

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

DES RÉSIDENCES DE MAYENNE HABITAT

L'objet du règlement intérieur est de fixer, dans l'intérêt commun des locataires et de leur cadre de vie, les règles de bonne conduite et les prescriptions obligatoires en matière de tranquillité, de sécurité et d'hygiène. Il complète les conditions du contrat de location.

Tout locataire de Mayenne Habitat s'engage, par la signature du contrat de location, à respecter le présent règlement intérieur et son annexe et en accepte toutes les clauses et conditions.

L'annexe du présent règlement récapitule les obligations et interdictions énumérées dans ce présent document et qui s'applique à toute personne résidant au sein d'un logement de Mayenne Habitat, ainsi que les mesures encourues en cas de non-respect.

Le locataire s'engage à se conformer strictement à toutes les dispositions du présent document.

Du fait de l'inobservation de l'une des clauses du présent règlement, Mayenne Habitat décline toute responsabilité pour les accidents, dommages ou vols, qui pourraient survenir aux occupants de l'immeuble ou à toute autre personne étrangère.

Les obligations du règlement intérieur doivent être exécutées strictement et les interdictions doivent être respectées avec rigueur.

Les collaborateurs de Mayenne Habitat, les prestataires et les huissiers mandatés par Mayenne Habitat sont notamment habilités à constater les inexécutions du règlement intérieur.

Mayenne Habitat veillera à ce que les services de Police et de Gendarmerie Nationale ainsi que les services de secours puissent accéder aux parties communes de tous les immeubles de son patrimoine, aux fins d'interventions.

Le locataire, ainsi que tout occupant ou visiteur qu'il est amené à recevoir, doivent au personnel de l'Office ou tout prestataire dûment mandaté, le respect lié à leur fonction, en toutes circonstances.

Conformément au Code pénal, toute agression ou menace envers un collaborateur de Mayenne Habitat ou tout prestataire dûment mandaté donnera lieu, au regard de la gravité, à un dépôt de plainte, en vue de poursuites pénales ainsi qu'à des poursuites civiles aux fins de résiliation du bail.

Ainsi, le locataire est tenu personnellement responsable de ses agissements, de ceux des personnes vivant dans son logement à quelque titre que ce soit, et de ceux de ses visiteurs.

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE	3
II. TRANQUILLITÉ ET SAVOIR VIVRE ENSEMBLE	3
2.1 Les bruits	
2.2 Les jeux d'enfants/adolescents	
2.3 Les animaux	
2.4 L'interdiction de fumer/vapoter dans les parties communes	
III. SÉCURITÉ	5
3.1 L'occupation des parties communes : accès aux immeubles, locaux communs, caves	
3.2 Les ascenseurs	
3.3 Les fenêtres, volets, balcons, loggias, terrasses, vérandas, verrières	
3.4 Les antennes, paraboles	
3.5 Le raccordement à la fibre	
IV. HYGIÈNE ET ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS	6
4.1 L'entretien du logement	
A/ La ventilation	
B/ Le ramonage des conduits de fumées, de cheminées et poêle à bois et à pellets	
C/ Le chauffage	
D/ Les matières dangereuses	
E/ Le détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF) ou monoxyde de carbone	
F/ Les canalisations eaux usées et eaux pluviales	
G/ Les aménagements et transformations	
H/ Les visites d'entretien et de contrôle	
I/ Les espaces verts et jardins privatifs	
4.2 L'usage des parties communes et des locaux communs	
4.2.1. Le nettoyage	
4.2.2. Les ordures ménagères, dépôts d'objets et encombrants	
4.2.3. Le stationnement, circulation, usage des parkings et box	
A / Respecter le stationnement	
B/ Respecter les règles de circulation	
4.2.4. L'environnement et les extérieurs de l'immeuble	
A / Les espaces verts et aires de jeux	
B / Les affichages, pancartes, enseignes	
C/ Les tags, graffitis	
ANNEXE 1 : Récapitulatif des obligations et interdictions	11
CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR	12

I. PRÉAMBULE

Toutes les obligations et interdictions évoquées au présent document s'appliquent à tous les résidents du logement, qu'ils soient expressément prévus dans le bail ou pas.

Par ailleurs, il est précisé que le logement faisant l'objet du bail d'habitation est attribué en considération de la personne même du signataire et de sa situation de famille. Il appartient à l'intéressé de faire connaître à Mayenne Habitat tout changement de situation familiale (mariage, PACS, naissance, décès, ...), par lettre recommandée avec avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de la date de l'événement, accompagnée de toute pièce justificative utile. À défaut, le/les titulaire(s) du bail qui ne saurai(en)t invoquer un quelconque droit du fait de ce manquement s'expose(nt) également à une procédure de résiliation.

La location est consentie pour une occupation personnelle. Ainsi, pour toute ou partie des lieux loués, toute sous-location, cession, mise à disposition gratuite à un tiers, en meublé ou non est interdite à l'exclusion des cas prévus expressément par la loi.

Le preneur s'engage à occuper les lieux en n'y exerçant aucun commerce, artisanat ou profession, sauf autorisation expresse et par écrit de Mayenne Habitat qui se réserve un droit d'interdiction absolue, le locataire ne pouvant se prévaloir de l'exercice plus ou moins prolongé d'une telle profession dans les lieux loués s'il n'a pas obtenu d'autorisation.

Le locataire devra justifier chaque année, à date anniversaire, avoir souscrit auprès de la compagnie de son choix les assurances pour le logement et ses annexes, couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux) assurances Responsabilité Civile et recours des voisins.

