LE FOYER STÉPHANAIS

REGLEMENT INTERIEUR DES IMMEUBLES

Approuvé par le Conseil de Concertation Locative le 1er mars 2010

Siège Social : 42 bis, avenue Ambroise Croizat – B.P. 20 – 76801 ST-ETIENNE-DU-ROUVRAY-CEDEX
Téléphone : 02 32 91 93 20 – Télécopie : 02 35 64 11 90 – Site : www.foyer-stephanais.fr
mailto:src@foyer-stephanais.fr

ENGAGEMENT DE SERVICE QUALIBAIL REF. 113 AFNOR CERTIFICATION
afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org

Préambule

Le présent règlement est établi à l'intention des locataires, de leurs familles, de tous les occupants à quelque titre que ce soit et des visiteurs.

Le règlement intérieur qui intègre les conditions générales de location annexées au contrat de location a pour objet essentiel la bonne tenue des immeubles, des pavillons et l'information des locataires et de leurs familles sur les règles à respecter en matière de tranquillité, d'hygiène et de civisme, règles qui s'imposent à tous tant dans les parties communes des immeubles que dans les parties privatives des appartements et pavillons, annexes, espaces verts, voiries et aires de stationnement.

Son application fait appel à l'esprit de responsabilité et de citoyenneté de chacun dans le souci de promouvoir un mode de vie privilégiant l'harmonie et la tranquillité dans tous les logements et résidences du FOYER STEPHANAIS.

Le locataire s'engage à respecter et faire respecter par tout occupant de son chef les dispositions de ce règlement.

Les manquements par les locataires ou les occupants introduits par eux dans leur logement aux dispositions du présent règlement intérieur entraîneront des poursuites judiciaires en vue de la résiliation du bail et le cas échéant à la mise en œuvre de la responsabilité civile du locataire, de l'occupant ou de l'usager.

Article 1 : le personnel de la société

Les membres du personnel du FOYER STEPHANAIS sont au service des locataires et leur doivent courtoisie, écoute et respect.

Ils sont habilités, notamment les gardiens, correspondants et personnel d'entretien d'immeubles, en charge d'assurer la bonne tenue des parties communes, annexes et abords à représenter le FOYER STEPHANAIS afin de faire respecter l'application du présent règlement.

Tout comportement délictueux à leur égard (insultes, menaces, agressions) sera poursuivi judiciairement et pourra conduire à mettre fin au contrat de location.

Cette clause s'applique pour l'ensemble de notre personnel ainsi que pour les salariés des entreprises intervenant sur notre patrimoine immobilier.

Article 2 : la tranquillité et le bien vivre ensemble

Le locataire (sa famille ainsi que tout occupant qu'il a introduit dans son logement momentanément) doit user personnellement et paisiblement des lieux loués : logement, cave, garage (loi du 6 juillet 1989).

Le locataire est tenu de ne pas occasionner de gêne ou de troubles de voisinage tant dans les parties communes (halls d'entrée, couloirs, caves, espaces extérieurs, etc…) que dans son logement.

En particulier, il doit prendre toutes précautions pour que le voisinage ne soit pas indisposé par des bruits provenant de son logement tels que ceux produits par des appareils électroménagers, des appareils de diffusion sonore ou de télévision, des instruments de musique, ainsi que ceux résultant du port de chaussures bruyantes, du déplacement de meubles, de la pratique d'activités et de jeux non adaptés à ces locaux, des claquements de portes, de volets ou de fenêtres.

Les enfants ne doivent pas jouer dans les halls d'entrée d'immeuble, les escaliers, les paliers, les passages, les couloirs, les caves ou autres locaux communs. Les jeux de ballons sont tolérés à l'extérieur des immeubles lorsqu'ils ne se déroulent pas à proximité des halls d'entrée ou des véhicules.

Article 3 : les animaux

Tout animal doit être accompagné et tenu en laisse et demeurer sous le contrôle et la responsabilité de son maître (ou de toute personne en ayant la garde).

La divagation des animaux dans les parties communes, les espaces verts, les aires de jeux ou aux abords des habitations, est interdite.

