

# REGLEMENT INTERIEUR DES IMMEUBLES

## **PRÉAMBULE**

Le présent règlement intérieur des immeubles se substitue aux règlements qui l'ont précédé. Il a été soumis au Conseil d'Administration du 20 décembre 2017. Il a été soumis à l'avis du conseil de concertation locative des 14 et 15 décembre 2017.

Le présent règlement intérieur est établi à l'intention des locataires en titre et occupants des logements, locaux d'activités commerciales et artisanales, et annexes de la Semiso, ainsi qu'à celle de leurs visiteurs.

Cet ensemble de prescriptions, édicté dans l'intérêt commun, a pour objet de garantir un cadre de vie qualitatif aux locataires de la Semiso. Dans ce cadre, il énonce les règles à respecter en matière de tranquillité, d'hygiène, de sécurité et de civisme qui s'imposent à tous, tant dans les parties communes que dans les parties privatives.

Ce règlement est établi conformément à l'ensemble des obligations contractuelles et légales règlementant les rapports locatifs, notamment la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, mais aussi aux règles de droit commun.

Dès la signature de leur bail et du présent règlement, les locataires de la Semiso se trouvent engagés au respect du présent règlement.

En cas de non-respect des clauses ci-après énoncées, et notamment dans le cadre de manquements répétés et après mise en demeure restée infructueuse, la Semiso peut engager une procédure à l'encontre des locataires contrevenants, pouvant aller jusqu'à la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion dans les situations les plus graves.

## **ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **ARTICLE 1.1 – INCIVILITES et AGRESSIONS VIS-A-VIS DU PERSONNEL SEMISO**

Les gardiens représentent la Semiso dans les résidences. Ils ont pour mission de faire observer le présent règlement intérieur. A ce titre, les locataires sont tenus d'être respectueux de leur gardien et du travail accompli par ce dernier.

En cas d'incivilité, d'insultes, de menaces ou de violences verbales et physiques envers ses collaborateurs, ou de dégradation des biens matériels leur appartenant, la Semiso est bien fondée à déposer plainte auprès du commissariat de police, aux fins de poursuites pénales et de réparation du préjudice subi, dans le cadre d'une constitution de partie civile. De même, la Semiso est en droit d'engager parallèlement une action civile devant le Tribunal d'instance afin d'obtenir la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion des locataires incriminés.

#### **ARTICLE 1.2 – SECURITE**

Pour des raisons de sécurité, les locataires doivent signaler à leur gardien tout incident ou dysfonctionnement survenu au sein de leur appartement ou des parties communes, dans la limite de ses heures de travail.

En cas d'urgence réelle et sérieuse et/ou de difficulté majeure en dehors des heures d'ouverture, les locataires sont tenus de joindre le service d'astreinte technique de la Semiso.

#### **ARTICLE 1.3 – HYGIÈNE AU SEIN DES RESIDENCES**

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, les locataires sont tenus de respecter le travail des gardiens et du personnel de nettoyage, afin de maintenir la propreté des parties communes et la qualité de vie de chacun. Ils doivent veiller à ne pas jeter ni laisser traîner aucun détritrus dans les parties communes.

A défaut, la Semiso est bien fondée à faire procéder au nettoyage des dégradations aux frais du locataire mis en cause. Dans le cadre de manquements répétés et après mise en demeure restée infructueuse, elle peut également engager une procédure à l'encontre des locataires contrevenants dans les conditions prévues par les articles 4.1 et 4.2 du présent règlement.

Les locataires ne peuvent s'opposer aux mesures prises par la Semiso en matière de nettoyage, de désinfection, de désinsectisation ou dératisation dans les parties communes, gardant la responsabilité des mêmes dispositions dans leur appartement.

Il est rappelé, conformément à l'article R633-6 du code pénal, que l'abandon d'ordures, de déchets, de déjections, de matériaux, de liquides insalubres y compris d'urine ou tout autre objet de quelque nature qu'il soit, en lieu public ou privé est interdit et passible *de poursuites pénales*.

#### **ARTICLE 1.4 – INTERDICTION DE FUMER DANS LES PARTIES COMMUNES**

Pour des raisons d'hygiène et conformément à l'article L.3511-7 du code de la santé publique, il est strictement interdit de fumer dans lieux à usage collectif. Toute infraction à cette interdiction est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €, à la diligence des autorités publiques.

En outre, en cas de manquements et après mise en demeure restée infructueuse, la Semiso peut, si nécessaire, faire procéder au nettoyage des parties communes aux frais du locataire indécis. De même, dans le cadre de manquements répétés et après mise en demeure restée infructueuse, elle peut également engager une procédure à l'encontre des locataires contrevenants dans les conditions prévues par les articles 4.1 et 4.2 du présent règlement.

#### **ARTICLE 1.5 – TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE**

##### **Nuisances sonores**

Afin de garantir la tranquillité au sein de leur résidence, les locataires doivent, de jour comme de nuit, veiller à ne pas occasionner de nuisances sonores, tant dans les espaces extérieurs que dans les logements, caves, parkings, parties communes et autres annexes, conformément à l'article R.1334-31 du code de la santé publique et à l'arrêté préfectoral n°99-5493 du 30 décembre 1999 relatif à la lutte contre le bruit.

Aussi, les locataires doivent prendre toutes les précautions nécessaires à la tranquillité générale du voisinage, et notamment veiller à ce qu'il ne soit pas troublé par les bruits émanant de chaînes hifi, autoradios, télévisions, ordinateurs, instruments de musique, appareils électroménagers, ainsi que par la pratique d'activités et de jeux non adaptés au logement collectif.

En cas d'infractions relevées par l'autorité publique, les nuisances sonores constatées sont passibles d'une amende pouvant aller jusqu'à 1.500 € pour une première infraction et 3.000 € en cas de récidive, conformément à l'article R.1337-6 du code de la santé publique.

En cas de manquements répétés et après mise en demeure restée infructueuse, la Semiso peut également engager une procédure à l'encontre des locataires contrevenants dans les conditions prévues par les articles 4.1 et 4.2 du présent règlement.

## **Travaux**

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral n°99-5493 du 30 décembre 1999 relatif à la lutte contre le bruit, toute personne exerçant une activité susceptible de provoquer des bruits ou des vibrations gênants pour le voisinage doit prendre toutes les précautions pour limiter ces nuisances, notamment par des interventions sur les matériels et les locaux qu'elle utilise et par le choix d'horaires de fonctionnement adéquats.

En tout état de cause, ces horaires ne pourront excéder les limites suivantes :

- les jours ouvrables : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 19h30 ;
- les samedis : de 10h00 à 13h00 et de 15h00 à 19h00 ;
- interdits les dimanches et jours fériés.