Le locataire doit déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance tout sinistre survenu dans les lieux loués et en informer le bailleur, même s'il n'y a pas de dommage visible. À défaut le locataire peut être tenu de rembourser au bailleur le préjudice direct ou indirect résultant du dommage. Il sera responsable des conséquences liées à la non-déclaration du sinistre.

Rappel important : la non-justification à l'obligation d'assurance peut entraîner la résiliation du bail de plein droit comme indiqué au contrat de location.

Ce présent règlement est applicable à l'ensemble des locataires du parc de Mayenne Habitat.

II. TRANQUILLITÉ ET SAVOIR VIVRE ENSEMBLE



2.1. LES BRUITS

Le locataire s'abstiendra de troubler la tranquillité de l'immeuble de jour comme de nuit.

Le locataire sera considéré responsable par Mayenne Habitat de tout acte troublant la tranquillité des voisins, tant dans les parties communes (halls, espaces extérieurs, couloirs etc....) que dans son logement, ses dépendances et jardins le cas échéant, qu'il en soit l'auteur ou que l'acte soit commis par ses enfants, les personnes hébergées ou reçues, ou par un animal dont il a la garde.

Les bruits émis à l'intérieur des logements ou de leurs dépendances qui sont audibles à l'extérieur et apportent une gêne au voisinage par leur intensité ou leur caractère répétitif et durable sont formellement interdits de jour comme de nuit, tels que ceux provenant notamment d'appareils de diffusion sonore, de télévision, d'instruments et appareils de musique, d'appareils électroménagers, etc.... ainsi que ceux résultant de l'usage des portes et volets, du port de chaussures bruyantes, de la pratique d'activités et de jeux non adaptés à ces locaux.

Les travaux de bricolage et/ou de jardinage réalisés à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore ne peuvent être effectués que les jours ouvrables (lundi-mardi-jeudi et vendredi) de 8h30 à 12h et de 14h00 à 19h30, les samedis et mercredis de 9h à 12h et de 15h à 19h, les dimanches et jours fériés de 10h à 12h et/ou conformément aux arrêtés en vigueur selon la commune de résidence.

En cas de troubles avérés, Mayenne Habitat se réserve le droit de prendre des mesures coercitives pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail.

(art. R. 623-2 et 222-16 du Code Pénal)

2.2. LES JEUX D'ENFANTS/ADOLESCENTS

Il est rappelé aux locataires qu'ils sont responsables des dommages que pourraient causer leurs enfants et/ou adolescents aux biens et aux personnes à l'occasion de leurs déplacements ou de leurs jeux. Le locataire est dans l'obligation d'exercer une surveillance attentive de ses enfants et de ceux dont il a la responsabilité.

Les jeux d'enfants et/ou d'adolescents sont formellement interdits dans les halls d'accès, les escaliers, les couloirs, les caves, les parkings ainsi que dans tous les passages communs de l'immeuble. Aux abords des immeubles, les jeux d'enfants et/ou d'adolescents de nature à troubler la bonne tenue ou la tranquillité de l'immeuble, en particulier les jeux de balles, de ballons ou utilisant des projectiles sont prohibés. Les parents

devront veiller à ce qu'ils ne dégradent pas les murs, portes, etc... et seront tenus responsables des dégradations constatées et seront donc amenés à payer les réparations. Ces interdictions s'appliquent de fait aux adultes.

2.3. LES ANIMAUX

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

Ils ne doivent pas être source de dégradations ou de nuisances pour les lieux loués, les locaux communs, les cours, les jardins et les plantations.

Ils ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse (parties communes intérieures et extérieures, ascenseurs...). La détention d'animaux non domestiques est interdite dans les immeubles de Mayenne Habitat. Il est interdit à toute personne d'entrer et/ou de se promener dans les propriétés de Mayenne Habitat accompagnée de ces mêmes animaux.

La promenade sanitaire de tout animal doit être réalisée en dehors des abords immédiats de l'immeuble, des aires de jeux pour enfants et des bacs à sable ainsi que des pelouses d'agrément. Le propriétaire de chien ou autre animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde.

- Chiens

La détention des chiens dangereux de première catégorie est formellement interdite dans les logements, leurs annexes ainsi que dans les parties communes des immeubles de Mayenne Habitat conformément à la législation en vigueur (arrêté interministériel du 27 avril 1999 pris en application des articles L. 211-11 et suivants du code rural et de la pêche maritime) (chiens assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux chiens des races Staffordshire terrier, American Staffordshire terrier, Mastiff, Tosa, sans être inscrits à un livre généalogique reconnu par le ministre de l'agriculture et de la pêche).

La détention des chiens de deuxième catégorie est soumise au strict respect de la législation en vigueur. Ces chiens doivent, notamment, être muselés et tenus en laisse par une personne majeure, leur stationnement dans les parties communes des immeubles collectifs est interdit et leurs détenteurs doivent être titulaires d'une attestation d'aptitude et d'un permis de détention.

- Poulaillers, clapiers, pigeonniers

Selon l'arrêté du 24 février 2006 relatif au recensement des oiseaux détenus à l'extérieur du logement, par toute personne physique ou morale en vue de la prévention et de la lutte contre l'influenza aviaire, « tout détenteur d'oiseaux est tenu d'en faire la déclaration auprès du maire du lieu de détention des oiseaux ».

En vertu de l'article 26 du Règlement Sanitaire Départemental, les installations renfermant des animaux vivants, et notamment les clapiers, poulaillers et pigeonniers, doivent être maintenus en bon état de propreté et d'entretien. Ils sont désinfectés et désinsectisés aussi souvent que nécessaire ; les fumiers doivent être évacués en tant que de besoin pour ne pas incommoder le voisinage.

