

REGLEMENT INTERIEUR VOSGELIS

Le présent règlement est établi à l'intention des locataires, de tout occupant à quelque titre que ce soit, à leurs visiteurs ou préposés. Il complète les conditions générales et particulières du contrat de location. Il oblige à des prescriptions qui ont pour objet essentiel la bonne tenue des logements et des bâtiments. Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble de l'immeuble : parties privatives, communes, annexes, espaces verts, voiries et aires de stationnement.

Le locataire de VOSGELIS s'engage à respecter et faire respecter par tout occupant les dispositions du présent Règlement Intérieur, les arrêtés municipaux, préfectoraux et le règlement sanitaire départemental ayant une incidence sur l'occupation de l'immeuble.

I/ OBLIGATIONS GENERALES

1) Tranquillité

Animaux domestiques : La présence d'animaux domestiques est admise au sein du logement, à condition qu'ils ne soient pas en surnombre et qu'ils n'entraînent pas un trouble de jouissance pour les autres occupants du bâtiment. L'élevage et l'abattage d'animaux quels qu'ils soient sont formellement interdits dans les logements, locaux accessoires, annexes et dépendances. De plus, il est strictement interdit de laisser errer ses animaux dans l'ensemble du bâtiment et de ses abords. Ils doivent être tenus en laisse à chaque sortie du logement. En cas d'incident, le locataire – propriétaire ou détenteur de l'animal pourra voir sa responsabilité civile et financière engagée (Article 1385 Code Civil).

Il est interdit d'élever ou d'entretenir dans l'intérieur des habitations et leurs abords (espaces verts) des animaux de toutes espèces dont le nombre, le comportement ou l'état de santé pourraient porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité des habitations ou de leurs voisinages.

Les locataires ou occupants, propriétaires de chiens réputés « dangereux » de deuxième catégorie tels que définis à l'article L. 211-12 du Code Rural doivent se soumettre aux obligations légales relatives aux conditions de détention de ce type de chiens et notamment celles issues de la loi n° 2008-582 du 20 juin 2008 (déclaration en mairie, tenus en laisse et muselés lors de leur sortie dans les parties communes, attestation d'aptitude et permis de détention...). Les détenteurs de N.A.C. doivent se soumettre aux obligations légales relatives aux conditions de détention de ce type d'animaux, VOSGELIS se réserve le droit de mener toute action utile pour mettre un terme aux désagréments que ce type de chiens ou d'animaux peut engendrer.

D'autre part, il est interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage (Art 26 du Règlement Sanitaire Départemental des Vosges).

2) Hygiène

Condensation et moisissures : Le système de ventilation statique ou mécanique qui équipe le logement permet de renouveler l'air dans toutes les pièces. Une bonne ventilation permet d'éviter l'accumulation de mauvaises odeurs, de gaz toxiques, d'air vicié qui entraînent la formation de moisissures. Le locataire doit nettoyer régulièrement les bouches de ventilation, les grilles d'entrée d'air, et doit veiller à ce que ces dernières ne soient jamais obstruées, y compris celles situées en haut des portes fenêtres ou dans les coffres des volets roulants. Par ailleurs, il est strictement interdit de raccorder une hotte mécanique ou un sèche-linge sur les conduits existants dans le logement. Seules les hottes à recyclage d'air (filtres à charbon actif) sont autorisées.

Vermes, insectes et rongeurs : À la moindre apparition d'insectes, le locataire doit utiliser des produits insecticides appropriés pour les faire disparaître.

Afin de ne pas causer d'invasion de vermes ou d'insectes, et afin de supprimer tout risque d'épidémie ou d'accident, il est interdit d'entreposer ou d'accumuler dans le logement et ses dépendances tous débris, déjections, objets ou substances pouvant provoquer de tels inconvénients. En cas d'inobservation de ces recommandations, la responsabilité du locataire peut être mise en cause, notamment par l'imputation des frais engagés.

En cas de prolifération massive de vermes, d'insectes ou de rongeurs, le locataire doit alerter les services de VOSGELIS si le logement est situé dans un bâtiment collectif.