En cas d'infractions relevées par l'autorité publique, les nuisances sonores constatées sont passibles d'une amende pouvant aller jusqu'à 1.500 € pour une première infraction et 3.000 € en cas de récidive, conformément à l'article R.1337-6 du code de la santé publique.

Par ailleurs, en cas de manquements répétés et après mise en demeure restée infructueuse, la Semiso peut également engager une procédure à l'encontre des locataires contrevenants, pouvant aller jusqu'à la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion.

Conformément à l'article 2.5 du présent règlement, les déchets encombrants sont à déposer aux emplacements prévus dans les résidences, uniquement la veille des jours de ramassage, à compter de 18h00. De même, les déchets polluants ou dangereux faisant l'objet d'un tri particulier (gravats, peintures, solvants...) ne doivent pas être déposés avec les encombrants mais portés directement à la déchetterie.

Le locataire contrevenant s'expose aux sanctions pénales ci-après ;

Conformément à l'article R.632-1 du code pénal, le non-respect des conditions de collecte des déchets est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 150 €.

Conformément à l'article R.633-6 du code pénal, l'abandon de déchets en lieu public ou privé est interdit et passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

### **Jeux de ballon**

Pour des raisons de tranquillité et afin d'éviter tout dommage éventuel, les jeux de ballons sont strictement interdits dans les parties communes intérieures et extérieures des résidences, à l'exception des éventuels espaces dédiés à cet effet.

Les parents sont responsables des nuisances sonores ou dégradations que leurs enfants pourraient provoquer et s'exposent aux sanctions visées à l'article 4.1 et 4.2 du présent règlement en cas de manquements répétés.

### **Emménagement, déménagement**

Lorsqu'ils procèdent à leur emménagement ou à leur déménagement, les locataires doivent veiller à :

- ne pas perturber inutilement le bon fonctionnement de l'immeuble ;
- ne pas perturber inutilement le bon fonctionnement de l'immeuble ;
- ne pas obstruer les voies d'accès et de circulation ;
- prendre toutes les mesures nécessaires à la préservation des parties communes et équipements de l'immeuble ;
- limiter l'utilisation de l'ascenseur de l'immeuble, ne pas en immobiliser la cabine ou en bloquer l'accès aux autres résidents.

Les locataires doivent au préalable aviser la Semiso du jour de leur emménagement ou déménagement.

Si des dégradations sont commises à cette occasion, leur réparation sera demandée au locataire concerné, ou exécutée par la Semiso aux frais de celui-ci. De même, les locataires sont responsables des dommages occasionnés par les entreprises qu'ils mandatent dans ce cadre.

Conformément à l'article 2.5 du présent règlement, les déchets encombrants sont à déposer aux emplacements prévus dans les résidences, uniquement la veille des jours de ramassage, à compter de 18h00.

Le locataire contrevenant s'expose aux sanctions pénales ci-après :

Conformément à l'article R.632-1 du code pénal, le non-respect des conditions de collecte des déchets est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 150 €.

Conformément à l'article R.633-6 du code pénal, l'abandon de déchets en lieu public ou privé est interdit et passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

### **ARTICLE 1.6 – ANIMAUX**

La présence d'animaux domestiques est autorisée dans les résidences de la Semiso, dans les limites ci-après énoncées et dès lors que ceux-ci n'occasionnent aucune dégradation, ni aucun trouble pour la sécurité, la salubrité ou la tranquillité du voisinage.

Toute organisation de combat ou élevage d'animaux est formellement interdite dans les résidences de la Semiso.

Par ailleurs, la présence d'animaux domestiques est interdite sur les aires de jeux.

## **Chiens**

Pour des raisons de sécurité, il est interdit de détenir des chiens de 1<sup>ère</sup> catégorie (chiens d'attaque de race Pitbull, Boer-bull, Tosa...).

Les chiens de 2<sup>ème</sup> catégorie (chiens de garde et de défense de race Rottweiler et Staffordshire) sont tolérés mais doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure dans les espaces collectifs, afin de garantir la sécurité de tous. Conformément aux lois n°99-5 du 6 janvier 1999 et n°2008-582 du 20 juin 2008, les chiens de 2<sup>ème</sup> catégorie doivent être tatoués, vaccinés, assurés et déclarés en mairie.

Tous les chiens doivent obligatoirement être tenus en laisse dans les espaces collectifs.

Pour des raisons d'hygiène, les propriétaires de chiens doivent impérativement ramasser les déjections et les déposer dans une poubelle extérieure, dans un sachet fermé hermétiquement, ou utiliser les caniparcs mis à disposition par les communes. Ils sont tenus de prendre des mesures propres à préserver la tranquillité du voisinage, de jour comme de nuit. A défaut, ils s'exposeront aux sanctions énoncées aux articles 4.1 et 4.2 du présent règlement.

Toute souillure causée par un animal domestique est à la charge de son propriétaire, qui effectuera aussitôt les nettoyages et réparations adéquats. De même, toute dégradation causée par un animal domestique sera remise en état à la diligence de la Semiso, aux frais du propriétaire.

## **Volaille et animaux exotiques**

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, il est interdit de détenir des volailles (poules, poussins...), des animaux exotiques (reptiles, mygales...) ou tout autre animal présentant un danger pour la sécurité du voisinage ou la salubrité des locaux.

## **Animaux sauvages et errants**

Il est formellement interdit de nourrir les pigeons, ainsi que tous les animaux errants ou sauvages. Ces pratiques amènent à la dégradation des bâtiments et constituent un risque quant à la prolifération de nuisibles (rats, cafards...).

## **Responsabilité, sanctions**

Le propriétaire ou le gardien d'un animal est responsable des dommages que l'animal peut causer, que l'animal soit sous sa garde, égaré ou échappé, conformément à l'article 1243 du code civil. Aussi, la Semiso est bien fondée à rechercher la réparation de tout préjudice causé par un animal directement auprès de ses maîtres ou gardiens.

Dans le cadre de manquements répétés, les locataires peuvent s'exposer aux sanctions visées à l'article 4.1 et 4.2 du présent règlement.

## **ARTICLE 1.7 – INFRACTIONS PENALES**

### **Vandalisme**

Il est strictement interdit de détériorer les équipements et les espaces communs mis à disposition des locataires.

Les actes de vandalisme sont rigoureusement sanctionnés par la loi.

L'article 322-1 du Code pénal précise en effet : « la destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende, sauf s'il en est résulté qu'un dommage léger. Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger. »

En outre, ces dégradations entraînent des répercussions financières sur les charges locatives des résidents, lesquelles sont impactées par les coûts de nettoyage et/ou de réparation.