La présence d'animaux ne doit entraîner aucune atteinte à la sécurité et à la salubrité ni aux lois sur la protection des animaux. Leur comportement ne doit, en aucune façon, troubler la tranquillité et le bien-être des locataires.

Les propriétaires de chiens dangereux doivent se conformer à la règlementation, notamment la loi n°2008-582 du 20 juin 2008 et le décret n°2008-897 du 4 septembre 2008 (évaluation comportementale de l'animal, attestation d'aptitude, permis de détention).

Les chiens dangereux doivent impérativement être tenus en laisse et muselés et ne doivent en aucun cas stationner dans les parties communes des immeubles (loi 99-5 du 6 janvier 1999).

Les propriétaires ou gardiens d'animaux sont responsables des dégradations ou nuisances occasionnées par ceux-ci (article 1385 du Code Civil).

Les frais de remise en état des parties souillées ou dégradées seront à la charge du propriétaire de l'animal. A défaut, les responsables identifiés se verront facturer les frais de nettoyage des locaux.

L'élevage de poules, lapins et autres animaux volatiles est interdit (article L33 du Code de Santé Publique).

Article 4 : l'usage des parties communes

Les parties communes (halls, escaliers, paliers …) et les espaces attenants aux habitations ne sont pas des aires de jeux ou de regroupement. Les rassemblements et conversations prolongées, notamment la nuit, dans les parties communes des immeubles, les aires de stationnement et abords des immeubles sont interdits.

Le FOYER STEPHANAIS autorise de façon permanente les services de police tant nationale que municipale et la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de ses immeubles afin d'y rétablir la jouissance paisible des lieux.

Toute dégradation, graffiti ou acte de vandalisme est interdite et fera l'objet de poursuites contre les auteurs.

L'entrepôt d'objet quelconque est interdit dans les halls d'immeuble, paliers, couloirs, escaliers, passages, les accès de sous-sol et de combles. Il en est de même pour les abords d'immeuble et les placards à compteurs sur les paliers et que les règlements de sécurité obligent à laisser libres.

Les parties communes étant également des lieux de travail pour le personnel de proximité de la société, il est rigoureusement interdit d'y fumer (décret n° 2006-1386 du 15 novembre 2006 fixant les conditions d'application de l'interdiction de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif).

Il est rigoureusement interdit de prélever de l'eau ou de l'électricité sur le réseau des parties communes.

Les tapis et paillassons doivent être à l'intérieur du logement et non dans les paliers et cages d'escaliers.

Article 5 : les ascenseurs

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés. Les locataires et les visiteurs doivent respecter les consignes de sécurité affichées dans les cabines.

Il est interdit d'accéder à la machinerie ou à toutes commandes autres que celles réservées aux usagers.

Comme pour l'ensemble des parties communes, il est rigoureusement interdit de fumer dans les ascenseurs.
Enfin, leur utilisation pour les emménagements et déménagements est possible après autorisation du correspondant. Cette utilisation doit respecter les consignes affichées par le constructeur, notamment en ce qui concerne la charge admissible, et la personne utilisatrice prendra toute disposition visant à :

- Ne pas dégrader ou détériorer la cabine ; toute détérioration sera facturée à son auteur
- Préserver le bon fonctionnement de l'ascenseur
- Ne pas empêcher les autres locataires ou visiteurs d'utiliser l'ascenseur notamment par blocage excessif de la cabine.

Article 6 : les fenêtres, balcons, loggias

L'étendage ou l'entrepôt de linge, vêtement ou objet quelconque est interdit aux fenêtres et balcons, de même que dans les paliers, passages, couloirs, escaliers ou cours d'immeubles. Il est toléré sur les balcons et terrasses, à condition de ne pas être visible de l'extérieur et de ne pas dépasser la hauteur des garde-corps.

Il est interdit de jeter papiers, détritus, débris, cigarettes et objets quelconques par les portes, fenêtres et balcons.

Il est également interdit de secouer tout vêtement, tapis, paillasson, balai ou autre matériel.

