

Société d'Economie Mixte au capital de 368 000 €

Siège social : Hôtel de Ville - BP 40
93331 NEUILLY-SUR-MARNE CEDEX

R.C.S Bobigny - B 382 367 522

REGLEMENT INTERIEUR DES IMMEUBLES

Droits et devoirs des locataires...

***...le bien-vivre ensemble au sein d'un lieu de vie
respecté***

est l'affaire de tous !

DECEMBRE 2023

PREAMBULE

Le présent règlement est établi à l'attention des locataires, de leurs familles, de tous les occupants à quelque titre que ce soit, et de leurs visiteurs. Il s'impose à tous, tant dans les parties communes que dans les parties privatives.

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 de l'ensemble immobilier et les prescriptions obligatoires en matière de tranquillité, d'hygiène et de sécurité. Il complète les conditions du contrat de location.

Le locataire s'engage à respecter les dispositions du présent règlement qui s'impose à l'ensemble des locataires du bailleur, ceci en exécution de leurs engagements contractuels.

Le règlement intérieur s'applique à l'ensemble immobilier : parties privatives, communes, annexes, espaces verts, voiries et aires des stationnements.

Le locataire est tenu personnellement responsable de ses agissements, de ceux de ses visiteurs et de ceux des personnes vivant dans son logement, à quelque titre que ce soit. Il s'engage à respecter et à faire respecter par tout occupant de son chef les dispositions du présent règlement.

Il est ainsi informé que toute violation du règlement intérieur constitue un manquement grave aux obligations du bail pouvant donner lieu à des poursuites judiciaires en vue de la résiliation de son contrat de location et le cas échéant à la mise en œuvre de sa responsabilité civile et/ou pénale.

Le règlement intérieur constitue l'un des éléments du contrat de location.

Il est remis à chaque locataire soit le jour de la signature du bail, soit en cours de bail.

Décision unilatérale adoptée par le bailleur, il est applicable dès validation par le conseil d'administration de la SEMINOC, après avis recueilli auprès des membres du conseil de concertation locative.

Il doit être appliqué dans les mêmes conditions que le contrat de location.

Les engagements figurant au présent règlement n'ont d'autre finalité que de rappeler les règles essentielles à respecter et à faire respecter pour bien vivre ensemble.

Tous les locataires se doivent d'user respectueusement et normalement de leur logement et de ses annexes, ainsi que des parties communes, conformément à la loi.

Vu l'avis du Conseil de Concertation Locative du...

Et la délibération du Conseil d'administration de la SEMINOC du...

IL A ETE DECIDE CE QUI SUIIT :

Article 1 : Rappel des obligations des parties

Les parties au contrat de bail sont soumises au respect des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 26 août 1987.

1.1- Obligations du bailleur

- Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements en bon état de fonctionnement.
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu dans le contrat et y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

1.2- Obligations du locataire

- Payer le loyer et les charges aux termes convenus,
- User paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location. Cette obligation s'applique au locataire, à sa famille ainsi qu'à tout occupant qu'il introduit dans son logement ou dans l'immeuble.
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux.

- Ne pas transformer les locaux ou équipements loués sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur.

Mes coordonnées ont changé, que dois-je faire ?

Vous pouvez les modifier directement dans votre espace extranet ou envoyer un courrier à la SEMINOC.

Je me sépare, comment modifier mon bail ?

En premier lieu, les 2 occupants doivent adresser un courrier en RAR ou dépôt en main propre indiquant la séparation, la date de départ et le nom du locataire quittant le logement et pour l'autre partie le souhait de conserver le logement. Il ne s'agit pas d'un "congé" mais d'une "information".

Si les titulaires du bail sont mariés, l'avis d'échéance ne pourra être modifié que sur production d'une ordonnance de non conciliation ou d'un jugement de divorce confirmant que le bail a été attribué à un seul des époux. En tout état de cause, celui qui quitte le logement reste solidaire avec son conjoint au paiement des loyers et charges jusqu'à la transcription du jugement de divorce en marge des actes de l'état-civil.

Si les titulaires du bail sont pacsés, celui qui donne congé reste solidaire au paiement des loyers et charges jusqu'à la rupture du Pacs.

Si les titulaires du bail sont concubins ou co-locataires, celui qui donne congé reste solidaire de l'autre pendant six mois après la date d'effet de son congé.

