

Règlement intérieur des immeubles



Préambule :

Le présent règlement intérieur des immeubles s'applique à tous les immeubles qui sont la propriété de Lille Métropole Habitat - OPH de la Métropole Européenne de Lille.

Il constitue l'une des annexes contractuelles au contrat de location.

L'ensemble des mesures qu'il contient s'impose :

- aux locataires, à compter de la signature par eux d'un engagement de location ;
- aux personnes qui vivent habituellement dans le même logement que les locataires en titre, qu'elles y soient autorisées expressément par le présent règlement ou qu'elles aient fait l'objet d'une autorisation formelle et écrite de L.M.H. OPH de la Métropole Européenne de Lille ;
- aux occupants sans droit ni titre, pendant toute la durée de leur maintien dans les lieux, quelle qu'en ait été la cause et quelle qu'en soit l'issue.

Le locataire s'engage à satisfaire aux règlements municipaux en matière de police, de voirie et d'urbanisme, ainsi qu'aux réglementations des services concédés (électricité et gaz notamment).

I – GÉNÉRALITÉS

1.1 – CONDITIONS D'HABITATION

L'attribution d'un logement et de ses dépendances éventuelles est consentie pour l'habitation personnelle.

Le logement constitue la résidence principale effective du locataire.

En conséquence, l'exploitation de toute profession, de tout commerce, de tout métier quel qu'il soit, même saisonnier, de toute industrie, est absolument interdite dans les lieux loués et leurs dépendances, sauf autorisation expresse et par écrit de L.M.H.

L.M.H se réserve un droit d'intervention absolue, étant bien entendu que le locataire ne pourra sous aucun prétexte se prévaloir de l'exercice plus ou moins prolongé d'une telle profession dans les lieux loués, s'il n'a pas obtenu une telle autorisation.

Les locaux à usage professionnel, commercial ou comportant une affectation spéciale, feront l'objet d'une réglementation particulière.

Le locataire s'engage formellement à ne pouvoir en aucun cas et même accidentellement, ni céder, ni sous-louer, ni mettre gratuitement à la disposition de tiers, en meublé ou non, tout ou partie des lieux loués, la location devant toujours, de condition expresse et absolue, rester personnelle au locataire.

Toute modification de la composition familiale doit être signalée à L.M.H.

Le locataire ne peut héberger, même temporairement, sans autorisation de L.M.H. d'autres personnes que celles portées sur la demande de location, à l'exception évidemment des enfants du locataire nés postérieurement à la location et dont la naissance devra être signalée par l'envoi d'un bulletin délivré par la Mairie. Un hébergement non signalé, générant des troubles de voisinage qui persistent malgré plusieurs rappels à l'ordre adressés par L.M.H. engagera une procédure contentieuse visant à la résiliation du contrat de location.

1.2 – MOBILIER

L'attributaire d'un local d'habitation est tenu de meubler suffisamment les lieux loués.

1.3 – ASSURANCE

Conformément à l'article 18 de la loi du 22 juin 1982, le locataire est obligé, dès son entrée dans les lieux, de faire assurer par une compagnie solvable de son choix son mobilier contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, tous autres risques locatifs et le recours des voisins.

Il s'agit d'une assurance multirisque, responsabilité civile et dégâts des eaux.

LMH pourra à tout moment demander au locataire la communication de la police d'assurance qu'il a souscrite ainsi que l'attestation de paiement régulier des primes.

En cas d'absence d'assurance ou d'assurance incomplète, LMH se réserve le droit d'engager une procédure visant à la résiliation du contrat de location.

En application de l'accord conclu avec les associations de locataires, le locataire remboursera au bailleur tous frais engagés par ce dernier afin qu'il puisse se prémunir de la défaillance du locataire.

1.4 – VISITE DES LIEUX

Le locataire est tenu de laisser une fois par an, hormis les jours fériés, visiter les lieux loués par toute personne que LMH pourra déléguer en vue de visites d'inspection prescrites dans l'intérêt de l'hygiène, de la tenue ou de l'entretien de l'immeuble.

Bien entendu, le locataire rendra libre d'accès son logement pour toute personne ou entreprise que LMH aurait déléguée en vue de faire exécuter toutes réparations, tous travaux rendus nécessaires de transformation ou d'aménagement.

Dès que le locataire aura manifesté son intention de quitter son logement, il ne pourra s'opposer à la visite des lieux, à raison de deux heures par jour ouvrable fixées par lui-même, par des candidats dûment autorisés par LMH et porteurs d'un "permis de visite ou accompagnés d'un employé de LMH", ou par aucune autre personne spécialement chargée d'établir un état des lieux ou une remise en état du logement avant sa relocation.

