



# Règlement intérieur pour les locataires

---

OPH31 - 2024

L'objet du présent règlement intérieur est de fixer, dans l'intérêt commun des locataires 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.

Ce règlement s'applique tant pour les immeubles collectifs que pour les maisons individuelles.

Le locataire s'engage à respecter et à faire respecter par les personnes qu'il a sous sa garde les dispositions du présent règlement qui s'impose à l'ensemble des locataires de l'OPH31, ceci en exécution de leurs engagements contractuels.

Le règlement intérieur s'applique à l'ensemble immobilier, qu'il soit collectif ou privatif : parties privatives, communes, annexes, espaces verts, voiries et aires de stationnements.

Le locataire est tenu personnellement responsable de ses agissements, de ceux de ses visiteurs et de ceux des personnes vivant dans son logement.

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.

## Les obligations de l'OPH31

L'OPH31 est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Conformément à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, l'OPH31 est obligé :

- **De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.**
- **D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.**
- **D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes**

**les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.**

- **De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.**

L'OPH31 s'engage également à accompagner le locataire dans la compréhension totale de ce règlement intérieur.

## **ARTICLE 1 : LES BRUITS ET TAPAGES**

- **1.1 :** Le locataire est responsable de tout acte troublant la tranquillité des voisins, tant dans les parties communes (halls, espaces extérieurs, couloirs etc....) que dans son logement et ses dépendances, qu'il en soit l'auteur ou que l'acte soit commis par ses enfants, les personnes hébergées ou reçues, ou par un animal dont il a la garde. Les bruits émis à l'intérieur des logements ou de leurs dépendances qui sont audibles à l'extérieur et apportent une gêne au voisinage par leur intensité ou leur caractère répétitif sont formellement interdits de jour comme de nuit, tels que ceux provenant d'appareils de diffusion sonore, de télévision, d'instruments et appareils de musique, d'appareils électroménagers... ainsi que ceux résultant de l'usage des portes et volets, de la pratique d'activités et de jeux non adaptés à ces locaux.
- **1.2 :** Les travaux de bricolage réalisés par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore (exemples : tronçonneuses, perceuses, raboteuses, scies mécaniques...) ne peuvent être effectués que conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral et/ou municipal applicable au lieu de situation de la résidence.
- **1.3 :** Les rassemblements perturbant la tranquillité du voisinage dans les parties communes intérieures de l'immeuble, les aires de stationnement et abords de l'immeuble, sont interdits.

## **ARTICLE 2 : LA SÉCURITÉ**

### *Les incendies et les explosions*

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

- **2.1 :** Le locataire n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant.

L'utilisation et/ou l'entrepôt de bouteilles de gaz de propane ou de combustibles (fioul ou essence) sont interdits dans les logements, celliers, caves et greniers, box et emplacements de parking. Concernant les bouteilles de gaz de butane, elles sont autorisées mais leurs installations doivent respecter la réglementation en vigueur.

- **2.2 :** Le locataire ne doit apporter aucune modification ou transformation aux installations électriques, de chauffage ou de distribution de gaz. 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 et de dépannage de ces appareils réalisées par les entreprises mandatées par l'OPH31.
- **2.3 :** Le locataire doit respecter les normes réglementaires suivantes :
  - Utiliser un tuyau aux normes pour raccorder un appareil de cuisson au tuyau d'alimentation en gaz naturel et remplacer ce même tuyau avant la date de péremption inscrite sur celui-ci.
  - En cas d'absence prolongée, le locataire devra fermer le robinet d'arrêt ou le robinet du compteur pour éviter toute fuite de gaz.
- **2.4 :** Les entrées d'air (grilles en façade ou grilles sur fenêtres) ne devront jamais être ni obstruées, ni réduites. Elles devront être régulièrement dépoussiérées et nettoyées par le locataire. Le passage de l'air sous les portes des différentes pièces du logement ne devra pas être obstrué par des tapis ou moquettes. Il est interdit de démonter ou de remplacer le conduit d'évacuation des gaz brûlés des appareils individuels de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.
- **2.5 :** En cas d'usage, à titre d'appoint, d'un autre mode de chauffage que celui prévu par l'OPH31, il est de la responsabilité du locataire de vérifier qu'il est conforme aux normes en vigueur et de s'assurer de son bon usage.
- **2.6 :** Il est interdit de raccorder une hotte de cuisine sur un conduit d'évacuation, quel qu'il soit.
- **2.7 :** Il est interdit de déclencher, sans nécessité, les équipements de sécurité situés dans les halls et les escaliers. Il est rigoureusement interdit d'utiliser les exutoires de fumées, sauf en cas d'incendie.
- **2.8 :** Le locataire devra s'assurer de l'entretien courant des détecteurs de fumée présents dans son logement.