ATTENTION ! *Le dépôt de garantie reste attaché au bail et ne sera restitué au locataire en place qu'après restitution des clés. Il appartient donc à celui qui donne congé de faire son affaire personnelle avec son conjoint ou co-locataire du remboursement de sa quote-part dans le dépôt de garantie.*

Article 2 : Obligations générales

2.1- Respect du personnel du bailleur

Le locataire, ainsi que tout occupant ou visiteur, doivent au personnel de proximité le respect lié à sa fonction, en toutes circonstances. 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 de la SEMINOC ou de tout prestataire extérieur intervenant sur la résidence.

2.2- 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 qu'ils génèrent (ex : portes et volets, appareils sanitaires et ménagers, outillage électrique, véhicules à moteur, chaînes hi-fi, radio, télévision, instrument de musique, jeux d'enfants, chaussures à talons, aboiements...)

Que faire en cas de troubles du voisinage ?

En premier lieu, rencontrez les auteurs des troubles et présentez leur calmement les faits. Faites preuve de courtoisie dans le dialogue, car dans le cas contraire il pourrait s'ensuivre une surenchère verbale qui ne ferait qu'envenimer les choses.

Cela ne fonctionne pas ? Rapprochez-vous de votre gardien qui reste votre interlocuteur privilégié pour répondre à vos soucis quotidiens et ne manquera pas de revenir vers nous si besoin est. S'il l'estime nécessaire, le gardien pourra saisir les services de la SEMNOC pour une intervention supplémentaire (conciliation, rappel aux règles,...).

Vous pouvez également saisir le Conciliateur de Justice dont le rôle est de favoriser le règlement à l'amiable des conflits, notamment ceux de voisinage.

Si toutefois ces nuisances perdurent, nous vous engageons alors à solliciter l'intervention du Commissariat ou de la police municipale, chargée notamment de réprimer les atteintes à la tranquillité publique telles que les bruits, les troubles de voisinage ou les rassemblements nocturnes.

2.3- Sécurité

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

Dans l'ensemble de l'immeuble y compris dans les boxes de parking, le locataire n'utilise pas d'appareils dangereux, ne détient pas 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. L'utilisation d'appareils à fuel, de poêles à pétrole, de bouteilles de gaz, de barbecue, y compris sur les balcons, est interdite.

Il est interdit au locataire 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 au locataire d'ouvrir les gaines techniques, qui doivent rester vides et accessibles en toutes circonstances

Article 3 : Du bon usage des parties communes

Sont considérés comme « parties communes » les halls d'entrée, paliers, escaliers, ascenseurs, couloirs, caves, locaux à vélos, locaux d'accès aux équipements techniques, parkings souterrains.

3.1- Règles générales

Les parties communes et halls d'entrée ne sont pas des lieux de réunion et de regroupement. Aucune personne étrangère ou habitant la résidence ne doit stationner de manière continue et permanente qui viendrait à troubler la tranquillité des lieux et qui entraverait l'accès et la libre circulation des locataires ou empêcherait le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité.

La SEMINOC autorise de manière permanente les services de Police à pénétrer dans les parties communes de ses immeubles afin d'y rétablir la jouissance paisible

3.2- Entretien des parties communes

Pour conserver un cadre de vie agréable, le locataire doit respecter le travail de nettoyage et d'entretien des parties communes effectué par les salariés de la SEMINOC, ou y procéder lui-même suivant un accord particulier conclu entre les locataires et l'office.

Il est rappelé qu'il est formellement interdit dans les parties communes de :

- Fumer (décret n°2006-1386 du 15 novembre 2006)
- Cracher, uriner, etc
- Consommer ou vendre des boissons alcoolisées ou non, ou tout produit prohibé par la loi.

3.3- Utilisation des parties communes

➤ Encombrement des parties communes :

Il est interdit d'encombrer les parties communes en y entreposant quoi que ce soit (comme des sacs poubelles, bicyclettes, vélos, motos, trottinettes, poussettes, landaus, matelas, meubles, produits dangereux tels qu'essence, gaz, pétrole...).

Après constat et mise en demeure de débarrasser les lieux demeurés infructueuse, l'enlèvement et l'élimination des objets seront effectués par le bailleur au frais du contrevenant.

