



REGLEMENT INTERIEUR DE L'OPH DE L'ARIEGE

LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

Préambule :

Le règlement intérieur est établi afin d'améliorer les conditions de vie dans les immeubles et leur environnement.

Il fait appel à la responsabilité et au civisme de chacun. Il est édicté dans le souci de promouvoir un mode d'habitat privilégiant l'harmonie et la tranquillité et est assorti de dispositions contraignantes prévues par les textes en vigueur que l'OPH de l'Ariège s'engage à faire respecter au travers de poursuites judiciaires en cas de violation par les locataires, leurs ayants cause et ayants droit des dispositions de ce règlement.

Les relations de bon voisinage participent à la qualité de vie que chacun souhaite dans son immeuble et elles dépendent de la bonne volonté de chacun. Respecter ses voisins et observer quelques précautions simples suffisent à préserver cette qualité de vie et permet même de l'améliorer.

Le présent règlement ne se substitue pas aux lois en vigueur mais a pour objet d'édicter des prescriptions dans l'intérêt commun afin d'assurer la bonne tenue des immeubles et leurs extérieurs et d'informer chacun des règles à respecter en matière de tranquillité, d'hygiène, de sécurité et de civisme qui s'appliquent à tous conformément aux dispositions législatives réglementaires et contractuelles qui imposent à tout locataire de se comporter en "bon(ne) citoyen(ne)" et d'user paisiblement et normalement de la chose louée (logement, garage, annexes, parties communes intérieures et extérieures).

Article 1 – ACCES ET CIRCULATION

1-1 L'accès aux bâtiments est strictement réservé aux locataires ainsi qu'à leurs visiteurs sous la responsabilité des premiers.

1-2 Les locataires veillent à ce que les portes d'accès à leur immeuble soient en permanence fermées et veillent à ne pas entraver leur fonctionnement.

1-3 Les badges et les codes d'accès sont personnels, confidentiels et ne peuvent être divulgués. Ils sont sous l'entière responsabilité des locataires. En cas de perte vol et dégradation des badges, ils feront l'objet d'une facturation auprès du locataire concerné.

1-4 Les véhicules automobiles ne peuvent stationner que sur les emplacements qui leur sont réservés et en respect des règles de sécurité (libre accès aux pompiers, aux bornes incendies, containers).

1-5 La circulation des véhicules et deux roues sur les allées piétonnes ainsi que le stationnement devant les accès pompiers, bouches d'incendie, locaux techniques, pelouses, trottoirs et entrées d'immeubles sont interdits conformément à la loi.

1-6 La mécanique et les vidanges des véhicules sont interdites sur les parkings.

1-7 En application des dispositions législatives et réglementaires, l'OPH de l'Ariège pourra faire procéder à l'enlèvement d'un véhicule laissé sans droit ou à l'état d'épave après constatation de nos services et à l'issue d'un délai de 10 jours.

1-8 L'accès aux locaux de service, aux toitures et terrasses des immeubles est interdit.

Article 2 – SECURITE

2-1 Les parties communes (entrées, halls d'immeubles, vestibules, corridors, ascenseurs, escaliers, paliers, couloirs des logements et accès caves) ne doivent jamais être encombrées de quelque objet que ce soit.

2-2 Les regroupements dans les parties communes sont interdits, l'accès aux bâtiments est strictement réservé aux locataires et à leurs visiteurs sous leur responsabilité. Les locataires doivent donc veiller à ce que les portes d'accès aux immeubles soient en permanence fermées (article L 126-3 du code de la construction et de l'habitation).

2-3 Les ascenseurs doivent être utilisés conformément aux instructions des constructeurs et l'état de propreté et de bon usage doit être respecté par tous les utilisateurs. L'usage des ascenseurs par des enfants de moins de 12 ans non accompagnés est interdit. Les charges maximales admissibles des appareils doivent être respectées et la fermeture des portes ne doit pas être empêchée ni gênée. Toute intervention sur ces appareils de personnes non habilitées entraînera des poursuites pénales, il en est de même de la dégradation des matériels de sécurité (extincteurs, dispositifs de désenfumage des cages d'escaliers, plans, échelles de secours etc.).

2-4 Le jet d'ordures et autres objets par les fenêtres des logements, l'installation de paraboles et jardinières à l'extérieur des balcons et façades en surplomb du domaine public présentent des risques importants pour les passants et sont de ce fait proscrits, il en est de même du lavage à grande eau des balcons.

2-5 L'utilisation et le stockage de produits dangereux (essence, pétrole, combustibles divers, bouteille de gaz) dans les logements, garages ou caves est strictement prohibé.

2-6 Il est interdit de jouer (vélo, ballon, trottinette, roller, skate...) dans les locaux communs, sur les parkings et les espaces verts.