- Nouveaux animaux de compagnie

Les locataires sont en droit de détenir des animaux appartenant à la catégorie des Nouveaux Animaux de Compagnie (NAC). Cependant, les animaux appartenant à une espèce dangereuse sont interdits (mygales, crocodiles, scorpions, etc.), ainsi que ceux appartenant à une espèce protégée (hérissons, campagnols, etc.), car ne sont pas considérés comme étant des animaux domestiques.

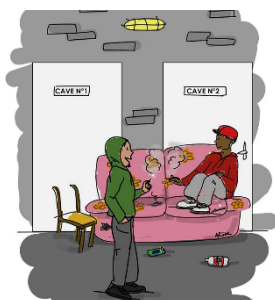
Il est interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, en jetant ou déposant des graines ou nourriture.

(art. R. 622-2 du Code Pénal)



2.4. L'INTERDICTION DE FUMER/VAPOTER DANS LES PARTIES COMMUNES

Il est interdit de fumer et de vapoter dans les parties communes. Les locataires s'exposent notamment à des contraventions prévues par les articles L.3512-8 et R.3512-2 du Code de la santé publique.



III. SÉCURITÉ

3.1. L'OCCUPATION DES PARTIES COMMUNES :

ACCÈS AUX IMMEUBLES, LOCAUX COMMUNS, CAVES

Les portes d'entrée des immeubles, les portes d'accès aux locaux communs (locaux à vélos et poussettes, locaux poubelles, gaines techniques, skydome...) et les portes d'accès aux parkings ou aux couloirs de caves doivent être maintenues fermées pour la sécurité de tous.

Il est interdit de déposer des objets dans les gaines techniques.

Aucune entrave à leur fonctionnement ne peut être tolérée. Les caves, personnellement attribuées, doivent être maintenues verrouillées par le locataire. Le maintien de l'identification de la cave attribuée est obligatoire. Toute appropriation d'une cave laissée libre ou abandonnée est formellement interdite.

En outre, il est rappelé qu'il est interdit de stationner les deux roues, motorisées ou non, dans les parties communes non prévues à cet effet (hall, palier, caves ...).

Il est rappelé que les engins à moteur (deux roues, quads,...), notamment en raison du risque majeur d'incendie lié à leur présence dans des locaux non ventilés, ne doivent être stationnés que dans les lieux prévus à cet effet, ou à défaut sur les parkings extérieurs, ou sur la voie publique dans les conditions réglementaires.

Il est rappelé aux locataires que toute entrave apportée de manière délibérée à l'accès et à la libre circulation des personnes ou au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté dans les entrées, cages d'escalier ou autres parties communes des immeubles collectifs d'habitation est punie de deux mois d'emprisonnement et 3 750 euros d'amende (art. L 126-3 du CCH) et constitue donc un délit. L'occupation irrégulière des parties communes, grave, réitérée ou qualifiée d'entrave donnera lieu à une action judiciaire en vue de la résiliation du bail (art. R. 226-4 du Code Pénal).

Il est formellement interdit d'utiliser les arrivées d'eau et d'électricité des espaces communs pour les consommations personnelles (art. 311-2 du Code Pénal)

Mayenne Habitat a mis en place un système de vidéosurveillance dans certains de ses immeubles collectifs, dans le respect du Règlement Général Européen relatif à la Protection des Données (RGPD) du 27 avril 2016 et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 « Informatique et Libertés ». Ce dispositif a pour objectif de lutter contre les actes de vandalisme et de malveillance dans les halls et les parties communes des immeubles.

3.2. LES ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs est réservé au seul transport des personnes. Les enfants doivent y être accompagnés.

Il est strictement interdit de transporter des deux roues (motorisés ou non) et/ou quads... et tout produit inflammable dans les ascenseurs et de stocker ce type d'engin dans un logement. Les consignes d'utilisation figurant dans les cabines doivent être rigoureusement respectées.

Il est interdit de se livrer à toute manipulation abusive ou intempestive des boutons de commande de l'ascenseur, ainsi que du bouton d'alarme.

Les alarmes ne doivent être utilisées qu'en cas de panne. Tout abus de celles-ci peut causer leur détérioration, compromettre la sécurité des usagers et engage la responsabilité de la personne concernée.

En cas de panne de l'ascenseur et/ou d'usager bloqué dans la cabine, l'usager doit contacter en premier lieu l'ascensoriste, selon la procédure indiquée dans la cabine. En cas d'emménagements ou de déménagements, les cabines ne devront pas être surchargées. La plaque charge mentionnée dans la cabine ascenseur devra impérativement être respectée. Les parois des ascenseurs devront être protégées, sous peine notamment de remise en état de la cabine à la charge du locataire.

Les utilisateurs devront également respecter la propreté des cabines (interdit d'uriner, cracher ou fumer...).

Mayenne Habitat décline toute responsabilité si un incident ou accident intervient alors que ces prescriptions n'ont pas été respectées.

Le preneur ne pourra prétendre à une diminution du loyer ou à une indemnité en cas d'arrêt du service de l'ascenseur, quelles que soient la cause et la durée de l'arrêt.

3.3. LES FENÊTRES, VOLETS, BALCONS, LOGGIAS, TERRASSES, VÉRANDAS, VERRIÈRES

Tout jet d'objets et/ou de détritus (mégots de cigarette, restes d'aliments, appareils électroménagers, mobiliers, etc.) par les fenêtres est strictement interdit. Cet acte caractérise le délit de mise en danger délibéré d'autrui, lequel est puni d'emprisonnement et d'une amende.

Il est interdit d'étendre, de battre ou de secouer tapis, draps, linges aux balcons, garde-corps et fenêtres.

