



# REGLEMENT INTERIEUR D'HABITATION

*Approuvé par délibération du Conseil d'Administration en date du 19 mai 2017*



— **VIVRE-ENSEMBLE** —

— **HARMONIE** —

— **RESPECT** —

**COMPLETANT LES CONDITIONS PARTICULIERES ET GENERALES  
DU CONTRAT DE LOCATION**

---

# SOMMAIRE

<b>TITRE PRELIMINAIRE - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>Article 1<sup>er</sup> - Objet du Règlement Intérieur</b>	
<b>Article 2 - Champ d'application</b>	
<b>TITRE I - DU BON USAGE DU LOGEMENT ET DE SES ANNEXES</b>	<b>3</b>
<b>Article 3 - De l'usage raisonnable</b>	<b>3</b>
<b>Article 4 - Conditions d'occupation du logement</b>	<b>3</b>
4-1°) Règles générales d'occupation	3
4-2°) Règles d'occupation particulières à certains logements	4
4-3°) Devoir de mise en sécurité du logement	4
4-4°) Aménagements et travaux réalisés par le locataire	5
4-5°) Occupation des jardins privatifs	5
4-6°) Utilisation des boîtes aux lettres	6
4-7°) Utilisation des caves	7
<b>Article 5 - Conditions d'entretien du logement</b>	<b>7</b>
5-1°) Dispositions générales relatives aux règles d'hygiène et de salubrité	7
5-2°) Entretien des compteurs individuels, canalisations et ventilations	7
5-3°) Gestion des ordures ménagères, objets encombrants et autres déchets	8
<b>Article 6 - Conditions d'accès au logement par les tiers</b>	<b>8</b>
<b>Article 7 - De la détention d'animaux au sein du logement</b>	<b>9</b>
7-1°) Règles générales	9
7-2°) Règles de détention de chiens dangereux	9
<b>TITRE II - DU BON USAGE DES PARTIES COMMUNES</b>	<b>10</b>
<b>Article 8 - De l'hygiène et de la propreté des parties communes</b>	<b>10</b>
<b>Article 9 - De la sécurité des parties communes</b>	<b>10</b>
<b>Article 10 - De l'accès et de la circulation dans les parties communes</b>	<b>11</b>
10-1°) Règles d'accès à l'immeuble	11
10-2°) De la circulation paisible au sein des parties communes	11
<b>Article 11 - Du regroupement illicite et entraves à la libre circulation</b>	<b>11</b>
<b>Article 12 - De l'utilisation conforme des ascenseurs</b>	<b>12</b>
<b>Article 13 - Du dépôt de vélos et poussettes</b>	<b>12</b>
<b>Article 14 - Des locaux techniques</b>	<b>12</b>
<b>TITRE III - DU BON USAGE DES ESPACES COLLECTIFS EXTERIEURS</b>	<b>12</b>
<b>Article 15 - De la préservation de l'apparence extérieure des immeubles</b>	<b>12</b>
<b>Article 16 - De l'utilisation des aires de jeux et espaces verts</b>	<b>13</b>
<b>Article 17 - Circulation et stationnement sur les voies et parkings de l'OPH Firminy</b>	<b>13</b>
<b>TITRE IV - DES NUISANCES PORTANT ATTEINTE A LA TRANQUILLITE DU VOISINAGE</b>	<b>14</b>
<b>Article 18 - Troubles prohibés</b>	<b>14</b>
<b>Article 19 - Sanctions en cas de trouble de voisinage avéré</b>	<b>15</b>
<b>TITRE V - DU RESPECT DES BIENS, DU PERSONNEL ET DES PRESTATAIRES DE L'OPH FIRMINY</b>	<b>16</b>
<b>Article 20 - Agression du personnel et des prestataires mandatés</b>	<b>16</b>
<b>Article 21 - Actes de vandalisme et autres atteintes aux biens de l'OPH FIRMINY</b>	<b>16</b>
<b>TITRE VI - DE L'INOBSERVATION DU REGLEMENT INTERIEUR ET DES SANCTIONS ENCOURUES</b>	<b>17</b>
<b>Article 22 - Du respect attentif et continu du règlement intérieur</b>	<b>17</b>
<b>Article 23 - Résiliation de bail et autres sanctions</b>	<b>17</b>
<b>ANNEXE n°1 - Tableau de synthèse - Répression pénale et atteintes contre les personnes</b>	<b>18</b>
<b>ANNEXE n°2 - Tableau de synthèse - Répression pénale et atteintes contre les biens</b>	<b>19</b>

## TITRE PRELIMINAIRE - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1<sup>er</sup> - *Objet du Règlement Intérieur*

Le présent règlement intérieur constitue l'un des éléments du contrat de location. Il vient notamment 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.

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.**

### Article 2 - *Champ d'application*

Les locataires du logement, leurs occupants à quelque titre que ce soit et le cas échéant leurs visiteurs, à l'attention desquels a été établi le présent règlement Intérieur, sont les garants de l'application rigoureuse de ses dispositions, celles-ci leur étant strictement opposables et venant en exécution des engagements issus du contrat de location et de l'ensemble des obligations définies à l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Le règlement intérieur s'applique à l'ensemble immobilier de l'OPH FIRMINY : parties privatives, communes, annexes, espaces verts, voiries et aires de stationnement.

## TITRE Ier - DU BON USAGE DU LOGEMENT ET DE SES ANNEXES

### Article 3 - *Usage raisonnable*

Conformément à l'article 1728 du Code Civil et aux dispositions prévues dans le bail, le locataire devra user raisonnablement de son logement et de ses annexes (balcons, jardins, cave...) et suivant la destination qui lui a été donné par le contrat de location. Chaque locataire est personnellement responsable de ses agissements, de ceux des personnes vivant dans les lieux loués et de toutes les personnes qu'il introduit dans l'immeuble.