- **2.9** : Il est interdit d'effectuer un branchement quelconque sur les installations électriques collectives ou de prélever de l'eau sur le réseau des parties communes. Il est interdit d'effectuer une prolongation électrique à partir de son logement jusqu'à sa cave, son cellier, son garage, son grenier ou toute autre partie collective, sauf en cas d'autorisation de l'OPH31.

### Les fenêtres

- **2.10** : Les vitrages du logement fêlés ou brisés doivent être remplacés par un vitrage identique par le locataire, dans un délai bref ; il doit prendre toutes mesures pour ne pas compromettre la sécurité des personnes. Si la dégradation est causée par un tiers ou par un incident climatique (grêle, vent...), il doit en faire part auprès de son assurance.
- **2.11** : Lorsque le logement est équipé de fenêtres en PVC, le locataire ne doit pas percer l'encadrement des fenêtres.

## ARTICLE 3 : L'HYGIÈNE ET LA SALUBRITÉ

Les règles d'hygiène et de salubrité en vigueur doivent être respectées, conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental applicable au lieu de situation de la résidence.

- **3.1** : Les locataires devront veiller à ne pas compromettre la salubrité des occupants de l'immeuble. Ainsi, ils devront maintenir leurs locaux en bon état de propreté et d'hygiène.
- **3.2** : Les déchets et détritrus divers doivent être régulièrement déposés dans les équipements prévus à cet effet.
- **3.3** : Chaque locataire devra informer au plus vite l'OPH31 de la présence de rongeurs ou insectes (comme blattes ou cafards, puces, punaises) dans les parties privatives afin d'éviter leur prolifération dans les logements voisins et les parties communes. En cas d'infestation de plusieurs logements, le locataire a l'obligation de permettre l'accès à son logement pour les opérations destinées à satisfaire aux conditions d'hygiène ou d'entretien des locaux, notamment en matière de désinsectisation ou dératisation (telles que prévues par le règlement sanitaire départemental), et de respecter les consignes qui lui seront notifiées.
- **3.4** : Il n'est pas autorisé d'évacuer sur les paliers et dans les escaliers les poussières du logement. Le locataire devra entretenir le paillason qu'il installe devant sa porte

d'entrée.

- **3.5** : Le locataire ne doit introduire dans les appareils sanitaires et dans les réseaux d'évacuation des eaux aucun objet ou liquide susceptible de les détériorer ou de les obstruer.
- **3.6** : Le logement doit être régulièrement aéré. Le locataire pourra être tenu pour responsable des dégâts occasionnés par l'inobservation des prescriptions d'entretien ou de nettoyage, notamment en cas de condensation.