Il est défendu d'entreposer des objets encombrants, dangereux ou dégradant l'esthétique générale du bâtiment.



Dans les immeubles collectifs, il est interdit d'utiliser un barbecue (gaz, charbon, bois, pétrole...) sur les balcons, terrasses, vérandas, verrières, jardins, parkings, espaces communs... L'usage du barbecue électrique est toléré dans la mesure où ce dernier ne génère pas de nuisances au voisinage.

Dans les logements individuels, l'utilisation d'un barbecue est possible sous réserve d'une distance minimale de 3 mètres entre l'appareil et la limite séparative de propriété, et de l'absence d'obstacles dans un périmètre de 1,5 mètres autour du barbecue.

Les pots de fleurs doivent être installés à l'intérieur des balcons avec un dispositif empêchant leur chute. Lors de l'arrosage des plantes ou d'un grand nettoyage, il est interdit de faire couler de l'eau sur les balcons voisins ou sur les murs de l'immeuble. Il est interdit de modifier le revêtement de sol, l'étanchéité et l'évacuation des eaux des balcons (débouchage et entretien régulier des barbacanes à effectuer par le preneur), loggias, terrasses.

Il est également interdit de peindre les éléments extérieurs d'une teinte différente de celle existante.

Aucune modification de structure ou d'équipement ne pourra être entreprise à l'extérieur des logements, fenêtres, volets, balcons, terrasses, vérandas, verrières et loggias. L'installation de stores bannes, bâches, de matériel d'occultation (ou de séparation) des fenêtres, balcons, terrasses et loggias est interdite sauf accord écrit de Mayenne Habitat.

Il est interdit de disposer de piscines y compris gonflables, jacuzzi...sur les balcons et loggias du fait notamment du risque d'effondrement.

Toute dégradation et/ou modification feront l'objet de poursuites aux fins d'indemnisations du bailleur notamment.

L'accès aux toitures et toitures terrasses, hors terrasses privatives, est strictement interdit aux locataires.



3.4. LES ANTENNES, PARABOLES

Les antennes émettrices et/ou réceptrices ou de radiodiffusions sonores, paraboliques ou autres, sur les façades et balcons de l'immeuble ne sont pas autorisées. La pose de parabole sans autorisation fera l'objet d'une dépose aux frais du locataire. Etant précisé que cette installation non autorisée est susceptible d'être contraire aux règles d'urbanisme constitutif d'une infraction pénale.

Uniquement en cas d'absence d'antenne collective ou de câblage, Mayenne Habitat peut autoriser, suite à une demande du locataire, par courrier recommandé avec accusé de réception, la pose d'une telle installation par une société spécialisée et uniquement sur les toitures.

3.5. LE RACCORDEMENT À LA FIBRE

Pour le raccordement entre le réseau public de télécommunications et le logement et en cas de difficulté, le locataire doit solliciter Mayenne Habitat pour une autorisation d'intervention.

Les travaux ou dégradations liés aux installations dans le logement sont à la charge exclusive du locataire.

IV. HYGIÈNE ET ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

4.1. L'ENTRETIEN DU LOGEMENT

Chaque locataire est responsable de l'état de son logement de son arrivée à son départ. Les états des lieux à l'entrée et à la sortie du logement constatent le respect de cette obligation. Le locataire se doit de maintenir le logement en bon état d'entretien. À défaut, des réparations locatives pourront lui être facturées.

Il appartient au locataire de meubler son logement en quantité suffisante et sans encombrement qui pourrait nuire à la bonne ventilation de celui-ci. Le locataire ne doit pas entreposer ou accumuler, dans son logement et/ ou ses dépendances, ni détritus, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermines et rongeurs, ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident. En cas d'inobservation de cette disposition, il est ordonné aux occupants de procéder d'urgence au déblaiement, au nettoyage, à la désinfection, à la dératization et à la désinsectisation des locaux.

À défaut, le locataire s'exposera notamment à supporter les frais nécessaires afférents.

Le locataire devra immédiatement signaler à Mayenne Habitat, la présence de parasites (punaises, blattes, cafards, ...), afin qu'il soit procédé aux opérations nécessaires.

Le locataire aura à sa charge pendant la durée du bail toutes les vérifications périodiques pour les réglages et l'entretien, sauf pour les chaudières pour lesquelles le bailleur a contracté des contrats de maintenance spécifiques d'entretien et de contrôle.

Le locataire aura également à sa charge, toutes les réparations que l'usage et les lois ont consacrées comme locatives.



Il incombe au locataire d'assurer les travaux d'entretien courants et menues réparations conformément à la loi, qui ne sont pas couverts par les

contrats d'entretien souscrits par Mayenne Habitat. Le locataire devra contacter directement les prestataires en charge de ces contrats (documents consultables sur le site internet de Mayenne Habitat).

Le locataire s'engage à indiquer sur sa boîte aux lettres (*étiquette fournie par Mayenne Habitat*), de manière constante et lisible, son identité et son numéro de logement, à l'emplacement réservé à cet effet. Il sera de sa responsabilité de la maintenir en place et de l'entretenir.

En cas d'absence prolongée, le locataire devra couper l'arrivée d'eau pour se prémunir de toute fuite.

A/ LA VENTILATION

Le logement doit être aéré et chauffé.

La ventilation doit être maintenue en fonctionnement permanent.

Les bouches d'entrée d'air et d'extraction des airs viciés ne doivent ni être obstruées ni supprimées, y compris en période hivernale, cela représentant un danger grave pour la santé (intoxication au monoxyde de carbone) ainsi qu'un risque de condensation conduisant à des moisissures.

Elles doivent rester en bon état de fonctionnement, un nettoyage régulier de ces bouches est à réaliser par le locataire (dépoussiérage, nettoyage à l'eau savonneuse...).