Article 7 : la propreté

Le locataire ne doit pas jeter dans les vide-ordures des objets ou détritus volumineux de nature à obstruer les colonnes de chute ou mettant en cause l'hygiène et la sécurité des personnes.

Les déchets ménagers doivent être stockés dans des sacs en plastique fermés avant d'être déposés dans les containers prévus à cet effet. Ils ne doivent en aucun cas être entreposés devant les containers mais à l'intérieur des containers.

Dans les immeubles, les parties communes, escaliers, paliers, couloirs, locaux containers, locaux à vélos, caves et garages communs, doivent être maintenus par tous, en parfait état de propreté. Il est interdit de les encombrer et de les utiliser comme atelier de mécanique.

Le FOYER STEPHANAIS se réserve le droit de faire enlever aux frais des intéressés les meubles, épaves de cycles ou voitures d'enfants, détritus et immondices encombrants ou salissant de façon anormale les parties communes.

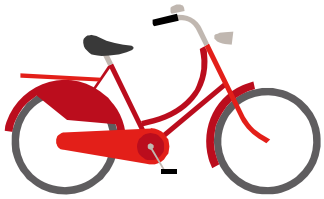
Les encombrants doivent être apportés à la déchetterie ou sortis la veille du passage prévu sur certains secteurs aux emplacements appropriés (affichage dans les immeubles avec correspondants).

Lorsque le locataire constate la présence d'insectes (cafards, blattes…), il doit en informer le FOYER STEPHANAIS qui fera signer une pétition nécessaire à l'intervention d'une entreprise de désinsectisation dans les logements. Le locataire a l'obligation de laisser l'entreprise spécialisée accéder à son logement pour le traiter.

Le dépôt de nourriture pour les animaux dans les parties communes d'immeubles ou aux abords des habitations, est interdit.

Article 8 : les bicyclettes, cyclomoteurs, et poussettes

Les bicyclettes, cyclomoteurs, motos, poussettes d'enfants, etc., devront être entreposés dans les locaux destinés à cet effet. Il incombe aux locataires de veiller à la sécurité de ceux-ci ; la responsabilité du FOYER STEPHANAIS ne pourra être recherche en cas de vol constaté dans ces locaux.



Ces locaux ne doivent pas servir à entreposer d'autres objets qui pourront être enlevés par le bailleur aux frais de leur propriétaire.

Article 9 : la sécurité du locataire

Le locataire devra justifier chaque année avoir souscrit auprès de la compagnie de son choix une assurance pour le logement et ses annexes (loi du 6 juillet 1989, article 7g) : assurance couvrant les risques locatifs (incendies, explosions, dégâts des eaux), assurance couvrant le risque « recours aux voisins », assurance « responsabilité civile ». Le défaut d'assurance peut conduire le locataire négligeant à perdre son droit au bail.

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

Les portes d'accès aux immeubles doivent être maintenues fermées.

L'accès aux locaux de service, aux toitures et terrasses des immeubles est interdit.

Tout dépôt est interdit dans les gaines techniques d'eau, de gaz et d'électricité.

Les escaliers, ascenseurs, paliers, dégagements et tous les passages permettant l'évacuation des immeubles doivent être libres de tous dépôts (objets divers, bicyclettes …).

Il est strictement interdit d'entreposer dans les logements ou autres locaux communs des produits inflammables (bouteilles de gaz, fuel, pots de peinture…). Le locataire peut toutefois détenir des produits d'un usage domestique courant autorisés par les règlements de sécurité.

L'utilisation de barbecues dans les appartements et sur les balcons est interdite.

Article 10 : les aménagements et installations diverses dans les logements

Le locataire ne peut pas modifier les installations électriques, de réception de la télévision, les réseaux d'eau ou de gaz de son logement.

Aucun percement de murs et de plafonds, ni changement quelconque de disposition dans les lieux loués, ni aucune modification de l'aspect extérieur ne peut être effectué sans le consentement exprès et écrit du FOYER STEPHANAIS.