2.1 – LES INCIVILITÉS, TROUBLES DE JOUISSANCE ET ACTES DE MALVEILLANCE

Pour vivre ensemble en toute quiétude dans des immeubles collectifs, il faut que chacun ait connaissance de ses droits, accepte également ses devoirs et respecte plus particulièrement le travail de nettoyage effectué par le personnel de LMH dans les parties communes et les abords des résidences.

Chaque occupant doit avoir le souci de ne troubler en aucune façon la tranquillité, le repos des voisins, la sécurité de l'immeuble et de ne pas nuire à sa bonne tenue. Tous cas d'ivrognerie, violences, tapages, dégradations et autres actes de malveillance constitueront autant de motifs de résiliation de bail suivie d'expulsion, de même que tous bruits, éclats de voix, chants, musique, chaîne hi-fi, de moteurs et d'outillage, aboiements intempestifs et répétés d'animaux domestiques. En outre, toute condamnation pénale se rapportant à des faits qualifiés, crime ou délit (vente, revente, consommation de produits stupéfiants, recel de marchandises volées, coups et blessures volontaires et autres...) commis dans les lieux loués par le locataire ou l'un des occupants du logement, constituera un motif pour LMH d'engager une action en justice visant la résiliation du contrat de location suivie à aussi d'expulsion.

Il est précisé que le personnel de LMH veillera à faire respecter le présent Règlement Intérieur et qu'il est mandaté pour formuler toutes les injonctions de rappel à l'ordre en cas de manquement à ce règlement.

PROTECTION DES PERSONNELS DE LMH

“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 gardien assermenté d'immeubles ou de groupes d'immeubles ou d'un agent exerçant pour le compte d'un bailleur des fonctions de gardiennage ou de surveillance des immeubles à usage d'habitation, dans l'exercice ou du fait de sa fonction, lorsque la qualité de la victime est apparentée ou connue de l'auteur. 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 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 dangereux pour les personnes.

Est puni de dix ans d'emprisonnement et de 150.000 € d'amende, le fait d'user de menaces, de violences ou de commettre tout autre acte d'intimidation pour obtenir d'une personne susmentionnée, soit qu'elle accomplisse ou s'abstienne d'accomplir un acte de sa fonction, de sa mission ou de son mandat...”(art. 433.3 du Code Pénal).

La loi aggrave très sévèrement les peines applicables aux auteurs d'infractions portant atteinte à l'intégrité physique des professionnels visés ci-dessus et à leurs parents, ainsi qu'à toute personne vivant habituellement au domicile.

CONSTITUTION DE PARTIE CIVILE OUVERTE AUX ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES, PROPRIETAIRES OU BAILLEURS D'IMMEUBLES COLLECTIFS

ART 2-20 du CPP

“Art. 2-20 – Toute association régulièrement déclarée depuis au moins 5 ans à la date des faits qui se propose, par ses statuts, de défendre les intérêts moraux et matériels des locataires, propriétaires et bailleurs d'immeubles collectifs à usage d'habitation peut exercer les droits reconnus à la partie civile en cas d'atteintes volontaires à l'intégrité de la personne ou de destructions, dégradations et détériorations réprimées par les articles 222-1 à 222-18 et 322-1 à 322-13 du Code Pénal lorsque l'action publique a été mise en mouvement par le Ministère Public ou la partie lésée et que l'infraction a été commise dans un immeuble faisant partie de son objet associatif. Toutefois, l'association ne sera recevable dans son action que si elle justifie avoir reçu l'accord de la victime ou, si celle-ci est un mineur ou un majeur protégé, celui de son représentant légal”.

LMH se réserve par ailleurs la possibilité de rechercher la responsabilité civile et pénale du ou des auteurs des faits répréhensibles, sachant que la responsabilité civile des parents se trouve engagée pour les faits commis par les enfants mineurs. Il en sera de même pour tous les actes d'incivilité et de malveillance.

2.2 – PROPRETE – RESPECT – LIBRE ACCES ET LIBRE CIRCULATION DANS LES PARTIES COMMUNES

Les occupants des immeubles collectifs sont tenus de respecter autant que leur propre appartement l'ensemble des parties à usage commun, ainsi que l'ensemble des équipements techniques qui s'y trouvent : portes d'entrées d'immeubles, système d'interphonie, escaliers, ascenseurs, couloirs, gaines techniques, entrées, boîtes aux lettres...

Lorsque des résidences sont éloignées géographiquement de tout autre ensemble immobilier locatif appartenant à LMH ou lorsque leur configuration patrimoniale ou leur petite taille ne permettent pas de garantir aux locataires la maîtrise des charges liées aux dépenses de personnel, LMH pourra confier aux locataires occupants de ces résidences l'entretien des parties communes ainsi que la ventilation et le nettoyage des containers selon les modalités suivantes.

Le nettoyage des parties communes des bâtiments collectifs devra être effectué par les locataires qui utilisent ces dernières et ce à tour de rôle conformément au planning annexé au contrat de bail.

