

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES IMMEUBLES ET RÉSIDENCES

Le présent règlement est établi à l'intention des locataires, de leurs ayants droits et de tous les occupants à quelque titre que ce soit et le cas échéant, de leurs visiteurs. Il a été validé par le Conseil d'Administration du 19/12/2019.

Il a notamment pour objet d'informer chacun des règles à respecter en matière de respect, tranquillité, sécurité et propreté des lieux.

Le personnel d'Elogie Siemp et les prestataires sont invités à se conformer à ces mêmes règles lors de leur présence sur les sites.

En matière de délai de réponse notamment, le label Qualibail demeure la référence.

Pour les IGH (Immeuble de Grande Hauteur), le présent règlement est complété par un référentiel spécifique remis lors de l'entrée dans les lieux et disponible sur simple demande.

1- Obligations générales

Respect Mutuel

Le locataire, tout occupant ou visiteur, ainsi que le personnel d'Élogie-Siemp se doivent mutuellement le respect en toutes circonstances. À noter que, l'agression d'un gardien ou d'un gestionnaire d'immeubles dans l'exercice de ses fonctions est une circonstance aggravante (article 222-11 et 222-12 du Code pénal) pouvant entraîner la résiliation du bail ainsi que des poursuites pénales. Il en va de même vis-à-vis de tout collaborateur d'Élogie-Siemp.

Intervention des prestataires

Le locataire doit accueillir avec respect et courtoisie tout prestataire extérieur intervenant sur la résidence, celui-ci ayant l'obligation d'être identifiable et de se présenter avec respect et courtoisie. Ils doivent agir professionnellement, dans le respect de la charte et des engagements Qualibail.

Tranquillité

- Le locataire est responsable de tout acte troublant la tranquillité de ses voisins, qu'il en soit l'auteur ou que l'acte soit commis par un occupant de son logement ou un visiteur qu'il reçoit, ou par un animal dont il a la garde.
- Tous les bruits, dès lors qu'ils sont nuisibles, par leur intensité ou leur caractère répétitif, et de nature à troubler le repos et la tranquillité des occupants de l'immeuble sont interdits, de jour comme de nuit.
- Les occupants doivent prendre toutes les précautions nécessaires afin de limiter la gêne occasionnée par les bruits de la vie courante qu'ils génèrent (ex : portes et volets, appareils sanitaires et ménagers, bricolage, outillage électrique, véhicules à moteur, chaînes hi-fi, radio, télévision, instruments de musique, jeux d'enfants, chaussures à talons, aboiements...) afin de respecter la vie en collectivité.

Sécurité

- Tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens est interdit.
- Dans l'ensemble de l'immeuble y compris dans les boxes de parking, les sous-sol, les caves, l'usage et la détention d'appareils dangereux, de produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant ne pouvant pas nuire à la sécurité des occupants de l'immeuble sont interdits. L'utilisation

d'appareils à fuel, de poêles à pétrole, de bouteilles de gaz, de barbecue, y compris sur les balcons, et dans les parties communes est interdite.

- Il est interdit au locataire et aux prestataires sans autorisation de prélever de l'eau ou du courant électrique sur le réseau des espaces communs.
- Le locataire ne doit apporter aucune modification aux installations électriques, de chauffage ou de distribution du gaz.
- Le locataire n'accède sous aucun prétexte aux locaux des services techniques ni aux toitures et terrasses des immeubles.
- Il est interdit à toute personne non autorisée d'ouvrir et d'encombrer les gaines techniques, qui doivent rester vides et accessibles en toutes circonstances.