### Article 4 - *Conditions d'occupation du logement et de ses annexes*

#### 4-1°) *Règles générales d'occupation*

Le locataire est strictement tenu de ne pas :

- Jeter des objets, quels qu'ils soient, par les fenêtres ou balcons.
- Utiliser des barbecues sur les balcons et terrasses.
- Suspendre des pots de fleurs, bacs ou balconnières à l'extérieur des garde-corps des balcons.
- Secouer les tapis, balais, chiffons sur les balcons et par les fenêtres.

- Utiliser les balcons pour stocker des objets encombrants tels que gros meubles ou appareils électroménagers.
- Utiliser pour le revêtement des plafonds et murs des logements des revêtements de type dalles en polystyrène, liège, lambris ou autres revêtements à haut pouvoir calorifique.
- **Poser des antennes de radio, de télévision ou encore antennes paraboliques sur les balcons et façades des immeubles.** La pose d'antenne parabolique sur les terrasses et toitures des Immeubles est soumise à autorisation préalable de l'OPH FIRMINY et suivant un cahier des charges d'installation. L'OPH FIRMINY se réserve le cas échéant la possibilité de facturer au locataire les frais de remise en état consécutifs à des détériorations provoquées par la pose illicite d'antennes de radio, de télévision ou paraboles.

En outre, le locataire est tenu de :

- Maintenir les plafonds des pièces louées en peinture ou le cas échéant en toile de verre peinte.
- Porter à la connaissance de l'OPH FIRMINY ou de ses représentants dûment mandatés toute modification de la situation familiale déclarée à l'entrée dans les lieux, les cas de maladies contagieuses ou infectieuses ainsi que les décès.
- Veiller à l'apposition de son identité (nom et prénom) sur la porte palière du logement et à son maintien durant la location.

#### 4-2°) Règles d'occupation particulières à certains logements

- ✓ Pour les **locataires d'appartements de l'Unité d'Habitation LE CORBUSIER :**

Il est formellement interdit au locataire d'effectuer des travaux de transformation, de modification ni même des travaux d'aménagement (peinture, perçage...) sur les espaces extérieurs privatifs du logement (balcons, terrasses) ni sur les ouvertures fixes ou mobiles (baies coulissantes en bois, châssis) donnant accès à ces espaces (pas de peinture, vernissage, ponçage, perçage possibles).

#### 4-3°) Devoir de mise en sécurité du logement

- Le locataire est strictement tenu de ne pas faire usage d'appareils de chauffage à combustion lente, ni d'appareils dangereux ; de ne pas détenir de produits explosifs ou inflammables autres que ceux relevant d'un usage domestique courant autorisés par les règlements de sécurité ; de n'utiliser ni appareils à fuel ni bouteille de gaz butane ou propane.
- Il est interdit au locataire d'utiliser un autre mode de chauffage que celui qui a été prévu par l'OPH FIRMINY, sauf les chauffages d'appoint électriques de puissance adaptée à l'installation électrique du logement. L'usage de poêle à pétrole est interdit.
- Pour garantir la sécurité du logement et de ses équipements, le locataire devra veiller à l'entretien périodique des chaudières, chauffe-eau, du ramonage des conduits de fumée.

- Il est interdit d'effectuer un branchement quelconque sur les installations électriques collectives.
- Les vitrages fêlés ou brisés par le locataire ou ses occupants devront être remplacés par un professionnel aux frais du locataire, dans un délai bref, afin de ne pas compromettre la sécurité des personnes.



Le locataire est responsable envers l'OPH FIRMINY, les autres locataires et les tiers des dégâts et accidents résultant d'un manque d'entretien ou d'un mauvais usage des lieux et des appareils et doit assurer notamment, à ses frais, la réparation des installations détériorées.

#### **4-4°) Aménagements et modifications réalisés par le locataire**

- Il est interdit au locataire de faire des travaux de transformation des lieux loués, de modifier le cloisonnement intérieur ou de transformer l'aspect extérieur du logement sans l'accord écrit du bailleur. **En particulier, toute transformation, adjonction, modification du logement, de ses annexes privatifs (balcon, terrasse, jardin, cave, aire de stationnement à usage privatif ...) ou de ses équipements loués (ex : pose de carrelage, moquette ou parquet flottant, pose d'une cuisine intégrée, d'une hotte aspirante, aménagement d'une douche, d'un WC...) doit faire l'objet d'un accord écrit préalable de l'OPH FIRMINY.**



En cas de transformation, modification, construction ou autres faite sans son autorisation et mettant en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, l'OPH FIRMINY pourra exiger, y compris durant l'exécution du contrat de location, la remise immédiate des lieux en l'état, aux frais du locataire. De même, dans l'hypothèse d'une transformation ou modification illicite, quand bien même il exciperait d'une plus-value apportée à la chose louée et à ses éléments, le locataire ne pourra pas prétendre à son profit, dès la sortie des lieux loués, à une quelconque indemnisation des frais engagés.

- En revanche, **seront autorisés par l'OPH FIRMINY les travaux mineurs d'aménagement et non irréversibles**, c'est-à-dire tous ceux ne modifiant ni la structure ni la configuration du logement et de ses annexes et ayant pour but d'accroître simplement son confort ou son esthétique (ex. travaux de décoration murale, pose d'équipements démontables et ne détériorant pas le logement tels que placards, étagères...).

**Pour plus d'informations, consultez « Le Guide du locataire », également disponible sur notre site [www.oph-firminy.fr](http://www.oph-firminy.fr)**

#### **4-5°) Occupation des jardins privatifs**

- **Le locataire est responsable du bon entretien (tonte de la pelouse, le cas échéant la taille des haies, des arbustes) et de la propreté du jardin.** Il s'engagera à maintenir en parfait état d'entretien les aménagements d'agrément du jardin préexistants (arbres, arbustes, buissons, plantations) réalisés par l'OPH FIRMINY.