La ventilation et le nettoyage des containers s'effectueront à tour de rôle par l'ensemble des locataires de la résidence, en ce compris les locataires disposant d'une entrée individuelle conformément au planning annexé au contrat de bail et affiché dans les parties communes.

Si le nettoyage des parties communes, la ventilation et nettoyage des containers n'ont pas été effectués par le locataire mentionné au planning, LMH se réserve la possibilité de faire intervenir une société et de répercuter les frais occasionnés sur l'avis d'échéance du locataire défaillant.

En outre, les consommations d'eau relatives aux opérations de nettoyage réalisées par les locataires seront réparties, à la surface du logement, entre l'ensemble des locataires de la résidence au titre des charges d'eau.

Toutes dégradations occasionnées aux locaux ou aux équipements qui s'y trouvent donneront lieu **au remboursement des frais de remise en état** par le ou les locataires les ayant entraînées.

Cette règle vaut non seulement pour les locataires, mais également l'ensemble des personnes vivant dans les logements, ainsi que les animaux domestiques. En particulier, les déjections canines dans les ascenseurs ou locaux communs pourront donner lieu à **remboursement des frais de nettoyage ou de remise en état** par les propriétaires desdits animaux.

Dans les immeubles qui en sont dotés, l'usage des vide-ordures est strictement réservé aux déchets ménagers, qui doivent être emballés dans des sachets fermés hermétiquement. Pour des raisons de sécurité et de bruit, il est notamment interdit de déverser des cendres incandescentes et objets en verre dans les vide-ordures.

Les éventuels frais de débouchage de vide-ordures seront obligatoirement supportés par le ou les responsables.

Les encombrants devront être prioritairement déposés en déchetterie. Lorsque des locaux spécifiques existent, les locataires doivent préalablement prendre contact avec le personnel de proximité. En aucun cas, les encombrants ne peuvent être déposés sur la voie publique ou aux abords des résidences sous peine de sanctions financières.

Aucun objet, vêtement ou linge quelconque ne doit être déposé ou suspendu aux fenêtres et balcons, ainsi que dans les parties communes des immeubles.

Outre les actions civiles et pénales susceptibles d'être engagées par LMH, le jet de détritus ou d'immondices par les fenêtres, **dans les parties communes et les espaces extérieurs donneront lieu à la facturation d'heures de nettoyage.**

SANCTIONS VISANT LES REGROUPEMENTS ILLICITES ET ENTRAVES À LA LIBRE CIRCULATION DANS LES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES COLLECTIFS D'HABITATION

ART L126-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION

"Art L 126-3 – 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'escalier ou autres parties communes d'immeubles collectifs d'habitation, sont punies de 2 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".

2.3 – HYGIÈNE

Les cas de maladies contagieuses doivent être portés à la connaissance des autorités sanitaires compétentes qui en aviseront LMH dans le cadre des réglementations en vigueur en matière de santé publique.

Le locataire doit alors se soumettre aux mesures de désinfection et de protection que LMH croira devoir appliquer, et ce aux frais du locataire.

Par ailleurs, la présence de parasites (punaises, blattes, cafards, puces, ...) doit être signalée immédiatement à LMH 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'une résidence (droit d'accès pour travaux urgents du propriétaire bailleur : article 1724 du Code Civil complété de l'article 7 de la Loi du 9 juillet 1989).

Le locataire devra, si LMH le juge nécessaire et dans l'intérêt général, 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.

2.4 – ACCÈS AUX PARTIES COMMUNES

Il est interdit de laisser les enfants jouer dans les escaliers, paliers, vestibules, passages et couloirs.

Les parents devront donc veiller à ce que les personnes dont ils sont responsables ne fassent ni tags, ni graffitis, ni ne dégradent les escaliers, murs, portes, etc et d'une façon générale tout équipement des parties communes.

Pour des raisons évidentes de sécurité mais également de propreté, il est interdit d'encombrer les paliers et les couloirs quel qu'en soit le motif. (ex. vélos, voitures d'enfants, paquets de linge, baquets, etc).

Le locataire qui n'aura pas accédé à la demande de LMH de dégager le palier des objets, sacs, débris, meubles l'encombrant se verra facturer le coût des heures de nettoyage ou d'enlèvement rendues nécessaires.

Le locataire s'engage formellement :

- à ne déposer aucun objet, voiture d'enfant, vélos ou autres dans les parties communes de l'immeuble.
- ne pouvoir exercer contre LMH aucun recours en responsabilité en cas de perte, de vol ou de détérioration de vélos, motos, voitures d'enfant ou autre déposés dans les réserves, garages ou autres locaux, collectifs ou individuels, mis à la disposition des locataires, gratuitement ou moyennant redevance.

