titre que ce soit.

Le présent règlement intérieur vient compléter les dispositions du contrat de location et s'ajoute aux obligations légales et réglementaires incombant au locataire en vertu de l'article 7 de la loi n°89-469 du 6 juillet 1989, du règlement sanitaire départemental et de l'arrêté relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

En tant qu'annexe au contrat de location, ce règlement a la même valeur contractuelle.

**ATTENTION** : Toute violation du règlement expose le locataire à différentes poursuites judiciaires et sanctions.

Exemples : l'établissement d'un procès-verbal de constatation d'infraction, la résiliation judiciaire du contrat de location, l'exécution judiciaire forcée d'une obligation, la remise en état aux frais du locataire, le signalement auprès des organismes habilités (services de Police, préfecture...), le paiement d'une contravention (montants différents en fonction de la gravité).

## CHAPITRE 1 : STATIONNEMENT ET VÉHICULES

### Article 1-1 : Déménagement et livraison



Le locataire s'engage à ce que le stationnement des véhicules de déménagement ou de livraison n'occasionne aucune gêne possible et n'ait pas lieu sur les espaces interdits à la circulation ou au stationnement (accès réservés aux piétons, aux véhicules de secours ou sur des stationnements réservés à d'autres locataires...).

Le locataire doit également veiller à jeter les cartons dans les espaces dédiés et à ne laisser aucun déchet dans les parties communes et extérieures utilisées.

### Article 1-2 : Utilisation du parking

**Tous accès et stationnements sont interdits aux véhicules non homologués, non immatriculés ou non assurés.** En cas de non-respect, ces véhicules seront immédiatement remis aux forces de l'ordre en vue d'une mise en fourrière, à la charge de leur propriétaire. Pour les véhicules en état d'abandon ou d'épave, Epinal Habitat se réserve le droit après mise en demeure de faire procéder à leur enlèvement.

**Les véhicules doivent être stationnés aux emplacements réservés à cet effet** et sous aucun prétexte, sur les espaces verts ou devant les portes d'accès à l'immeuble et voies de desserte des véhicules de sécurité et de secours. Les locataires sont tenus de respecter les places de stationnement réservées aux personnes handicapées.

Leur stationnement ne doit occasionner aucune gêne pour les piétons et autres véhicules ou pour la sécurité de l'immeuble.

Le parking ne doit être utilisé que pour le stationnement temporaire de véhicule en état de marche. Attention, le stationnement en résidence de camion, remorque, caravane... est interdit.

L'ensemble des prescriptions en matière de sécurité routière et notamment les panneaux de signalisation devront être respectées. Tous les véhicules doivent circuler au pas dans le parking et aux abords de l'immeuble.

Il est interdit d'entreposer sur les stationnements tout objet ou effets personnels autre que le véhicule.

Le fait de procéder à des opérations de réparation ou d'entretien de véhicule, de quelque nature que ce soit, de lavage, de vidange ou de graissage, de jeter huile ou essence dans les égouts, sur les voies de desserte, aires de stationnement et parties communes de l'immeuble est formellement interdit.

## CHAPITRE 2 : ESPACES COMMUNS EXTÉRIEURS

### Article 2-1 : Espaces verts



Il est interdit de dégrader, de quelque façon que ce soit (jeter des détritus, cueillir des fleurs...) les espaces verts, plantations, fleurs, arbres. **Leur accès est interdit aux animaux.** Chacun devra veiller à leur préservation. La circulation des vélos, trottinettes, quads, motos, voitures et autres véhicules à moteur est par conséquent proscrite sur ces emplacements.

### Article 2-2 : Abords et aires de jeux

Il est interdit de dégrader et salir les abords immédiats de l'immeuble ainsi que les éventuelles aires de jeux ou squares. **Les aires de jeux sont réservées à l'usage des enfants pour la pratique de jeux non dangereux, sous la seule surveillance et responsabilité des parents ou adultes les accompagnant.**

Les jeux ne doivent pas être utilisés à d'autres usages. Toute anomalie ou dégradation constatée doit impérativement être signalée à Epinal Habitat.