Il est formellement interdit de brancher des hottes de cuisine et des sèche-linge sur les bouches de ventilation.

Si un incident ou accident survenait du fait de manquements à ces dispositions, Mayenne Habitat serait dégagé de toute responsabilité.

En outre, tout dégât généré suite à un phénomène de condensation provoqué par une obturation des ventilations relève des réparations locatives, à la charge du locataire.

B/ LE RAMONAGE DES CONDUITS DE FUMÉES, DE CHEMINÉES ET POÊLE À BOIS ET À PELLETS

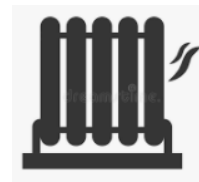
Pour les logements équipés de cheminées, d'inserts ou poêle à bois et à pellets, les conduits de fumées font l'objet d'un ramonage une à deux fois par an, organisé par Mayenne Habitat et exécuté par une entreprise spécialisée. À cet effet, les locataires ont pour obligation d'être présents ou de se faire représenter aux dates qui leur sont communiquées pour permettre le ramonage.

En cas d'absence et après mise en demeure par lettre recommandée, si un incident ou accident survenait, Mayenne Habitat serait dégagé de toute responsabilité. Cette dernière sera portée à la charge du locataire.

C/ LE CHAUFFAGE

Il est interdit d'utiliser un chauffage d'appoint à combustible (fuel, charbon, bois, pétrole, ...).

L'utilisation de chauffage d'appoint électrique est quant à lui toléré.



Les radiateurs ou convecteurs doivent rester dégagés afin de permettre la diffusion uniforme de la chaleur dans l'ensemble des pièces.

Le locataire ne doit apporter aucune modification ou transformation aux installations électriques, de chauffage ou de distribution de gaz et de réseau de manière générale.

Les appareils individuels de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire doivent être utilisés conformément aux prescriptions du fabricant.

L'accès aux locaux techniques est strictement réservé au personnel chargé des interventions de maintenance ou de réparations, il est interdit aux locataires. Les locaux techniques doivent rester vides et accessibles en toutes circonstances.

Dans les immeubles collectifs, le preneur ne peut exiger le chauffage que du 15 octobre au 15 mai de l'année suivante. Mayenne Habitat garantit le minimum légal de température dans les logements (17°C la nuit de 23h à 5h, 19°C la journée). Les installations de chauffage sont régulées en fonction des températures extérieures et des tranches horaires. Il apprécie également l'opportunité des dates de mise en route et d'arrêt d'installation, sauf cas de force majeure.

En cas d'interruption de chauffage, le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer.

D/ LES MATIÈRES DANGEREUSES

Le locataire doit utiliser un tuyau aux normes pour raccorder un appareil de cuisson au tuyau d'alimentation en gaz naturel et remplacer le même tuyau avant la date de péremption inscrite sur le tuyau. En cas d'absence, le locataire devra fermer le robinet d'arrêt ou le robinet du compteur pour éviter toute fuite de gaz.

En l'absence d'équipement raccordé au réseau, le robinet de gaz devra rester bouchonné.

Il est également interdit de stocker et d'utiliser tout produit dangereux (jerricans d'essence, bouteilles de gaz butane ou propane par exemple) dans les logements, celliers, caves, box, emplacements de parkings...

E/ LE DÉTECTEUR AVERTISSEUR AUTONOME DE FUMÉE (DAAF) OU MONOXYDE DE CARBONE

Tous les logements sont équipés d'un détecteur de fumée conforme à la norme NF EN 14604.

Ces appareils doivent rester en place et les locataires sont tenus de veiller à leur entretien (dépoussiérage) et à leur bon fonctionnement (bouton test).



F/ LES CANALISATIONS EAUX USÉES ET EAUX PLUVIALES

Les locataires ne doivent pas évacuer ou jeter des produits de nature à obstruer l'écoulement normal des eaux (matière grasse liquide, solide, ...). Il leur est en outre interdit de jeter tous détritiques, torchons, lingettes, litières pour animaux domestiques etc.... par les toilettes, les éviers, les lavabos ainsi que par toutes les installations sanitaires.

Le non-respect de cette clause expose le locataire à supporter les frais de dégorgement ou de remise en état.

Le locataire pourra s'exposer à des sanctions des pouvoirs publics dont il sera seul responsable.

L'utilisation de produits corrosifs (acide, décapant, acide chlorhydrique...) pour nettoyer les éviers, lavabos, toilettes et tout autre appareil sanitaire est totalement interdit.

Il est interdit de raccorder les machines à laver le linge ou tout autre appareil sur le réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

Le locataire doit se conformer aux instructions spéciales sur l'usage des fosses septiques lorsque le logement en est muni, interdiction formelle d'utiliser de gros papier ou papier imprimé et de nettoyer des cuvettes avec des antiseptiques.

Le locataire devra protéger pendant les gelées, sous peine de demeurer personnellement responsable des réparations rendues nécessaires, compteurs, canalisations, etc., et supporter toutes les mesures qui pourront être prises pour la vidange des eaux usées, et pour l'alimentation en eau seulement à certaines heures de façon à empêcher la rupture des conduits.

Le preneur devra entretenir les gouttières pour permettre la bonne évacuation des eaux pluviales.

G/ LES AMÉNAGEMENTS ET TRANSFORMATIONS

Conformément à l'article 6d de la loi du 6 juillet 1989, le locataire peut procéder à des aménagements, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

L'article 7f de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que « le locataire ne doit pas procéder à la transformation des locaux et équipements des lieux loués sans l'accord écrit de Mayenne Habitat. À défaut d'accord, ce dernier peut exiger, à son départ, la remise en état à la charge exclusive du locataire... ».

