

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES RÉSIDENCES

SOMMAIRE

1. LA SÉCURITÉ.....	2
1.1. Sécurité des personnes et des biens	
1.2. Fonctionnement de la résidence	
2. L'HYGIÈNE ET LA SALUBRITÉ.....	2
2.1. Dans le logement	
2.2. Dans la résidence	
3. L'USAGE DES PARTIES COMMUNES.....	3
3.1. Tranquillité	
3.2. Locaux communs et parties communes	
3.3. Parkings et voies de circulation	
3.4. Espaces verts	
3.5. Respect du personnel	
3.6. Affichage	
4. L'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES.....	3
4.1. Porte palière	
4.2. Fenêtres, balcons...	
4.3. Jardins privatifs	
5. LES ANIMAUX.....	4
5.1. Sécurité	
5.2. Hygiène	
5.3. Nuisances	
6. LA TRANSFORMATION DES LOCAUX LOUÉS.....	4
6.1. Obligations du locataire	
6.2. Responsabilité	
6.3. Remise en état	
6.4. Cas particulier – les brise-vues	

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES RÉSIDENCES

L'objet du présent règlement intérieur est de fixer, dans l'intérêt commun des résidents et de leur cadre de vie, les règles de bonne tenue dans les résidences et les prescriptions en matière de sécurité, d'hygiène, de tranquillité, et architecturales...

Les règles déclinées dans le règlement intérieur ne peuvent prévaloir sur celles d'un règlement intérieur de copropriété ou tout autre règlement applicable sur la résidence.

Le règlement intérieur constitue l'une des annexes contractuelles au contrat de location.

Le locataire est responsable de tout acte pouvant troubler la tranquillité de ses voisins, qu'il en soit l'auteur ou que l'acte soit commis par les enfants vivant au foyer, par les personnes hébergées ou par tout visiteur.

1. LA SÉCURITÉ

1.1. Sécurité des personnes et des biens

Le locataire s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens :

- Il n'utilise pas d'appareils dangereux, ne détient pas de produits toxiques, explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant. Autrement dit, l'utilisation d'appareils de fuel, de bouteilles de gaz, de barbecue, est formellement interdite, y compris sur les varangues
- Les dispositifs d'alarme ou de lutte contre l'incendie installés dans les parties communes doivent rigoureusement être respectés par les locataires, toute dégradation apparente devant être signalée au bailleur
- Le locataire s'assure du bon entretien des détecteurs de fumée
- Il est interdit d'ouvrir les gaines techniques qui doivent rester vides et accessibles en toutes circonstances
- Il n'entrepose aucun objet sur les bords des fenêtres. Les pots de fleurs ou jardinières sont suspendus à l'intérieur des balcons ou garde-corps des fenêtres avec des systèmes pour conserver l'excédent d'eau (pas de gêne pour les personnes et pas de dégradation des murs)

- Tous objets personnels ou encombrants, notamment motos, poussettes, vélos, sacs poubelles ne peuvent être entreposés dans les parties communes (paliers, couloirs, escaliers, gaines techniques, locaux communs...). Ces espaces devant être libres d'accès en toute sécurité des personnes et des biens.

1.2. Fonctionnement de la résidence

Le locataire contribue au bon fonctionnement de la résidence :

- Il ne doit pas entraver les portes d'entrée des immeubles et ascenseurs et doit veiller à maintenir fermées les portes coupe-feu
- Il ne peut procéder à aucune réparation, entretien, lavage, vidange, ..., ni au stockage d'effets personnels (bidons d'huiles, batteries...)
- Il ne doit pas abandonner des véhicules hors d'état de marche dans la résidence
- Il respecte les indications données par les panneaux de signalisation routière, et ne stationne pas aux emplacements interdits (allées pompiers, ...)
- Il n'accède pas aux toitures terrasses des immeubles collectifs.

2. L'HYGIÈNE ET LA SALUBRITÉ

Le locataire respecte les règles d'hygiène et participe au maintien de l'état de propreté pour éviter toute prolifération d'insectes, rongeurs ou parasites dans les parties privatives ou les parties communes.

2.1. Dans le logement

- Le locataire veille à procéder au nettoyage des bouches de ventilation mécaniques et à leur entretien régulier pour éviter le phénomène de condensation
- Il procède régulièrement à l'aération de son logement. Il est vigilant sur les produits stockés dans son logement pour ne pas favoriser la prolifération de rongeurs et de parasites
- Il veille à ne pas obstruer les canalisations d'évacuation sanitaire (ex : jet de lingettes ou tout autre détritrus dans les WC, évier, baignoire).

2.2. Dans la résidence

- Le locataire respecte les parties communes qui sont nettoyées et entretenues par le bailleur et les maintient en état de propreté
- Il ne jette aucun déchet dans les parties communes (coursives, escaliers, espaces verts, parkings...)
- Il veille à déposer les ordures ménagères et encombrants dans les locaux prévus à cet effet selon le calendrier de collecte et selon les consignes de tri.