- Les jardins privatifs doivent rester des jardins d'agrément. Des arbustes peuvent être plantés mais une autorisation de l'OPH Firminy est indispensable. En revanche, la plantation des arbres de moyenne et grande taille y est formellement interdite.



**Pour les jardins des appartements situés aux « Berges de l'Ondaine », compte tenu de la présence d'un géotextile sous la terre végétale, il est interdit de planter des arbres fruitiers, des pins (même de petite taille) et de faire des potagers.**

- La culture des plantes dites interdites ou dangereuses pour la santé de l'homme ou l'environnement (notamment type Ambroisie), plantes vénéneuses, plantes grimpantes y est formellement proscrite.
- Le locataire disposant d'un jardin privatif est **également responsable du bon état d'entretien des clôtures**. Aucune clôture ne sera installée ou modifiée sans l'accord préalable de l'OPH FIRMINY et conformément à un cahier des charges d'installation préétabli.
- L'installation d'abris de jardin est possible mais reste **soumise à autorisation de l'OPH FIRMINY** et conformément à un cahier des charges d'installation préétabli (le cas échéant, en fonction de la surface de l'abri de jardin, après déclaration préalable de travaux ou autorisation préalable des services d'urbanisme municipaux).
- **S'agissant de l'utilisation de barbecue, seuls les barbecues électriques sont autorisés.**
- Le dépôt de matériaux et d'objets divers (épaves de deux-roues, appareils ménagers hors d'usage ou non, pneus, bâches, etc....) y est strictement interdit.
- Les jeux d'enfants ne devront pas constituer une installation permanente. L'installation de maisonnettes pour enfants en bois ou PVC, les piscines gonflables pour enfants sont tolérés : elles devront être remisées hors saison et le sol devra être remis en état si besoin.



**Pour les jardins des maisons individuelles des « Côteaux du Soleil », compte tenu de la proximité de lignes à hautes tensions, l'utilisation des cerfs-volants y est interdite.**

#### 4-6°) Utilisation des boîtes aux lettres

- Chaque locataire est responsable de la boîte aux lettres mise à sa disposition dès son entrée dans les lieux loués et sur laquelle devra figurer en permanence, et ce jusqu'à la fin de la location, son identité (nom, prénom), les numéros et étages du logement. Elles doivent être maintenues en bon état de propreté et tenues fermées à clé. En cas de bris de porte ou de serrure, elles seront réparées aux frais du locataire sauf en cas de dégradation justifiée.

#### 4-7°) Utilisation des caves

- Les locataires devront veiller au bon usage des caves (pas d'entreposage de produits dangereux ou d'engins à moteur), lesquelles ne devront pas être encombrées. Ils devront veiller à ce que la cave demeure fermée en permanence.
- Ils s'interdiront et interdiront à leurs occupants d'utiliser ces caves comme atelier de mécanique, local de réunion pour des jeux ou toute autre activité susceptible d'occasionner un danger ou un trouble à la sécurité et tranquillité de l'immeuble et de ses occupants.



L'OPH FIRMINY ne sera pas responsable en cas d'utilisation non conforme des lieux, dégradation, perte ou vol des biens personnels du locataire ou de ses occupants.

### Article 5 - Conditions d'entretien du logement

#### 5-1°) Dispositions générales relatives aux règles d'hygiène et de salubrité

- Le locataire veillera à l'observation du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur sur la déclaration des maladies contagieuses, destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
- Le locataire sera tenu, si l'OPH FIRMINY le juge nécessaire et dans l'intérêt général des occupants de l'immeuble, de laisser désinfecter ou déparasiter par les services spécialisés les lieux loués. Cette prestation sera réalisée aux frais du locataire, conformément à la réglementation en vigueur.



**Pour votre information**, la présence de parasites (punaises, blattes, cafards, puces, ...) doit être signalée immédiatement à l'OPH FIRMINY qui fera procéder aux opérations nécessaires. Le traitement n'est efficace que lorsque la société prestataire est en capacité de pouvoir procéder à une intervention dans la totalité des logements d'un étage ou de l'immeuble entier.

- Il est enfin tenu de ne pas évacuer sur le palier et dans les escaliers les poussières du logement.

#### 5-2°) Gestion par le locataire des ordures ménagères, objets encombrants et autres déchets

- **Les ordures ménagères doivent toujours être placées dans des sacs poubelles hermétiquement fermés** afin d'éviter les odeurs nauséabondes et toute prolifération de parasites type cafards ; ils doivent être immédiatement déposés dans les poubelles prévues à cet effet. Pour les logements disposant d'un vide-ordures, aucun déchet non emballé ne doit y être jeté, ni verre, ni liquide, ni objets volumineux ou dangereux.



**Pour les locataires de maisons individuelles**, les conteneurs individuels seront sortis la veille du jour du ramassage des déchets et ne devront pas rester sur les trottoirs conformément aux arrêtés municipaux.



Dans un souci de préservation de l'environnement, il est demandé au locataire de respecter les consignes pour le dépôt et le tri sélectif des déchets, à savoir :

- **Poubelle de tri à couvercle jaune** : pour les déchets recyclables (*bouteilles/flacons plastiques, boîtes métalliques, petits cartons d'emballage, papiers et journaux*)
- **Poubelle noire à couvercle vert** : pour les ordures ménagères non recyclables (*déchets alimentaires, produits utilisés et jetables comme les sacs plastiques, couches...*)
- **Conteneur / Bac à verre** : pour la collecte des objets en verre (*bouteilles, pots, bocaux ...*)
- **A la « Déchèterie intercommunale Z.I Dorian de Firminy »** : pour les objets encombrants, déchets polluants ou dangereux (*piles, batteries, huiles de vidange, peintures, solvants, pesticides ...*), déchets verts (*plantes séchées, sapins...*), vêtements et autres textiles ...