### *L'utilisation des fenêtres, balcons et loggias*

- **3.7** : Il n'est pas autorisé d'étendre ou de battre du linge, tapis ou paillasons dans les parties communes, aux fenêtres et au-delà des garde-corps des balcons.
- **3.8** : Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres ou sur les garde-corps des balcons ; les pots de fleurs et les jardinières devront être solidement fixés à l'intérieur du garde-corps, pour en éviter la chute, sans endommager l'immeuble (notamment par des percements) et doivent reposer sur des dessous étanches, afin que l'eau d'arrosage ne déborde pas sur les façades ni n'incomode les voisins.
- **3.9** : Il est rigoureusement interdit de jeter des cigarettes, bouteilles ou tout autre objet ou détritrus par les fenêtres, balcons et portes.
- **3.10** : Le stockage d'objets encombrants et l'utilisation de barbecue sont interdits sur les balcons.
- **3.11** : Aucune modification de structure ou d'équipement fixe ne pourra être entreprise à l'extérieur des logements, fenêtres, balcons, terrasses et loggias. L'installation de stores bannes, bâches, matériel d'occultation (ou de séparation) des fenêtres, balcons, terrasses et loggias est assujettie à l'accord écrit de l'OPH31. L'installation d'un système de climatisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'OPH31.

## **ARTICLE 4 : LES PARTIES COMMUNES**

### *L'utilisation des halls, escaliers, paliers, et couloirs*

- **4.1** : Les halls, escaliers, paliers et couloirs doivent être maintenus en bon état de propreté ; toutes salissures ou dégradations des parties communes seront à la charge de leurs auteurs ou, si les auteurs sont mineurs, à la charge de leurs parents. Il est



interdit d'y jeter des papiers, cigarettes, bouteilles et débris quelconques. Il est également interdit d'écrire sur les murs ou d'y apposer ou afficher quelque document que ce soit. L'installation d'écriteaux, plaques, enseignes, affiches, nécessite une autorisation écrite de l'OPH31.

- **4.2** : Il est interdit de déposer ou d'entreposer tout objet dans les parties communes.
- **4.3** : Il est interdit d'accéder aux auvents, toitures et toitures-terrasses.
- **4.4** : Les jeux des enfants ne sont pas autorisés dans les parties communes intérieures.

#### *L'utilisation de l'ascenseur*

- **4.5** : Les prescriptions du constructeur en matière de poids maximum en charge, qui sont affichées en cabine, doivent être respectées, notamment au cours des déménagements. En cas de transport de mobilier, la cabine doit être protégée.
- **4.6** : Chaque usager doit respecter le bon fonctionnement de l'appareil en s'interdisant de forcer les portes, d'introduire des corps étrangers dans les rails des portes ou sur les cellules photo-électriques.
- **4.7** : Toute dégradation d'équipement engage la responsabilité de l'auteur des faits.

#### *L'utilisation de la porte du hall de l'immeuble et des autres portes d'accès de l'immeuble*

- **4.9** : Il est interdit de stationner abusivement dans les halls et entrées d'escaliers.
- **4.10** : Les portes du hall et des autres accès de l'immeuble doivent toujours être maintenues fermées, sous réserve de leur bon fonctionnement.

## **ARTICLE 5 : LES ORDURES MÉNAGÈRES ET DÉCHETS VOLUMINEUX**

- **5.1** : Les ordures ménagères doivent toujours être emballées dans des sacs fermés et déposées dans les équipements prévus à cet effet.
- **5.2** : Il est interdit de jeter dans les vide-ordures, colonnes enterrées et autres, tout objet qui, par sa taille, risque de boucher la colonne, ni aucun liquide ou produit dangereux ou inflammable, ni objet en verre, ni objet lourd qui, par son poids, risque de casser la

colonne et les bacs à ordures. En cas d'infraction à ces prescriptions, les frais de dégorgeement ou de remise en état des vide-ordures seront à la charge du locataire qui aura causé, de son fait ou de celui des personnes vivant dans son foyer, l'engorgement ou la détérioration.

- **5.3** : Le locataire devra faire son affaire personnelle de l'élimination des déchets volumineux qu'il aura générés en les portant à une déchetterie, sauf si un ramassage spécialisé est organisé par une collectivité locale ou par une entreprise mandatée. Le locataire devra se conformer au règlement et aux horaires de la collectivité quant à la sortie des encombrants.