## CHAPITRE 3 : ESPACES COMMUNS INTÉRIEURS



Les parties communes d'un bâtiment sont définies comme l'ensemble des parties affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les locataires (halls d'entrée, couloirs, escaliers, ascenseurs, locaux de stockage non privatifs (ex : local à vélos)). A l'inverse, les caves et locaux privatifs sont ceux qui sont attribués aux locataires en vertu du bail. Il leur appartient de sécuriser et cadenasser ces locaux. Epinal Habitat ne pourra être tenu responsable en cas de vol ou de dégradation dans ces parties privatives.

### **Article 3-1 : Libre accès des parties communes**

**Les couloirs desservants les appartements et les caves doivent être libres d'accès** ; le dépôt de déchets, d'objets divers, de meubles, de véhicules à moteur ou scooters dans les passages communs, paliers, cours et abords est proscrit et ce même pour une durée limitée.

Il est interdit de garer son scooter ou sa moto à l'intérieur des bâtiments.

Le locataire s'engage à ne déposer aucun encombrant quel qu'il soit dans les gaines techniques, les colonnes sèches ou tout autre équipement du bailleur.

L'accès aux locaux techniques, locaux de chaufferie, terrasses, toitures est interdit.

### **Article 3-2 : Accès à l'immeuble**

L'accès à l'immeuble est strictement interdit aux démarcheurs et quêteurs. Il est vivement recommandé, avant l'ouverture de toute porte, de bien s'assurer de l'identité de l'interlocuteur qui désire pénétrer dans l'immeuble ou le logement. De même, les portes d'entrée et d'accès à l'immeuble ainsi que les portes d'accès aux locaux communs doivent être maintenues fermées en permanence.

Attention, l'ouverture ou la fermeture de ces portes d'accès ne doit pas être forcée.

### **Article 3-3 : Ascenseurs**

L'usage de l'ascenseur est réservé au seul transport de personnes. Il est interdit d'entraver la fermeture des portes ou d'en gêner le bon fonctionnement. Il est impératif d'utiliser l'ascenseur en conformité avec les usages et règlements et en particulier avec les conditions d'utilisation prescrites par le constructeur et affichées à l'intérieur de la cabine. **Les enfants de moins de 10 ans devront toujours être accompagnés.**

Les utilisateurs veilleront à laisser les lieux propres.

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.

### **Article 3-4 : Attroupements et dégradations**

Il est interdit d'utiliser les parties communes et abords de l'immeuble à des fins personnelles ; les halls d'entrée ne doivent pas être considérés comme des lieux de rassemblement.

Les parents devront veiller à ce que leurs enfants ne dégradent pas les parties communes et leur rappeler que les jeux (ballons, pratique du vélo, de la trottinette) et autres activités sont interdits dans les escaliers, paliers, halls, parkings et, de manière plus générale, en dehors des emplacements réservés à cet effet.

Il est interdit de fumer dans les parties communes intérieures de l'immeuble ou de les dégrader de quelque manière que ce soit (tags, bris de vitre, détérioration de boîtes aux lettres, urine, mégots, etc.).

Tout dégât causé par l'un des occupants dans les parties communes de l'immeuble doit être réparé à ses frais, sous le contrôle du bailleur.

## CHAPITRE 4 : PARTIES PRIVATIVES



Les parties privatives correspondent aux locaux qui ont été attribués au locataire en vertu d'un bail et dont il a l'usage exclusif, c'est-à-dire le logement et ses annexes : place de parking, garage, cave.

**Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat,** sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

### Article 4-1 : Canalisations, chauffage et ventilation

Il est interdit de jeter dans les canalisations des produits, débris, lingettes, tampons, litières, corps solides pouvant obstruer l'installation.