Pour plus d'informations, consultez « *Mon Eco-Guide* », également disponible sur notre site [www.oph-firminy.fr](http://www.oph-firminy.fr)

### 5-3°) Entretien des compteurs individuels, canalisations et ventilations

- Le locataire veillera à ce que les compteurs individuels d'eau chaude, d'eau froide et le cas échéant de chauffage soient relevés au moins une fois par an par le prestataire mandaté par l'OPH FIRMINY. En cas d'absence prolongée, les compteurs devront être fermés par sécurité (gaz, eau, etc...).
- Le locataire ne doit jeter dans les canalisations aucune matière grasse, solide ou autre, de nature à faire obstacle à l'écoulement normal des eaux. Le cas échéant, le locataire devra assurer par ses propres moyens et à ses frais jusqu'à la canalisation commune, tout dégorgement des canalisations desservant les lieux loués. Enfin, il devra prendre les précautions nécessaires afin d'éviter le gel des canalisations traversant les lieux loués.
- Il sera tenu de nettoyer régulièrement les bouches et grilles de ventilation, mécaniques (comme les extractions des VMC le cas échéant) ou naturelles, lesquelles ne doivent en aucun cas être obstruées.



Il est vivement conseillé aux locataires de veiller à ce que le logement soit régulièrement aéré et normalement chauffé afin d'éviter toute condensation ainsi que les moisissures.

### Article 6 - Conditions d'accès au logement par les tiers

- Les locataires sont tenus de donner toutes facilités d'accès à leur logement aux entreprises dûment habilitées par l'OPH FIRMINY pour procéder aux visites de contrôle, rendues nécessaires **soit par l'urgence tenant à la sécurité ou l'hygiène du logement** (notamment travaux permettant à l'OPH FIRMINY de satisfaire à son obligation de délivrance et de décence du logement), **soit par l'exécution de contrats de prestation d'entretien annuel passés en application d'un accord locatif** et relatif au bon fonctionnement des appareillages contenus dans le logement, (notamment entretien et remplacement robinetterie, entretien et relevé de compteurs d'eau, le cas échéant chauffage, chaudières, chauffe-eau, ...) **soit par la mise en œuvre de mesures de désinfection ou toutes actions nécessaires à la bonne tenue et entretien du logement** (telles que travaux d'amélioration de performance énergétique...).





Il est rappelé aux locataires que la visite de contrôle fait l'objet d'une information préalable par voie d'affichage. En cas d'impossibilité, le locataire doit en alerter le prestataire concerné ou l'OPH FIRMINY et trouver avec lui une solution. **A défaut et dès lors qu'il s'agit d'un problème de sécurité ou d'hygiène pour le locataire ou l'ensemble des locataires, tout refus du locataire de laisser accéder à son logement entrainera des poursuites contentieuses dont les frais seront mis à sa charge.**

## Article 7 - Des Animaux

### 7-1°) Règles générales

- La présence d'un animal domestique, soit un par logement, est tolérée dans le logement loué et dans la mesure où le locataire ne pratique pas d'élevage ou d'abattage. La taille et les besoins vitaux de l'animal doivent être compatibles avec la surface de l'appartement loué.
- Le locataire devra veiller à ce que son animal ne trouble pas la tranquillité du voisinage et ne provoque pas de désordre, de salissure, de nuisances ou de réclamation de la part d'autres locataires. Le locataire est toujours tenu pour responsable des dégâts ou dommages causés par son animal.



**Pour votre information**, l'abandon volontaire d'un animal est réprimé par l'article 511-1 du code pénal. Le locataire ou un de ses occupants qui serait auteur de cruauté envers un animal peut être poursuivi devant le tribunal correctionnel. Selon la nature et la gravité des faits, l'auteur peut être condamné à des peines de 2 ans d'emprisonnement et 30 000€ d'amende, lesquelles sont susceptibles d'être doublées en cas de récidive.

- Il est formellement interdit de nourrir à partir de son logement les pigeons, corbeaux et autres volatiles.

### 7-2°) Règles de détention de chiens dangereux (Loi du 6 janvier 1999 - Art. 211 du Code rural)

- **La détention des chiens de première catégorie, assimilables à des chiens d'attaque (notamment Pitbulls, Boer bulls) est strictement interdite dans les immeubles de l'OPH FIRMINY.**
- **En dehors du logement**, les chiens de deuxième catégorie, assimilables à des chiens de garde ou de défense (de race Staffordshire terrier, Rottweiler, Tosa...) devront être tenus en laisse par une personne majeure et porter une muselière.

L'OPH FIRMINY, en vertu de l'article L. 211-16 du Code rural, se réserve le droit de saisir les autorités compétentes aux fins de poursuites en cas de non respect de ces obligations.

## TITRE II - DU BON USAGE DES PARTIES COMMUNES

Sont considérés comme « parties communes » notamment les halls d'entrée, paliers, escaliers, ascenseurs, espace affecté aux boîtes aux lettres, couloirs, coursives, toitures, espace caves, locaux à vélos, locaux d'accès aux équipements techniques.

### Article 8 - De l'hygiène et de la propreté des parties communes

- **Les locataires, leurs occupants et leurs invités doivent respecter la propreté de l'immeuble et des alentours (halls d'entrée, paliers, montées d'escaliers, couloirs..). Ils ne doivent ni jeter de débris en dehors des poubelles, ni uriner, ni déféquer ou cracher dans les parties communes de l'immeuble.** Il est rappelé que les ordures ménagères mises en sacs fermés devront être déposées dans les containers réservés à cet usage dans le respect de la réglementation.
- Il est strictement **interdit de fumer dans les parties communes (décret n° 2006-1386 du 15 novembre 2006).**
- Il est interdit d'apposer ou d'afficher quelque document, plaque, enseigne ou inscription que ce soit dans les parties communes. Les graffitis et tags y sont également prohibés.
- En dehors des logements, **tous les chiens doivent être toujours accompagnés et tenus en laisse.** Ils ne devront pas errer dans les parties communes telles que paliers, escaliers, halls d'entrée, ascenseurs, terrasses, parkings ou sur les espaces extérieurs. Leurs propriétaires en seront responsables et devront supporter tous frais résultant de dégradations (déjections) ou tous autres dommages qu'ils pourraient notamment occasionner dans les parties communes.