LMH décline toute responsabilité en cas de détérioration ou de vol dans les lieux loués. **Les délits ne pourront faire l'objet d'aucun recours contre LMH de la part du locataire.**

2.5 – ESPACES EXTERIEURS

Les parcs et jardins collectifs créés à l'intérieur des résidences de LMH sont réservés aux personnes auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement, telles que définies en préambule.

Il est défendu :

- d'y circuler (dans les allées réservées aux piétons) avec des voitures ou autres véhicules à moteur, vélos, même tenus à la main, ainsi qu'avec des objets volumineux en tout genre ; il est également défendu de circuler en véhicules à deux roues, de type boosters entre autre, sous les passages traversant les résidences.

Cette interdiction ne s'applique pas aux petites voitures et bicyclettes d'enfants, ces dernières devant être munies de stabilisateurs.

- de marcher en dehors des allées, en particulier sur les gazons et plate-bandes ;
- de jeter ou déposer quoi que ce soit dans n'importe quelle partie des espaces libres, en particulier pelouses et massifs ;
- de jeter des papiers ailleurs que dans les corbeilles prévues à cet effet ;
- de se livrer à des jeux ou exercices dangereux ou pouvant occasionner des accidents ou des dégâts ;
- de déplacer ou de dégrader les sièges fixes, ainsi que tous autres objets existant dans les jardins ;
- de toucher aux arbres, arbustes ou plantes, de cueillir des feuilles, des fleurs, fruits ou graines ;
- de gêner dans leurs travaux les jardiniers ou les ouvriers d'entretien et de déranger les instruments à leur usage ;
- conformément à l'article 120 du Règlement Départemental Sanitaire, de nourrir les oiseaux, notamment les pigeons.

La vitesse de circulation des véhicules terrestres à moteur est limitée à 20 km/heure sur le domaine privé de LMH.

Les rues, trottoirs, aires de stationnement, réseaux d'eau, électricité, gaz, assainissement, clôtures, plantations et toutes installations annexes réalisés à l'intérieur des résidences, doivent également faire l'objet de l'attention des locataires.

Il est en particulier interdit aux véhicules automobiles de stationner sur les trottoirs et les pelouses. Des places de stationnement ont été aménagées dans les résidences à cet effet.

Les véhicules terrestres à moteur stationnant de manière prolongée (véhicule ventouse) sur les aires de stationnement appartenant à LMH 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.**

Tout véhicule non immatriculé et non identifiable manifestement laissé à l'abandon (épave), sera lui aussi enlevé et déposé en fourrière, conformément aux textes en vigueur.

Il est formellement interdit de procéder à des vidanges et grosses réparations mécaniques de véhicules sur les aires de stationnement appartenant à LMH.

2.6 – ANIMAUX

La présence d'animaux domestiques est tolérée à l'intérieur des immeubles loués, à condition toutefois que ces derniers n'apportent aucune gêne pour les autres occupants de l'immeuble et ne nuisent pas à la bonne tenue des logements.

Le locataire étant responsable des nuisances provoquées par son animal, ou celui dont il a la garde, les dégradations commises par celui-ci donneront lieu à facturation d'heures de nettoyage des lieux souillés, qu'il s'agisse en particulier des halls d'entrées, des escaliers, ascenseurs, paliers et abords immédiats.

Les chiens seront obligatoirement tenus en laisse et ne causeront pas de dégâts aux espaces verts. Les chiens appartenant à des visiteurs n'ont pas le droit de rester dans les parties communes de l'immeuble.

Les chiens dangereux

(Loi du 06/01/1999 – Article 211 du Code Rural – Arrêté du 27/04/1999).

Les chiens dangereux sont classés en deux catégories :

1) Les chiens susceptibles d'être dangereux et classifiés "Chiens d'attaque" (1^è catégorie) selon les textes en vigueur, sont interdits dans les logements, les parties communes et les locaux administratifs de l'OPAC. Il s'agit des chiens non inscrits à un L.O.F. (*Livre d'Origine Française*) reconnus par le Ministère de l'Agriculture et assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux races :

- STAFFORDSHIRE TERRIER (plus communément appelés PITT BULL)
- AMERICAN STAFFORDSHIRE TERRIER (plus communément appelés PITT BULL)
- MASTIFF (plus communément appelés BOERBULL)
- TOSA

2) Les chiens dits "de garde et de défense" (2^è catégorie)

Ces derniers sont des chiens inscrits à un L.O.F. reconnus par le Ministère de l'Agriculture, de race :

- STAFFORDSHIRE TERRIER
- AMERICAN STAFFORDSHIRE TERRIER
- TOSA
- ROTTWEILLER
- De type ROTWEILLER non inscrits au L.O.F. (*exception*)

Les chiens de ces 2 catégories doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure. Le bailleur se réserve le droit de saisir les services officiels compétents aux fins de poursuites en cas de non respect de ces obligations.