Il est formellement interdit de percer les plafonds et planchers. Aucune ouverture de murs, cloisons, aucune construction, modification de la nature des revêtements des sols, installation d'une cuisine aménagée ou modification quelconque dans les lieux loués (logement, cave, garage, remise, cour, jardin, dépendance, ...) ne pourra être exécutée sans le consentement express et écrit de Mayenne Habitat.

Mayenne Habitat se réserve le droit de faire disparaître aux frais du locataire toute construction ou installation non autorisée.

Toute installation faite par le locataire ne devra en aucun cas empêcher l'accès aux compteurs d'eau, d'électricité et d'énergie.

La pose de tout matériau au plafond autre que de la peinture est interdite. Il est interdit de poser un carrelage sur un sol plastique notamment en raison de la réglementation acoustique.

Il est interdit de percer les menuiseries PVC.



H/ LES VISITES D'ENTRETIEN ET DE CONTRÔLE

Des visites d'entretien et de contrôle sont nécessaires au bon fonctionnement des appareillages (chaudières, chauffe-eau, robinets...).

Les locataires doivent permettre aux représentants de Mayenne Habitat et aux entreprises mandatées l'accès à leur logement. Une information sera diffusée par voie d'affichage et/ou par courrier au préalable.

Le locataire devra également se prêter aux visites d'inspection prescrites dans l'intérêt de l'hygiène, de la tenue, de la propreté et de l'entretien de l'immeuble. Le droit de visite est acquis aux représentants de Mayenne Habitat ou à toutes personnes dûment habilitées.

Il devra laisser pénétrer, dans les locaux loués, les entreprises mandatées par Mayenne Habitat, dans le cadre de travaux, d'un contrat et pour l'entretien des équipements tels que robinets, chaudière, VMC, désinsectisation, ...

Tout refus d'accès au logement entraînera des poursuites contentieuses dont les frais seront mis à la charge du locataire.

I/ LES ESPACES VERTS ET JARDINS PRIVATIFS

Si le logement bénéficie d'un jardin privatif, le locataire veillera à son entretien selon les règles de l'art et ne devra pas s'en servir comme lieu de stockage ou de dépose d'encombrants. Il assurera régulièrement la tonte de la pelouse et la taille des haies mitoyennes ou non.



Les haies mitoyennes ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, ou 1 mètre lorsqu'elles sont plantées aux abords d'un croisement routier ou d'un carrefour giratoire.

Les haies privatives ne devront pas empiéter sur les espaces publics (trottoirs, rues, ...) afin de favoriser la visibilité et la sécurité de tous.

Le preneur s'engage à entretenir les clôtures et à ne pas les modifier.

Il devra également assurer la taille et l'élagage des arbres et arbustes et procéder à un désherbage régulier.

Le preneur sera responsable envers Mayenne Habitat de toute dégradation ou enlèvement de plantations et arbres de toute espèce qui doivent demeurer en place.

À défaut d'entretien, le bailleur se réserve le droit d'engager toute procédure tendant à la remise en état dudit jardin aux frais du locataire, voire une possible résiliation de bail.

4.2. L'USAGE DES PARTIES COMMUNES ET DES LOCAUX COMMUNS

4.2.1. LE NETTOYAGE

Le nettoyage des halls d'entrée et sous-sol est réalisé par le personnel de Mayenne Habitat ou par une entreprise.

Le nettoyage des paliers et cages d'escaliers est réalisé en fonction des dispositions prises pour l'immeuble :

- soit par le personnel de Mayenne Habitat ou par une entreprise de nettoyage,
- soit par le locataire chargé à tour de rôle d'assurer le nettoyage de son palier et des escaliers conduisant à l'étage inférieur, selon le planning affiché dans le hall d'entrée.



En cas de défaillance des locataires, et afin de maintenir en état de propreté les cages d'escaliers de ses immeubles, Mayenne Habitat se réserve le droit de faire appel à l'intervention d'une entreprise, à leur frais.

4.2.2. LES ORDURES MÉNAGÈRES, DÉPÔTS D'OBJETS ET ENCOMBRANTS

Les ordures ménagères doivent être mises dans des sacs fermés, afin d'éviter toute prolifération de nuisibles (cafards, rats...) et déposées dans les conteneurs prévus à cet effet, en respectant la propreté des abords des conteneurs et les consignes de tri sélectif, le cas échéant.

Les coulures et les salissures, résultant du transport des sacs, doivent être nettoyées par le locataire.

Le locataire s'occupera d'éliminer les déchets volumineux en les portant à une déchetterie ou en les déposant sur l'aire prévue à cet effet, dans le respect des règles de ramassage municipal ou intercommunal.

Le locataire s'exposera à supporter les frais d'enlèvement.

(art. R. 633-6 et R.635-8 du Code Pénal)

Les locaux poussettes et vélos sont strictement réservés au rangement des voitures d'enfants et aux cycles sans moteur thermique. Ils servent exclusivement aux résidents de l'immeuble.

4.2.3. LE STATIONNEMENT, CIRCULATION, USAGE DES PARKINGS ET BOX

A/ LE STATIONNEMENT



Dans le cas d'un contrat de location dédié « garage-place de stationnement », les locataires devront fournir à Mayenne Habitat, l'attestation d'assurance en responsabilité civile de leur véhicule autorisé à stationner sur les emplacements autorisés.

Les véhicules automobiles et autres ne peuvent être stationnés à un autre emplacement que celui personnellement attribué. Aucune appropriation d'un emplacement laissé libre ne peut intervenir sans accord préalable de Mayenne Habitat.