3) Sécurité

Les incivilités : Il est interdit de dégrader les parties communes de l'immeuble et leurs équipements. Dans le cas contraire, le locataire verra sa responsabilité engagée et les frais de remise en état des détériorations seront à sa charge exclusive. Il s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Il doit faire preuve de respect envers les autres occupants du bâtiment et les salariés de VOSGELIS. Le personnel de VOSGELIS est habilité à représenter le bailleur afin de faire respecter le règlement intérieur. Les injures, menaces, ou gestes dangereux à son encontre donneront lieu à des poursuites judiciaires.

Interdictions d'attroupement dans les locaux communs : Il est strictement interdit de se regrouper dans les lieux communs de l'immeuble, tels que halls d'entrée, cages d'escaliers...et d'empêcher l'accès aux occupants du bâtiment. Tout contrevenant à cette interdiction pourra voir sa responsabilité engagée, devant le Tribunal de Simple Police ou le Tribunal Correctionnel, selon la gravité de l'infraction (Loi du 18 mars 2003).

II/ USAGE DES PARTIES COMMUNES

1) Hall et circulation intérieure

Le nettoyage des communs : Conformément au contrat de location, chaque locataire doit assurer son tour de nettoyage des espaces communs du palier, et autant de fois que nécessaire pour maintenir un état de propreté constant. S'il ne remplit pas cette obligation, et après mise en demeure restée sans effet, VOSGELIS pourra faire appel à une entreprise de nettoyage, dont le coût d'intervention sera mis à la charge du locataire ou de l'occupant récalcitrant.

Contrôle d'accès des portes d'entrée de l'immeuble : Si l'immeuble est équipé d'un système de contrôle d'accès, le locataire doit s'assurer de l'identité de la personne qui désire entrer dans le bâtiment, avant de déclencher l'ouverture de la porte extérieure. Il est strictement interdit de prêter son badge d'accès et de bloquer le système de fermeture des portes. Le locataire est seul responsable des personnes qu'il reçoit au sein de son logement : en cas d'incident, seule sa responsabilité sera engagée.

Système de sécurité de l'immeuble : Si le bâtiment est équipé d'un système de désenfumage, son utilisation est réservée exclusivement aux services de secours. Il est strictement interdit de manipuler ce système, notamment pour ventiler la cage d'escalier de l'immeuble. De même, l'accès à la toiture-terrasse de l'immeuble est formellement prohibé à toute personne non autorisée par VOSGELIS.

Obligations des résidents en présence d'ascenseurs : Lorsque le bâtiment est muni d'un ascenseur, les locataires doivent prendre des précautions, afin de veiller à son bon fonctionnement :

Ainsi, il est interdit :

- d'utiliser l'ascenseur avec une charge supérieure à celle indiquée,
- d'empêcher la fermeture des portes par quelque moyen que ce soit,
- de fumer dans l'ascenseur.

L'accès de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 10 ans non accompagnés. En cas de panne, le locataire doit se conformer aux indications qui sont apposées tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'ascenseur.

2) Circulation extérieure et stationnement

La circulation extérieure et le stationnement sont réglementés.

Aussi, les véhicules doivent-ils être garés exclusivement sur les parkings et emplacements réservés à cet effet. Il est interdit de stationner des poids lourds, caravanes, remorques et bateaux, des véhicules hors d'usage tels que les épaves : ces véhicules pourront être enlevés aux frais de leur propriétaire (Loi du 15 novembre 2001, Circulaire du 13 décembre 1974...).

- Les réparations mécaniques sur les aires de stationnement sont prohibées, quand elles génèrent des dégradations, des salissures sur les parties communes, ainsi que le lavage des voitures sur les voies et aires de stationnement ou de circulation.
- Les emplacements réservés aux personnes souffrant d'un handicap sont publics et ne sont pas réservés exclusivement aux locataires, sauf prescriptions contraires.
- Il est formellement interdit de stationner sur les accès des véhicules de secours, sur les pelouses, au pied des bâtiments, devant les entrées et de gêner l'accès aux bouches, bornes et poteaux d'incendie.