### Article 9 - De la sécurité des parties communes

- Il est interdit d'utiliser ou de stocker des produits dangereux, inflammables ou explosifs (bouteilles de gaz, pneus, pétrole, essence...) dans les parties communes de l'immeuble.
- Les équipements de sécurité et d'incendie ne doivent pas être détériorés (blocs secours, trappes de désenfumage, extincteurs, alarmes...). Les locaux à usage commun ne peuvent être utilisés pour un quelconque autre usage que celui prévu.
- L'accès aux toitures et toitures terrasses des immeubles, est strictement interdit aux locataires. En cas d'accident la responsabilité de l'OPH FIRMINY ne sera pas engagée.



**Pour les locataires des maisons individuelles des « Côteaux du Soleil », par application de l'engagement du 10/10/2016 annexé au bail et passé entre l'OPH FIRMINY et RTE FOREZ-VELAY, il leur est particulièrement interdit de monter sur les toitures des garages ou celles des maisons sous risque d'être électrocuté par une puissance de 130 kilovolts soit une décharge mortelle.**

## Article 10 - De l'accès et de la circulation dans les parties communes

### 10-1°) Règles d'accès à l'immeuble

- Les locataires, leurs occupants et leurs invités ne doivent pas entraver le bon fonctionnement des dispositifs de fermeture et d'accès aux immeubles et aux espaces communs (y compris les portes coupe-feu) ni le cas échéant divulguer les codes d'accès ou permettre l'utilisation des badges d'accès à des personnes étrangères à l'immeuble .
- 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.

### 10-2°) De la circulation paisible au sein des parties communes

- Il est strictement interdit d'y consommer ou vendre des boissons alcoolisées ou non, ou tout produit prohibé par la loi.
- Les jeux d'enfants (notamment dans les escaliers, ascenseurs...) présentant un risque d'atteinte à la tranquillité et/ou à la sécurité des biens et des personnes y sont interdits (jeux avec utilisation de pétards notamment, circulation à vélo, rollers, planches à roulettes...).
- Il est **interdit d'encombrer les parties communes en y entreposant quoi que ce soit** (comme des sacs poubelles, bicyclettes, vélos, motos, poussettes, landaus, matelas, meubles, produits dangereux tels qu'essence, gaz, pétrole...).



Après constat et mise en demeure de débarrasser les lieux demeurée infructueuse, l'enlèvement et l'élimination des objets seront effectués par l'OPH FIRMINY aux frais du contrevenant.

## Article 11 - Du regroupement illicite et entraves à la libre circulation dans les parties communes

- Dans l'hypothèse d'une occupation des parties communes par les locataires, leurs occupants ou leurs visiteurs qui constituerait soit une entrave à l'accès et à la libre circulation des occupants de l'immeuble, soit une atteinte au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté soit une nuisance à la tranquillité des lieux, **l'OPH FIRMINY, pourra requérir, l'article L-126-2 du Code de la Construction et de l'Habitation l'y autorisant, le concours de la police nationale ou de la police municipale pour rétablir la jouissance paisible de ces lieux.**



**Pour votre information**, il est rappelé aux locataires, conformément à l'article L. 126-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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'escaliers ou autres parties communes des immeuble est punie de deux mois d'emprisonnement et de 3750€ d'amende.**

### Article 12 - De l'utilisation conforme des ascenseurs

- L'usage des ascenseurs est strictement réservé au transport des personnes dans les conditions de charge et d'emploi indiquées sur ces appareils. Le locataire se conformera, ainsi que sa famille et ses visiteurs, à toutes les instructions relatives au bon emploi de l'ascenseur.
- L'usage des ascenseurs par des enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte est interdit.
- Il ne pourra être prétendu à diminution de loyer ou à indemnité en cas d'arrêt du service de l'ascenseur, quelles que soient la cause et la durée de celui-ci.
- Il est interdit de fumer et d'uriner dans les ascenseurs. Les ascenseurs doivent rester propres.

### Article 13 - Du dépôt des vélos et poussettes

- Le dépôt de vélos ou de poussettes est obligatoire dans les locaux ou emplacements prévus à cet effet, lorsqu'ils sont mis à disposition. Ces objets demeurent sous la responsabilité de leur propriétaire.
- Les locaux à vélos et poussettes ne peuvent être utilisés pour un quelconque autre usage et doivent être maintenus en parfait état d'entretien. En effet, **tout dépôt de déchets ou d'objets encombrants y est strictement interdit**. En cas d'utilisation non conforme de ces locaux ultérieurement constatée, l'OPH FIRMINY se réserve le droit de suspendre leur accès et leur utilisation.

### Article 14 - Locaux techniques

- L'accès aux locaux techniques est formellement interdit aux locataires, notamment en ce qui concerne les installations collectives de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (locaux compteurs). Seules les personnes habilitées sont autorisées à y accéder.
- Tout dépôt d'objets encombrants y est en outre interdit.