Les véhicules stationnant dans les parkings doivent être assurés et maintenus en état d'entretien normal et ne doivent pas salir le sol. Les frais de décapage, nettoyage et remise en état des sols seront appliqués aux propriétaires dont le véhicule présenterait des fuites (huile, liquide de frein, etc...).

Les locataires disposant d'un émetteur pour entrer dans le parking sont responsables de celui-ci et sont tenus de signaler sa perte ou son vol. À défaut, la responsabilité du locataire sera engagée. La non-restitution ou le remplacement d'un émetteur suite à une perte, un vol ou une dégradation sera facturé au locataire.

Les véhicules en stationnement prolongé, gênant ou dangereux (entrées des immeubles et des garages, devant les bornes d'incendie, les accès pompiers, ainsi que sur les trottoirs et les pelouses des immeubles) feront l'objet d'une demande d'enlèvement. Les frais seront à la charge du propriétaire du véhicule. L'enlèvement des véhicules à l'état d'abandon ou d'épave ou sans immatriculation sera systématiquement demandé aux frais du propriétaire identifié (art. R. 417-10, R.417-11 et R.417-12 du Code Pénal).

Les places de parking ou box ne peuvent servir à autre chose qu'au stationnement desdits véhicules. Tous travaux de réparation, d'essai de moteur, vidanges, lavages de véhicules dans les parties communes, les caves, garages ou aires de stationnements sont interdits sous peine de poursuites. Tout stockage (élément de carrosserie, batteries, matières inflammables, pneus et autres) est également interdit.

Les parkings souterrains ou extérieurs ne doivent pas être utilisés comme lieux de rassemblement, aires de jeux ou lieux de promenade pour les animaux domestiques.

Le locataire reconnaît à Mayenne Habitat le droit de réglementer, par tous moyens et notamment par voie d'affiches et de panneaux, la circulation et le stationnement des véhicules dans les parties communes, voies de circulation et parkings, de la résidence et s'engage à se conformer à toutes les prescriptions édictées par Mayenne Habitat, dans l'intérêt général des locataires.

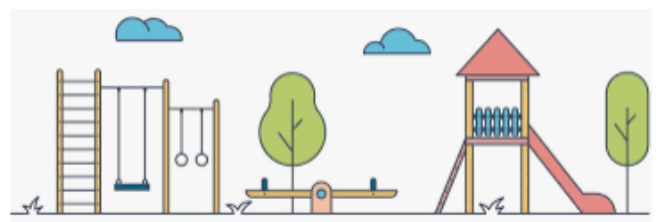
B/ RESPECTER LES RÈGLES DE CIRCULATION

Les conducteurs de véhicules quittant ou rejoignant leur place de stationnement doivent circuler à vitesse adaptée lorsqu'ils pénètrent et circulent dans les groupes d'immeubles. Les véhicules à moteur sont interdits sur les allées réservées aux piétons.

Le code de la Route s'applique sur ces espaces.

4.2.4. L'ENVIRONNEMENT ET EXTÉRIEURS DE L'IMMEUBLE

A/ LES ESPACES VERTS ET AIRES DE JEUX



Le locataire doit respecter les espaces verts, ne commettre aucune dégradation sur les plantations et ne jeter aucun débris.

Les restrictions d'âge pour l'usage de certains jeux doivent être respectées.

Il est défendu de détériorer les bancs, les jeux, la pelouse et de cueillir des fleurs ou d'arracher des branches aux arbres et arbustes.

Aucune construction, même provisoire, et en matériaux légers, ne peut être édifiée sur ces espaces verts communs.

Il est interdit d'ajouter des plantations, sauf à ce qu'un espace de jardin partagé soit délimité par Mayenne Habitat et prévu à cet effet.

B/ LES AFFICHAGES, PANCARTES, ENSEIGNES

Il est interdit d'apposer des affiches, pancartes, écriteaux, plaques, enseignes, boîtes aux lettres, inscriptions, etc... quelles qu'en soient la nature, la teneur ou la forme sur les murs extérieurs ou intérieurs des immeubles, vestibules, escaliers, portes, etc..., sans l'autorisation préalable de Mayenne Habitat.

Un dépôt de plainte sera effectué par Mayenne Habitat contre tout auteur de tags, graffitis ou toute autre inscription. La remise en état des biens dégradés pourra être facturée aux auteurs sur décision de justice (art. 322-1 du Code Pénal).

