



Les résidences  
de l'Orléanais

Chaque locataire a droit à une jouissance paisible de son logement. Celle-ci n'existe que dans un contexte de bonnes relations des locataires entre eux et des locataires avec les résidences de l'Orléanais. Le respect mutuel permettra l'établissement et le maintien de ces bonnes relations et le respect des règles suivantes fera de votre immeuble un lieu de vie, accueillant, propre et agréable à vivre.

## LE LOCATAIRE ET SON LOGEMENT

**ART. 1** Paiement du loyer (art. 7 Loi du 06/07/89 et art. 1728 Code Civil)

**Le locataire est tenu de payer son loyer entre le 1<sup>er</sup> et le 5 de chaque mois** conformément à l'obligation qui lui en est faite par le contrat de location dont il est signataire. Cet engagement est fondamental. Seuls les locataires ayant un prélèvement automatique au 10 ou au 15 de chaque mois ne sont pas concernés.

**ART. 2** Habitation (art. R353-37 Code de la Construction et de l'Habitation et art. 14 Lo6/07/89)

**Les logements HLM sont attribués à titre de résidence principale exclusivement.**

Les locataires sont tenus, en vertu de la réglementation en vigueur, d'y demeurer au minimum 8 mois dans l'année.

Toute absence prolongée, constatée par les agents des résidences de l'Orléanais et non déclarée à ses services, entraînera une procédure de reprise des lieux par huissier aux frais du locataire.

Toute activité professionnelle est absolument interdite dans les lieux loués, sauf autorisation expresse des résidences de l'Orléanais.

**ART. 3** Accès au logement

Travaux, réparations, entretiens à l'intérieur du logement (art. 1724 Code Civil)

**Le locataire s'engage à laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants des résidences de l'Orléanais** sur justificatif de leur qualité, ainsi que les agents des entreprises mandatées par les résidences de l'Orléanais pour y effectuer les travaux, réparations ou entretiens obligatoires.

En cas de refus du locataire, une procédure contentieuse devant le Tribunal d'Instance visant à autoriser le propriétaire à pénétrer dans les lieux sera diligentée à ses frais.

## ART. 4 Congé du logement

Dès que le locataire aura signifié congé, il ne pourra :

- **ni s'opposer à la visite des lieux** à raison de 2 heures par jour ouvrable qu'il communiquera aux représentants des résidences de l'Orléanais. A défaut d'accord pour fixer cet horaire, les visites devront avoir lieu de 17 heures à 19 heures en semaine ;
- **ni s'opposer à l'établissement d'un pré-état des lieux.**

## ART. 5 Hébergement et sous-location (art. 442-8 Code de la Construction et de l'Habitation et art. 8 et 14 du Loi du 06/07/89)

**Aucun hébergement générant des troubles anormaux de voisinage et/ou une détérioration du logement ne sera accepté.**

Si le locataire quittait les lieux en y introduisant une personne étrangère au bail, le locataire resterait redevable du loyer et tous ses accessoires jusqu'au terme de cette occupation induite. Les frais de poursuite exposés par les résidences de l'Orléanais pour l'expulsion des occupants sans droit ni titre seront à la charge du locataire.

**Toute sous-location** totale ou partielle des lieux loués, à titre gratuit ou onéreux, est **strictement interdite sauf les exceptions prévues par la Loi MOLLE du 25/03/09.**

## ART. 6 Hygiène et entretien du logement (art. 1728 et suivants du Code Civil)

**Le locataire doit entretenir régulièrement son appartement et ses annexes.** Il est responsable de la bonne hygiène de son logement. Dans une démarche préventive, la présence de parasites doit être signalée aux résidences de l'Orléanais. Le locataire doit permettre les mesures de désinfection et de désinsectisation, en traitement curatif comme en prévention. Ce traitement étant locatif.

## ART. 7 Assurances (art. 7-g Loi du 06/07/89) : être assuré c'est garantir une protection à votre famille, à vous-même et à vos biens.

**La loi impose au locataire d'assurer pendant la durée du bail définie dans le contrat de location, aussi bien le logement que ses annexes (garage, cave...)** ainsi que les véhicules stationnés sur les parkings privés des résidences de l'Orléanais.