## **ARTICLE 6 : LES ESPACES VERTS ET JARDINS PRIVATIFS**

- **6.1** : Le locataire doit respecter les espaces verts et ne commettre aucune dégradation sur les pelouses et plantations.
- **6.2** : Le locataire disposant d'un jardin privatif devra le conserver en bon état d'entretien et de propreté. Il assurera régulièrement la tonte de la pelouse et la taille des haies. Concernant les clôtures, la pose de canisses ou autres brise-vues est assujettie à l'accord préalable de l'OPH31.
- **6.3** : Le locataire ne devra pas laisser séjourner des encombrants divers (y compris caravanes) dans les jardins ou aux alentours des habitations.
- **6.4** : L'utilisation d'objets volants (drones...) n'est pas autorisée, sauf en cas d'accord écrit de l'OPH31 et dans le respect de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 7 : LA CIRCULATION EXTÉRIEURE ET LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des parkings propriétés de l'OPH31, et ce, quelle qu'en soit la configuration (ouverte ou fermée à la circulation) ou la nature (aérienne ou couverte).

- **7.1** : Le locataire doit respecter les dispositions du code de la route ainsi que les règles résultant de l'implantation des panneaux de signalisation. L'état du véhicule devra satisfaire aux obligations législatives et réglementaires relatives à l'immatriculation.
- **7.2** : La circulation et le stationnement de véhicules non homologués pour la circulation sur la voie publique est interdite, notamment celle des « mini motos » et des quadricycles



à moteur.

- **7.3** : Les véhicules doivent être exclusivement stationnés sur les emplacements prévus à cet effet. Les voies et tous les accès réservés aux véhicules des pompiers doivent toujours être maintenus dégagés ; en cas de stationnement gênant l'accès des véhicules de sécurité, les agents de l'OPH31 pourront faire appel aux services compétents pour demander l'enlèvement du véhicule.
- **7.4** : Il est interdit de procéder, dans le garage ou sur les parkings aériens, à des vidanges de moteur et à des réparations de nature à salir ou à dégrader les espaces communs, notamment la voirie et les espaces verts de la résidence.
- **7.5** : Les véhicules terrestres à moteur stationnant de manière abusivement prolongée sur les aires de stationnement appartenant à l'OPH31, ou stationnés de façon gênante, seront, dans le respect de la réglementation en vigueur, enlevés aux frais exclusifs du locataire propriétaire du véhicule et déposés en fourrière.
- **7.6** : Le stationnement des épaves est interdit ; les épaves seront enlevées, après mise en demeure, aux frais du propriétaire.
- **7.7** : Le stationnement des caravanes, camping-cars et remorques est interdit.
- **7.8** : Les motos, cyclomoteurs, vélos, trottinettes doivent être rangés dans le local prévu à cet effet ; leurs moteurs ne doivent pas être mis en marche à l'intérieur de l'immeuble. Les motos et cyclomoteurs ne doivent être rangés ni dans les parties communes (halls, paliers, celliers, caves...) ni dans les logements (y compris les balcons). L'usage de l'ascenseur avec une moto ou un cyclomoteur est interdit.
- **7.9** : Toutes dégradations occasionnées aux locaux, ou aux équipements qui se trouvent dans les espaces de stationnement, donneront lieu au remboursement des frais de remise en état par le ou les locataires les ayant entraînées.

## ARTICLE 8 : LES ANIMAUX

- **8.1** : Seuls les animaux familiers sont tolérés, à condition de ne pas troubler la tranquillité du voisinage ni de causer des dégâts. Il est interdit d'élever et d'entretenir à l'intérieur des habitations, de leurs dépendances et leurs abords, et de laisser stationner dans les locaux communs, sur les terrasses, les loggias et les balcons, des animaux de toutes espèces dont le nombre ou le comportement pourraient porter atteinte à la sécurité, la salubrité ou la quiétude du voisinage.