2-7 Les cycles, les poussettes, les gros jouets d'enfants sans moteur doivent être garés dans les locaux ou emplacements prévus à cet effet s'il en existe. L'OPH de l'Ariège décline toute responsabilité dans le cas d'avarie et/ou dégradations. Il est interdit de stationner les deux-roues à moteur dans l'intégralité des parties communes et privatives y compris les locaux à vélos.

2-8 En application du décret du 10 janvier 2011 qui rend obligatoire au moins un détecteur de fumée dans chaque logement. L'OPH de l'Ariège, conformément à la loi ALUR, appliquera les dispositions relatives à ces détecteurs avant le 8 mars 2015.

2-9 Les pots de fleurs doivent être installés à l'intérieur des balcons, munis d'un dispositif empêchant leur chute et toutes les précautions doivent être prises lors de l'arrosage des plantes.

2-10 Il est interdit d'utiliser des barbecues, grills et de manière générale, tout appareil de cuisson à foyer ouvert sur les loggias et balcons, et à fortiori à l'intérieur des logements.

2-11 Utiliser correctement et nettoyer régulièrement les ventilations et aérations. En aucun cas elles ne doivent être bouchées.

2-12 **Déclaration de sinistre** : en cas de sinistre entre les locataires, même si l'OPH de l'Ariège n'est pas concerné directement par les dégradations, le locataire se doit de faire signer la déclaration de sinistre par l'OPH de l'Ariège (propriétaire) et ce dans les délais impartis par l'assureur.

Article 3 – HYGIENE

3-1 Le dépôt de sacs d'ordures ou encombrants dans les parties communes ou à l'extérieur des immeubles est interdit. Tous dépôts constatés sur la résidence feront l'objet d'un enlèvement qui sera facturé au(x) locataire(s).

3-2 Le stockage de pièces de véhicules (cadres de vélos, moteurs, pneus etc.) dans les locaux à vélos ou couloirs de caves n'est pas autorisé.

3-3 Les espaces verts et aires de jeux pour enfants de même que les parties communes des immeubles ne sont pas destinées à recevoir les déjections des animaux. Chaque propriétaire doit assumer sa responsabilité sur ce plan.

3-4 Les locataires doivent veiller à ne pas compromettre la salubrité des immeubles, les locaux loués doivent être maintenus en bon état de propreté, d'hygiène et de fonctionnement. Le locataire ne peut s'opposer à la désinsectisation et désinfection prévues par le règlement sanitaire départemental.

au même titre, que son logement, le locataire doit laisser propre les parties communes qu'il s'engage à nettoyer en cas d'incident.

Les prescriptions ci-dessus sont édictées par le règlement sanitaire départemental et leur non-respect outre des amendes, peut justifier une procédure d'expulsion.

Article 4 – ANIMAUX

4-1 Tous les chiens doivent être tenus en laisse à l'intérieur comme à l'extérieur des immeubles. De plus, les chiens de catégorie I et II doivent être muselés.

Conformément aux dispositions de la loi N°99-5 du 6 janvier 1999, relative aux animaux dangereux, les chiens d'attaque et de défense doivent être déclarés à la Mairie, tatoués, vaccinés et assurés en responsabilité civile.

Il est interdit de stationner ces chiens dans les parties communes intérieures et extérieures des immeubles. Ils doivent être accompagnés d'une personne majeure.

Tout animal non tenu en laisse est considéré par la loi comme en divagation et peut de ce fait être mis en fourrière

4-2 Il est interdit de nourrir et d'attirer des animaux, notamment les pigeons et les chats car cette pratique est une cause d'insalubrité, de dégradation pour le bâti et de gêne pour le voisinage.

4-3 Il est formellement interdit de laisser les animaux faire leurs besoins sur les parties communes (halls, ascenseurs, aires de jeux, espaces verts, passages), et à fortiori à proximité directe des logements. Les propriétaires doivent ramasser les déjections de leur animal.

4-4 La présence d'animaux domestiques et de nouveaux animaux de compagnie (NAC) n'est tolérée que dans la mesure où elle n'entraîne pas de troubles pour la sécurité, la salubrité ou la quiétude des habitations ou de leurs voisinages. Par ailleurs, l'élevage d'animaux est interdit y compris dans un but alimentaire.

Article 5 – BRUIT

5-1 Les sources de bruit sont nombreuses. Le bruit gêne tout autant le jour que la nuit. Le bruit est répréhensible dès lors qu'il dépasse la jouissance paisible du voisinage.

5-2 Les locataires et leurs ayants droit devront veiller à ne pas occasionner de gêne ou de troubles de voisinage tant dans les parties communes que dans les logements et leurs dépendances. Les bruits émis qui apportent une gêne au voisinage par leur intensité ou leur caractère répétitif sont formellement interdits de jour comme de nuit.

5-3 Les discussions bruyantes sur les paliers et halls d'entrée gênent. Veillez à respecter le calme auquel chacun a droit.