A chaque date anniversaire, le locataire doit fournir spontanément ou sur simple demande ses attestations d'assurance du logement, des annexes et des véhicules. La non-présentation de ces documents entraînera la résiliation du bail après mise en demeure restée infructueuse. **Le locataire devra justifier la propriété du véhicule stationné sur les parkings privés des résidences de l'Orléanais en présentant les documents nécessaires.**

## LE LOCATAIRE ET LE CIVISME

Le locataire ou ses ayants-droits s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des biens et des personnes.

## ART. 8 Les personnels des résidences de l'Orléanais et leur famille (art. 59 Loi du 18/03/03 et art. 433-3 du Code Pénal)

**Toute menace ou agression physique et/ou verbale contre un agent des résidences de l'Orléanais et/ou un membre de sa famille fera l'objet de procédures contentieuses engagées par les résidences de l'Orléanais.**

Les sanctions prévues par la nouvelle loi de 2003 ont été alourdies de la façon suivante (extrait de l'article 433-3 du Code Pénal) :

« Est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende la menace de commettre un crime ou un délit contre les personnes ou les biens proférée à l'encontre [...] d'un agent exerçant pour le compte d'un bailleur des fonctions de gardiennage ou de surveillance des immeubles à usage d'habitation ou du fait de ses fonctions, lorsque la qualité de la victime est apparente ou connue de l'auteur, en application de l'article L127-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces dispositions sont également applicables en cas de menace proférée à l'encontre, et du fait de ces mêmes fonctions, du conjoint, des ascendants et des descendants en ligne directe de cette personne ou de toute autre personne vivant habituellement à son domicile. (...). La peine est portée à cinq ans d'emprisonnement et 75 000 € d'amende lorsqu'il s'agit d'une menace de mort ou d'une menace d'atteinte aux biens dangereuses pour les personnes ».

## LE LOCATAIRE ET LES PARTIES COMMUNES

## ART. 9 Propreté et respect des biens et des parties communes intérieures et extérieures (art. 1382 et suivants Code Civil)

**Pour mieux vivre ensemble, les locataires,** leurs ayants-droits, les personnes hébergées à titre occasionnel ou reçues par le locataire doivent **respecter les parties communes**, ne pas y fumer et s'abstenir de les dégrader de quelque manière que ce soit (tags, bris de vitres, détérioration de boîtes aux lettres...).

Toutes dégradations des locaux ou des équipements donneront lieu au remboursement des frais de remise en état par la personne les ayant occasionnées et seront passibles d'un recours devant la juridiction pénale.

Il est formellement interdit de jeter des papiers, détritus, débris et objets par les fenêtres, portes, balcons, loggias. De plus, le locataire s'engage à ne laisser aucun objet dans les espaces communs, locaux collectifs ou techniques.

**Le locataire qui n'aura pas accédé à la demande des résidences de l'Orléanais de dégager le palier de ses objets, meubles ou débris se verra facturer les heures du coût de nettoyage ou d'enlèvement rendues nécessaires après mise en demeure restée infructueuse.**

Afin de préserver l'harmonie des façades, les locataires se voient interdire d'exposer leur linge sur les garde-corps de leur fenêtre ou balcon. De même, les brise-vues de type canisse ou autre protection ne sont pas autorisés sauf accord spécifique écrit du bailleur.

**ART. 10 Troubles de voisinage (art. 1728 Code Civil et art. 7 Loi du 06/07/89)**

**Afin que chacun bénéficie de bonnes conditions de vie, chaque occupant doit avoir le souci de ne pas troubler la tranquillité, le repos des voisins, la sécurité de l'immeuble et de ne pas nuire à sa bonne tenue.**

Les cas d'ivrognerie, violence, dégradation, tapage diurne ou nocturne ne seront pas tolérés. Il en est de même pour les cas de menace, de représaille ou de toute autre forme d'agression contre les voisins.

Par ailleurs, le locataire s'engage à prendre connaissance de l'arrêté municipal qui précise la réglementation anti-bruit en vigueur sur la commune.

**ART. 11 Animaux (art. 1384 Code Civil)**

**La possession d'un animal familier est tolérée à la condition expresse qu'il ne cause aucune nuisance au voisinage ni à la bonne tenue des logements, de ses annexes, des parties communes et des espaces extérieurs.**

Les chiens doivent être tenus en laisse à l'extérieur du logement.