3. L'USAGE DES PARTIES COMMUNES

3.1. Tranquillité

Tous les bruits, de toute nature et quelle que soit leur source, dès lors qu'ils sont nuisibles, par leur intensité ou leur caractère répétitif, sont formellement interdits, de jour comme de nuit.

- Le locataire est responsable de tout acte qui pourrait troubler la tranquillité des autres locataires. Il doit prendre toutes les précautions nécessaires pour limiter la gêne occasionnée par les bruits émanant de son logement
- Les rassemblements prolongés notamment à des horaires tardifs sont interdits
- Les enfants ne doivent pas jouer dans les parties communes... Ils doivent être accompagnés et surveillés dans les aires de jeux.

3.2. Locaux communs et parties communes

Le locataire doit respecter la destination des locaux communs mis à sa disposition (local vélos, poussettes et ascenseurs...) :

- Il ne doit à aucun moment y entreposer ses effets ou objets personnels
- Il n'effectue pas de branchement sur les réseaux en eau et électricité des parties communes
- Les rassemblements au sein des immeubles (halls, escaliers, aires de stationnement, abords de immeubles...) entravant l'accès et la libre circulation des locataires ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté sont interdits.

3.3. Parkings et voies de circulation

- Les places de parking sont réservées exclusivement au stationnement des véhicules
- Les voies de desserte doivent rester libres en permanence afin d'assurer l'accès aux véhicules de sécurité et de secours
- Les véhicules terrestres à moteur stationnant de manière prolongée (véhicule ventouse) sur les aires de stationnement ou stationnés de façon gênante, ou laissés à l'abandon (épave) sont enlevés ou déposés en fourrière, dans le respect de la réglementation en vigueur

- Toutes dégradations occasionnées aux locaux ou aux équipements se trouvant dans les espaces de stationnement donnent lieu au remboursement des frais de remise en état par le ou les locataires les ayant entrainées.

3.4. Espaces verts

- Les espaces verts doivent être respectés et conservés dans un bon état d'hygiène et de propreté
- Le locataire doit respecter les espaces verts et ne commettre aucune dégradation sur les pelouses et plantations.

3.5. Respect du personnel

- L'employé d'immeuble ou le gardien d'immeuble représente le bailleur et l'interlocuteur privilégié du locataire. Il assure la surveillance, l'entretien et le bon fonctionnement de la résidence
- Le locataire, ainsi que tout occupant ou visiteur, doit au personnel de proximité le respect lié à ses fonctions, en toutes circonstances
- Toute attitude inappropriée envers le personnel du bailleur fera un rappel au règlement et peut se traduire, en fonction de la gravité des faits, par des actions pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail ainsi que des poursuites pénales.

3.6. Affichage

- Il est interdit d'apposer ou d'afficher quelque document que ce soit dans les parties communes, hormis les panneaux réservés au bailleur.

4. L'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Le locataire utilise les lieux loués conformément à la destination prévue au contrat.

4.1. Porte palière

- Il n'appose, sauf autorisation spéciale du bailleur, aucune plaque ni écriteau, si ce n'est une carte de visite ou plaque de la même dimension sur la porte palière seulement.

4.2. Fenêtres, balcons...

- Il n'expose rien aux fenêtres et balcons et ne fait sécher le linge qu'aux endroits prévus à cet effet
- Il est interdit de laver à grande eau le balcon et la terrasse afin de ne pas incommoder les locataires voisins et ne pas dégrader les façades
- Il est interdit de secouer les tapis, chiffons, balais ou paillassons dans les espaces privatifs et communs. De même, aucun objet, détrit... ne doit être jeté depuis les fenêtres et balcons

- L'usage de barbecue est totalement interdit sur tous les espaces (terrasses, varangues, balcons, parties communes, ...).

4.3. Jardins privés

- Le locataire disposant d'un jardin privé doit en assurer l'entretien courant, tondre la pelouse et tailler les végétaux.

5. LES ANIMAUX

Dans un souci d'hygiène et de sécurité des personnes, il est recommandé de pas nourrir les animaux errants.

5.1. Sécurité

- La détention de chiens appartenant à la 1^{ère} catégorie est formellement interdite
- Les chiens de 2^{ème} catégorie doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure. D'une manière générale, tous chiens doivent être tenus en laisse, hors parties privées.

5.2. Hygiène

- Le locataire ou la personne en charge d'un animal se doit de ramasser les excréments de ce dernier pour le respect de la propreté des parties communes
- L'élevage d'animaux est interdit.

5.3. Nuisances

- Les animaux domestiques ne sont tolérés que dans la mesure où leur présence ne provoque aucun désordre ni aucune nuisance que ce soit dans le logement ou au sein de l'immeuble.

6. LA TRANSFORMATION DES LOCAUX LOUÉS

6.1. Obligations du locataire

Le locataire s'engage à ne faire aucune transformation ni à édifier aucune construction, sans l'autorisation écrite du bailleur.