Les enfants : Il faut apprendre aux enfants, dès leur plus jeune âge, à respecter leur logement et leur environnement. Ainsi, ils ne peuvent pas jouer au ballon contre les façades, ni dans les couloirs, halls d'entrée, sous-sols..., ni se rendre sur les toitures terrasses.

La neige : En période de forte neige ou de gel, le locataire ou l'occupant devra prendre avec ses voisins, locataires du même immeuble, toutes les mesures nécessaires pour le déblaiement des entrées et des trottoirs, sauf prescriptions contraires.

3) Espaces verts

Les espaces verts collectifs : Le locataire ne doit rien jeter par les fenêtres de son logement. Il doit respecter les plantations et les espaces piétonniers aux abords du bâtiment. Toute anomalie ou dégradation doit être signalée à VOSGELIS. Toute circulation de voitures, motos, vélos... n'y est pas autorisée.

4) Locaux à usage collectif

Les locaux et les équipements communs : Le locataire doit utiliser les locaux communs prévus pour le rangement des poussettes et vélos. Il est interdit d'y entreposer du mobilier, des objets personnels, tout véhicule à moteur **et plus généralement toutes substances pouvant présenter des dangers relatifs aux risques d'incendie.**

Gaines techniques dans les communs : Il est interdit d'entreposer tout objet dans les gaines techniques des locaux communs de l'immeuble : en effet, c'est un risque pour la sécurité des occupants du bâtiment. En conséquence VOSGELIS prendra toutes les dispositions pour les faire enlever et répercutera les frais sur le locataire propriétaire de ces objets.

Déchets ménagers et encombrants : Le locataire doit déposer les sacs d'ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet. Tout dépôt sauvage de détritrus, de quelque nature qu'il soit, ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont strictement interdits.

La présentation sur la voie publique des déchets encombrants d'origine ménagère en vue de leur enlèvement par le service de collecte doit s'effectuer conformément aux indications fournies par l'autorité municipale. Il est fortement conseillé au locataire de respecter le tri sélectif organisé sur la commune et de prendre contact avec le chargé de clientèle de VOSGELIS de son secteur s'il souhaite davantage d'informations. Dans tous les cas, il est interdit de stocker les objets encombrants dans les parties communes du bâtiment. En dehors des dates de collecte, le locataire doit les déposer à la déchetterie tout comme certains objets qui ne sont pas pris en charge par les services municipaux tels les batteries de voiture, les pièces mécaniques, les pneus... (Art 85 du Règlement Sanitaire Départemental des Vosges).

Interdiction de fumer : Conformément au décret n°2006-1386 du 15 novembre 2006 fixant les conditions d'application de l'interdiction de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif, il est formellement interdit de fumer dans les parties communes des bâtiments (notamment halls d'entrée, parkings, voies d'accès, et éléments d'équipements communs tels que les ascenseurs). Il est en effet rappelé que ces parties communes constituent des lieux de travail pour les gardiens d'immeuble et le personnel d'entretien. En cas d'irrespect, vous vous exposez à une amende forfaitaire de 68 euros ou à des poursuites judiciaires.

III/ USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Toilettes : Pour assurer un bon fonctionnement des toilettes, le locataire doit veiller à ne pas y jeter cotons, tissus, lingettes nettoyantes, protections périodiques..., qui risqueraient d'obstruer le siphon. Si tel est le cas, les frais de réparation et de remise en état seront à la charge exclusive du locataire.

Le gel : En période de gel, le locataire doit veiller à maintenir à l'intérieur du logement une température d'au moins 11° dans toutes les pièces. Il doit prendre toutes les précautions propres à éviter les dégâts causés par le gel, notamment : fermer les portes et fenêtres de cave, protéger les conduites d'eau... De plus, en cas d'absence prolongée, le locataire doit prendre toutes les mesures utiles pour protéger les installations susceptibles d'être dégradées, plus particulièrement, en les mettant hors gel. En cas de non-respect de ces obligations et en cas de détérioration, les frais de réparation et éventuellement de remplacement de l'équipement seront à la charge exclusive du locataire.