Aussi, la Semiso est bien fondée à déposer une plainte auprès du commissariat de police pour toute détérioration constatée. De même, elle est en droit d'engager parallèlement une action civile devant le Tribunal d'instance pouvant aller jusqu'à la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion des locataires incriminés.

### **Trafic de drogue**

Conformément à l'article 222-37 du code pénal, le transport, la détention, l'offre, la cession, l'acquisition ou l'emploi illicite de stupéfiants sont punis de 10 ans d'emprisonnement et de 7.500.000 € d'amende.

Aussi, l'achat, la vente et le stockage de stupéfiant est rigoureusement interdit au sein des résidences de la Semiso.

Outre les peines pénales encourues, la Semiso engagera une action civile afin d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire qui, lui-même ou tout occupant de son chef, a été reconnu coupable de trafic au sein de la résidence ou dans son logement.

## **ARTICLE 2 – PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les locataires ou de plusieurs d'entre eux, notamment :

- les halls d'immeubles ;
- les escaliers ;
- les paliers, couloirs et autres dégagements ;
- les locaux vide-ordures et encombrants ;
- les locaux vélos, poussettes ;
- les axes de circulation extérieurs ;
- les espaces verts ;
- les aires de jeux ;
- [...].

Les équipements mis à la disposition de tous sont également réputés parties communes, notamment :

- les interphones ;
- les ascenseurs ;
- les contrôles d'accès ;
- les portes d'accès parking ;
- [...]

## **ARTICLE 2.1 – ACCÈS AUX RESIDENCES, INTERPHONES**

Pour des raisons de sécurité et de tranquillité, l'accès aux bâtiments est strictement réservé aux locataires, aux personnes qu'ils ont sous leur responsabilité, à leurs visiteurs, ainsi qu'aux personnels et aux entreprises prestataires de la Semiso.

Les locataires doivent vérifier que la porte d'entrée de leur immeuble se referme correctement derrière eux, afin de ne permettre aucune intrusion risquée. Les systèmes d'ouverture ne doivent en aucun cas être forcés et les portes des halls ne doivent pas être laissées ouvertes, sauf autorisation exceptionnelle expresse de la Semiso.

Pour des raisons de sécurité, il est conseillé de ne pas laisser l'accès aux immeubles à des inconnus qui sollicitent l'ouverture sans exprimer clairement leur identité et l'objet de leur visite.

### **Interphones**

Les interphones doivent être utilisés pour permettre l'accès à l'immeuble. Toute entrave aux règles normales de fonctionnement risquerait de nuire à la sécurité des occupants.

En outre, toute détérioration volontaire des interphones fera l'objet d'une plainte auprès des services de police et pourra donner lieu aux sanctions visées à aux articles 1.7 et 4.2 du présent règlement.

### **Service de police**

La Semiso autorise les services de police et de gendarmerie à pénétrer dans l'ensemble des parties communes de ses résidences, conformément à l'article L 126.1 du CCH modifié par la loi n°2001-1062 du 15 novembre 2001 et renouvelle chaque année l'autorisation permanente octroyée aux forces de l'ordre.

## **ARTICLE 2.2 – HALLS, ESCALIERS, PALIERS, COULOIRS**

### **Circulation**

Afin d'assurer l'usage paisible des parties communes aux résidents, il est interdit de stationner, de squatter ou de se rassembler dans les halls, escaliers, paliers et couloirs, qui sont des lieux de passage, et de porter ainsi atteinte à la tranquillité et à la libre circulation des personnes.

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, il est interdit d'entreposer vélos, poussettes, encombrants et tout autre objet qui risqueraient d'entraver la bonne circulation dans les halls, escaliers, paliers et couloirs ou de compromettre la sécurité des personnes et des biens. A défaut, les objets personnels laissés dans les parties communes seront considérés comme abandonnés et leur enlèvement sera effectué à la diligence de la Semiso, sans avertissement préalable, aux frais des locataires responsables.

### **Affichage**

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.

Par ailleurs, tout affichage publicitaire et autres réclames sont formellement interdits au sein des résidences de la Semiso.

### **Hygiène**

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, les locataires sont tenus de respecter le travail des gardiens et du personnel de nettoyage, afin de maintenir la propreté des parties communes et la qualité de vie de chacun. Ils doivent veiller à ne pas jeter ni laisser traîner aucun débris dans les parties communes.

A défaut, la Semiso serait bien fondée à faire procéder au nettoyage des dégradations aux frais du locataire mis en cause. De même, ce dernier s'exposerait aux sanctions visées aux articles 1.4, 4.1 et 4.2 du présent règlement.

### **Sécurité**

Les enfants ne sont pas autorisés à jouer dans les halls, les escaliers, sur les paliers et dans les couloirs.

Conformément à l'article 1242 du code civil, les parents sont responsables des nuisances sonores et des dégradations commises par leurs enfants mineurs dans les parties communes. La Semiso sera bien fondée à rechercher la réparation de tout préjudice causé par un enfant mineur directement auprès de ses parents.

### **Interdiction de fumer**

Pour des raisons d'hygiène et conformément à l'article L.3511-7 du code de la santé publique, il est strictement interdit de fumer dans les halls, escaliers, paliers, couloirs, ainsi que dans tous autres espaces à usage collectif. Toute infraction à cette interdiction est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 € *dans le cadre de l'action publique*.

En outre, en cas de manquements et après mise en demeure restée infructueuse, la Semiso peut, si nécessaire, faire procéder au nettoyage des parties communes aux frais des locataires contrevenants. De même, dans le cadre de manquements répétés, les locataires s'exposeraient aux sanctions visées aux articles 4.1 et 4.2 du présent règlement.

### **Vandalisme**

Il est strictement interdit de détériorer les halls, escaliers, paliers et couloirs, ainsi que tout équipement et installation mis à disposition par la Semiso.

La Semiso est bien fondée à déposer une plainte auprès du commissariat de police pour toute détérioration constatée. Par ailleurs, les locataires contrevenants s'exposeraient aux sanctions visées aux articles 1.7 et 4.1, 4.2 et 4.3 du présent règlement.

## **ARTICLE 2.3 – ASCENSEURS**

### **Usage**



L'usage des ascenseurs est strictement réservé aux locataires, aux personnes qui vivent avec eux et à leurs visiteurs.

Afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de l'appareil, les ascenseurs doivent être utilisés conformément aux instructions des constructeurs. Il convient notamment de respecter les limites de poids maximum et de ne pas forcer l'ouverture ou la fermeture des portes de la cabine.