➤ Vélos, poussettes, motos :

Leur dépôt est obligatoire dans les locaux ou emplacements prévus à cet effet, lorsqu'ils sont mis à disposition. Ils demeurent sous la responsabilité de leur propriétaire.

Encombrement des parties communes :

Le locataire ne pourra engager aucun recours en responsabilité contre la SEMINOC en cas de vol, perte ou détérioration.

Le stockage ou la réparation de véhicules motorisés sont interdits dans les halls d'entrée.

➤ Affichage :

Il est interdit d'apposer des écriteaux, plaques, enseignes, inscriptions sur les parties communes extérieures ou intérieures des résidences, sans l'autorisation écrite du bailleur.

Seuls sont habilités à écrire ou coller des affiches sur les panneaux d'affichage les associations et partenaires qui en auront fait la demande

➤ Accès interdits :

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

En cas d'accident la responsabilité de la SEMINOC ne sera pas engagée.

➤ Portes d'entrée d'immeubles :

Il est interdit de stationner dans les halls et entrées d'escaliers

Les portes du hall et des autres accès de l'immeuble doivent toujours être maintenues fermées. Il est demandé aux locataires de vérifier l'identité de la personne sonnant à l'interphone avant d'ouvrir.

➤ Ascenseurs :

Les prescriptions du constructeur en matière de poids maximum de charge, qui sont affichées en cabine, doivent être respectées, notamment au cours des déménagements.

Pour leur sécurité, les enfants de moins de 12 ans ne doivent pas utiliser seuls les ascenseurs.

Chaque usager doit veiller au bon fonctionnement de l'appareil et ne pas forcer les portes, ou introduire des corps étrangers dans les rails des portes.

Tout accident qui se produirait en contravention des présentes dispositions entraînerait la responsabilité exclusive du locataire.

Il est interdit de refermer les exutoires de fumées au moyen d'un lien qui en empêcherait l'ouverture automatique.

En cas de panne, il appartient au locataire de contacter le prestataire de maintenance, en appuyant sur le bouton d'alerte positionné à l'intérieur de l'appareil et d'en avertir le gardien.

Article 4 : Du bon usage des parties privatives

4.1- Propreté du logement et de ses annexes

Le locataire doit maintenir son logement en bon état d'hygiène et de propreté, et doit veiller à ne pas compromettre la salubrité de l'immeuble.

Le locataire devra détruire les rongeurs ou insectes (blattes, cafards, puces ou punaises...etc) dans son logement afin d'en éviter la prolifération dans les logements voisins et les parties communes. En cas d'infestation **avérés** (photos, vidéos, plusieurs témoignages concordants...) de plusieurs logements, le locataire devra laisser l'accès à son logement pour des opérations de désinsectisation et respecter les consignes qui lui seront notifiées.

Ces opérations de désinsectisation hors traitement de dératisation, sont refacturées comme suit :

- Main d'œuvre à la charge du bailleur ;
- Fournitures à la charge du locataire ;
- Répartition 60% bailleur – 40% locataire si les frais de main d'œuvre ne peuvent être isolées.

Il est interdit d'évacuer sur le palier et dans les escaliers les poussières du logement.

Le locataire devra se prêter aux visites d'inspection prescrites dans l'intérêt de l'hygiène, de la propreté et de l'entretien du logement, le droit de visite étant acquis aux représentants du bailleur et des administrations

Il convient d'ajouter tout accord de mutation interne sera conditionnée par le maintien en bon état de propreté et d'utilisation du logement assujettie à une visite conseil post demande de mutation. Si, au cours de cette pré-visite, le représentant du bailleur constate que le logement occupé est dégradé et/ou mal entretenu, la demande de mutation ne sera pas prise en compte.

4.2- Entretien et sécurité du logement, des équipements et des annexes

Le locataire doit entretenir les lieux qui lui sont loués de façon à les restituer en bon état, au terme du contrat de location.

➤ Gaz à usage alimentaire :

L'utilisation ou l'entrepôt de bouteilles de gaz ou de combustibles (fioul ou essence) autres que ceux d'un usage domestique courant (cuisson), est formellement interdite dans les logements, celliers, caves et garages.

Le locataire doit utiliser un tuyau agréé pour raccorder un appareil de cuisson au tuyau d'alimentation en gaz naturel et remplacer le même tuyau avant la date de péremption inscrite dessus.