ANNEXE 1 : RÉCAPITULATIF DES OBLIGATIONS ET INTERDICTIONS

LES OBLIGATIONS

- Signaler tous mes changements de situation de famille (mariage, PACS, naissances, décès...) dans un délai d'un mois après la survenance de l'évènement,
- Souscrire une assurance pour mon logement et ses annexes couvrant les risques locatifs (à fournir tous les ans, à date anniversaire),
- Respecter la tranquillité du voisinage : Limiter le bruit, Surveiller mes enfants, Gérer mes animaux de compagnie, Tenir en laisse et prévoir une muselière pour mon(mes) chien(s) de 2nde catégorie qui doivent être sous la surveillance d'un adulte majeur, Ramasser les déjections canines de mon animal, Promener mon (mes) chien(s) en dehors des abords immédiats des immeubles.
- Sécurité : Fermer les différents points d'accès (portes, entrées de parkings, entrées des locaux communs – vélos, poussettes, vide-ordures), Prévoir que mes enfants soient accompagnés d'un adulte dans les ascenseurs, Respecter la propreté des cabines d'ascenseurs, Protéger la cabine de l'ascenseur en cas de déménagement,
- Installer mes pots de fleurs à l'intérieur des balcons avec des dispositifs empêchant leur chute,
- Déclarer tous les sinistres à mon assurance et à Mayenne Habitat,
- Maintenir mon logement, annexes et extérieurs en bon état de propreté,
- Entretenir les équipements de mon logement, et en cas de besoin faire intervenir les entreprises prestataires mandatées par Mayenne Habitat,
- Aérer et chauffer correctement mon logement,
- Entretenir les grilles d'extraction d'air,
- Entretenir mes détecteurs autonomes de fumées,
- Me rendre disponible pour les vérifications périodiques de mes installations,
- Être présent lors du passage annuel pour le ramonage des conduits de fumées et de cheminées,
- Obtenir une autorisation expresse de Mayenne Habitat avant d'effectuer des travaux,
- Entretenir mon jardin privatif si j'en dispose,
- Mettre mes ordures ménagères dans des sacs fermés et les déposer dans les conteneurs prévus à cet effet,
- Faire le tri sélectif le cas échéant,
- Déposer mes encombrants en déchetterie,
- Fournir l'attestation d'assurance de mon véhicule si je dispose d'un stationnement privatif,
- Signaler la perte ou le vol de mes systèmes d'accès (clés, badges, télécommandes) aux immeubles, annexes et parkings,
- Respecter les restrictions d'âge des aires de jeux d'enfants,
- Informer Mayenne Habitat en cas de départ de mon logement, procéder à l'état des lieux et à la restitution des clefs.

LES INTERDICTIONS

- D'agresser ou menacer un collaborateur Mayenne Habitat,
- De sous louer ou céder mon logement,
- De détenir un animal non domestique ou un chien de 1^{ère} catégorie,
- De laisser errer mon animal dans les parties communes,
- D'occuper de manière prolongée les parties communes,
- D'attirer les animaux notamment les pigeons, les chats et les rongeurs en déposant de la nourriture,
- De fumer et vapoter dans les parties communes,
- D'entraver les portes d'accès,
- De m'approprier une cave laissée libre,
- De stationner mon deux-roues dans les parties communes,
- De transporter mon deux-roues dans l'ascenseur,

- De manipuler les commandes de l'ascenseur, notamment le bouton d'alarme en dehors d'une panne,
- De surcharger la cabine d'ascenseur,
- De jeter des objets et débris par les fenêtres,
- D'étendre, de battre ou secouer mon linge, mes draps, mes tapis à la fenêtre,
- D'entreposer des objets encombrants et/ ou dangereux aux fenêtres, balcons, terrasses, loggias, jardins privés,
- D'utiliser un barbecue autre qu'électrique en immeubles collectifs, aux fenêtres, balcons, terrasses, loggias,
- De modifier le revêtement extérieur du sol de ma terrasse, balcon, loggia,
- D'installer des antennes et/ou paraboles sur les façades et balcons,
- D'installer une piscine ou un jacuzzi sur ma terrasse, balcon, loggia,
- De peindre les extérieurs de mon logement d'une couleur différente que celle initialement prévue,
- D'installer des stores, bâches, du matériel occultant (sauf accord express de Mayenne Habitat),
- D'entreposer et accumuler dans le logement ou ses dépendances des objets, des aliments, risquant d'attirer des nuisibles (insectes, rongeurs...),
- D'obstruer ou supprimer les grilles d'entrée d'air et d'extraction des airs viciés,
- De brancher ma hotte de cuisine et/ou mon sèche-linge sur les bouches de ventilation,
- D'utiliser des chauffages d'appoint à combustible,
- De stocker des produits dangereux dans mon logement ou ses annexes (notamment des bouteilles de gaz),
- De modifier les installations électriques de chauffage ou de distribution de gaz,
- D'accéder aux locaux techniques et aux toits terrasses,
- D'évacuer ou jeter des produits de nature à obstruer l'écoulement normal des eaux (notamment des graisses),
- D'utiliser des produits corrosifs pour l'entretien de mon logement (notamment de l'acide),
- De raccorder ma machine à laver sur le réseau d'eau pluviale,
- De percer les plafonds et planchers de mon logement,
- De stationner mon véhicule sur un emplacement réservé à un autre,
- D'utiliser mon parking ou box comme lieu de stockage,
- De stationner mon véhicule de manière prolongée ou gênante sur un accès réservé (garages, accès pompiers, bornes incendie, trottoirs),
- D'effectuer des travaux sur mon véhicule ou de le nettoyer aux endroits prévus pour du stationnement,
- De procéder à de l'affichage sur les murs intérieurs et/ou extérieurs des immeubles (sauf autorisation expresse de Mayenne Habitat),
- De taguer ou de faire des graffitis à l'intérieur ou à l'extérieur des immeubles,
- D'utiliser les arrivées d'eau et d'électricité des espaces communs pour sa consommation personnelle.

CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le respect des clauses du présent règlement intérieur fait appel à la citoyenneté et au respect des uns et des autres. Il a été édicté pour promouvoir la tranquillité, la sécurité et la propreté de l'ensemble du patrimoine de Mayenne Habitat.

Le personnel de proximité de Mayenne Habitat dont les gardes assermentés a autorité pour faire assurer le respect du présent règlement intérieur et en constater le non-respect.

À ce titre, toute violation ou manquement par les locataires, leurs ayants droit ou leurs invités aux dispositions du présent règlement intérieur, toute infraction grave ou récurrente : incivilité, trafic, occupation des parties communes... induira la verbalisation et la mise en œuvre de poursuites, tant civiles que pénales, et pourra donner lieu à la résiliation judiciaire du bail et à l'expulsion de tout occupant du logement.

Selon la gravité des faits, Mayenne Habitat pourra directement saisir le Tribunal.