Tous les frais consécutifs à des dégradations ou salissures causées par l'animal familier seront automatiquement supportés par le locataire.

**Le locataire a interdiction de posséder un ou des chiens de type molossoïde de catégories 1 ou 2 visés par l'arrêté du 27 avril 1999.**

L'élevage et le commerce d'animaux de quelque race que ce soit ou d'insectes sont formellement interdits aussi bien dans le logement que dans ses dépendances ou encore dans les parties communes de l'immeuble (caves, greniers, halls...).

**ART. 12 Détention d'armes**

**La détention d'armes sans autorisation administrative est strictement prohibée.**

**ART. 13 Occupation et accès aux halls d'entrée (art. 126-1, 126-2 du Code de la construction et de l'Habitation et art. 61 Loi du 18/03/03)**

L'article 61 de la loi de 2003 porte création d'un article L.126-3 ainsi rédigé :

*« Les voies de fait ou la menace de commettre des violences contre une personne, ou l'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, lorsqu'elles sont commises en réunion de plusieurs auteurs ou complices, dans les entrées, cages d'escaliers ou autres parties communes d'immeubles collectifs d'habitation, sont punies de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 € d'amende ».*

Sont punies des mêmes peines, les voies de fait ou la menace de commettre des violences contre une personne, ou l'entrave apportée, de manière délibérée, au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté commises sur les toits des immeubles collectifs d'habitation.

Les résidences de l'Orléanais ont donné une autorisation permanente à la Police Nationale et aux Polices Municipales concernées pour faire respecter cette disposition.

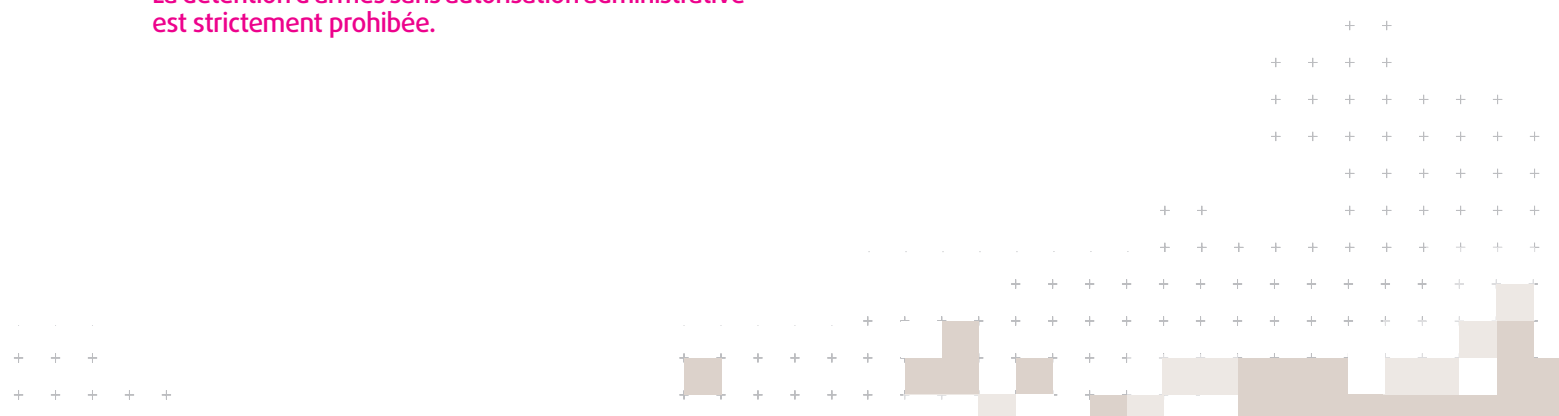
**De plus, les parents veilleront à ce que leurs enfants ne jouent pas dans les parties communes. L'occupation des espaces communs étant interdite.**

**ART. 14 Les antennes et paraboles collectives**

**Sur les bâtiments dotés d'antennes ou de paraboles collectives ou sur les immeubles desservis par le réseau câblé, il est formellement interdit de poser des antennes ou paraboles individuelles de toit ou de balcon.**

Les raccordements sur ces antennes ou paraboles collectives devront faire l'objet d'une demande écrite aux résidences de l'Orléanais et seront effectués exclusivement par des entreprises agréées.