En cas d'absence prolongée, le locataire devra fermer le robinet d'arrêt avant flexible pour éviter toute fuite de gaz.

➤ **Appareils de production de chauffage et d'eau chaude :**

Les appareils individuels de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire doivent être utilisés conformément aux prescriptions du fabricant. Le locataire devra permettre l'accès à son logement pour les visites d'entretien planifiées des appareils.

Chaudière individuelle au gaz : il est procédé à l'entretien des chaudières une fois par an. En cas de dysfonctionnement, le locataire doit contacter la société en charge de l'entretien. Son numéro de téléphone est affiché dans le hall d'entrée de l'immeuble.

Une fois par an, le locataire doit manœuvrer ses robinets de radiateurs.

Ne pas mettre de linge à sécher sur les radiateurs ou convecteurs. Cela provoque un dégagement anormal d'humidité avec un risque d'apparition de moisissures.

Il convient de laisser les robinets de radiateurs ouverts au maximum lorsque le chauffage ne fonctionne plus.

Température idéale de confort : entre 16° (chambre) et 19° (salle de bain), l'augmentation d'un degré de la température de chaque pièce entraîne une augmentation moyenne de 7% de la facture de chauffage.

Aération du logement :

Pour les logements non équipés de ventilation mécanique contrôlée (VMC), l'aération est le meilleur moyen d'éviter la condensation et les moisissures : 5 minutes par jour suffisent pour aérer le logement.

Les entrées d'air neuf (grilles en façade ou grilles sur fenêtres) ne doivent jamais être obstruées. Le locataire doit les dépoussiérer et les nettoyer régulièrement. De même, le passage de l'air sous les portes des différentes pièces du logement ne doit pas être obstrué par des tapis ou moquettes.

La VMC du logement doit fonctionner 24h/24. Elle ne doit pas être interrompue, les entrées d'air et extractions d'air ne doivent pas être obstruées

Les dégradations du logement causées par le non-respect de ces obligations (moisissures) seront à la charge du locataire.

➤ **Sécurité :**

Il est interdit d'effectuer un branchement quelconque sur les installations électriques collectives.

Les vitrages fêlés ou brisés doivent être remplacés par un professionnel aux frais du locataire, dans un délai bref, afin de ne pas compromettre la sécurité des personnes. Les vitrages isolants doubles ou triples participant à l'isolation thermique du logement, doivent être remplacés par un vitrage présentant les mêmes caractéristiques techniques (informations à disposition au siège de la SEMINOC).

Il est interdit de stocker des produits dangereux dans les caves (bouteilles de gaz, essence...) ou des engins à moteur, pour prévenir les risques d'incendie ou d'explosion.

Les locataires devront veiller à ce que leur cave demeure fermée à clé.

➤ **Gel :**

Le locataire doit prendre toutes précautions utiles pour protéger les canalisations, les appareils et compteurs en période de gel.

➤ **Boîtes aux lettres :**

La porte de la boîte aux lettres doit être maintenue fermée à clé : en cas de bris de porte ou de serrure, elles seront réparées aux frais du locataire sauf à remettre une copie du dépôt de plainte.

Le nom du locataire doit être mis uniquement dans la porte-étiquette selon un modèle uniforme agréé ; toute inscription faite au moyen d'un stylo ou d'un feutre ou à la peinture sera effacée aux frais du locataire.

Que dois-je faire si un équipement sanitaire est bouché ?

Le bouchage est locatif et n'est donc pas pris en charge par la SEMIOC, vous devez donc déboucher par vos propres moyens, avec des produits ou si cela ne suffit pas en faisant appel à un plombier, le montant de l'intervention vous sera facturé directement par le professionnel.

Que faire en cas de nid de guêpes, abeilles... ?

Vous devez prendre contact au plus vite avec votre gardien

Article 5 : Transformation du logement et des équipements

5.1- Aménagement du logement

Il est interdit au locataire de faire des travaux, de modifier le cloisonnement intérieur ou de transformer l'aspect extérieur du logement sans l'accord écrit du bailleur.

En particulier, toute transformation du logement et des équipements loués (ex : pose de carrelage, moquette ou parquet flottant, pose d'une cuisine intégrée, aménagement d'une douche, d'un WC...etc) doit faire l'objet d'un accord écrit préalable du bailleur.