III - LOCAUX ANNEXES

3.1 – JARDINS INDIVIDUELS

Des jardins peuvent être loués, soit à des occupants d'immeubles appartenant à LMH soit à d'autres personnes.

Ces jardins doivent être entretenus soit en potager soit en jardin d'agrément, à l'exclusion de toute autre destination (notamment élevage de tout animal et entrepôt d'objets divers).

Ils seront maintenus en parfait état, les arbres et les haies taillés et échenillés, les clôtures toujours propres, solides et sans aucune brèche.

La tonte d'herbe et la taille des haies des jardins privatifs non entretenus seront, le cas échéant, réalisées aux frais exclusifs du locataire défaillant dès lors qu'au moins deux rappels à l'ordre adressés par LMH par lettre recommandée seront demeurés infructueux.

L'édification de constructions de quelque nature que ce soit, même provisoires, y compris en matériaux légers, à l'intérieur de ces jardins, est rigoureusement interdite, si ce n'est au vu d'un accord formel et écrit de LMH qui en fixe les conditions d'implantation et de réalisation.

Il sera procédé au démontage de l'installation illicite aux frais du locataire.

Seule est autorisée l'installation de cordes à linge.

La réalisation des clôtures de jardins individuels est à la charge de LMH. Leur entretien et leur remplacement demeurent, sauf circonstances exceptionnelles, à la charge des locataires. Toute adjonction ou modification dans la consistance des clôtures devra recueillir l'accord préalable et écrit de LMH.

3.2 – CAVES ET GRENIERS

Le locataire s'engage à ne scier, fendre ou casser du bois qu'à la cave ou en dehors de la construction, à ne jamais déposer dans le grenier des objets dont le poids serait de nature à provoquer un fléchissement du plancher ou dont la consistance amènerait un risque d'inflammation spontanée.

IV – ASPECTS TECHNIQUES

4.1 – TRAVAUX DE RÉPARATIONS

Réparations locatives :

Sont à la charge du locataire, pendant toute la durée de l'attribution, toutes les réparations que les lois et règlements ont consacrées comme locatives.

La liste de ces réparations locatives figure en annexe (*Décret 87 712*)

Celles-ci peuvent être effectuées :

- soit à la diligence du locataire et à ses frais, dans les conditions techniques compatibles avec les règles de l'art ;
- soit par intervention d'une entreprise en cas d'accord avec les associations de locataires, pour un contrat d'entretien ;
- soit à la diligence de LMH aux frais du locataire, en cas d'urgence, de danger ou de défaillance grave.

4.2 – APPAREILS DE CHAUFFAGE ET VENTILATION DU LOGEMENT

Il ne peut être fait usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil ou de combustible de nature à provoquer du bistre ou une condensation d'eau dans les conduits de fumée, ou un trouble de jouissance quelconque au voisinage, le locataire étant responsable de tout dommage ou trouble résultant d'une infraction à cette condition.

De même, compte tenu du danger tant pour la santé (dégagement de monoxyde de carbone) que pour le maintien en bon état du logement (condensation très importante), **il est formellement interdit d'utiliser des feux à pétrole.**

Le stockage de bouteilles de gaz ainsi que leur utilisation sont formellement interdits, de même que l'installation d'appareils de chauffage ayant un pouvoir calorifique supérieur à la capacité d'absorption des conduits de fumée.

Dans le cas de logements équipés de chauffage électrique de base par câbles chauffants noyés dans les dalles (plafonds et planchers), il est interdit sous peine de détérioration du système de chauffage, de percer sol ou plafond (*ex : pose de barres à rideaux*).

L'apposition de dalles au plafond est interdite.

Afin d'assurer une bonne ventilation du logement, le locataire doit veiller notamment au bon état d'entretien des bouches de Ventilation Mécanique Contrôlée (V.M.C.) qu'il ne doit en aucun cas obstruer volontairement.

En cas de manquement à ces consignes, le locataire ne pourra se prévaloir des conséquences induites pour demander l'intervention du bailleur dans la solution de problème d'humidité et de condensation.

De même, le locataire veillera au bon état de propreté des bouches – ou réglettes – d'entrées d'air des fenêtres ou autre ventilation.

Le branchement d'un conduit d'évacuation d'eau de sèche-linge sur un conduit de ventilation du logement est formellement interdit.

Le locataire s'engage par ailleurs à remplacer son flexible de gaz à la date d'expiration indiquée sur celui-ci.

4.3 – RAMONAGE

Le locataire s'engage à autoriser l'accès à son logement pour ramoner et vérifier à ses frais, au moins une fois par an, tous les conduits de fumée, d'évacuation, de ventilation par le fumiste agréé par LMH qui a la faculté d'organiser ce ramonage (*Art 1724 du Code Civil – Loi du 9 juillet 1989 article 7*)

Dans ce cas, LMH demandera le remboursement aux locataires concernés, après exécution du travail dûment attesté.