En cas d'absence de parabole collective et de réseau câblé, tout aménagement de parabole individuelle devra être soumis à l'autorisation préalable du bailleur. En l'absence de cette autorisation, le locataire sera mis en demeure de faire démonter son installation à ses frais. A défaut, les résidences de l'Orléanais feront exécuter cette prestation et la refactureront au locataire.



# LE LOCATAIRE ET LES ESPACES

## EXTÉRIEURS

### ART. 15 Les espaces extérieurs et les parkings

**Les véhicules motorisés en stationnement abusif (épaves, ventouses,...) sont interdits.**

Les véhicules motorisés stationnés de façon gênante ou hors d'usage seront enlevés aux frais exclusifs du locataire propriétaire du véhicule et déposés en fourrière. Les résidences de l'Orléanais ont donné une autorisation permanente à la Police Nationale et aux Polices Municipales concernées pour faire respecter cette disposition.

**Il est formellement interdit de procéder au lavage de véhicules, à des vidanges et toutes réparations mécaniques de véhicules sur les aires de stationnement.** Le locataire n'est autorisé à stationner qu'un seul véhicule dans le parking de sa résidence. Ce dernier ne devant être garé que sur la place attribuée.

Toutes dégradations des éléments extérieurs (jeux, bancs, lampadaires...) donneront lieu à remboursement des frais de remplacement ou de remise en état et seront passibles d'un recours devant la juridiction pénale.

Le locataire s'engage à respecter et à faire respecter par tous ses ayants-droits et ses animaux domestiques, les arbres, plantations et pelouses.

### ART. 16 Les jardins, espaces verts, entrées, cours privatifs

**Le locataire s'engage à :**

- **entretenir régulièrement les pelouses, haies, arbres, clôtures de son jardin privatif.** A défaut, cet entretien sera refacturé au locataire défaillant après mise en demeure restée infructueuse ;
- **ne réaliser dans son jardin ou sa terrasse aucune installation ou édification** de quelque type que ce soit même provisoire sauf autorisation formelle et écrite des résidences de l'Orléanais ;

- **n'installer aucune occultation de type brise-vue ;**
- **ne pas entreposer dans son jardin ou devant son entrée des objets volumineux ou dangereux,** des déchets ou des immondices ;
- **entretenir régulièrement ses portails et/ou portillons et clôtures.**

**Le locataire est responsable des dégâts ou accidents qu'il pourrait occasionner par négligence ou mauvais entretien.**

### ART. 17 Les caves, greniers, garages, balcons et terrasses

**Le locataire s'engage à :**

- **ne pas entreposer d'objets encombrants ou de produits dangereux** dans les caves, greniers, garages, balcons (bouteille de gaz, essence, produits toxiques...);
- **ne pas faire de barbecue ;**
- **afin de préserver l'harmonie des façades, les locataires se voient interdire d'exposer leur linge sur les garde-corps de leur fenêtre ou balcon ;**
- **ne pas entreposer de véhicules motorisés** dans les caves, greniers, balcons et locaux communs ;
- **ne pas entreposer de vélos sur les balcons et les terrasses** afin d'éviter tout préjudice esthétique ;
- **entretenir régulièrement** et à cet effet à évacuer tous les déchets et détritiques qui s'y trouveraient ;
- **ne pas laver les balcons ou terrasses à grande eau ;**
- **n'installer aucun brise-vue.**

Le locataire ne pourra exercer aucun recours en responsabilité contre les résidences de l'Orléanais en cas de perte, de vol ou de détérioration des objets déposés dans les réserves, les garages ou autres locaux mis à la disposition des locataires gratuitement ou moyennant loyer.

Le bailleur s'engage à garantir une jouissance paisible à ses locataires. De son côté, le locataire s'engage non seulement à se conformer strictement à toutes les dispositions du présent règlement intérieur, mais aussi aux conditions générales du contrat de location. Ces dispositions sont prises pour la conservation des propriétés (immeubles, cours, jardins, etc.), leur bon aspect, l'ordre, la propreté, la tranquillité, l'hygiène, etc.

**Le manquement à l'une de ces dispositions expose le locataire à une procédure contentieuse devant le juge d'instance, notamment pour résiliation de bail.**



Fait en deux exemplaires,  
à Orléans, le.....

Le locataire <sup>(1)</sup>

Le bailleur

Philippe PARNET  
Directeur général