Les plafonds doivent être maintenus en peinture ou en toile de verre peinte.

5.2- Modification des équipements

Il est interdit de raccorder une hotte de cuisine sur un conduit d'évacuation quel qu'il soit. Une hotte en mode recyclage peut être utilisée.

Il est interdit d'utiliser un autre mode de chauffage que celui qui a été prévu par le bailleur, sauf les chauffages d'appoint électriques de puissance adaptée à l'installation électrique du logement.

L'usage de poêle à pétrole est interdit.

Les demandes d'installation d'un moyen de chauffage type cheminée ouverte ou insert seront automatiquement rejetées, leur usage étant prohibé au sein des résidences gérées par la SEMINOC.

Lorsque des transformations, adjonctions, constructions ou autres ont été faites sans son autorisation, la SEMINOC peut exiger, à tout moment, la remise en l'état initial des lieux, aux frais du locataire.

Aucune indemnité ou plus-value ne pourra être demandée par le locataire à son départ, même pour des équipements autorisés. Le locataire devra remettre en l'état initial ou laisser les équipements en place sans dédommagement.

5.3- Jardins privatifs et terrasses

Les bénéficiaires de jardins privatifs sont invités à planter et à embellir leur jardin, dans le strict respect des règlements communaux (Plans Locaux d'Urbanisme notamment).

Un entretien minimum est exigé : les pelouses doivent être régulièrement tondues et gardées propres, les haies taillées, les clôtures entretenues.

Le locataire doit solliciter l'autorisation préalable écrite du bailleur pour toute modification des jardins, clôtures ou pour l'implantation de construction (terrasses, barbecue, volets bannes...) ainsi que pour la pose de brise-vue.

L'utilisation de barbecues à charbon est strictement prohibé dans l'ensemble des résidences gérées par la SEMINOC.

L'utilisation des barbecues électrique ou à gaz est autorisée, dans la mesure où cela ne gêne pas le voisinage (fumées, clôtures,...).

L'étendage du linge sur les clôtures est interdit.

Lors de son départ, le locataire devra supporter les frais de remise en état ou de remplacement induits par un manque d'entretien.

5.4- Fenêtres, balcons, loggias

Il est interdit de suspendre des vêtements, linge ou objet quelconque aux murs, fenêtres et balcons, et de secouer les tapis, paillassons, balais...etc. L'utilisation de séchoirs sur pieds est en revanche autorisée.

Il est interdit de jeter papiers, détritiques et objets quelconques par les fenêtres et balcons.

Les pots de fleurs et jardinières devront être solidement fixés pour en éviter la chute, sans endommager la façade par des percements, et doivent reposer sur des dessous étanches afin que l'eau d'arrosage ne déborde pas sur les façades, ni n'incommoder les voisins.

L'utilisation de barbecue sur les balcons est interdite.

Article 6 : Du bon usage des espaces extérieurs et espaces verts

6.1- Circulation et stationnement des véhicules

Le locataire doit respecter les panneaux de signalisation routière et doit utiliser les parkings et emplacements réservés au stationnement des véhicules.

Il doit respecter les stationnements pour handicapé. Les véhicules qui y stationnent doivent être munis d'un macaron handicapé.

Il est interdit de laisser un véhicule à l'état d'abandon ou d'épave sur les espaces extérieurs de la résidence ou dans les parkings souterrains. La SEMINOC pourra faire procéder à l'enlèvement d'un véhicule laissé sans droit ou à l'état d'épave, après mise en demeure, aux frais du propriétaire.

Les voies et accès réservés aux pompiers doivent toujours être dégagés. En cas de stationnement gênant, le bailleur pourra faire appel aux services compétents pour demander l'enlèvement du véhicule aux frais du propriétaire.

Le stationnement des caravanes et des remorques ne sera pas toléré sans autorisation écrite du bailleur, pour une durée maximum de 8 jours.

Il est interdit de stationner sur les pelouses.

La mécanique auto, les vidanges et les lavages des véhicules sont interdits sur les parkings. Les box et garages sont strictement réservés au stationnement des véhicules, à l'exclusion de tout autre usage.

Les motos ne doivent pas être rangées dans les parties communes ou les logements.

Les moteurs ne doivent pas être mis en marche à l'intérieur de l'immeuble.