Déchets

- Les ordures ménagères doivent être mises dans des sacs fermés et déposées dans les conteneurs prévus à cet effet tout en respectant les consignes de tri sélectif.
- Si l'immeuble dispose d'un vide-ordures, aucun déchet non emballé ne doit y être jeté, ni verre, ni liquide, objets volumineux ou dangereux. À défaut, les frais de dégorgeement ou de remise en état des vide-ordures seront à la charge du responsable identifié.
- Les vide-ordures ne peuvent pas être utilisés avant 7 heures et après 22 heures, de même que les dépôts dans les bacs à verre.
- Le locataire fait son affaire de l'élimination des déchets volumineux en les portant à une déchetterie ou en sollicitant les services dédiés selon les règles de la commune ou organisation spécifique liée à la vie de la résidence).
- Le locataire ne peut s'opposer à toute intervention d'Élogie-Siemp destinée à satisfaire aux conditions d'hygiène ou d'entretien, dans les parties communes ou privatives.
- Il est interdit de jeter quoi que ce soit à l'extérieur depuis les fenêtres et balcons.
- Lorsque le dépôt d'ordures ménagères est réalisé dans des conteneurs extérieurs, l'utilisateur respecte la propreté aux abords des réceptacles et les consignes d'utilisation (volume des sacs notamment).

Animaux

- La détention de chiens dangereux de première catégorie est interdite sauf dans le cas d'une autorisation préfectorale idoine.
- Les chiens appartenant à la 1^{ère} et à la 2^{ème} catégorie doivent être muselés.
- Les chiens doivent être tenus en laisse à l'extérieur des logements dans les parties communes et espaces extérieurs.
- De manière générale, les animaux domestiques sont autorisés dans la mesure où leur présence ne provoque pas de désordres ou de réclamations justifiées de la part d'autres locataires et n'est source d'aucune dégradation, ni de nuisance dans le logement, les locaux communs, les cours, jardins et plantations.
- Il est interdit au locataire de pratiquer l'élevage d'animaux à l'intérieur du logement ou dans les cours, caves, garages et dépendances, quelles qu'ils soient.
- Le locataire doit veiller à la propreté de son animal et assurer lui-même le nettoyage des déjections que son animal peut causer.
- Le locataire s'abstient de nourrir les animaux errants (chiens, chats...) Il est rappelé qu'il est strictement interdit de nourrir les pigeons, les rongeurs, ou tout animal non domestique.

Antennes et paraboles

- Dans le cas où le locataire possède un téléviseur, il est rappelé qu'il est fait obligation de se raccorder au système collectif existant (antenne ou câble notamment)
- L'installation est soumise à autorisation d'Élogie-Siemp et doit être réalisée par un professionnel, conformément à ses recommandations (installation d'un mât, lieu...).
- L'installation de l'antenne parabolique en façade est interdite.

2- Usage des espaces communs

Halls et circulation intérieure

- Il est interdit d'entraver le fonctionnement des portes d'entrée des immeubles.
- Les rassemblements prolongés, notamment à des horaires tardifs, empêchant la libre circulation des personnes dans les espaces communs intérieurs de l'immeuble, les aires de stationnement et abords de l'immeuble, sont interdits.
- Il est interdit d'entreposer tous objets personnels ou encombrants, notamment les poussettes, landaus, sacs poubelles, bicyclettes, cyclomoteurs, (et les plantes vertes sans avis du bailleur) dans les halls, les couloirs, les coursives de caves, les paliers ou les placards techniques.
- Chacun doit veiller à la propreté des espaces communs y compris lors des déménagements, aménagements, livraisons... Toute détérioration peut lui être facturée.
- L'installation d'écriteaux, plaques, enseignes, affiches, nécessite une autorisation écrite du bailleur.
- Tout affichage de documents doit s'effectuer uniquement sur les panneaux réservés à cet effet et par les personnes habilitées.

Ascenseurs

- Les utilisateurs doivent se conformer aux instructions du constructeur affichées dans la cabine. (Poids notamment) et la maintenir en bon état de propreté et d'usage.
- Il est toléré de transporter des meubles ou objets encombrants dans la cabine d'ascenseur à la condition de prendre toutes les mesures de protection des parois de la cabine d'ascenseur.
- Les portes ne doivent être en aucun cas bloquées en position ouverte.
- 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 doit contacter en premier lieu l'ascensoriste selon la procédure indiquée dans la cabine.
- Les alarmes ne doivent être utilisées qu'en cas de panne. Tout abus dans l'utilisation du système d'alarme peut causer sa détérioration, compromettre la sécurité des usagers et engage la responsabilité de la personne concernée.