Aucun grillage de protection ou brise-vue ne peut être posé aux fenêtres, balcons et terrasses sans l'autorisation écrite préalable du FOYER STEPHANAIS. Aucune construction, même provisoire et en matériaux légers, ne pourra être édifiée sur les balcons, loggias ou terrasses privatives sans l'autorisation écrite du FOYER STEPHANAIS.

Il est interdit de peindre les ouvrages réalisés en béton brut, de modifier le revêtement de sol ou le système d'étanchéité et d'évacuation des eaux des balcons, loggias et terrasses ou d'y poser moquettes, carrelages.

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

Le locataire ne peut installer ou faire installer aucun dispositif de réception (téléphone, radio, télévision, CB) comportant des antennes extérieures, paraboles… sans avoir au préalable fait une demande au FOYER STEPHANAIS. Lorsqu'une antenne collective existe, le locataire a obligation de s'y raccorder.

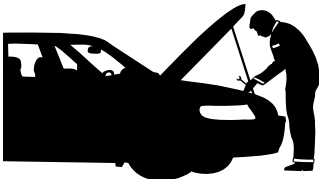
Article 11 : les voies de circulation et parkings

Aucune personne étrangère à nos habitations ou habitant nos appartements ou pavillons 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.

Le code de la route s'applique sur l'ensemble des voiries et parkings de notre patrimoine immobilier. Il convient de respecter les aires de stationnement réservées aux handicapés, les accès de sécurité, les sorties d'immeubles, de locaux poubelles et de parking.

Les voitures de locataires doivent stationner uniquement sur les parkings et autres emplacements réservés à cet effet et nullement dans les cours, voiries intérieures, voies d'accès aux véhicules de sécurité et de secours et aux garages, pelouses.

En outre, le stationnement sur les parkings, voiries intérieures et dépendances du FOYER STEPHANAIS est interdit pour les poids lourds, les autocars et les véhicules hors d'usage. Le stationnement des caravanes et remorques ne sera pas toléré plus de 8 jours. En application des dispositions législatives et réglementaires s'y rapportant, le FOYER STEPHANAIS pourra faire procéder à l'enlèvement d'un véhicule laissé sans droit ou à l'état d'épave ; les frais seront à la charge du propriétaire du véhicule.



Il n'est pas autorisé de réparer, entretenir un véhicule de quelque nature que ce soit dans les accès de sécurité, aires de stationnement, parties communes des immeubles ni sur les balcons ou terrasses mis à disposition des locataires.

Les locataires doivent respecter des conditions particulières de stationnement et de circulation dans certaines résidences (information dans les tableaux d'affichage des halls d'entrée d'immeubles).

Article 12 : les jardins privatifs

Toute modification ou construction d'annexe au logement (garage, abri de jardin, terrasse, véranda, bassin, etc.…) même provisoire et en matériaux légers, ne pourra être édifiée sans l'autorisation écrite du FOYER STEPHANAIS et peut nécessiter des autorisations d'urbanisme (déclaration de travaux ou permis de construire).

Pour toute modification ou aménagement extérieur de type canisse, brise-vue, store, barbecues, etc…, le locataire doit demander une autorisation écrite au FOYER STEPHANAIS.

Le locataire s'engage à respecter les prescriptions de sa commune en matière d'espaces verts.

Le locataire est tenu à l'entretien du jardin dépendant de son logement. Les haies et arbustes doivent être taillés, les clôtures toujours propres et sans aucune brèche. Aucune modification ne pourra être apportée aux clôtures.

Les pelouses doivent être tondues régulièrement. Le locataire doit respecter les heures de tonte selon la règlementation locale. L'espace extérieur doit être entretenu et ne pas servir de lieu d'entreposage d'objets divers.

Lors de plantations dans la cour privative de son logement, le locataire doit demander une autorisation écrite au FOYER STEPHANAIS pour les arbres de grande taille et contacter la Mairie qui indiquera les plantes autorisées ainsi que les règles à respecter en matière de plantation.

L'utilisation de barbecues est uniquement autorisée dans les cours privatives à condition de ne pas incommoder le voisinage par des fumées et des odeurs.