Le rangement des vélos dans les logements n'est toléré qu'en l'absence de dégradations lors de leur manipulation dans les parties communes.

6.2- Utilisation des espaces extérieurs et espaces verts

Les espaces extérieurs (aires de jeux, cheminements piétons) et espaces verts (pelouses, plates-bandes...) font partie du patrimoine des résidences. Il s'agit de veiller à ce qu'ils ne soient pas dégradés et à les laisser dans un parfait état de propreté. Aucun détritue ou objet ne doit y être abandonné. Les déjections canines doivent être ramassées par les propriétaires des chiens.

En particulier, les locataires doivent veiller à ce que leurs enfants n'abîment pas les espaces extérieurs par des jeux de ballon et autres.

Article 7 : Ordures ménagères, hygiène et salubrité

7.1- Les déchets ménagers

Les sacs poubelles hermétiquement fermés, doivent toujours être déposés dans les bacs à ordures prévus à cet effet et non à leur pied.

Dans un souci de préservation de l'environnement, 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 affichées dans les locaux et disponibles sur le site de GrandParisGrandEst

Certains déchets polluants ou dangereux doivent faire l'objet d'un tri particulier et être déposés en déchetterie ou dans les lieux appropriés (piles, médicaments, batteries, huiles de vidange, peintures, solvants, pesticides).

Le locataire ne peut s'opposer à toute intervention de la SEMINOC destinée à satisfaire aux conditions d'hygiène ou d'entretien.

Aucun objet, détritrus, nourriture (pain, épluchures...) ne doit être jeté à l'extérieur depuis les fenêtres et balcons.

Lorsque le dépôt d'ordures ménagères est réalisé dans des conteneurs extérieurs, le locataire respecte la propreté aux abords des réceptacles et les consignes d'utilisation (volume des sacs notamment).

7.2- Les encombrants

Le locataire fait son affaire de l'élimination des 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 :

https://www.grandparisgrandest.fr/sites/default/files/PARIS_GRAND_EST_CALENDRIER_COLLECTE_2023_NeuillySurMarne_WEB.pdf

Par mesure de sécurité, les locaux encombrants ne sont plus accessibles.

Les encombrants doivent :

- Être déposés sur le trottoir, la veille des jours de collecte par GPGE ;
- Être jetés en déchetterie.

Toute contravention à ces règles nécessitera le recours à un professionnel, pour retirer les objets en question, la facture étant répercutée soit sur le(s) responsable(s), s'il(s) est (sont) identifié(s), soit à l'ensemble des locataires, en vertu d'un accord collectif validé par le bailleur et les représentants des locataires.

Article 8 : Animaux

La détention de chiens dangereux de première catégorie est interdite.

Les chiens appartenant à la 2ème catégorie doivent être muselés et tenus en laisse à l'extérieur des logements.

Les animaux domestiques ne sont tolérés que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de désordres ou de réclamations 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. Ils doivent être tenus en laisse à l'extérieur du logement.

La détention d'animaux non domestiques est interdite.

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'elles soient.

Le locataire s'abstient de nourrir les animaux errants (chiens, chats...) ainsi que les volatiles (pigeons...)

L'article 26 du Règlement Sanitaire Départemental stipule qu'il est strictement interdit de nourrir ou d'attirer les animaux errants (chats.. .) et les oiseaux (pigeons...) dont les fientes dégradent les espaces extérieurs et les façades des bâtiments.

Le locataire doit veiller à la propreté de son animal et assurer lui-même le nettoyage des déjections que son animal peut causer.

Toutes les salissures ou dégradations occasionnées par les animaux seront à la charge de leur propriétaire. A défaut, les nettoyages lui seront facturés.

Les propriétaires de chiens sont tenus de prendre toutes mesures propres à préserver la tranquillité du voisinage, y compris par l'usage de dispositifs dissuadant les animaux de faire du bruit de manière répétée et intempestive (arrêté préfectoral du 11 décembre 2008 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage).

Mon chien est un chien de deuxième catégorie. Quelles sont les mesures à prendre avant d'emménager ?

- Ces chiens de garde et de défense doivent être muselés et tenus en laisse à l'extérieur des logements. Vous devez fournir à la SEMINOC tous les documents concernant votre chien : déclaration en Mairie, certificat de vaccination contre la rage et attestation d'assurance de responsabilité civile. Si vous ne respectez pas ces règles, votre bail peut être résilié.