4.4 – EAU

La consommation d'eau sera payée en même temps que le loyer, au tarif de la Sté des Eaux du Nord, d'après le relevé du compteur ou du décompteur installé dans le logement.

Le locataire remboursera, en outre, les frais de location, d'entretien et de relevé dudit compteur.

Il s'engage à ne pas s'opposer aux visites, démontages, remontages, réparations du compteur d'eau et à signaler à LMH tout dérèglement, arrêt ou anomalie qu'il constaterait dans son fonctionnement.

Si, par suite de dérèglement ou de réparation, le compteur se trouvait arrêté, la consommation serait évaluée en prenant pour base la moyenne des consommations résultant du relevé de l'année précédente.

La rectification portera sur la période comprise entre le relevé qui a précédé la constatation de la défectuosité du compteur et le remplacement ou la remise en service de ce dernier.

Le locataire s'engage également à prendre les dispositions nécessaires pour permettre le relevé régulier du compteur d'eau.

A défaut et après mise en demeure restée sans effet, LMH procéderait à une évaluation forfaitaire sans appel de consommation, laquelle s'imposerait au locataire.

Si le local est pourvu d'un compteur de première prise, le locataire acquittera directement le montant de sa consommation et des redevances accessoires à présentation des quittances par la Sté des Eaux du Nord.

Si l'installation d'eau ne comporte pas de compteurs divisionnaires, les consommations d'eau seront réparties entre les locataires, conformément à la loi.

4.5 – GEL

Dans le cas de logements disposant de compteurs situés à l'extérieur ou dans des parties non chauffées (*garages, caves, etc*) la protection contre le gel incombe au locataire sauf si le compteur n'est pas accessible.

4.6 – CHAUFFAGE CENTRAL COLLECTIF

La période normale de chauffe s'étend du 15 octobre au 15 avril de l'année suivante. La durée de cette période peut être modifiée en fonction des conditions climatiques, sur demande écrite formulée par la majorité des locataires desservis par une même installation ou occupants d'un même immeuble. LMH garantit le minimum légal de température dans les logements.

Il se réserve d'apprécier l'intensité à donner au chauffage en fonction des températures extérieures, des tranches horaires ainsi que l'opportunité des dates de mise en route et d'arrêt de l'installation, sauf cas de force majeure tels qu'incidents sur le réseau de production de chaleur, dysfonctionnements récents ou persistants, et fortes intempéries excédant les conditions climatiques habituelles.

Tout prolongement de la période de chauffe donnera lieu pour les locataires en bénéficiant à une redevance supplémentaire basée sur le coût réel de ce chauffage supplémentaire.

En cas d'interruption de chauffage, le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer. La récupération des charges est effectuée en fonction des journées de chauffe.

Dans les immeubles desservis en eau chaude sanitaire par un réseau collectif, cette prestation est supportée par les locataires au moyen d'acomptes mensuels fixés par LMH dont le taux est variable périodiquement en fonction des facturations connues.

En aucun cas, une interruption dans la distribution d'eau chaude sanitaire ne saurait servir de prétexte au locataire pour diminuer de son plein gré ses charges mensuelles. Il en sera tenu compte au semestre suivant, lors de l'établissement des charges.

Les frais en sont supportés par les locataires au moyen d'acomptes mensuels fixés par LMH. Cette redevance provisionnelle sera révisable périodiquement.

4.7 – TRAVAUX MODIFICATIFS

Aucune modification de structure ou de distribution, aucune construction nouvelle, aucune pose aux fenêtres et balcons de grillage de protection ou de stores extérieurs dans les lieux loués ne peut être réalisée sans autorisation formelle écrite de LMH qui en définit les conditions d'exécution.

Tous embellissements et améliorations que le locataire pourrait faire dans les lieux loués resteront, en fin de location et de quelque manière qu'ils arrivent, la propriété du bailleur sans indemnité, à moins que LMH ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du locataire.

Aucun aménagement ou installation ne peut être fait dans les parties des immeubles extérieures au logement, notamment les caves et jardins.

4.8 – ANTENNES ET TELEPHONE

L'installation à l'extérieur des locaux loués, d'antennes de radiodiffusion ou hertzienne de télévision, ainsi que branchements téléphoniques ne peut être réalisée qu'après accord formel écrit de LMH qui en fixe les conditions.

Compte tenu des perturbations importantes que cela occasionne, il est en particulier interdit d'installer et d'émettre en C.B.

Toute installation réalisée sans autorisation pourra donner lieu à démontage sans préavis, aux frais du locataire.

Les locataires occupant un appartement en immeuble doté d'une antenne collective et possédant un appareil de radio ou de télévision nécessitant l'installation d'une antenne extérieure sont tenus de s'y raccorder.