## TITRE III – DU BON USAGE DES ESPACES COLLECTIFS EXTERIEURS

### Article 15 - De la préservation de l'apparence extérieure des immeubles

- **Les graffitis et tags sur les façades extérieures des immeubles de l'OPH FIRMINY sont strictement interdits**. Leurs auteurs identifiés prendront à leur charge les frais de remise en état et encourront des sanctions pénales (art. 322-1 al.2 du Code Pénal) lesquelles sont susceptibles d'être aggravées, en cas de dégradation constatée sur un immeuble ou ensemble immobilier classé tel que l'Unité d'Habitation du Corbusier à Firminy, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

- **Pour les façades des immeubles qui en sont pourvues** (notamment ceux situés aux « Berges de l'Ondaine » ou aux « Côteaux du Soleil »), il est interdit aux locataires de vernir les lames bois des brises soleil, lesquelles étant traitées par autoclave (protection du bois contre les champignons, attaques d'insectes, moisissures) et donc susceptibles d'être altérées.
- Les locataires devront s'abstenir, de façon visible de l'extérieur, d'exposer du linge, de la literie, des vélos ou aux fenêtres et balcons et d'utiliser ces derniers pour stocker des objets encombrants tels que gros meubles ou appareils électroménagers.

#### **Article 16 - Des aires de jeux et espaces verts**

- Les espaces extérieurs (aires de jeux, cheminements piétons) et espaces verts (pelouses, plantations) font partie du patrimoine de l'OPH FIRMINY. Il s'agit de veiller à ce qu'ils ne soient pas dégradés et à les laisser dans un parfait état de propreté. Aucun débris ou objet ne doit y être abandonné. Les déjections canines doivent être ramassées par les propriétaires des chiens.
- Les locataires doivent veiller à ce que leurs enfants, dont ils doivent sur place assurer la garde et la surveillance, ne dégradent pas les espaces extérieurs par des jeux de ballon et autres.

#### **Article 17 - De la circulation et du stationnement sur les voies et parkings de l'OPH FIRMINY**

- A l'instar des conditions d'utilisation des parties communes précisées ci-avant, les usagers devront respecter la propreté et la destination des aires de stationnement. Il est notamment interdit d'y procéder à des vidanges et grosses réparations mécaniques de véhicules et d'y entreposer des meubles, objets encombrants, produits toxiques ou inflammables. Les jeux d'enfants, notamment de ballons, ne sont pas autorisés sur ces espaces.
- Le locataire doit respecter les panneaux de signalisation routière et doit utiliser les parkings et emplacements réservés au stationnement des véhicules. **Les dispositions du Code de la Route seront applicables sur toutes les voies de circulation et aires de stationnement de l'OPH FIRMINY.** La vitesse de circulation des véhicules terrestres à moteur y sera limitée à 20km/h.
- Les véhicules terrestres à moteur stationnant de manière prolongée sur les aires de stationnement appartenant à l'OPH FIRMINY ou stationnés de façon gênante ou interdite (notamment en cas de stationnement sur un emplacement réservé aux personnes handicapées) pourront, dans le respect de la réglementation en vigueur, être enlevés aux frais exclusifs du locataire propriétaire du véhicule et déposés en fourrière.
- Tout véhicule non immatriculé et non identifiable manifestement laissé à l'abandon sur les espaces extérieurs de l'OPH FIRMINY (véhicule épave), sera lui aussi enlevé et déposé en fourrière, conformément aux textes en vigueur.

- Les voies et accès réservés aux pompiers doivent toujours être dégagés. En cas de stationnement gênant, l'OPH FIRMINY pourra faire appel aux services compétents pour demander l'enlèvement du véhicule aux frais du propriétaire.
- **S'agissant spécialement des parkings et des autres aires de stationnement à usage privatif (box, garage), seuls les usagers locataires titulaires d'un contrat de location " emplacement de stationnement " peuvent y stationner leur véhicule.** Ceux-ci sont responsables de l'entretien de leur espace de stationnement et s'engagent en outre à respecter le bon fonctionnement des portes et grilles automatiques, notamment en ne faisant obstacle en aucune façon à leur ouverture ou fermeture.



A l'intérieur de ces aires de stationnement, qu'elles soient affectées à l'usage du public ou privatisées à usage exclusif des locataires de l'OPH FIRMINY, ***l'usager reste seul responsable, sans que la responsabilité de l'OPH FIRMINY puisse être recherchée à cet égard, de tous accidents et dommages de toutes natures, corporels ou matériels que, par négligence, maladresse, malveillance ou inobservation des prescriptions du présent règlement intérieur, il pourrait provoquer aux tiers, aux véhicules, aux installations ou aux biens immobiliers et mobiliers.***

## TITRE IV - DES NUISANCES PORTANT ATTEINTE A LA TRANQUILLITE DU VOISINAGE

La vie en collectivité présente parfois certains inconvénients liés à la proximité entre voisins. De jour comme de nuit, **la tranquillité est un droit reconnu à chacun, et respecter celle des autres est un devoir pour tous.**



***Chaque locataire est tenu d'user paisiblement de son logement et de ses annexes de telle manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. Les nuisances commises par un locataire, de quelque nature qu'elles soient, y compris celles résultant d'un comportement dépourvu d'intention délibérée de nuire ou celles procédant d'une activité même licite, sont en effet susceptibles, selon les circonstances et la nature du trouble, de constituer ce qu'il convient d'appeler un trouble anormal de voisinage ou encore trouble de jouissance.***

### Article 18 - Troubles prohibés

Conformément à la loi et à la jurisprudence en vigueur, certaines nuisances sont susceptibles de constituer, ***en raison de leur caractère intense et durable, des troubles de jouissance portant atteinte à la tranquillité de l'immeuble.***

Durant l'exécution du contrat de location et des présents engagements, **seront par conséquent interdits (liste non exhaustive):**

- **Les nuisances sonores provoquées de jour comme de nuit par un locataire, un occupant de son chef ou un de ses visiteurs** (ex. cris, chants, chaussures bruyantes, jeux ou activités d'enfants bruyants et/ou non adaptés...),