- Le locataire ne peut apporter aucune modification de structure aux locaux présentement loués,
 - ❖ Tant en gros œuvre :
 - murs de cloison, plafonds, couvertures, balcons, appuis de fenêtre, conduits d'aération, planchers, dallages, menuiseries, escaliers, revêtement, carrelage...
 - ❖ Qu'aux équipements de toute nature :
 - équipements de cuisine : plan de travail, meubles de rangement, plaque chauffante, hotte aspirante, éviers...

- équipements au niveau des chambres : placards, brasseurs d'air...
- équipements sanitaires : vasque, meuble sous vasque, appareils sanitaires, bac à douche, siphon...
- canalisations, plomberie, réseau électrique, réseau de télécommunication (fibre, télévision, téléphone...).

Toutes modifications, extensions ou constructions (quel que soit le type de matériaux utilisé), changeant l'aspect de la façade du bâtiment ou l'aspect extérieur de la résidence, augmentant la surface habitable du logement ou apportant des changements dans le logement ou entraînant un changement de fonction d'une ou plusieurs pièces du logement ou un changement de destination du logement, sont strictement interdits sous peine de résiliation dudit bail.

- ❖ Exemples : fermeture totale de la varangue, création d'une pièce supplémentaire, surélévation, construction extérieure annexe - type garage, abri, préau...-, construction de mur, muret, réalisation de clôture avec portail, abattage d'arbres, pose de climatiseur, installation de parabole, aménagement de combles, remplacement de sol non identique à l'origine, démolition de cloison, percement des murs porteurs, changement des équipements...

Néanmoins, dans le cas où le locataire souhaite apporter des modifications aux locaux qui lui sont loués, il en fait la demande par écrit à la SODEGIS en lui précisant le motif et la nature exacte des travaux envisagés. Les travaux, s'il y a lieu, ne peuvent être entrepris qu'après accord écrit de la SODEGIS.

6.2. Responsabilité

- Ces transformations nécessitent dans certains cas des déclarations de travaux ou des demandes de permis de construire à déposer par le propriétaire (bailleur). Sans autorisation du Service Urbanisme de la Commune concernée, ces constructions sont qualifiées d'illégales et sont réprimées par la loi.
- Ces transformations comportent des risques à la personne, et notamment d'incendie pouvant se propager dans la résidence (défaut électrique, présence d'un coin cuisine comportant un feu) mais également pouvant engendrer, selon le cas, des problèmes d'accessibilité pour les secours, en cas d'urgence.
- Le bailleur reste propriétaire des clôtures et murs, murets initialement posés et il en est responsable en cas de sinistre. Toute modification par le locataire reste sous la responsabilité de ce dernier.

6.3. Remise en état

- A défaut de l'accord du bailleur, celui-ci peut exiger du locataire, à son départ des lieux, la remise en l'état et à défaut lui facturer les éléments, ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.
- Dans le cas où le locataire aurait réalisé des travaux à l'insu du bailleur, ce dernier peut exiger la remise en état immédiate des lieux dans leur état initial, sans attendre la fin du bail si ces transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, ou occasionnent des troubles de voisinage.

6.4. Cas particulier – les brise-vues

Concernant les brise-vues qui sont des séparations mises en place pour se protéger des regards indiscrets des passants ou des voisins et ainsi permettent de préserver son intimité :

- Ces installations sont encadrées par la loi (mitoyenneté, servitude) et par des règles d'urbanisme (hauteur limitée). Il est donc conseillé au locataire de prendre contact avec les services de la SODEGIS pour présenter son projet, pour avis, avant mise à exécution.
- La pose de brise-vues peut également comporter des risques à la personne (accidents dus à la prise au vent en cas de vent fort pouvant aller jusqu'à l'arrachage des brises vues, des clôtures et blesser un individu).

Les prescriptions de la SODEGIS en la matière portent :

6.4.1. Sur l'aspect sécurité rendant responsable le bailleur

Les stores ou brise-vues installés sur les varangues, ou sur les clôtures de jardin, en cas de prise au vent, peuvent

présenter un risque de chute, de dégradation voire d'arrachage des clôtures (dans les jardins) et occasionner des accidents.

6.4.2. Sur l'aspect extérieur de la résidence

Dans un souci d'assurer la bonne tenue extérieure de l'immeuble et afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble immobilier, ci-dessous des prescriptions architecturales retenues par la SODEGIS :

- **Brise-vue noir (H.1.5 XL.10m - 99% occultant) pour toutes les grilles**



- **Occultation par brise-vue lamelle PVC (rouleau 60m couleur Gris RAL 7016) pour uniquement les grilles simples torsion & grilles rigides.**



Ces brise-vues mieux adaptés correspondant au meilleur rapport qualité/prix sont disponibles dans les grandes quincailleries de l'île.

D'une façon générale, le preneur se conforme à toutes prescriptions édictées par la SODEGIS dans le souci d'assurer la bonne tenue de l'immeuble et de l'ensemble immobilier.