Dans votre logement :

- Contrôlez le volume sonore de vos appareils : radio, hi-fi, télévision etc.
- Pour effectuer des travaux ménagers, utilisez les outils électriques de bricolage dans les tranches horaires ni trop matinales, ni trop tardives, prévenez vos voisins si ceux-ci doivent durer un moment.
- Minimiser les bruits domestiques tels que : claquement de portes, talons, déplacement de chaises, meubles, grincement de volets, cris d'enfants...

Article 6 – ENVIRONNEMENT

6-1 Conformément au décret N°2006-1386 du 15 novembre 2006, il est interdit de fumer dans tous les lieux fermés et couverts qui accueillent du public ou qui constituent des lieux de travail. Aussi cette interdiction de fumer s'applique dans les halls d'immeuble, cage d'escaliers, ascenseurs, accès cave, parking...

6-2 Les activités dégageant des odeurs ou fumées susceptibles d'incommoder le voisinage ou de présenter un danger, notamment les feux de végétaux, pneus, matières plastiques etc... sont interdites.

6-3 Le locataire est responsable de l'entretien de son jardin, lorsqu'il en a un. La pelouse doit être tondue, les arbustes et les haies doivent être taillés, les clôtures doivent être maintenues propres et solides.

6-4 Aucune construction, même provisoire et en matériaux légers, ne peut être édifiée dans le jardin sans autorisation préalable du bailleur.

6-5 Il est interdit d'étendre, de battre et de secouer tapis, draps et linges par les balcons afin de ne pas nuire à la sécurité et l'esthétisme des bâtiments. D'une manière générale les balcons, loggias et jardins ne doivent en aucun cas servir de lieu de stockage d'objets en tout genre pouvant nuire à la sécurité des résidences. Toute installation de piscine est par ailleurs interdite et ce même de manière provisoire.

Plus précisément concernant les brises vues, sachant qu'il existe une grande variété de matériaux, de coloris et afin de ne pas dénaturer l'esthétique des bâtiments ou des jardins et afin de répondre aux règles de sécurité, l'OPH de l'Ariège a déterminé les caractéristiques des brises-vue autorisés sur son patrimoine.

Dans les bâtiments collectifs, les caractéristiques sont les suivantes :

- produit en PVC
- de couleur en accord avec la façade
- pour la hauteur, celui-ci ne doit pas dépasser la hauteur du garde-corps ou de la clôture installée par l'OPH de l'Ariège

Pour les pavillons :

- produit en PVC ou en bois pour les fonds de jardin
- de couleur en cohérence avec les brises vues posées par l'OPH de l'Ariège
- pour la hauteur, celui-ci ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture installée par l'OPH de l'Ariège

Avant toute pose de brise-vue, une demande écrite doit être faite auprès de l'OPH de l'Ariège accompagnée d'un descriptif.

La pose est de la responsabilité du locataire qui doit veiller à bien fixer les éléments afin qu'en cas de grand vent, ces derniers ne s'arrachent pas et ne causent pas de dégâts.

Lors de son départ du logement le locataire doit retirer ces éléments avant l'état des lieux de sortie.

A noter qu'il est interdit de poser des stores qui nécessitent de percer le bâti tout comme l'installation de piscine sur les balcons et terrasses.

La pose sur les balcons et fenêtres de rideaux, grillage, filets est interdite.

6-6 En raison du tri sélectif, divers containers sont mis à disposition, chaque locataire a l'obligation de les utiliser.

6-7 Dans les logements individuels, les châteaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être dégorgés.

6-8 Tous frais engagés suite à des dégradations et/ou détériorations seront imputés au titre de charges récupérables.

Article 7 – RESPECT DES CLAUSES / SANCTIONS

7-1 Le présent règlement est établi à l'intention des locataires, de leurs ayants cause et ayants droit, de tous les occupants à quelque titre que ce soit et de leurs visiteurs.

7-2 Le respect du règlement intérieur fait appel à la citoyenneté, au respect des uns et des autres et à l'intelligence de chacun. Il a été édicté dans le souci de promouvoir la tranquillité, la sécurité et la propreté de nos immeubles.

7-3 Le présent règlement intérieur, voté par le Conseil d'Administration du 25 juin 2021, fait partie de l'engagement de location.

A ce titre, toute violation ou manquement par les locataires ou leur ayant droit aux dispositions du présent règlement intérieur induira la mise en œuvre de poursuites judiciaires prévues par les textes en vigueur et, notamment, pourra donner lieu à la résiliation judiciaire du bail.

La loi de 89, le décret de 1992, Loi 2008-582 du 20 juin 2008, l'ordonnance 2010-460 du 6 mai 2010, loi 2077-297 du 5 mars 2007, les articles du code de la construction et de l'habitation, du code rural, du code civil et pénal ainsi que le règlement sanitaire départementale, les arrêtés Préfectoraux et municipaux s'ajoutent ou complètent ce règlement intérieur.

Foix le : **25 JUIN 2021**
Lu et approuvé



Directeur Général de l'OPH de l'Ariège
Thierry TOURTOULOU

211