- Les nuisances provoquées par des bruits injurieux au sens de l'article R-623-2 du Code Pénal, s'entendant de paroles outrageantes, d'invectives ou de termes méprisants utilisés par le locataire ou ses occupants, notamment ceux lancés notamment à l'adresse d'un voisin de l'immeuble depuis son logement ou les parties communes,
- Les bruits provoqués par l'utilisation anormale d'objets que le locataire a sous sa garde (chaîne-Hifi, appareils électroménagers, déplacements de meubles, instruments de musique outils de bricolage ...),



**Pour votre information**, l'arrêté préfectoral n°2000/074 du 10 avril 2000 relatif aux bruits de voisinage définit les jours et heures durant lesquels des travaux momentanés de bricolage à l'aide d'outils ou appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage (perceuses, scies électriques...) peuvent être réalisés, à savoir : du **Lundi au Vendredi de 8h30 à 12h et de 14h30 à 19h30 ; le Samedi de 9h à 12h et de 15h à 19h ; le Dimanche et jours fériés de 10h à 12h.**


- Les bruits (cris d'animaux, aboiements de chiens intempestifs), odeurs nauséabondes et/ou nuisances visuelles provoqués par la garde d'un animal au sein du logement, dans les parties communes ou à proximité du voisinage (hygiène défectueuse de l'animal, déjections/urines de l'animal non suivies de nettoyage par son maître ...),
- Les odeurs provoquées par un défaut d'entretien du logement et violation par le locataire des règles d'hygiène en vigueur,
- Les nuisances liées par exemple à l'étendage ou au battage répétés de linge, tapis aux fenêtres et balcons provoquant une gêne excessive pour le voisinage proche ; le jet de cigarettes, papiers, détritiques, débris ou objets quelconques par les fenêtres et balcons sur les voies, allées, pelouses ou parties communes et hors des poubelles,
- Toute voie de fait caractérisée commise par un locataire ou un de ses occupants dans l'immeuble ou ses abords à l'encontre des autres locataires ou de leurs occupants et troublant manifestement la tranquillité et/ou la sécurité de l'immeuble et de ses habitants. (ex. menaces directes ou indirectes contre les locataires, violences, vol ...).

Lorsque les faits constitutifs de nuisances sonores, notamment celles ci-dessus rapportées, surviennent la nuit, c'est-à-dire **entre 22h et 7h du matin**, ils sont qualifiés de **tapage nocturne**. A ce titre, ils sont réprimés par l'article R-623-2 du Code Pénal et sanctionnés d'une amende de 450€.

### Article 19 - Sanctions en cas de trouble anormal de voisinage

Le présent Règlement Intérieur interdit strictement aux locataires, à leurs occupants et à leurs visiteurs de provoquer, tant dans les espaces extérieurs que dans les logements ou les parties communes de l'immeuble, des nuisances ou troubles de jouissance portant directement atteinte à la tranquillité du voisinage, **sous peine d'engager, après échec d'une phase de règlement amiable et lorsque les faits à l'origine du trouble dûment constatés persistent, à la fois leur responsabilité civile et/ou pénale et d'encourir, après mise en demeure restée infructueuse, le déclenchement par l'OPH Firminy d'une procédure judiciaire de résiliation du contrat de location et d'expulsion du locataire.**

## TITRE V - DU RESPECT DES BIENS, DU PERSONNEL ET DES PRESTATAIRES DE L'OPH FIRMINY


 **Pour votre information**, des systèmes de vidéo protection sont mis en place dans la plupart des immeubles afin **d'assurer la pérennité des installations de l'OPH FIRMINY et de prévenir les atteintes à la sécurité des personnes et des biens.**

### Article 20 - Agression du personnel et des prestataires mandatés

- Le personnel de l'OPH FIRMINY ainsi que les prestataires mandatés, en charge de la sécurité, du maintien de la qualité de vie et du confort permanents des occupants de l'immeuble, devront être respectés par les locataires et leurs occupants dans l'accomplissement de leur mission. A défaut, en cas d'agression physique ou verbale caractérisée commise à leur rencontre, les locataires engageront leur responsabilité civile et/ou pénale en cas de dommages. (voir Tableau « **Répression pénale et atteintes aux personnes** » en annexe n°1 du présent règlement, notamment celles commises contre des agents exerçant une mission de service public et bénéficiant d'une protection fonctionnelle).

### Article 21 - Actes de vandalisme et autres atteintes aux biens de l'O.P.H FIRMINY

- Toute dégradation (graffitis, tags...), destruction, détérioration délibérée, acte de vandalisme, incendie volontaire ou involontaire, vol commis dans les parties communes ou aux abords de l'immeuble, et plus généralement sur le patrimoine de l'OPH FIRMINY fera l'objet d'une plainte auprès du Procureur de la République (voir Tableau « **Répression pénale et atteintes aux biens** » en annexe n°2 du présent règlement). 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.

 L'OPH FIRMINY, en cas d'atteinte délibérée à son patrimoine ou d'agression grave par un locataire à l'encontre d'un des membres de son personnel ou d'un prestataire mandaté, commise notamment dans l'immeuble (parties communes et parties privatives), ses dépendances extérieures (voies parkings, garages) ou plus généralement à ses abords, **pourra également procéder d'office et sans mise en demeure préalable à l'ouverture de la procédure de résiliation du contrat de location et d'expulsion du locataire, et ce y compris en cas d'agression(s) imputable(s) aux occupants du logement dont il doit répondre.**



## TITRE VI - DE L'INOBSERVATION DU REGLEMENT INTERIEUR ET DES SANCTIONS ENCOURUES

### Article 22 - Du respect attentif et continu du Règlement Intérieur

Le respect des clauses du présent règlement intérieur fait appel à la responsabilité de chacun.

- Les obligations du règlement doivent être exécutées strictement et les interdictions doivent être rigoureusement respectées par chaque locataire tout au long de son parcours locatif.