### **Sécurité**

Pour des raisons de sécurité, les enfants de moins de 12 ans non accompagnés ne doivent pas utiliser les ascenseurs, en raison des risques qu'ils pourraient encourir.

Toute panne doit être immédiatement signalée aux gardiens ou à l'astreinte technique de la Semiso en dehors des heures d'ouverture. Le système de télésurveillance en cabine ne fonctionne qu'en cas « d'incarcération ». Dans cette hypothèse, les locataires doivent respecter les instructions vocales.

### **Mauvaise utilisation, vandalisme**

Il est strictement interdit de dégrader les appareils ou de perturber les interventions des agents de la maintenance.

Si une panne survient à la suite d'une dégradation ou d'une utilisation hors normes, les frais de réparation seront réclamés par la Semiso aux locataires mis en cause. De même, toute dégradation volontaire pourra donner lieu à un dépôt de plainte auprès du commissariat de police et aux sanctions visées aux articles 1.7 et 4.1, 4.2 et 4.3 du présent règlement.

## **ARTICLE 2.4 – TOITURES-TERRASSES**

Pour des raisons de sécurité, l'accès aux toitures-terrasses est strictement interdit aux locataires, visiteurs et autres personnes. Elles constituent des terrasses techniques et, par conséquent, sont impropres à un usage de terrasses privatives. Elles sont strictement réservées aux techniciens et aux pompiers en cas de sinistre.

L'accès à ces toitures-terrasses par une personne non-agrée est constitutif d'un risque important de chute mortelle. Aussi, la Semiso décline toute responsabilité pour les accidents et dommages physiques ou matériels qui pourraient survenir du fait de l'inobservation de cette clause.

Par ailleurs, en cas de manquements répétés et après mise en demeure restée infructueuse, les locataires contrevenants s'exposeraient aux sanctions visées à l'article 4.1 et 4.2 du présent règlement.

## **ARTICLE 2.5 – LOCAUX VIDE-ORDURES, GESTION DES DÉCHETS**

### **Usage, déchets ménagers**

Pour des raisons d'hygiène, les déchets ménagers sont à déposer uniquement dans les locaux destinés à cet effet ou dans les vide-ordures.

Les locaux vide-ordures sont réservés exclusivement au stockage des déchets ménagers (verre, métal, plastique, carton, aliments...).

Dans un souci de préservation de l'environnement, les locataires sont tenus de respecter le tri sélectif des déchets, encombrants et autres, selon les modalités mises en place par Plaine Commune.

Il est impératif de fermer hermétiquement les sacs poubelles et de respecter le tri sélectif, afin d'éviter toute prolifération de nuisibles (rats, cafards ...). Ils doivent être disposés dans les containers ou dans les vide-ordures, et non à leur pied. Les locataires doivent refermer correctement les containers et les portes d'accès des locaux après usage.

L'accès aux locaux vide-ordures est interdit aux locataires commerçants et artisans, sauf autorisation particulière de la Semiso et à condition pour ces derniers de se procurer des containers propres et adaptés à leur activité.

### **Pelles vide-ordures**

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, il est interdit de déposer dans les pelles vide-ordures les liquides, matières grasses, objets en verre ou coupants, ainsi que tout objet susceptible de boucher les colonnes.

### **Encombrants**

Les déchets encombrants sont à déposer aux emplacements prévus dans les résidences, uniquement la veille des jours de ramassage, à compter de 18h00, tant pour les locataires d'habitation que les locataires commerçants et artisans.

### **Déchets polluants et dangereux**

Les déchets polluants ou dangereux faisant l'objet d'un tri particulier (piles électriques, médicaments, batteries, huiles de vidange, gravats, peintures, solvants, pesticides, électroménager...) ne doivent pas être déposés avec les encombrants mais portés directement à la déchetterie.

*Déchetterie à proximité :*

- **Aubervilliers** – Rue des Bergeries – sous l'autoroute A86 : lundi, mercredi et vendredi de 13h30 à 18h40 et mardi, jeudi, samedi et dimanche de 9h00 à 12h15 et de 13h30 à 18h40.
- **Epinay-sur-Seine** – 9, rue de l'Yser : lundi, mercredi, vendredi, samedi et dimanche de 9h00 à 18h40 et mardi et jeudi de 12h00 à 18h40.
- **Pierrefitte-sur-Seine** – 102/104, rue d'Amiens : mardi, jeudi, samedi et dimanche de 9h00 à 12h15 et de 13h30 à 18h40 et lundi, mercredi et vendredi de 13h30 à 18h40.
- **Porte de la Chapelle** – 17, avenue de la Porte de la Chapelle – 75018 Paris : tous les jours, de 9h30 à 19h00. (Accepte gratuitement les déchets toxiques et les autres déchets.)

### **Sanctions**

Conformément à l'article R.632-1 du code pénal, le non-respect des conditions de collecte des déchets est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 150 €.

Conformément à l'article R.633-6 du code pénal, l'abandon de déchets en lieu public ou privé est interdit et passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

Par ailleurs, en cas de manquements répétés et après mise en demeure restée infructueuse, les locataires contrevenants s'exposeraient aux sanctions visées à l'article 4.1 et 4.2 du présent règlement.

#### **ARTICLE 2.6 – LOCAUX VÉLOS ET POUSSETTES**

Les voitures d'enfant, bicyclette et motocycles doivent être garés dans les locaux prévus à cet usage, à l'exclusion des halls d'entrée, paliers et autres emplacements figurant parmi les parties communes de l'immeuble

Les locaux vélos et poussettes des résidences sont destinés exclusivement aux locataires et placés sous leur responsabilité. Aucun autre engin ou équipement ne peut être entreposé au risque d'y être enlevé aux frais du locataire.

Afin de garantir la sécurité des personnes et des biens, aucun autre produit, matériels ou objets divers ne doit être entreposé dans ce local.

Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter les risques d'incendie et d'explosion, les véhicules motorisés sont rigoureusement interdits dans les locaux vélos et poussettes.

Les locataires sont tenus d'assurer leurs vélos et de les sécuriser avec des antivols. La responsabilité de la Semiso ne pourrait en aucun cas être engagée en cas de dégradation ou de vol.

#### **ARTICLE 2.7 – ACCÈS, CIRCULATION VÉHICULES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des parkings propriétés de la Semiso , et ce, quelle qu'en soit la configuration (ouvert ou fermé à la circulation) ou la nature (aérien ou couvert).

La circulation et la manœuvre des véhicules à l'intérieur des parcs de stationnement public sont soumises aux dispositions du code de la route. A ce titre, la vitesse est limitée à 20 km/h et les conducteurs sont tenus de respecter les sens des flèches de circulation et les règles résultant de l'implantation réglementaire de la signalisation verticale et horizontale.