Article 9 : Antennes et paraboles

L'installation est soumise à autorisation du bailleur 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.

Lorsqu'une antenne collective existe, il est fait obligation au locataire de s'y raccorder.

Article 10 : Nuisances sonores / tranquillité des locataires

De jour comme de nuit, les locataires et leur famille ainsi que tout occupant qu'ils ont introduit dans leur logement sont tenus de prendre toutes précautions pour que le voisinage ne soit pas indisposé par des bruits provenant de leur logement, tels que :

- Téléviseur,
- Radio,
- Instrument de musique,
- Appareils électroménagers,
- Port de chaussures bruyantes,
- Déplacement de meubles
- Pratique d'activités ou de jeux non adapté

Les locataires incommodés sont invités à aller exposer calmement et poliment d'éventuels griefs aux personnes concernées.

Toutefois, si la fermeté est de rigueur sur les troubles graves, récurrents ou délibérés, une exigence démesurée à l'égard du voisinage peut s'avérer préjudiciable à l'ambiance d'une résidence.

Pour les activités de bricolage et de jardinage, les locataires doivent respecter la réglementation départementale. Ainsi, ils doivent se conformer à l'arrêté préfectoral n°3143 du 11 décembre 2008 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

CE QUE DIT LA LOI :

« Les travaux momentanés de bricolage ou de jardinage réalisés à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage, tels que tondeuses à gazon, à moteur thermique, tronçonneuse, perceuse, raboteuse ou scies mécaniques ne peuvent être effectués que les jours ouvrables de 8h30 à 12h et de 14h30 à 19h30 ; le samedi de 9h à 12h et de 15h à 19h ; le dimanche et les jours fériés de 10h à 12h. »

Les locataires doivent utiliser les lieux calmement et s'interdire tout acte qui troublerait l'ordre public (ivrognerie, rixe, dispute, injures ou autre).

Les parents doivent s'assurer que leurs enfants ne troublent en rien la tranquillité des locataires. Ils ne doivent pas les laisser jouer dans les halls d'entrée, les escaliers, paliers, couloirs, caves et ascenseurs. Ils ne doivent pas dégrader les immeubles, notamment par des graffitis et s'abstenir de tout acte pouvant nuire à la propreté des lieux. Toute dégradation commise par un enfant entraîne la responsabilité des parents ou des personnes qui en ont la garde ou la surveillance.

La vie en collectivité exige de cohabiter avec des personnes dont on ne partage pas forcément les préoccupations, ni le mode de vie. Il est donc recommandé de faire preuve de compréhension et de tolérance quant aux troubles mineurs qui émaillent la vie quotidienne.

A ce titre, les jeux d'enfants, s'ils peuvent troubler la quiétude de certaines résidences, doivent faire l'objet d'une certaine indulgence s'ils se déroulent à des heures raisonnables et ne portent pas atteinte au cadre de vie.

Ai-je le droit de faire du bruit pendant la journée ?

Non, pas intentionnellement. Contrairement aux idées reçues, les bruits le jour sont aussi répréhensibles par la loi que les bruits de nuit. Alors soyez vigilant et ne faites pas subir à vos voisins ce que vous n'aimeriez pas subir vous-même !

Article 11 : Vandalisme et dégradations

Toute dégradation ou tout acte de vandalisme dans les parties communes ou aux abords, feront l'objet d'une plainte auprès du Procureur de la République. Les réparations seront imputées aux responsables de ces actes ou bien, s'il s'agit de mineurs, à leurs parents ou aux personnes responsables de leur garde ou surveillance.

Article 12 : Respecter et faire respecter le présent règlement intérieur

12.1- Mesures contraignantes

- **APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT À CARACTÈRE OBLIGATOIRE**

La SEMINOC s'efforcera de faire respecter ce règlement intérieur en apportant des réponses graduées et appropriées aux troubles constatés : du simple rappel à la règle, au courrier d'avertissement, en passant par la convocation des contrevenants, voire à l'engagement de procédures devant les juridictions compétentes.

La SEMINOC a pour cela besoin de la coopération de tous : chaque locataire doit se sentir concerné et contribuer à faire connaître et appliquer ces règles.