Pour les locataires désireux d'installer une antenne parabolique individuelle, une demande écrite d'autorisation doit impérativement être faite auprès de LMH qui dispose de trois mois pour instruire la demande.

Afin de pouvoir étudier les demandes et vérifier que la pose s'effectuera dans le respect des diverses réglementation (droit de l'urbanisme, de la propriété, de la responsabilité), cette demande devra obligatoirement faire mention :

- des caractéristiques techniques et d'encombrement de l'antenne et de sa fixation ;
- de l'emplacement exact envisagé pour la pose (*croquis sommaire*) ;
- du parcours et des systèmes de fixation et de pénétration du câble vers l'intérieur du logement ;
- de la nature du ou des services qui seront reçus par l'antenne (*chaînes et plans de fréquence*).

Si l'immeuble est équipé d'un mât collectif pour la pose de paraboles individuelles, leur utilisation devient obligatoire à l'exclusion de tout autre lieu.

L'autorisation de pose ne sera accordée qu'aux locataires qui en auront fait la demande et qui se conformeront strictement aux préconisations de LMH et au strict respect de la réglementation. Cet article est fixé sans préjudice des règles spécifiques éventuellement édictées par chaque commune limitant l'installation des antennes paraboliques.

4.9 – BOITES A LETTRES

Dans les immeubles pourvus de boîtes à lettres, le locataire devra indiquer d'une manière constante et lisible son nom et numéro de logement à l'emplacement prévu à cet effet.

4.10 - ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs est strictement réservé au transport des personnes dans les conditions de charge et d'emploi indiquées sur ces appareils. Il est formellement interdit de les utiliser pour les transports de meubles, marchandises et matériels. Le locataire se conformera, ainsi que sa famille et ses visiteurs, à toutes les instructions relatives au bon emploi de l'ascenseur. 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.

Fait à LILLE, le

Lille Métropole Habitat

ANNEXES

1 – Décret n° 87-712 du 26 août 1987

**2 – Les troubles de jouissance et la répression pénale :
tableaux récapitulatifs**

Pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

Art. 1^{er}

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

ANNEXE

LISTE DE RÉPARATIONS AYANT LE CARACTÈRE DE RÉPARATIONS LOCATIVES

I. Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif

- a) Jardins privatifs :
Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
- b) Auvents, terrasses et marquises :
Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
- c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières ;
Dégorgement des conduits.

II. Ouvertures intérieures et extérieures

- a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :
Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes ;
- b) Vitrages :
Réfection des mastics ;
Remplacement des vitres détériorées.
- c) Dispositif d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :
Graissage ;
Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.
- d) Serrures et verrous de sécurité :
Graissage ;
Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- e) Grilles :
Nettoyage et graissage ;
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. Parties intérieures

- a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :
Maintien en état de propreté ;
Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
- b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :
Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
- c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :
Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. Installations de plomberie

- a) Canalisations d'eau :
Dégorgement ;
Remplacement notamment de joints et de colliers ;
- b) Canalisations de gaz :
Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :
Vidange.
- d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie ;
Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- e) Eviers et appareils sanitaires :
Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. Equipements d'installations d'électricité

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. Autres équipements mentionnés au contrat de location

- a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
- b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;
- c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;
- d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Les troubles de jouissance et la répression pénale : tableaux récapitulatifs