- **8.2** : A l'intérieur des logements de l'OPH31, sont interdits la possession et la détention par le locataire, de chiens appartenant à la première catégorie mentionnée dans l'article 211-12 du code rural. A l'extérieur des logements, les chiens d'attaque, de garde et de défense, ou ayant un comportement agressif ou dangereux doivent être muselés et tenus en laisse par des personnes majeures. En aucun cas les animaux ne devront errer seuls dans les parties communes (paliers, escaliers, halls, parkings, pelouses...). Même tenu en laisse, le chien doit rester près de son maître pour descendre les étages. En tout état de cause, les propriétaires de ces chiens devront être en possession d'un permis de détention.
- **8.3** : La promenade sanitaire de tout animal doit être réalisée en dehors des abords immédiats de l'immeuble, des aires de jeux pour enfants et des bacs à sable ainsi que des pelouses d'agrément. Le propriétaire de chien ou autre animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde.
- **8.4** : Il est interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment des pigeons et des chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage.

## ARTICLE 9 : L'UTILISATION D'OBJETS À USAGE PRIVATIF

### *L'utilisation de la boîte aux lettres*

- **9.1** : La porte de la boîte aux lettres doit toujours être maintenue fermée à clé ; en cas de bris de porte ou de serrure, elle sera réparée aux frais du locataire s'il est clairement identifié.
- **9.2** : Le nom du locataire doit être indiqué uniquement dans le porte-étiquette sur un support approprié ; toute inscription faite au moyen d'un stylo ou d'un feutre ou à la peinture sera effacée aux frais du locataire. Toute modification devra faire l'objet d'un accord de l'OPH31.

### *L'installation d'antenne d'émission / de réception*

- **9.3** : Le locataire ne doit installer la fibre ou aucun poste de téléphonie, de radio ou de télévision avec antenne ou parabole extérieure sans en informer l'OPH31 au préalable par courrier recommandé avec accusé de réception et ce, afin que les travaux envisagés sur la structure soient examinés et validés par l'OPH31.

## ARTICLE 10 : L'OBLIGATION D'ASSURANCE

- **10.1** : Le locataire devra justifier chaque année d'avoir souscrit auprès de la compagnie d'assurance de son choix les assurances pour le logement et ses annexes, couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux), la responsabilité civile et le recours des voisins, conformément à la réglementation en vigueur.

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

- **10.2** : Le locataire, responsable ou victime, doit déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance tout sinistre survenu dans les lieux loués et en informer l'OPH31, même s'il n'y a pas de dommage visible. A défaut, il peut être tenu de rembourser à l'OPH31 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.

## ARTICLE 11 : LE RESPECT DU PERSONNEL

L'ensemble des collaborateurs de l'OPH31 représentent le bailleur du locataire. Ils sont les interlocuteurs privilégiés pour régler les problèmes liés à son logement.

Le locataire, ainsi que l'ensemble des occupants de son logement, y compris les enfants mineurs, doivent au personnel de l'OPH31, ainsi qu'à tout prestataire extérieur, le respect lié à leurs fonctions, et ce en toutes circonstances.

Toute attitude inappropriée envers le personnel de l'OPH31, en direct ou par l'intermédiaire d'une correspondance téléphonique ou écrite, ou envers un prestataire extérieur, fera l'objet d'un rappel immédiat au règlement et pourra se traduire par des actions pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail.

De la même manière, dans le respect mutuel, le personnel et les prestataires de l'OPH31 doivent agir de manière respectueuse auprès de l'ensemble des locataires.

## RÉSILIATION DU CONTRAT DE LOCATION POUR NON-RESPECT DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

**Les obligations du règlement intérieur se doivent d'être exécutées, conformément aux lois et aux règlements en vigueur.**

**Les agents de l'OPH31 et les huissiers mandatés sont notamment habilités à constater les manquements au règlement intérieur.**

**Les agents de la police nationale et municipale et/ou de la gendarmerie nationale 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 biens du patrimoine de l'OPH31. En cas de non-respect du règlement intérieur, le locataire engagera sa responsabilité.**