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.

Pour garantir la libre circulation des véhicules et des personnes et par mesure de sécurité, l'accès le stationnement au parking camions, caravanes, remorques sont formellement interdits dans les résidences de la Semiso.

Les voies de desserte de l'immeuble devront rester libres en permanence afin d'assurer l'accès aux véhicules de sécurité et de secours.

Le stationnement en dehors des zones délimitées au sol et notamment, il est strictement interdit de stationner même à titre temporaire :

- Devant les issues de secours, les portes coupe-feux , les bornes incendie et tout autre moyen de lutte contre l'incendie
- Devant les entrées d'immeubles et de garages, les barrières de service, sur les rampes de parking, devant les box ..etc

- Sur les passages piétons, sur les trottoirs et les pelouses.

Le stationnement sur les emplacements réservés aux personnes handicapées (G.I.C. et G.I.G) n'est possible que dans les conditions prévues par la réglementation du code de la route et les panneaux d'information. En dehors de ces conditions, le stationnement est strictement interdit. Les cyclistes sont invités à mettre pied à terre pour y circuler dans la résidence.

Par mesure de sécurité, les jeux d'enfants et particulièrement les jeux de ballon sont proscrits sur les voies de circulation des véhicules et piétonnes.

Il est interdit :

- aux piétons d'utiliser les accès d'entrée et de sortie réservés aux véhicules. Ceux-ci doivent obligatoirement emprunter les escaliers, les ascenseurs et les passages piétons prévus à leur intention.
- De faire usage intempestif de tout appareil générateur de nuisance sonore, alarme sirène, haut-parleur ou avertisseur ;
- De laisser divaguer des animaux ;
- D'utiliser tout matériel ou installation réservé à l'usage du personnel de la Semiso
- De jeter des cigarettes, allumettes ou débris enflammés dans le parking

En cas de manquements répétés et après mise en demeure restée infructueuse, les locataires contrevenants s'exposeraient aux sanctions visées à l'article 4.1 et 4.2 du présent règlement.

### **Le contrôle d'accès des parkings**

Le locataire doit utiliser de façon exclusive le bip ou la télécommande, la carte et les clés pour son usage personnel. Il ne devra en aucun cas favoriser l'accès de tiers à ces parkings, en prêtant, donnant ou en reproduisant ces moyens d'accès.

Conformément à l'article 1240 du code civil, tout badge d'accès endommagé par un locataire sera remplacé aux frais de ce dernier.

### **Barrières et portes de parking**

Pour des raisons de sécurité, les locataires doivent veiller à ce que la porte de parking ou la barrière se referme correctement après leur passage. Nul ne doit perturber le bon fonctionnement des portes et barrières de parking.

La Semiso ne saurait être tenue pour responsable des dommages physiques et matériels qui serait la conséquence d'un usage négligeant ou hors normes des portes et barrières de parking.

Si une panne survient à la suite d'une dégradation ou d'une utilisation hors normes des portes et barrières de parking, les frais de réparation seront réclamés par la Semiso au(x)locataire(s) mis en cause.

### **Usage spécifique des parkings souterrains**

Pour les parkings souterrains, compte tenu des risques spécifiques existants et des contraintes de sécurité incendie, l'accès et l'utilisation des parkings souterrains sont soumis à des obligations supplémentaires et cumulatives à celles précédemment énumérées.

Quelle que soit l'intensité de l'éclairage intérieur, le locataire doit allumer les phares en position « codes » de son véhicule pendant toute la durée où il circule dans le parking.

Les véhicules dotés d'un équipement GPL ou gaz naturel, y compris ceux dotés d'une soupape de sécurité répondant aux normes, ne pourront en aucun cas être stationnés dans les emplacements situés en sous-sol.

Dans les parkings souterrains, il est interdit de fumer, d'introduire ou d'entreposer du matériel combustible ou inflammable à l'exception du contenu du réservoir de carburant, d'extraire ou d'ajouter du carburant dans les réservoirs des véhicules, de se servir des bacs à sable pour y jeter ses ordures.

En cas de manquements répétés et après mise en demeure restée infructueuse, les locataires contrevenants s'exposeraient aux sanctions visées à l'article 4.1 et 4.2 du présent règlement.

### **Mauvaise utilisation, vandalisme**

Toute dégradation volontaire, vandalisme, ou vol d'équipement, pourra donner lieu à un dépôt de plainte auprès du commissariat de police outre les sanctions visés aux articles 4.1, 4.2 du présent règlement.

## **ARTICLE 2.8 – ESPACES EXTÉRIEURS, ESPACES VERTS**

### **Usage et préservation des espaces verts**

Les espaces verts des résidences sont exclusivement réservés aux locataires, leurs enfants et leurs visiteurs.

Les espaces verts (plantations, pelouse...) et les espaces extérieurs doivent être respectés par tous et être conservés dans un parfait état d'hygiène.

Les jeux de ballons sont interdits sur les espaces verts non prévus à cet effet), contre les façades des immeubles et tout endroit inapproprié

Il est interdit, de couper et/ou d'emporter les plantes, les fleurs, les fruits et tous éléments végétaux.

Toute circulation, à pied ou par tout autre moyen, en dehors des allées réservées à cet effet, est rigoureusement interdite.

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, les chiens sont obligatoirement et systématiquement tenus en laisse, et ne nuiront pas à la propreté de la résidence. Les déjections devront être ramassées. Tous les frais de remise en état des parties souillées ou dégradées seront facturés aux propriétaires des animaux.

Il est interdit d'attirer des animaux (pigeons, chats...) en les nourrissant.

Il est interdit de pique-niquer sur les pelouses, tout comme l'utilisation de barbecue est proscrite dans les espaces verts extérieures

Il est strictement interdit de jeter des débris ou d'abandonner des objets dans les espaces verts et autres espaces extérieurs des résidences, lesquels doivent être laissés dans un parfait état de propreté et de sécurité.

Toute dégradation, détérioration ou endommagement constaté sur les espaces verts du parc, à savoir les pelouses, arbres, arbustes, jardinières, accessoires les protégeant (grilles, tuteurs); éléments décoratifs et équipements annexes (robinets d'arrosage etc.) sera sanctionné et passible de poursuites judiciaires visées aux articles 1.4, 4.1 et 4.2 du présent règlement.

La Semiso pourra ainsi faire procéder au nettoyage des dégradations aux frais des locataires mis en cause qui s'exposeraient, en outre, aux sanctions visées aux articles 1.7 et 4.1, 4.2 et 4.3 du présent règlement.