Locaux à usage collectif

- Il est interdit de fumer dans les lieux à usage collectif et de jeter ses mégots, y compris dans la cour.
- Le locataire doit respecter la destination des locaux communs mis à sa disposition (local pour les poussettes, vélos...). Les véhicules entreposés doivent porter une identification et être rangés correctement. L'accès aux locaux techniques est réservé au seul personnel habilité (collaborateur d'E-S ou prestataire). Les représentants des locataires des locataires peuvent être autorisés à y pénétrer en présence d'un membre d'Élogie-Siemp et éventuellement de représentants des prestataires concernés.

Circulation extérieure et stationnement

- Les usagers doivent suivre les indications données par les panneaux de signalisation routière installés sur la voirie de la résidence et rouler à vitesse réduite.
- Les véhicules dûment assurés doivent stationner exclusivement sur les parkings et emplacements prévus à cet effet.
- Il est interdit de stationner devant et sur les accès réservés aux véhicules de secours.
- Les emplacements de stationnement doivent être utilisés exclusivement pour le stationnement des véhicules. Il est interdit d'y procéder à des réparations, entretien, lavages, vidanges, etc...., ainsi qu'au stockage d'effets personnels (bidons d'huiles, étagères, pneus...).
- Le stationnement des deux-roues motorisées est interdit hors de espaces prévus à cet usage.
- Sauf autorisation expresse du personnel de proximité ou du responsable de secteur, le stationnement des caravanes, camions, remorques et bateaux est interdit et de manière générale, le stationnement est interdit dans les cours et circulations.
- Il est interdit d'abandonner des véhicules hors d'état de marche (épaves) sur les parcs de stationnement.
- Les véhicules considérés comme épaves sont enlevés, à la diligence d'Élogie-Siemp et aux frais du locataire, après mise en demeure faite à ce dernier.

Espaces verts et aires de jeux

- Le locataire doit respecter les espaces verts et n'y commettre aucune dégradation, ni d'y installer des piscines ou des barbecues.
- Les jeux et équipements collectifs existants ne doivent pas être utilisés à d'autres fins que leur destination dans le respect des âges des utilisateurs.
- L'accès aux aires de jeux « enfants » est interdit à tout animal même tenus en laisse.
- Quel que soit leur âge, les enfants doivent être accompagnés et surveillés par des adultes dans les aires de jeux.

3- Parties privatives

Hygiène et entretien

- Le locataire maintient les lieux donnés en location dans un bon état d'hygiène et de propreté.
- Le logement doit être régulièrement aéré et normalement chauffé. Le locataire ne stocke aucune denrée périssable dans des conditions favorisant la prolifération de rongeurs et de parasites.
- Le locataire ne doit pas obstruer les bouches de ventilation situées en façade et/ou sur les encadrements de fenêtres et doit les nettoyer plusieurs fois par an. Tout dégât généré suite à un phénomène de condensation provoqué par une obturation volontaire des ventilations est à la charge du locataire.
- Le locataire vérifie la partie locative de l'installation d'eau. Il informe Élogie-Siemp de toute anomalie qui la concerne. Le locataire s'engage à ne pas jeter dans les appareils sanitaires ordures, débris, corps solides quelconques ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduits d'écoulement des appareils sanitaires, évier, WC etc...
- En cas d'infestation de punaises de lit ou autres nuisibles, le locataire s'engage à donner accès autant que nécessaire à son logement pour réaliser les diagnostics et traitements.

Travaux dans les locaux loués - Aménagement

- La pose d'un revêtement crépi sur les murs et plafonds du logement, le percement des menuiseries et la pose de dalles aux plafonds sont interdits.
- Le locataire ne doit pas apporter de modifications à la nature des revêtements de sols sans autorisation expresse du bailleur.
- Le locataire ne doit pas percer les faïences murales, ni déposer les placards, sans autorisation écrite du bailleur.
- Les trous de chevilles doivent être rebouchés par un enduit de rebouchage ou équivalent par le locataire à son départ.
- Le locataire ne peut procéder sans autorisation expresse à la pose d'un ou plusieurs verrous et plus généralement de toute modification de la serrure, ou d'un œil de sécurité sur la porte palière.
- Le locataire ne doit pas aménager d'installations électriques précaires (ex : superposition de multiprises).
- L'installation d'une cuisine aménagée doit faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur si l'installation modifie les équipements existants (évier notamment) ou les réseaux d'eau. . En outre, ces travaux devront être réalisés dans les règles de l'art (1).
- Le locataire ne peut s'opposer à la pose d'une arrivée de gaz aux normes de sécurité.

