

# Règlement intérieur des résidences



UNE RÉALISATION DU CONSEIL CENTRAL  
DE CONCERTATION LOCATIVE  
AVRIL 2007

## 1. Dispositions générales

**Article 1.1 :** Le présent règlement est établi à l'intention des locataires et occupants des logements de l'Opac du Val de Marne, ainsi qu'à celle de leurs visiteurs.

**Article 1.2 :** Cet ensemble de prescriptions, édicté dans l'intérêt commun, a pour objet d'assurer la bonne tenue des résidences en matière de tranquillité, d'hygiène, de sécurité et de civisme, tant dans les parties communes que dans les logements.

**Article 1.3 :** Ce règlement est rédigé conformément à la loi, aux règlements en vigueur et aux dispositions du contrat de location, qui imposent à tous les locataires d'user respectueusement et normalement de leur logement et de ses annexes, ainsi que des parties communes.

**Article 1.4 :** Il peut faire l'objet de modifications, notamment à l'initiative du Conseil Central de Concertation Locative et après accord du Conseil d'Administration.

## 2. Du bon usage des locaux et espaces collectifs

### Article 2.1 : Les espaces extérieurs

- Les espaces extérieurs des résidences (espaces verts, aires de jeux, voiries, cheminements piétons, plates-bandes, etc.) doivent être laissés dans un parfait état d'hygiène et de propreté. Aucun débris ou objet ne doit y être abandonné.
- Les espaces verts font partie du patrimoine des résidences. Il s'agit de veiller à ce qu'ils ne soient pas dégradés, ni les fleurs cueillies, par les enfants comme par les adultes.
- Le jet par les fenêtres de débris, de nourriture, de mégots, et d'objets est formellement interdit.
- Les restrictions d'âge pour l'usage de certaines aires de jeux doivent être respectées. Les enfants doivent y être accompagnés et surveillés. Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, l'accès à toutes les aires de jeux est interdit aux animaux domestiques.

### Article 2.2 : Les locaux vide-ordures

- Les déchets ménagers sont à déposer dans les locaux à containers, dans les bornes d'apport volontaire ou dans les vide-ordures, et nulle part ailleurs. Les sacs poubelles, hermétiquement fermés, seront disposés dans les containers ou dans les vide-ordures, et non à leur pied. On prendra soin de refermer les containers et les portes d'accès des locaux après usage.
- Dans les pelles vide-ordures, on s'abstiendra de déposer liquides, matières grasses, objets en verre ou coupants, ainsi que tout objet susceptible de boucher les colonnes.
- Dans un souci de préservation de l'environnement, les locataires sont tenus de respecter le tri sélectif des déchets, selon les modalités mises en place par les communes.

- Certains déchets polluants ou dangereux font l'objet d'un tri particulier et doivent être déposés dans un lieu approprié : il en va ainsi pour les piles électriques (à déposer chez les commerçants), les médicaments (pharmacies), les batteries (stations-service), les huiles de vidange, peintures, solvants et pesticides (déchetteries).

- Les déchets encombrants sont à déposer :
  - soit directement en déchetterie municipale;
  - soit dans les locaux prévus à cet effet, lorsqu'il en existe;
  - soit aux emplacements prévus dans les résidences, uniquement aux jours de ramassage.

Le détail de ces informations est à disposition dans les Espaces Accueil Clientèle (loges).

### Article 2.3 : La circulation et le stationnement

- Les véhicules automobiles ne peuvent stationner que sur les emplacements réservés à cet effet, marqués au sol.
- Pour garantir l'accès des véhicules de secours le stationnement est interdit devant les entrées de résidence, les entrées d'immeubles et de garages, les bornes incendies, les accès pompiers, ainsi que sur les trottoirs et les pelouses.
- Le stationnement des camions, des caravanes et des remorques est formellement interdit sur les parkings de l'Opac.
- Les véhicules stationnés dans les parkings et dans les boxes de l'Opac du Val de Marne doivent être assurés.
- Les locataires doivent veiller à ce que la porte de parking ou la barrière se referme correctement après leur passage.
- Les locataires ne sont pas autorisés à laisser un véhicule à l'état d'abandon ou d'épave ni sur les espaces extérieurs, ni dans les parkings souterrains. À défaut, l'enlèvement en sera demandé, aux frais du propriétaire du véhicule.
- Les boxes et garages sont strictement réservés au stationnement de véhicules, à l'exclusion de tout autre usage.
- Afin de ne pas dégrader les espaces extérieurs, les lavages, les vidanges et les réparations automobiles n'y sont pas autorisés.
- Enfin, il est interdit de circuler dans les allées réservées aux piétons avec des voitures, des scooters ou tout autre véhicule à moteur. Les cyclistes sont priés de mettre pied à terre pour y circuler.