L'interruption totale du chauffage, pendant la période de chauffe, est proscrite, sauf en cas d'urgence. Chaque locataire devra veiller à l'entretien et à la bonne fermeture des robinets de son logement. L'occupant veillera à la bonne aération du logement. Les bouches de ventilation ainsi que celles d'entrée et de sortie d'air ne devront pas être obstruées, même partiellement, et devront être nettoyées plusieurs fois par an.

L'utilisation de chauffage d'appoint à combustible ou fonctionnant au gaz en bouteille est interdite. Tout dégât généré suite à un phénomène de condensation provoqué par une obturation des ventilations sera à la charge du locataire.

### Article 4-2 : Libre accès aux prestataires et personnel d'Epinal Habitat

**Tout locataire a l'obligation de permettre l'accès aux lieux loués à tout prestataire ou personnel d'Epinal Habitat,** pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués (entretien de la chaudière, ramonage de la cheminée) et de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux.

### Article 4-3 : Caves et greniers

Il est interdit d'entreposer dans les caves tous produits inflammables et d'y entreposer des engins à moteur roulants et avec le plein d'essence. Les objets entreposés doivent être surélevés. La responsabilité du bailleur ne pourra être engagée en cas de vol ou de demande d'enlèvement des objets entreposés. Le locataire devra veiller à la sécurisation de sa porte de cave. En cas d'effraction, il vous appartient de vous rapprocher de votre assurance et le cas échéant de déposer plainte.

### Article 4-4 : Terrasses, balcons, loggias et fenêtres

Le battage et nettoyage des tapis, couvertures et autres objets susceptibles de produire des poussières est interdit par les fenêtres, balcons, terrasses. Il en est de même dans les parties communes intérieures.

Les pots de fleurs ou jardinières sont tolérés uniquement lorsqu'ils sont situés à l'intérieur des balcons et loggias et placés dans des bacs prévus à cet effet et comportant une réserve d'eau évitant tout débordement et à condition que ces installations offrent des garanties suffisantes de sécurité.

Il est par ailleurs interdit de laver à grande eau le balcon, ceci afin d'éviter des ruissellements en façade.

Le locataire ne doit pas retirer, modifier ou occulter les garde-corps des balcons ni installer de canisses à l'intérieur du garde-corps (brise vue, pare vue...) sans autorisation écrite et préalable du bailleur.

Il est également interdit d'installer un cabanon de jardin ainsi que des antennes et paraboles sur vos balcons. D'une manière générale, toute installation fixée, arrimée ou percée à l'extérieur des gardes corps, sur les façades ou pourtours extérieurs de fenêtres sont également proscrits.

En cas de dommage, seule la responsabilité du locataire pourra être engagée. D'une façon générale, les balcons et loggias ne doivent pas être encombrés afin de préserver la sécurité et l'aspect esthétique de l'immeuble.

L'utilisation de barbecue sur les terrasses et balcons est interdite dans l'habitat collectif, sauf barbecue électrique.

Il est strictement interdit d'installer une pataugeoire, piscine et/ou spa sur vos balcons/terrasses en raison du poids important lié au volume d'eau.

#### **Article 4-5 : Jardins privatifs**

Le locataire s'oblige à entretenir régulièrement son jardin ainsi que ses espaces extérieurs privatifs. A défaut et après mise en demeure restée sans effet, l'entretien sera réalisé par Epinal Habitat qui facturera la prestation au locataire. De plus, le locataire s'engage à :

- Ne pas laisser séjourner d'objets ou dépôts divers dans les jardins ou aux alentours de l'habitation ;
- Respecter le règlement communal concernant l'usage des tondeuses et des appareils nécessaires à l'entretien des espaces verts et l'évacuation des déchets végétaux ;
- Purger les robinets extérieurs pendant les périodes de froid afin d'éviter d'endommager les canalisations

### **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



#### **Article 5-1 : Conditions d'habitation**

Sauf autorisation préalable d'Epinal Habitat, **le bail locatif est à usage exclusif d'habitation**. Toute activité artisanale, commerciale ou professionnelle est interdite dans les lieux loués (aucune réception de clients ou stockage de marchandises n'est autorisé). Toute demande de domiciliation de siège social d'une entreprise doit s'effectuer par écrit,

#### **Article 5-2 : Hygiène et sécurité**

Les occupants ne devront pas faire obstacle aux opérations de désinsectisation ou de désinfection générale qui seront entreprises dans l'immeuble dans le cadre des mesures visant la salubrité de l'immeuble, l'hygiène ou la lutte contre les maladies contagieuses.