De même qu'en cas de vandalisme sur les installations et plantations, de vol de végétaux situés dans les espaces verts et autres espaces extérieurs des résidences, la Semiso pourra déposer une plainte auprès du commissariat de police.

Pour rappel, les locataires doivent, de jour comme de nuit, veiller à ne pas occasionner de nuisances sonores, tant dans les espaces extérieurs que dans les logements, caves, conformément à l'article R.1334-31 du code de la santé publique et à l'arrêté préfectoral n°99-5493 du 30 décembre 1999 relatif à la lutte contre le bruit.

## **ARTICLE 2.9 – AIRES DE JEUX**

### **Usage**

Les aires de jeux des résidences sont exclusivement réservées aux locataires, leurs enfants et leurs visiteurs.

Pour des raisons de sécurité, les horaires et restrictions d'âge pour l'usage de certaines aires de jeux doivent être rigoureusement respectés. De même, les enfants doivent y être accompagnés et surveillés. A défaut, la Semiso ne saurait être tenue pour responsable de tout accident qui pourrait survenir.

Conformément à l'article 1242 alinéa 4 du code civil, les locataires sont tenus pour responsables de tout accident, dommage ou nuisance nés du fait de leurs enfants mineurs. De même, les locataires en titre sont tenus pour responsables de tout accident, dommage ou nuisance nés du fait de leurs enfants majeurs occupants de leur chef. Aussi, la Semiso est bien fondée à rechercher la réparation de tout préjudice causé par un enfant directement auprès des parents, locataires en titre.

### **Animaux**

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, l'accès à toutes les aires de jeux est interdit aux animaux domestiques, même pourvu d'une muselière.

Conformément à l'article 1243 du code civil, le propriétaire ou le gardien d'un animal est responsable des dommages que l'animal peut causer, que l'animal soit sous sa garde, égaré ou échappé. Aussi, la Semiso est bien fondée à rechercher la réparation de tout préjudice causé par un animal directement auprès de ses maîtres.

### **Hygiène**

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, il est strictement interdit de jeter des débris ou d'abandonner des objets dans les aires de jeux des résidences, lesquels doivent être laissés dans un parfait état de propreté et de sécurité.

A défaut, la Semiso serait bien fondée à faire procéder au nettoyage des dégradations aux frais du locataire mis en cause. De même, ce dernier s'exposerait aux sanctions visées aux articles 1.4, 4.1 et 4.2 du présent règlement.

### **Vandalisme**

Il est strictement interdit de vandaliser les installations et plantations situées dans les aires de jeux des résidences.

La Semiso est bien fondée à déposer une plainte auprès du commissariat de police pour toute détérioration constatée. Par ailleurs, les locataires contrevenants s'exposeraient aux sanctions visées aux articles 1.7 et 4.1, 4.2 et 4.3 du présent règlement.

### **ARTICLE 2.10 – FLUIDES**

Il est strictement interdit aux locataires et à leurs visiteurs de se raccorder aux installations d'eau et d'électricité des parties communes pour quelque usage que ce soit.

Conformément à l'article 311-2 du code pénal, la soustraction frauduleuse d'énergie au préjudice d'autrui est assimilée au vol et passible d'une peine de 3 ans d'emprisonnement et de 45.000 € d'amende, *dans le cadre de l'action publique*.

Outre les peines pénales encourues, la Semiso engagera une action en résiliation du bail à l'encontre du locataire ou de tout occupant de son chef reconnu coupable de soustraction frauduleuse d'énergie, afin d'obtenir la résiliation de leur bail et leur expulsion.

## **ARTICLE 3 – PARTIES PRIVATIVES ET ANNEXES**

Les parties privatives sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un locataire, notamment :

- les logements ;
- les locaux d'activités commerciales et artisanales
- les caves ;
- les parkings, boxes ;
- les balcons ;
- les terrasses privatives ;
- les jardins privatifs
- [...]

### **ARTICLE 3.1 – LOGEMENTS**

#### **Usage**

Les locataires sont tenus d'user paisiblement du logement qui leur est loué, suivant la destination qui leur a été attribuée par le contrat de location, conformément à l'article 7-b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifié par la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015.

Les logements sont destinés à être occupés comme lieu de résidence principale, aucune activité professionnelle ne peut être exercée.

Les locataires sont dans l'obligation de souscrire une assurance contre les dégâts des eaux ; l'incendie et les explosions ; les risques locatifs et la responsabilité civile. Ils sont tenus de fournir, au terme de chaque échéance de cotisation, une attestation d'assurance à la Semiso.

### **Entretien, travaux**

L'ensemble des réparations et travaux à la charge du locataire est listé par le décret n°87-712 du 26 août 1987, pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Toute modification de la structure du logement est formellement interdite. Par ailleurs, les modifications portant sur les équipements du logement doivent faire l'objet d'une autorisation écrite préalable de la Semiso.

Les travaux d'embellissement (peintures, papiers peints, revêtements de sol...) sont autorisés à condition que les matériaux utilisés soient de même nature et qu'ils soient réalisés dans les règles de l'art.

Pour des raisons de sécurité et afin de prévenir les risques d'incendie, la pose des dalles en polystyrène au plafond ou sur les murs est strictement interdite.

Il est également interdit de coller sur les revêtements de sol existants ou sur les parquets des lieux loués, un autre revêtement quel qu'il soit .

Il est interdit de surcharger anormalement les planchers et les murs

La dépose de tout revêtement (murs et ou sol) non conforme sera effectuée aux frais du locataire.

### **Sécurité**

La sécurité de tous relevant de la vigilance de chacun, il est interdit de détenir et d'utiliser des équipements et produits dangereux (appareils à fuel, bouteilles de gaz butane et propane...), et ce afin de prévenir tout risque d'incendie ou d'explosion.

De même, afin de prévenir les risques d'incendie et d'explosion, les locataires sont tenus, lorsqu'il quitte leur domicile, de stopper le fonctionnement tous leurs équipements électriques ou à gaz (four, plaque chauffante...) et d'éteindre leurs bougies, cigarettes...

Afin de prévenir tout incident électrique pouvant entraîner incendies et explosions, les locataires sont tenus d'user des installations électriques conformément à leur capacité. De fait, il convient de ne pas surcharger une installation au-delà de sa performance maximale.

### **Hygiène**



Les locataires doivent veiller à ne pas compromettre la salubrité de l'immeuble et l'invasion de nuisibles (rats, cafards...). Pour cela, ils devront maintenir leurs logements en bon état de propreté.

Les locataires doivent veiller à ne pas émettre d'odeurs ou de fumées incommodantes pour le voisinage.

