

## **REGLES D'UTILISATION ET DE DISPOSITION DES DIVERSES PARTIES DE L'IMMEUBLE**

Résidence 35 Guy Autret - 01/01/2025

### **ARTICLE 1 - JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont indivises entre l'ensemble des locataires. Chacun en jouit, conformément à la destination de l'immeuble et de manière à ne pas nuire aux droits des autres locataires.

Responsabilité individuelle :

Tout dommage causé aux parties communes, toute aggravation des charges relatives aux parties communes, dus au fait d'un locataire, de son personnel, de tous occupants de son chef, sont entièrement aux frais du locataire concerné.

### **ARTICLE 2 - MODALITES D'USAGE DES PARTIES COMMUNES**

#### *a) Circulations*

Aucun locataire ou occupant de l'immeuble ne devra encombrer les voies et espaces libres communs à l'ensemble des locataires, ni, dans le bâtiment, les entrées, sas, paliers, escaliers, et autres endroits communs, toute tolérance si longue soit elle ne pouvant en aucun cas créer un droit quelconque.

#### *b) Branchements*

Le locataire ne pourra pas augmenter ses branchements particuliers d'eau ou d'électricité, sans en avoir préalablement référé au propriétaire.  
Aucun appareil ne pourra être branché sur la VMC.

#### *c) Services collectifs et éléments d'équipement*

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant partagé, un locataire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

#### *d) Encombrement*

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées, couloirs ou lieux alloués aux poubelles ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations le gestionnaire de la résidence est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le gestionnaire de la résidence au contrevenant par lettre recommandée qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Aucun locataire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies de circulation et dans la cour du bâtiment.

*e) Aspect extérieur de l'ensemble immobilier*

Aucune modification ne pourra être apportée à l'aspect des parties telles que les fenêtres et portes palières.

Toute installation d'antenne parabolique individuelle est proscrite.

Les installations de climatisation ayant des appendices extérieures ne sont pas autorisées.

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments et dans les halls d'entrées est strictement interdite.

*f) Espaces libres et jardins.*

Les espaces autour du bâtiment, ainsi que les aménagements et accessoires, les allées de desserte, les aires de circulation devront être conservées par les occupants dans un état de rigoureuse propreté. Il est rappelé que l'espace situé à l'arrière du bâtiment est interdit d'accès au locataire et qu'il est donc strictement interdit d'y stationner un quelconque véhicule.

Il est interdit de laisser vagabonder dans les espaces libres, les jardins et les voies, des chiens et autres animaux. A ce sujet, la détention de chiens dits " d'attaque " appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 21 1-1 du code rural (pitbulls, boers-bulls, etc...) est strictement interdite.

L'usage des avertisseurs des automobiles et cycles est interdit dans les limites de l'ensemble immobilier sauf cas de nécessité.

Il est interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'ensemble immobilier, même après décès ou par autorisation de justice.

Il est interdit de circuler avec des véhicules propulsés par des moteurs à échappements libres ou bruyants.

Les occupants de l'ensemble immobilier devront observer et exécuter les règlements de ville, de police et de voirie.

*g) Terrasses, balcons*

Les locataires qui possèdent dans leurs lots des terrasses, ou bénéficient de la jouissance exclusive de balcons ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils ne pourront effectués de modifications aux lieux; il est en particulier interdit d'effectuer de nouvelles plantations ou de construire des cabanons ou abri de jardins, quelques soient leurs natures.

Il est également Interdit de procédés à des feux de quelques natures qu'ils soient.

L'usage de barbecue est notamment strictement interdit sur les balcons et les espaces verts.

Les locataires seront responsables de tous les dommages : fissures, fuites et autres provoqués directement ou indirectement par leur fait ou le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations, jardins suspendus et autres).

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

En cas de carence, tous les travaux quels qu'ils soient pourront être commandés par le syndic, à leur frais.

#### *h) Stationnement*

Aucun stationnement n'est autorisé dans la cour arrière de l'immeuble, ni dans la voie d'accès le longeant.

Deux stationnements sont possibles sur la voie publique, face à l'immeuble. Bien qu'il s'agisse d'une zone publique, les locataires sont invités à ne pas se stationner sur le trottoir afin de ne pas entraver la circulation des piétons, ainsi que de prendre soin de disposer leur véhicule de manière à ce que le deuxième stationnement soit préservé sans entraver les sorties de garage de la résidence et du voisinage.

### **ARTICLE 3 - JOUISSANCE DES PARTIES LOUEES**

Chacun des locataires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties dont il est le locataire, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres locataires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni de porter atteinte à sa destination.