Pour des raisons de sécurité, il est formellement interdit de :

- Jeter des papiers, mégots de cigarette, ordures ménagères et objets quelconques par les fenêtres, portes, balcons, loggias ainsi que dans les parties communes.
- Toucher et porter atteinte aux équipements de sécurité situés dans les parties communes (garde-corps, extincteurs, vannes gaz, trappes de désenfumage).
- Utiliser et stocker dans toute partie de l'immeuble, des produits dangereux, toxiques, inflammables ou explosifs (bouteille de gaz, batterie, essence...) autres que ceux destinés à un usage domestique courant et autorisé.
- D'occuper toute ou partie des espaces communs pour le stockage de biens personnels.

#### **Article 5-3 : Affichages et enseignes**

Aucune plaque, enseigne, inscription ne pourra être placée à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble, sauf situation particulière et accord préalable écrit d'Epinal Habitat. L'affichage sauvage est formellement interdit.

A l'inverse, il appartient à tout locataire de respecter les affichages et enseignes apposés par Epinal Habitat.

#### **Article 5-4 : Aménagement sans autorisation**

Tout travaux susceptibles d'altérer l'intégrité des matériaux de construction nécessite un contact préalable avec les services d'Epinal Habitat afin d'évaluer les risques pour les intervenants, les occupants et le voisinage.

**Il est interdit de transformer les locaux, équipements et annexes loués sans l'accord préalable écrit d'Epinal Habitat** (exemple : le remplacement des revêtements de sol par d'autres matériaux, les travaux d'amélioration énergétique).

A défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état (ou leur facturation en cas de refus) ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux et/ou des personnes.

**ATTENTION** : En cas de sinistre, les embellissements intérieurs seront remis à l'identique conformément à l'état des lieux d'entrée sans tenir compte des modifications éventuellement apportées par vos soins.

La pose des dalles en polystyrène au plafond est interdite pour des raisons de sécurité.

#### **Article 5-5 : Ordures ménagères**

Les ordures ménagères doivent impérativement être emballées dans des sachets solides - fermés hermétiquement à l'aide d'un lien, puis transportées jusqu'aux emplacements réservés à cet effet dans le respect des réglementations en vigueur et, notamment du tri sélectif.

Les dépôts d'encombrants, de végétaux de grande taille ne sont pas admis, de même que les déchets spéciaux et dangereux. Ces déchets devront être évacués par le locataire et à sa charge suivant les modalités spécifiques à leurs natures.

Les locaux et les abords des conteneurs enterrés doivent être laissés en bon état d'usage et de propreté.

#### **Article 5-6 : Encombrants**

Les encombrants sont des matériaux d'usage dans le logement, de gros volume, tels que meubles, matelas, gros électroménagers.

Ils ne doivent pas être entreposés dans les parties communes de l'immeuble mais bien être stockés dans les locaux et emplacements réservés à cet effet s'il en existe. A défaut, le locataire doit les déposer en déchetterie.

#### **Article 5-7 : Bruits et respect du voisinage**

**D'une manière générale, il est formellement proscrit de troubler la tranquillité de ses voisins.**

Tout bruit excessif et/ou répété, qu'il soit diurne ou nocturne est interdit.

Il est interdit d'utiliser des appareils bruyants à des horaires inappropriées : appareils ménagers, de bricolage... Certains autres équipements doivent être utilisés raisonnablement pour ne pas causer de gêne au voisinage : tout appareil de diffusion sonore tel que la télévision, les enceintes, les instruments de musique, les claquements de porte...