Trouble anormal de voisinage, manque de propreté dans les parties communes... Le locataire n'est pas qu'un simple consommateur de tranquillité et de sécurité. Il doit également se comporter en acteur-citoyen responsable au service du bien vivre ensemble.

**L'OPH FIRMINY invite donc chaque locataire constatant une situation de non-respect du règlement à en parler au préalable à son gardien ou aux associations de locataires.** Si l'infraction se poursuit, une médiation aux fins de règlement amiable des troubles pourra être mise en place par l'OPH FIRMINY.

### Article 23 - Résiliation du bail et autres sanctions

- Toute violation ou manquement par le locataire, ses occupants et les personnes qu'il aura introduit dans l'immeuble, aux dispositions du présent règlement intérieur provoquera, selon la nature et la gravité et/ou la répétition des faits, la mise en œuvre par l'OPH FIRMINY de courriers simples d'avertissement, de courriers recommandés déclenchant, **conformément aux conditions générales du contrat de location, la procédure de résiliation judiciaire du contrat de location et d'expulsion par voie d'huissier du locataire et/ou des poursuites judiciaires pénales prévues par les textes en vigueur.**

Un exemplaire du présent règlement intérieur est remis à chaque locataire.

- ✓ Je déclare avoir pris connaissance du présent règlement intérieur établi en 2 exemplaires et m'engage à le respecter.

Fait à Firminy, le     /     /

Signature du/des titulaire(s) du bail  
(avec mention « Lu et approuvé »)

Pour l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT FIRMINY  
Le Directeur Général  
F. PERRIER

**REGLEMENT INTERIEUR - ANNEXE 1**

**Répression pénale et ATTEINTES CONTRE LES PERSONNES**

Nature de l'atteinte	Type d'infraction	Texte applicable	Sanction pénale / Montant max. peine
<i>Menaces de violences</i>	Contravention	Art. R 623-1 du Code Pénal	<b>Amende de 450€</b>
<i>Injure non publique</i>	Contravention	Art. R 621-2 du Code Pénal	<b>Amende de 38€</b>
<i>Injure à caractère raciste</i>	Contravention	Art. R 624-4 du Code Pénal	<b>Amende de 750€</b>
<i>Bruits / tapages injurieux ou nocturnes</i>	Contravention	Art. R 623-2 du Code Pénal	<b>Amende de 450€</b>
<i>Bruits de voisinage</i> (cris d'enfants/animaux, fêtes familiales, bruits Chaîne Hifi, de TV...)	Contravention	Art. R 48-2 du Code de la Santé Publique	<b>Amende de 450€</b>
<i>Regroupement illicites dans les parties communes</i>	Délit	Art. L 126-3 du Code de la Construction et de l'Habitation	<b>Jusqu'à 2 mois d'emprisonnement + Amende de 3750€</b>
<i>Menaces, Intimidations, violences contre les gardiens d'immeubles/agent exerçant une mission de service public</i>	Délit	Art. L 433-3 du Code Pénal	<b>Jusqu'à 3 ans d'emprisonnement + Amende de 30 000€</b>
<i>En cas menaces de mort contre les gardiens ou agent exerçant une mission de service public</i>	Délit	Art. L 433-3 du Code Pénal	<b>Jusqu'à 5 ans d'emprisonnement + Amende de 75 000€</b>
<i>Violences légères</i>	Contravention	Art. R 624-1 du Code Pénal	<b>Amende 750€</b>
<i>Violences avec incapacité de travail de 8 jours au plus</i>	Contravention	Art. R 625-1 du Code Pénal	<b>Amende 1500€ + peines complémentaires</b>

**REGLEMENT INTERIEUR - ANNEXE 2**

**Répression pénale et ATTEINTES CONTRE LES BIENS**

Nature de l'atteinte	Type d'infraction	Texte applicable	Sanction pénale / Montant max. peine
<i>Abandon d'ordures, Déchets, matériaux Et autres objets</i>	Contravention	Art. R 632-1 du Code Pénal	<b>Amende 150€</b>
<i>Abandon d'épaves, de déchets ou d'ordures transportés par véhicule</i>	Contravention	Art R 635-8 du Code Pénal	<b>Amende 1500€</b>
<i>Menace de dégradation, destruction, détérioration n'entraînant qu'un dommage léger</i>	Contravention	Art. R 631-1 du Code Pénal	<b>Amende 38€</b>
<i>Menace de dégradation, destruction, détérioration ne présentant pas De danger</i>	Contravention	Art R 634-1 du Code Pénal	<b>Amende 750€</b>
<i>Dégradation, destruction, avec dommage léger</i>	Contravention	Art. 635-1 du Code Pénal	<b>Amende 1500€</b>
<i>Dégradation avec dommage grave</i>	Délit	Art 322-1 du code pénal	<b>2 ans d'emprisonnement + Amende 30 000€</b>
<i>Destruction, dégradation d'un bien par incendie ou par substance explosive</i>	Délit	Art 322-6 Du code pénal	<b>10 ans d'emprisonnement + Amende 150 000€</b>
<i>Vol</i>	Délit	Art 311-3 Du Code Pénal	<b>3ans d'emprisonnement + Amende de 45 000€</b>
<i>Vol aggravé (acte commis en bande, après effraction...)</i>	Délit	Art 311-4 du Code Pénal	<b>5 ans d'emprisonnement + Amende 75 000€</b>
<i>Usage de stupéfiants (deal)</i>	Délit	Art L. 628 du Code De la Santé Publique	<b>1 an d'emprisonnement+ Amende 3 800€</b>



**OPH FIRMINY**  
**1 Place du centre**  
**42700 FIRMINY**  
**Mail : [office@ophlmfirminy.fr](mailto:office@ophlmfirminy.fr)**  
**Tél. 04 77 10 11 80**  
**[www.oph-firminy.fr](http://www.oph-firminy.fr)**