Fenêtres, balcons et terrasses

- Le stockage d'objets encombrants (notamment vélos, motos, réfrigérateurs...) et l'utilisation de barbecue sont interdits sur les balcons, terrasses et loggias.
- Il ne peut être installé d'équipement lourd sur une terrasse ou un balcon (piscine par exemple) sans autorisation expresse du bailleur.
- Aucun objet ne doit être déposé sur le bord des fenêtres. La suspension de jardinières ou pots de fleurs est autorisée uniquement à l'intérieur des balcons ou garde-corps des fenêtres pour les modèles classiques. Seules les jardinières se fixant à cheval sur garde-corps des fenêtres ou les balcons et disposant d'un système d'accroches sécurisés peuvent être installées de manière à dépasser vers l'extérieur. »
- L'occultation du garde-corps des balcons est soumise à autorisation écrite du bailleur (hauteur, couleur...).
- Il est interdit d'étendre ou de secouer le linge, les tapis, balais ou paillasons ni dans les espaces communs, ni aux fenêtres, balcons et loggias, et d'y suspendre quoi que ce soit qui puisse tomber.
- Il est interdit de laver à grande eau le balcon ou la terrasse afin d'éviter des ruissellements en façade.

- Aucune modification de structure ou d'équipement ne peut être entreprise à l'extérieur des logements, fenêtres, balcons, terrasses et loggias.
- L'installation de stores et de matériel d'occultation (ou de séparation) des fenêtres, balcons, terrasses et loggias est interdite, sauf accord écrit d'Élogie-Siemp.

Canalisation – conduits et équipements

- L'utilisateur doit veiller à ne pas obstruer les canalisations d'évacuation sanitaire (ex : jet de lingettes dans les WC, évier/baignoire) et à ne pas y déverser de produits dangereux.
- Aucun appareil ménager ne doit être branché sur le circuit d'eau chaude exclusivement réservé à l'alimentation des équipements sanitaires.
- Il est interdit de raccorder la hotte de cuisine sur le conduit de la colonne VMC.

Cheminée

- Il est totalement **interdit** de faire du feu dans les cheminées existantes dans les logements.

4- Logements individuels

- Le locataire s'engage à ne faire aucune transformation ou à n'élever aucune construction, même de peu d'importance, dans les cours et jardins (abri de jardin, enclos, terrasse, véranda, barbecue...) sans l'autorisation écrite préalable d'Élogie-Siemp.
- Aucune clôture ne peut être installée ni modifiée sans l'accord écrit du bailleur.
- Le locataire doit conserver son jardin privatif en bon état d'entretien et de propreté. Il assure régulièrement la tonte de la pelouse, l'élagage des arbres et la taille des haies.
- Le locataire ne doit pas laisser des objets ou dépôts divers dans les jardins ou aux alentours de l'habitation.
- Les conteneurs individuels doivent être sortis pour le passage des camions de collecte et ne doivent pas rester sur les trottoirs de façon permanente.
- Lorsque le logement est raccordé à une fosse septique, le locataire doit en assurer la vidange régulière.
- Toute installation de brise vue est soumise à autorisation écrite du bailleur.

5- Gardiens

Pour tout arrangement d'usage susceptible d'intervenir entre les gardiens et les locataires tel que : garde des clés, plis recommandés etc... Le bailleur y étant étranger, sa responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée

Fait à : _____

Le : ___ / ___ / ____

En deux exemplaires, dont un remis au(x) locataire(s)

Signature du / des titulaires du bail

(Faire précéder la signature de la mention « *Lu et approuvé* »)

(1) Les **règles de l'art** sont l'ensemble des pratiques professionnelles d'un corps de métier à respecter pour que les ouvrages soient correctement **réalisés**.