Le locataire sera personnellement inquiété ou recherché en cas de réclamations faites par les autres occupants ou les tiers, pour tous les troubles (sonores, odorants...) perturbant la tranquillité des voisins qu'il pourrait causer.

Il en est de même si les troubles sont causés par :

- Tout objet ou appareil qu'il a sous sa garde ;
- Les enfants qu'il a sous sa garde (cris, jeux...) ;
- Tout occupant qu'il héberge dans son logement.

Les cas de violences, dégradations, tapages et les états d'ébriété ne seront pas tolérés.

Il en va de même pour les menaces, représailles ou toutes autres formes d'agression contre le voisinage.

#### **Article 5-8 : Animaux**

Les animaux domestiques ne sont tolérés dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence et leur nombre ne provoquent pas de désordres ou de réclamations de la part d'autres locataires. **Seuls les animaux habituellement considérés comme domestiques sont tolérés.**

L'animal ne devra être ni bruyant, ni dangereux, ni querelleur, ni malpropre.

Le locataire est responsable de son animal, du respect des obligations de vaccination et sera tenu responsable des dommages ou troubles que l'animal pourrait occasionner.

En aucun cas, l'animal ne devra être enfermé sur le balcon, séjourner ou divaguer dans les parties communes, voies d'accès et abords de l'immeuble. Il sera tenu en laisse par une personne majeure.

Le propriétaire de l'animal veillera à ne pas l'emmener sur les aires de jeux réservées aux enfants. Toutes salissures provoquées par l'animal, notamment les déjections canines et l'urine, devront être ôtées par son propriétaire, que ce soit à l'intérieur ou aux abords de l'immeuble.

Les dispositions des lois n°99-5 du 6 janvier 1999 et n°2008-582 du 20 juin 2008 ainsi que tous les textes relatifs aux animaux errants, dangereux ou à la protection animale s'appliquent au sein de l'immeuble et de ses abords.

**FOCUS** : les chiens de 1ère catégorie sont formellement interdits dans les lieux loués et dans le périmètre des ensembles immobiliers gérés par Epinal Habitat. Les chiens de 2ème catégorie ne peuvent être détenus que s'ils ne causent aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux occupants. Dans les parties communes, ils doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure. Le permis de détention délivré par le maire de la commune de résidence est requis.

Il est interdit de nourrir ou d'attirer les animaux errants, oiseaux, rongeurs également susceptibles de faire proliférer les insectes ou maladies.

Enfin, la détention d'animaux en vue d'en faire du commerce, notamment l'élevage, les combats d'animaux, tout comme l'abattage quel qu'il soit, sont formellement interdits.

#### **Article 5-9 : Absence du locataire**

En cas d'absence prolongée, le locataire doit fermer le robinet d'arrivée d'eau générale de son logement et les robinets d'arrêt des équipements (gaz) afin de se prémunir de toute fuite durant son absence. Il doit désigner également aux personnels de proximité, la personne à contacter disposant des clés et d'un pouvoir permettant d'entrer dans les lieux afin que des mesures puissent être prises en cas de nécessité. Sans disposition préalable de votre part, en cas de sinistre, le bailleur sera contraint de faire appel aux services de secours.

Le locataire s'engage à occuper le logement plus de huit mois dans l'année.

#### **Article 5-10 : Respect du personnel et prestataires d'Epinal Habitat**

Le personnel et les prestataires d'Epinal Habitat, en charge d'assurer la bonne tenue de l'immeuble, sont habilités à représenter Epinal Habitat et doivent être respectés. Les injures, menaces, violences, gestes dangereux à leur encontre sont formellement interdits et donneront lieu à des poursuites judiciaires.

#### **Article 5-11 : Vidéosurveillance**

Les occupants et visiteurs de l'immeuble sont informés par des panneaux ou affiches dès lors que des caméras de vidéosurveillance sont installées ou sont susceptibles de l'être dans les parties communes de l'immeuble afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.