### **Accès aux lieux loués**

Conformément à l'article 7-e) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifié par la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015, les locataires sont tenus de permettre l'accès à leur logement aux agents et prestataires mandatés par la Semiso, pour faciliter l'entretien et l'amélioration des équipements, les mesures de désinfection, de désinsectisation et de dératisation, ainsi que les mesures de constat, d'investigation et d'expertise nécessaires en cas de sinistre.

### **Sanctions**

Dans le cadre de manquements répétés aux clauses ci-dessus énoncées et après mise en demeure restée infructueuse, les contrevenant s'exposerait aux sanctions visées aux articles 1.4, 4.1 et 4.2 du présent règlement.

### **ARTICLE 3.2 – LOCAUX D'ACTIVITES**

Les locataires commerçants et artisans sont tenus d'user paisiblement du local d'activités qui leur est loué, suivant la destination qui leur a été attribuée par le contrat de location.

Ils sont soumis à l'ensemble des obligations visées à l'article 3.1 ci-dessus.

### **ARTICLE 3.3 – APPAREILS SANITAIRES, CANALISATIONS**

Conformément aux dispositions du décret n°87-712 du 26 août 1987, l'entretien et la réparation des robinetteries et des canalisations dans les parties privatives sont à la charge du locataire.

Afin de garantir le bon fonctionnement des installations, il est interdit de jeter dans les canalisations des éviers et WC des produits susceptibles de corroder leurs surfaces et les canalisations, ou encore des objets de nature à empêcher l'écoulement normal des eaux (couches, lingettes épaisses...). Le mauvais usage des appareils sanitaires peut être une cause d'engorgement, de fuites importantes et de dégât des eaux.

Aucun appareil ménager ne doit être raccordé aux circuits d'eau chaude.

Afin de prévenir tout sinistre, les locataires sont tenus de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter le gel des canalisations traversant leurs logements.

Par mesure de sécurité, les compteurs doivent être fermés en cas d'absence prolongée.

### **ARTICLE 3.4 – VENTILATIONS MÉCANIQUES CONTRÔLÉES**

Conformément aux dispositions du décret n°87-712 du 26 août 1987, l'entretien et le ramonage des systèmes de ventilation dans les parties privatives sont à la charge du locataire.

Pour des raisons d'hygiène et aux fins du bon fonctionnement des installations, les locataires doivent nettoyer régulièrement les grilles d'aération situées dans les pièces principales, en haut des fenêtres, et les bouches d'aspiration dans les pièces humides.

Il est interdit d'obstruer, même partiellement ou temporairement, les grilles d'aération des logements.

Il est interdit aux locataires de raccorder leurs équipements (hotte aspirante, sèche-linge ...) sur la VMC de l'immeuble.

L'inobservation de ces prescriptions peut entraîner une condensation répétée susceptible d'altérer les murs, les plafonds et de poser des risques sanitaires. Dans ce cadre, la remise en état des dommages qui en résulteraient serait mise à la charge des locataires.

### **ARTICLE 3.5 – CAVES, AUTRES ANNEXES**

#### **Usage**

Les caves des résidences de la Semiso sont exclusivement réservées aux titulaires d'un bail. Ce bail confère aux locataires la responsabilité des caves qui leurs sont attribuées par la Semiso.

Les locataires sont tenus d'user paisiblement de la cave qui leur est louée, conformément à l'article 7-b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifié par la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015.

Il est interdit de procéder à tout échange de cave ou autres occupations, non formalisés par un bail établi par la Semiso.

Les locataires sont tenus d'assurer leurs caves et leurs systèmes de fermeture, au même titre que leurs logements. La Semiso ne saurait être tenue pour responsable de tout vol ou dégradation commis à l'intérieur des caves.

En cas de manquements répétés et après mise en demeure restée infructueuse, les locataires contrevenants s'exposeraient aux sanctions visées à l'article 4.1 et 4.2 du présent règlement.

#### **Sécurité**

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, le stockage d'objets personnels doit se limiter à la cave privative elle-même et ne doit en aucun cas s'étendre dans les couloirs souterrains des parties communes.

Pour des raisons de sécurité et de tranquillité, il est strictement interdit de stationner, de squatter ou de se rassembler au sein des caves, et d'y commettre des dégradations ou des nuisances sonores.

Pour prévenir les risques d'incendie et d'explosion, il est interdit de stocker dans les caves et autres annexes des produits dangereux (produits inflammables, bouteilles de gaz...) et des engins à moteur.

En cas de manquements répétés aux clauses ci-dessus énoncées et après mise en demeure restée infructueuse, la Semiso pourra demander par voie de justice le retrait de la jouissance de la cave aux locataires contrevenants.

### **ARTICLE 3.6 – FENÊTRES, BALCONS**

## **Usage**

Les locataires sont tenus d'entretenir régulièrement leurs fenêtres et balcons, au même titre que leurs logements.

Afin de garantir la tranquillité de chacun et conformément à l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, l'utilisation de barbecues est strictement interdite sur les balcons.

## **Jardinières, plantes et autres installations**

Pour des raisons de sécurité des personnes et des biens, les jardinières doivent être impérativement disposées à l'intérieur des balcons et solidement fixées. Par mesures d'hygiène, il est interdit de suspendre tout autre objet, linges ou tapis aux fenêtres et balcons. Il est en outre interdit de secouer les tapis par les fenêtres.

Les locataires doivent prendre toutes les précautions nécessaires afin que l'arrosage de leurs plantes n'incommoder pas les autres locataires, ni les passants.

La pose de toute installation sur les fenêtres et balcons est interdite (paraboles, stores...).

## **Hygiène et sécurité**

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, il est interdit d'utiliser les balcons comme lieu de stockage. De même, les animaux ne doivent pas séjourner sur les balcons.

Pour des raisons d'hygiène, de sécurité et conformément au règlement sanitaire de la Seine-Saint-Denis, il est interdit de jeter par les fenêtres et balcons des logements des denrées alimentaires, des mégots de cigarettes, des déchets divers ou tout autre objet. Notamment, le jet de mégots de cigarette peut entraîner des incendies, ainsi que des dommages corporels et matériels graves.

A défaut, la Semiso serait bien fondée à faire procéder au nettoyage des dégradations aux frais du locataire mis en cause. De même, en cas de manquements répétés ou de mise en danger de la vie d'autrui, le locataire contrevenant s'exposerait aux sanctions visées aux articles 1.4, 4.1, 4.2 et 4.3 du présent règlement.