La TV et les paraboles : Le locataire ne peut installer ou faire installer une antenne de TV, parabole ou un émetteur CB sans l'accord préalable écrit de VOSGELIS. Cette demande devra se faire par lettre recommandée avec accusé de réception. A ce titre, le locataire fournira la description des travaux à effectuer, un plan ou un schéma d'installation pour la pose, indiquant notamment les points de percement pour le passage des câbles de l'extérieur vers l'intérieur du logement et la liste des programmes audiovisuels que l'occupant peut recevoir grâce à cette antenne. La responsabilité du locataire pourra être engagée, en cas de chute du matériel, suite à une mauvaise installation.

La sécurité du logement et de ses extérieurs : Le locataire s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens :

- **Bacs à fleurs** : Le locataire devra veiller à ce que les bacs à fleurs soient munis d'une fixation suffisante ; en cas de chute, sa responsabilité sera engagée.
- **Les séchoirs à linge sur les balcons** : Le locataire devra prendre toutes mesures nécessaires afin que son sèche-linge ne se décroche pas par la force du vent et ainsi éviter tout incident. Le linge accroché dans ces conditions ne devra pas dépasser le niveau d'habitation inférieur, afin de ne pas occasionner de gêne pour les autres occupants du bâtiment.

- Les tapis : il est interdit de secouer les tapis, balais, chiffons sur les balcons et fenêtres.
- Compteur d'eau : Le locataire doit prendre les dispositions nécessaires pour permettre le relevé des compteurs d'eau ou autres appareils de comptage, tant dans les parties communes qu'au sein des parties privatives.

Le vol : Le locataire ne pourra rendre VOSGELIS responsable des vols et détériorations d'objets lui appartenant, qui se trouvent dans le logement, dans ses dépendances (caves, greniers...) ou dans les parties communes.

Le stockage des bouteilles de gaz : Il est interdit de conserver dans un même local plus d'un récipient de butane commercial non branché d'une contenance supérieure à 10 litres (soit 13 kg). D'autre part, le locataire peut conserver au sein du logement du propane commercial, à hauteur de 6, 5 litres maximum : au-delà, il doit le conserver à l'extérieur du bâtiment. Ces bouteilles doivent être disposées, au sein du logement, près d'orifices de ventilation prévus à cet effet et qui ne soient pas obstrués par une paroi, un meuble ou un appareil voisin. La présence de flexibles de raccordement d'appareillages périmés ou d'appareils de cuisson avec branchement de fortune est strictement interdite.

Après accord de VOSGELIS pour la mise en place d'une installation au gaz dans son logement, le locataire devra fournir dans les plus brefs délais à l'Office un certificat « Qualigaz ».

Les balcons : Le locataire devra prendre soin du balcon, de la terrasse ou loggia dont il dispose. Il lui est interdit de faire des barbecues sur les balcons, loggias ou dans les cours privatives en immeuble collectif. Le locataire est responsable des dommages, fissures, fuites... provoqués par le fait des aménagements qu'il pourrait apporter : plantations, jardins suspendus, antennes paraboliques... Les frais de réparation seront à sa charge exclusive.

Divers : Le locataire doit accepter les visites prescrites par la réglementation ou par le propriétaire, dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène, et de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les mesures qui peuvent en découler.

Il doit, en outre, permettre aux personnes effectuant un diagnostic réglementaire ou une expertise technique, d'entrer dans les lieux.

IV/ APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Le non-respect des dispositions du présent règlement intérieur constitue un manquement grave aux obligations du bail pouvant donner lieu à des poursuites judiciaires et le cas échéant, à la mise en œuvre de la responsabilité civile du locataire, de l'occupant ou de l'utilisateur. A ce titre, **VOSGELIS se réserve le droit de demander en justice la résiliation du contrat de location, huit jours après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée sans effet.** Les frais occasionnés par l'inobservation du présent règlement seront mis à la charge exclusive du locataire responsable.