### Article 2.4 : Les halls et parties communes

- L'accès aux bâtiments est strictement réservé :
  - aux locataires ainsi qu'à leurs visiteurs; ces derniers sont placés sous la responsabilité de leurs hôtes.
  - aux personnels de l'Opac et des entreprises prestataires de l'Opac.
- Les locataires doivent vérifier que la porte d'entrée de leur immeuble se referme correctement derrière eux et toujours demander l'identité de la personne sonnant à l'interphone avant d'ouvrir.
- Pour leur sécurité, l'utilisation des ascenseurs est interdite aux enfants non accompagnés.
- Les enfants ne sont pas autorisés à jouer dans les halls, les escaliers, sur les paliers, dans les couloirs et les ascenseurs; les

parents sont responsables des nuisances sonores et des dégradations commises par leurs enfants dans les parties communes.

- Afin de respecter la tranquillité des immeubles, il est demandé de ne pas demeurer de manière prolongée devant les entrées ni dans les halls, couloirs et paliers des parties communes.
- Pour des raisons de propreté et de sécurité, il est interdit d'entreposer vélos, poussettes et tout autre objet dans les halls, sur les paliers, dans les couloirs, ainsi que dans les locaux à containers et les gaines techniques. Les effets personnels doivent se trouver dans le logement et ne jamais encombrer l'espace collectif.
- En dehors des panneaux d'information ou d'affichage disposés dans les halls, il est interdit d'apposer quelque document que ce soit dans les parties communes.
- Pour conserver un cadre de vie agréable, chaque locataire est tenu de respecter le travail des gardiens et du personnel de nettoyage afin de maintenir la propreté et la tranquillité des parties communes.

### 3. Du bon usage des logements et de leurs annexes

#### Article 3.1 : Sécurité

- Il est interdit de détenir et d'utiliser des équipements et produits dangereux : appareils à fuel, bouteilles de gaz butane et propane, etc.

#### Article 3.2 : Entretien des logements et équipements

- Les locataires devront veiller à ne pas compromettre la salubrité de l'immeuble. Pour cela, les logements seront maintenus en bon état d'hygiène et de propreté.
- Les locataires sont tenus de permettre l'accès à leur logement aux agents mandatés par l'Opac, pour faciliter l'entretien des équipements (chaudières, VMC, chauffe-eau, robinetterie...) et les mesures de désinsectisation ou de désinfection.

#### Article 3.3 : Transformation des locaux

- Toute modification des logements et équipements loués (par exemple pose de carrelage ou d'une cuisine aménagée) doit faire l'objet d'un accord écrit préalable de l'Antenne de gestion.
- À défaut, l'Opac se réserve le droit d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du locataire.

#### Article 3.4 : Caves et resserres

- Pour prévenir les risques d'incendie et d'explosion, il est interdit de stocker de produits dangereux (produits inflammables, bouteilles de gaz...) dans les caves et resserres. Pour ces mêmes raisons, on n'y entreposera pas d'engins à moteur, et notamment de deux-roues.
- Les locataires devront veiller à ce que leur cave demeure fermée à clé.

#### Article 3.5 : Installation d'antennes et de paraboles

- L'installation d'une antenne parabolique doit faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite préalable adressée à l'Antenne de gestion de l'Opac.
- Si l'immeuble est doté d'un dispositif collectif d'accueil des paraboles (mâts en terrasse), les locataires sont tenus d'y faire installer la leur, à leurs frais.

#### Article 3.6 : Fenêtres et balcons

- Il est interdit de déposer ou suspendre aucun objet, linge ou tapis aux fenêtres et balcons. L'utilisation de séchoirs sur pieds y est en revanche autorisée.
- On s'abstiendra d'entreposer et d'utiliser sur les balcons tout appareil électro-ménager tel que cuisinière, machine à laver, congélateur, etc.
- Les jardinières sont à disposer à l'intérieur des balcons.
- L'utilisation de barbecues est interdite sur les balcons.

#### Article 3.7 : Jardins privatifs

- Les bénéficiaires de jardins privatifs sont invités à planter et à embellir leur jardin, dans le strict respect des règlements communaux (Plans Locaux d'Urbanisme, notamment).
- Un entretien minimum est exigé : les pelouses doivent être régulièrement tondues et gardées propres, les haies taillées, les clôtures entretenues.
- La pose de pare-vues et de tout équipement fixe est soumise à l'autorisation préalable écrite de l'Antenne de gestion.

### 4. Des nuisances sonores

- De jour comme de nuit, les locataires doivent veiller à ne pas occasionner de nuisances sonores, tant dans les espaces extérieurs que dans les logements et parties communes.
- Les locataires doivent prendre toutes les précautions pour que le voisinage ne soit pas gêné par les bruits émanant de chaînes hifi, d'auto-radios, de télévisions, d'instruments de musique, d'appareils électroménagers, etc., ainsi que par la pratique d'activités non adaptées au logement collectif.
- Les travaux de bricolage réalisés à titre exceptionnel par des particuliers à l'aide de perceuses, ponçuses ou de tout engin équipé de moteur bruyant, ne peuvent être effectués que :
  - les jours ouvrables, de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h30,
  - les samedis, de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00,
  - les dimanches et jours fériés, de 10h00 à 12h00.