Les salariés de la SEMINOC et les huissiers mandatés sont notamment habilités à constater les inobservances du règlement intérieur.

Les agents de la police ont une autorisation permanente de pénétrer à toute heure dans les parties communes (halls, escaliers, sous-sols, parcs et aires de stationnement, espaces verts) de tous les immeubles et résidences de la SEMINOC.

En cas de manquements graves et/ou répétés au présent règlement intérieur, et après mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, demeurée infructueuse, la SEMINOC se réserve la possibilité d'agir en justice en saisissant la juridiction compétente pour obtenir la résiliation du contrat de location et l'expulsion du locataire.

La plupart des problèmes doivent pouvoir se résoudre par le dialogue avant la mise en place de mesures coercitives.

Le présent règlement établi conformément aux dispositions du contrat de location est un élément indissociable de celui-ci.

Il vient préciser les conditions de location du logement et de ses annexes. Toutes les clauses du présent règlement sont établies conformément à la réglementation en vigueur.

Il est opposable à tous les occupants de la résidence, et de tous types de logements, individuels ou collectifs.

En outre, le locataire devra se conformer à toute la législation et réglementation en vigueur, ainsi qu'à tous les règlements municipaux et/ou préfectoraux en vigueur, et tout particulièrement aux règles relatives à la sécurité.

Dans une résidence en copropriété, le règlement intérieur de la copropriété s'impose.

- **RESPECT DES CLAUSES**

Le respect des clauses du présent règlement intérieur fait appel à l'esprit de responsabilité et de citoyenneté de chacun.

Il est rédigé dans le souci de promouvoir un mode d'habitat privilégiant la tranquillité, le respect de l'espace collectif et le bien vivre ensemble.

Chacun s'engage à respecter les présentes clauses du règlement intérieur.

En cas de non-respect des dispositions prévues, le bailleur se réserve le droit de mettre en œuvre les poursuites adaptées, pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail.

12.2- Mesures incitatives

La SEMINOC, soucieuse de valoriser les bons comportements et les bonnes attitudes des locataires, dans l'utilisation de leur lieu de vie et leurs relations aux autres, décide de mettre en place un système de bonification qui pourra prendre la forme d'une aide à la réalisation de travaux d'embellissement (appui financier ou technique) ou d'un rabais sur le loyer mensuel quittancé.

Une commission se réunira tous les ans, réunissant des personnalités qualifiées de la SEMINOC, sous la présidence de M. le Maire de Neuilly-sur-Marne ou de son représentant, et établira une liste de 5 locataires maximum qui, en raison de leur parcours résidentiel particulièrement méritant (aucun retard de paiement du loyer, engagement d'actions ayant permis d'améliorer le bien-vivre ensemble, actions de maintien en bonne ordre de la résidence, interventions « coup de poing » en cas de situation dégradée des espaces communs...), seront éligibles à une gratification.

Il s'agit ici de récompenser les locataires qui entretiennent de bonnes relations avec leurs voisins, payent leur loyer aux échéances, assurent leur logement et entretiennent les locaux qui leur ont été confiés.

Article 13 : Obligation d'assurance

Le locataire devra justifier chaque année 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.

Rappel important :

La non justification à l'obligation d'assurance peut entraîner la résiliation du bail comme indiqué au contrat de location.

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 en temps et en heure.

En cas de sinistre, si des dégradations importantes sont survenues dans le logement (dégât des eaux par exemple), le locataire dispose d'un délai de 5 jours maximum (à compter de la date de l'incident) pour envoyer la déclaration à son assureur. Il doit ensuite envoyer un double de sa déclaration au siège de la SEMINOC ou par courriel à l'adresse : seminoc@seminoc.fr.

Article 14 : Information au locataire

Le règlement intérieur sera envoyé aux locataires soit au jour de la signature du bail, soit par envoi postal, dès son adoption par le conseil d'administration de la SEMINOC.

Article 15 : Durée et suivi du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur est applicable à compter du 1er janvier 2024.

Toute modification des documents annexés au présent règlement sera communiquée au moins un mois avant leur application.

Nota : Le règlement d'accord est tenu à la disposition des locataires au siège de la SEMINOC.

Fait à Neuilly-sur-Marne, le 3 janvier 2025

Le Directeur Général Délégué,



Jérémy NUTTIN