Les atteintes contre les personnes

Qualification juridique des faits	Nature de l'infraction	Texte applicable	Peine applicable	Quantum (1)
Injure non publique (ordinaire)	Contravention 1 ^{ère} classe	Art. R 621-2 du Code Pénal	Amende	Jusqu'à 38 €
Menaces de violences	Contravention 3 ^e classe	Art. R 623-1 du Code Pénal	Amende	Jusqu'à 450 €
Injure à caractère raciste	Contravention 3 ^e classe	Art. R 624-4 du Code Pénal	Amende	Jusqu'à 750 €
Bruits ou tapages injurieux ou nocturnes	Contravention 3 ^e classe	Art. R 623-2 du Code Pénal	Amende Art. R 623-2	Jusqu'à 450 €
Bruits de voisinage (2)	Contravention 3 ^e classe	Art. R 48-2 du Code de la Santé Publique	Amende	Jusqu'à 450 €
Jet volontaire d'immondice ou de corps dur	Contravention 4 ^e classe	Art. R 624-1 du Code Pénal	Amende + peines complémentaires	Jusqu'à 750 €
Regroupements illicites dans les halls d'immeubles, cages d'escaliers ou autres parties communes d'immeubles collectifs d'habitation	Délit	Art. L 126-3 du Code de la Construction et de l'Habitation	Emprisonnement + amende	Jusqu'à 2 mois Jusqu'à 3 750 €
Menaces, intimidation, violences contre gardien d'immeuble assermenté, et Agent des bailleurs exerçant une mission de gardiennage ou de surveillance d'immeuble d'habitation (s'étend à la protection des conjoints, enfants, ascendants, ou toute personne vivant habituellement au domicile de l'Agent)	Délit	Art. L 127-1 du Code de la Construction et de l'Habitation	Emprisonnement + amende	Jusqu'à 2 ans Jusqu'à 30 000 €
Si menaces de mort		Art. L 433-3 du Code Pénal	Emprisonnement + amende	Jusqu'à 5 ans Jusqu'à 75 000 €
Violences légères (sans incapacité de travail)	Contravention 4 ^e classe	Art. R 624-1 du Code Pénal	Amende + peines complémentaires	Jusqu'à 750 €
Violences avec incapacité de travail de 8 jours au plus	Contravention 5 ^e classe	Art. R 625-1 du Code Pénal	Amende + peines complémentaires	Jusqu'à 1 500 €
Divagation d'animaux dangereux	Contravention 2 ^e classe	Art. R622-2 du Code Pénal	Amende + peine complémentaire	Jusqu'à 150 €
Excitation d'animaux dangereux	Contravention 3 ^e classe	Art. R 623-3 du Code Pénal	Amende + peine complémentaire complémentaire	Jusqu'à 450 € Remise de l'animal à une œuvre
Détention de chien d'attaque, de garde ou de défense par une personne non habilitée	Délit	Art. 211-2 du Code Rural	Emprisonnement + amende	Jusqu'à 3 mois Jusqu'à 3 800 €
Dressage de chien au mordant	Délit	Art. 211-6 II du Code Rural	Emprisonnement + amende + peine complémentaire	Jusqu'à 6 mois Jusqu'à 7 600 € Confiscation de l'animal

(1) Montant des peines d'amende est fixé par l'article 131-13 du Code Pénal

(2) Aboiements de chiens et autres cris d'animaux, bruits provenant de chaînes hi-fi, téléviseurs, d'outils de bricolage, de fêtes familiales, jeux bruyants...

Les atteintes contre les biens

Qualification juridique des faits	Nature de l'infraction	Texte applicable	Peine applicable	Quantum (1)
Menaces de destruction, de dégradation, de détérioration n'entraînant qu'un dommage léger	Contravention 1ère classe	Art. R 631-1 du Code Pénal	Amende + peine complémentaire	Jusqu'à 38 € Confiscation d'arme
Menaces de destruction, de dégradation, de détérioration ne présentant pas de danger pour les personnes	Contravention 4 ^e classe	Art. R 634-1 du Code Pénal	Amende	Jusqu'à 750 €
Abandon d'ordures, déchets, matériaux et autres objets	Contravention 2 ^e classe	Art. R 632-1 du Code Pénal	Amende	Jusqu'à 150 €
Abandon d'épaves, de déchets ou d'ordures transportés par véhicule	Contravention 5 ^e classe	Art. R 635-8 du Code Pénal	Amende	Jusqu'à 1 500 €
Destruction, dégradation ou détérioration avec dommage léger	Contravention 5 ^e classe	Art. R 635-1 du Code Pénal	Amende	Jusqu'à 1 500 €
Graffitis sur façades, mobilier urbain, voie publique et véhicules (dommage léger)	Délit	Art. 322-1 al.2 du Code Pénal	Amende	Jusqu'à 3 750 €
Destruction, dégradation ou détérioration	Délit	Art 322-1 du Code Pénal	Emprisonnement Amende	Jusqu'à 2 ans Jusqu'à 30 000 €
Destruction, dégradation ou détérioration d'un bien par incendie ou substance explosive	Délit	Art 322-6 du Code Pénal	Emprisonnement Amende	Jusqu'à 10 ans Jusqu'à 150 000 €
Vol	Délit	Art. 311 -3 du Code Pénal	Emprisonnement Amende	Jusqu'à 3 ans Jusqu'à 45 000 €
Vol aggravé (commis en bande, par effraction, escalade, accompagné de dégradation...)	Délit	Art. 311-4 du Code Pénal	Emprisonnement	Jusqu'à 5 ans Jusqu'à 75 000 €
Recel	Délit	Art. 321-1 du Code Pénal	Emprisonnement Amende	Jusqu'à 1 an Jusqu'à 375 000 €
Usage de stupéfiants	Délit	Art. L 628 du Code de la Santé Publique	Emprisonnement Amende	Jusqu'à 1 an Jusqu'à 3 800 €
Cession ou offre illicite de stupéfiants (deal)	Délit	Art. 222-39 du Code Pénal	Emprisonnement Amende	Jusqu'à 5 ans Jusqu'à 75 000 €



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - LILLE MÉTROPOLE HABITAT

425 Boulevard Gambetta - 59200 TOURCOING - Tél 09 70 249 249

www.lmh.fr