### 5. Des animaux

#### Article 5.1

- La détention d'animaux familiers est autorisée dès lors que, par leur nombre et leur comportement, ils ne causent aucun dégât, ni aucun trouble pour la sécurité, la salubrité ou la tranquillité du voisinage.

### Article 5.2 : la sécurité

- Dans les espaces collectifs intérieurs et extérieurs de l'Opac, tous les chiens doivent obligatoirement être tenus en laisse.
- Il est interdit de détenir dans les logements et locaux de l'Opac des chiens de 1<sup>re</sup> catégorie (chiens d'attaque de type Pitbull, Boerbull ou Tosa).
- Les chiens de 2<sup>e</sup> catégorie (chiens de garde et de défense de race rottweiler et staffordshire), doivent être, dans les espaces collectifs, muselés et tenus en laisse par une personne majeure. Ils doivent faire l'objet d'une déclaration en mairie.
- Il est interdit de détenir des animaux « exotiques » (reptiles, mygales, etc.).

### Article 5.3 : la salubrité

- Les propriétaires de chiens doivent impérativement ramasser les déjections et les déposer dans une poubelle extérieure, dans un sac fermé.
- Il est formellement interdit de nourrir les pigeons, dont les fientes dégradent les espaces extérieurs et corrodent les façades.
- On s'abstiendra également de nourrir tous les animaux errants (et notamment les chats) ou sauvages.
- Tout élevage d'animaux est formellement interdit tant dans les locaux privés de l'Opac que dans leurs annexes et dépendances.

### Article 5.4 : la tranquillité

- Les propriétaires de chiens sont tenus de prendre des mesures propres à préserver la tranquillité du voisinage, de jour comme de nuit, y compris par l'usage de dispositifs dissuadant les animaux de faire du bruit de manière répétée et intempestive.
- Les chiens des locataires et des visiteurs ne peuvent stationner dans les parties communes.

## 6. De la vie en immeubles collectifs

- La vie en immeubles collectifs exige de cohabiter avec des personnes dont on ne partage pas forcément les préoccupations, la culture ni le mode de vie.  
Les locataires incommodés sont invités à aller exposer calmement et poliment d'éventuels griefs aux personnes concernées.  
Toutefois, si la fermeté est de rigueur sur les troubles graves, récurrents ou délibérés, une exigence démesurée à l'égard du voisinage peut s'avérer préjudiciable à l'ambiance d'une résidence.  
Il est donc recommandé de faire preuve de compréhension et de tolérance quant aux troubles mineurs qui émaillent la vie quotidienne.
- À ce titre, les jeux d'enfants, s'ils peuvent troubler la quiétude de certaines résidences, doivent faire l'objet d'une certaine indulgence s'ils se déroulent à des heures raisonnables et ne portent pas atteinte au cadre de vie.

## 7. Respecter et faire respecter le règlement intérieur

- L'Opac s'efforcera de faire respecter ce règlement intérieur en apportant des réponses graduées et appropriées aux troubles constatés : du simple rappel à la règle, au courrier d'avertissement, en passant par la convocation des contrevenants, voire à l'engagement de procédures devant les juridictions compétentes.
- L'Opac a besoin pour cela de la coopération de tous : chaque locataire doit se sentir concerné et contribuer à faire connaître et appliquer ces règles.
- En cas de manquements graves et/ou répétés, l'Opac se réserve la possibilité d'agir en justice pour obtenir une résiliation du bail pour trouble de jouissance.  
Avant d'en arriver là, la plupart des problèmes doivent pouvoir se résoudre par le dialogue.

## 8. Des Chartes de voisinage

- Les Antennes de gestion de l'Opac et les Amicales de locataires ont la possibilité de réaliser une Charte de voisinage à l'échelle de la résidence.  
Élaborée conjointement par l'Opac et les locataires concernés, cette Charte peut avoir pour objet :
  - de compléter le présent règlement,
  - de formuler des règles spécifiques à la situation d'une résidence (ex : règles d'usage d'un espace collectif),
  - de traiter de la convivialité et de l'hospitalité sur la résidence.Les règles édictées par une Charte de Voisinage ne sauraient contrevir au présent règlement.
- Une Charte de Voisinage prend effet dès lors qu'elle est signée par au moins la moitié des locataires de la résidence (20 % si elle est portée par une association affiliée à la Commission Nationale de Concertation).

**Le présent Règlement Intérieur a été validé par une délibération du Conseil d'Administration de l'Opac du 11 janvier 2007 et a été transmis en préfecture le 15 janvier 2007. Il a donné lieu à la signature d'un accord collectif en date du 18 juin 2007.**

**Le Règlement Intérieur des locataires, établi dans le cadre du Conseil Central de Concertation Locative, est le fruit de la collaboration entre l'Opac du Val du Marne et les trois associations de locataires représentatives au plan national et présentes sur son patrimoine : la CNL, la CGL et la CLCV.**

**Un exemplaire du présent document est remis à chaque locataire.**