## **ARTICLE 3.7 –TERRASSES, JARDINS PRIVATIFS**

Les terrasses et jardins privés rattachés aux logements sont exclusivement réservés aux locataires en titre du bail afférent. Aussi, il est interdit à toute personne étrangère au logement de pénétrer sur ces terrains sans autorisation préalable des occupants. Ceci est constitutif d'une violation de domicile et est puni d'un an d'emprisonnement et de 15.000 € d'amende, conformément à l'article 226-4 du code pénal.

Les locataires sont tenus d'entretenir régulièrement leurs terrasses et jardins privés, au même titre que leurs logements. La pose de toute installation sur les terrasses et dans les jardins privés est interdite (paraboles, stores...).

Afin de garantir la tranquillité de chacun et conformément à l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, l'utilisation de barbecues est strictement interdite sur les terrasses et dans les jardins privés.

Les locataires doivent prendre toutes les précautions nécessaires afin que l'arrosage de leurs plantes n'incommodent pas les autres locataires, ni les passants.

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, il est interdit d'utiliser les terrasses et jardins privés comme lieu de stockage.

Dans le cadre de manquements répétés ou d'infraction ayant mis en danger la vie d'autrui et après mise en demeure restée infructueuse, le contrevenant s'exposerait aux sanctions visées aux articles 1.4, 4.1 et 4.2 du présent règlement.

### **ARTICLE 3.8 – INTERDICTION D'ANTENNES ET DE PARABOLES**

Pour des raisons de sécurité, d'esthétique et afin de préserver le bon état des façades, l'installation d'une antenne parabolique, ou de tout autre type d'appareil émetteur-récepteur est strictement interdite au sein des résidences de la Semiso.

En cas de manquement et après une mise en demeure infructueuse, la Semiso pourra faire procéder par voie judiciaire à la dépose des équipements installés aux frais du contrevenant.

### **ARTICLE 3.9 – PARKINGS, BOXS**

Les emplacements de stationnement de la Semiso (parkings extérieurs et intérieurs, box) sont exclusivement réservés aux titulaires d'un bail.

Les véhicules automobiles ne peuvent stationner que sur les emplacements réservés à cet effet, marqués au sol. Les véhicules stationnés dans les parkings et dans les box de la Semiso doivent impérativement être assurés.

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, les box ou places de parking sont strictement réservés au stationnement de véhicules. Il est interdit d'en faire tout autre usage, notamment les lavages, vidanges et réparations. De même, les emplacements ne doivent pas être utilisés à titre de garde-meubles, ni de lieu de stockage d'encombrants ou de matériel roulant non autonome. En cas d'infraction et après mise en demeure restée infructueuse, les objets laissés sur l'emplacement de parking seront enlevés à la diligence de la Semiso, aux frais du locataire qui en aura été tenu responsable.

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.

L'état du véhicule devra satisfaire aux obligations du code de la route relatives à l'immatriculation du véhicule.

Le véhicule stationné devra être en état de rouler afin de pouvoir à tout moment être déplacé.

Les véhicules terrestres à moteur stationnant de manière prolongée (véhicule ventouse) sur les aires de stationnement appartenant à la Semiso ou stationnés de façon gênante telle que mentionné à l'article 2.7 du présent règlement, 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.

### **Le stationnement a lieu aux risques et périls du locataire:**

A l'intérieur des parkings, le locataire reste seul responsable, sans que la responsabilité de la Semiso puisse être recherchée à cet égard, de tous les accidents et dommages de toutes natures, corporels ou matériels que, par oubli, maladresse, malveillance ou inobservation des prescriptions du présent règlement intérieur, il pourrait provoquer aux tiers, aux véhicules, aux installations ou aux biens immobiliers et mobiliers. En cas d'accident dans le parking, le locataire devra en faire immédiatement la déclaration à son assurance et en aviser la Semiso dans les 48 heures.

En cas de manquements répétés aux clauses ci-dessus énoncées et après mise en demeure restée infructueuse, la Semiso est bien fondée à faire procéder à la résiliation judiciaire du bail afférent au parking.

## **ARTICLE 4 – RESPONSABILITE, RESPECT DES CLAUSES, SANCTIONS**

Ce règlement intérieur est édicté dans le souci de promouvoir et de maintenir un mode d'habitat privilégiant l'harmonie et la tranquillité. Le respect de ses clauses fait appel à l'esprit de responsabilité et de citoyenneté des locataires, qui doivent se sentir concernés individuellement et contribuer à faire connaître et appliquer le règlement.

### **ARTICLE 4.1 – RESPONSABILITE CIVILE**

Conformément aux articles 1240 et suivants du code civil, les locataires sont tenus pour responsables de tout accident, dommage ou nuisances nés de leur fait, mais aussi du fait de leurs enfants mineurs, de leurs visiteurs, de leurs animaux ou des choses sous leur garde. Aussi, la Semiso est bien fondée à rechercher la réparation de tout préjudice directement auprès des locataires en titre.

La Semiso s'engage à faire respecter le règlement intérieur par l'ensemble de ses équipes et prestataires. En revanche, la Semiso décline toute responsabilité pour les accidents et dommages physiques ou matériels qui pourraient survenir du fait de l'inobservation de l'une des clauses du présent règlement par les locataires, les personnes sous leur responsabilité ou leurs visiteurs.

Toute inobservation ou violation du présent règlement fera l'objet d'un rappel par les gardiens et, si nécessaire, d'une injonction écrite de la SEMISO par voie de mise en demeure, voire de répercussions financières en cas de dégradations.

### **ARTICLE 4.2 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE**

En cas de non-respect des clauses ci-après énoncées, et notamment dans le cadre de troubles graves et/ou répétés, la Semiso peut engager une procédure à l'encontre des locataires contrevenants devant le Tribunal d'Instance, pouvant aller jusqu'à la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion, dès lors que l'existence de ces troubles est démontrée et qu'aucune solution amiable n'a pu être trouvée.

La Semiso peut également résilier les conventions de parking ou la mise à disposition des caves, dans la mesure où les règles de bon usage n'ont pas été respectées.

### **ARTICLE 4.3 – RESPONSABILITE PENALE**

Outre les peines pénales encourues, dans le cadre de vandalisme et de trafic de drogue (article 1.7) ou d'agression verbales et physiques envers ses collaborateurs, ou de dégradation des biens matériels

leur appartenant (1.1), la Semiso est bien fondée à déposer plainte auprès du Commissariat de Police aux fins de poursuites pénales et de réparation du préjudice subi en se constituant partie civile.

De même, la Semiso est en droit d'engager parallèlement une action civile devant le Tribunal d'instance afin d'obtenir la résiliation judiciaire du bail, l'expulsion des locataires incriminés et le versement de dommages et intérêts.