### **ARTICLE 4 - MODALITES D'USAGE DES PARTIES LOUEES**

#### *a) Occupation*

Compte tenu de la qualité de ses aménagements et de son caractère résidentiel, les locaux ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et meurs, à titre principal d'habitation.

Un dossier comprenant des renseignements sur les équipements et leurs notices d'utilisation est remis à chaque locataire à son installation. Il est invité à en prendre connaissance pour la bonne utilisation des équipements, ainsi que pour le respect des prescriptions lors de leur entretien.

#### *b) Modifications intérieures d'un lot*

Il est interdit d'effectuer des travaux qui affecteraient l'intégrité des équipements, du cloisonnement et du Gros Œuvre du bien loué.

Notamment, les percements dans les murs sont proscrits. Les murs sont déjà équipés de chevilles adaptées à la mise en place de cadre et les crochets adéquats mis à disposition du locataire lors de son installation. Tous trous effectués sans autorisation seraient retenus sur la garantie du locataire à hauteur de 25€ par trou.

#### *d) Bruits et émanations*

Conformément à l'article L. 3512-8 du Code de la santé publique, il est interdit de fumer dans les parties communes telles que le hall d'entrée et la cage d'escalier. Il a également été décidé d'interdire le vapotage dans ces mêmes parties communes. Tout contrevenant s'expose aux amendes prévues par la loi.

L'usage de tous appareils sonores doit être conforme aux conditions de ville et de police et ne pas créer de bruits gênants pour les voisins.

Les locataires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail habituel avec ou sans machine-outil, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, les odeurs persistantes ou les trépidations.

#### *e) Libre accès*

Les locataires supporteront sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires aux parties communes et,

si besoin, permettront l'accès aux personnes chargées de surveiller ou d'exécuter ces travaux.  
D'autre part, le gestionnaire de la résidence se réserve un droit de visite établi en accord avec le loueur, afin que soient effectuées les visites de contrôle technique périodique nécessaires à la pérennité des équipements.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser, par un moyen de son choix, le libre accès de son local, et en tenir informer le gestionnaire de la résidence sans délai.

#### *f) Conduits de ventilation*

Les conduits de ventilation sont choses communes.

En cas de mauvaise utilisation d'un conduit de ventilation, le locataire intéressé sera responsable des dégâts occasionnés.

#### *g) Surcharge des planchers*

Si l'un des locataires a besoin d'installer dans son local, un matériel ou un mobilier lourd, il devra, sous le contrôle du gestionnaire de la résidence, faire fixer le taux de surcharge admissible.

#### *h) Entretien d'aspect et entretien intérieur*

Les portes d'accès aux lots, les fenêtres, les volets, devront être maintenus en bon état de propreté par les locataires des lots respectifs.

Les paillasons, placés au devant des portes palières devront être maintenus en bon état ou remplacés.

#### *i) Sécurité - Salubrité*

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Le stockage d'hydrocarbure et de tout produit ou matière volatile ou inflammable (bonbonne gaz), est strictement prohibé.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés. Leur obturation est interdite.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasse d'eau en bon état de fonctionnement, notamment afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations et notamment dans celles conduisant aux égouts de matériaux pouvant entraîner l'encombrement des réseaux (rouleaux de papier toilettes, serviettes hygiéniques, etc), faute de quoi, tous les travaux de réparation qui en découleront seront imputés au locataire en cause.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite.

#### *j) Tranquillité*

Les occupants des locaux privatifs ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres locataires.

Tout bruit, tapage nocturne ou diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou tout autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'ensemble immobilier.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié.

#### *k) Usage des fenêtres, balcons et terrasses*

Tous étendages aux fenêtres, sur les balcons ou les terrasses privatives sont interdits. Aucun objet ne sera déposé sur le rebord des fenêtres ou des balcons. Les vases ou jardinières à l'intérieur des balcons ne devront provoquer aucun écoulement d'eau en façade.

Les balcons, terrasses ne pourront être utilisés ni comme dépôt, ni à aucun usage contraire à la destination de l'immeuble.

#### *l) Dispositions diverses*

Les locataires devront souffrir, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès à leurs locaux, aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages notamment pour le nettoyage des façades, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente et autres.

En tout temps, l'accès des locaux pour vérification d'état afin de reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au gestionnaire de la résidence et à ses mandataires.

#### *m) Responsabilité*

Tout locataire restera responsable à l'égard des autres locataires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Notamment en cas de carence de la part d'un locataires à l'entretien de ses parties privatives tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que, d'une façon centrale, pour celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, le gestionnaire de la résidence pourra remédier, aux frais du locataire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de recension, restée sans effet pendant un délai de deux semaines.