

CONVENTION



Entre :

PLURIAL NOVILIA, société anonyme d'H.L.M dont le siège est à Reims 2 place Paul Jamot, représentée par son Directeur Général Mr. Alain NICOLE

ci-après dénommée 'le bailleur'

Et :

La Mairie de Sézanne située 7 place de l'Hôtel de Ville représentée par son Maire Mr. Sacha Hewak
ci-après dénommés 'le locataire'

Il est convenu ce qui suit :

PLURIAL NOVILIA donne en location au locataire qui accepte, les lieux ci-après désignés :

- **un logement de type 5 situé à Sézanne (ER.65203)**
 - d'une surface habitable de : 88 m²
 - d'une surface *corrigée* de : 128 m²

comprenant :

- une cuisine
- séjour
- 4 chambres
- 1 salle d'eau
- 1 WC

Equipement du logement :

Electricité

Eau froide avec abonnement direct auprès du distributeur

Eau chaude individuelle

Chauffage électrique individuel

Sans ascenseur

Font également partie de la présente location, les locaux et installations collectives auxquels le locataire a accès.

S'ajoutent aux locaux visés au contrat, selon les caractéristiques de l'immeuble, les équipements suivants : sonnette – interphone – ouvre porte – boîte aux lettres – compteurs d'eau et branchements annexes.....

Durée :

Cette location est consentie à compter du 12 juillet 2021 pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction.

Conditions financières :

- Le loyer :

Le loyer du logement s'élève actuellement à la somme de : **484.69 €** (accessoires compris le cas échéant)
La présente location est consentie au taux de loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de la Société conformément à la réglementation HLM. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu.
Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention APL.
La société s'engage à remettre gratuitement au locataire sur sa demande toutes pièces justificatives de paiement (quittances, reçus ...)
L'émission des loyers courra à compter du 12 juillet 2021.
En cas d'option pour le prélèvement automatique, l'avis d'échéance vaudra notification de prélèvement.

- Charges :

Le locataire acquittera en plus du loyer, les charges locatives habituellement mises à la charge du preneur.

- Montant de la provision mensuelle pour charges générales 70.75 Euros (valeur ce jour)
- Montant de la provision mensuelle pour charges de chauffage 00.00 Euros (valeur ce jour)

- Le dépôt de garantie :

Le dépôt de garantie s'élève à la somme de : 484.69 €
Régulé ce jour par : mandat administratif
Reste à régler : zéro €

A moins de stipulations contraires la signature du présent engagement vaut quittance du dépôt de garantie.
Le dépôt de garantie versé ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location.
Il est restitué au locataire dans un délai maximal d'un mois à compter de son départ lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Par ailleurs, si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai prévu, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Destination :

Le locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation.

Il ne pourra ni y exercer de profession artisanale, commerciale ou libérale, ni recevoir de clientèle.

Le logement constitue un logement d'urgence réservé au logement temporaire de personnes fragiles (sans abri, sinistrés, femmes victimes de violences).

La Mairie fera à ce titre son affaire du bon respect par l'occupant des conditions d'occupation des lieux.

Le logement n'étant pas sous-loué, il ne pourra faire l'objet d'une demande d'aide au logement.

Les charges locatives :

En plus du loyer, le bailleur est fondé à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges.

Ces charges sont celles énumérées par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L. 442-3 du Code de Construction et de l'Habitation.

Des provisions pour charges peuvent être réclamées au locataire, en attente de la régularisation annuelle. Les provisions peuvent être modifiées en cours d'année en fonction de l'évolution des coûts. Chaque année, le bailleur remettra au locataire pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre les locataires concernés.

Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal de 1 mois qui suit l'envoi de ce décompte. Pendant les 6 mois suivant cet envoi, le locataire peut prendre connaissance -auprès du bailleur et sur rendez-vous- des documents de gestion (factures, contrats, ...) ayant permis l'établissement de cette pièce.

Chaque année, le bailleur informera les locataires de l'état prévisionnel des dépenses récupérables de l'année à venir, notamment pour justifier les changements éventuels.

Réparations locatives :

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par décret et par l'article 1754 du Code Civil.

Les dépenses de petit entretien et les menues réparations sont à la charge du locataire à l'exception des réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure qui sont à la charge du bailleur.

Etat des lieux :

Lors de la prise des clés et de leur restitution, un état des lieux est établi contradictoirement par les parties (ou leurs représentants dûment mandatés) ou à défaut par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

Lorsque l'état des lieux est établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui, au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

Les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée devront être signalées par le locataire dans un délai de 30 jours. Pendant le 1^{er} mois de chauffe, le locataire peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage.

La société après vérification prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer elle-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles.

A la sortie du locataire, le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. Le montant des réparations à facturer est alors fixé en tenant compte de l'usure normale.

Tout élément ayant subi une dégradation volontaire, nonobstant sa période théorique de vétusté, tout élément manquant, toute transformation et tout défaut d'entretien feront l'objet d'une indemnité à la charge du locataire.

Un pré-état des lieux pourra être établi à l'initiative du bailleur, préalablement à l'état des lieux de sortie, afin de lister les travaux éventuels à la charge du locataire au moment de la sortie à défaut de remise en état de sa part.

Lors du départ du locataire, il sera par ailleurs procédé à un décompte forfaitaire et définitif des charges locatives sur la base du budget courant et des consommations de fluides relevées au jour de la sortie.

Grosses réparations :

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, le bailleur peut faire exécuter dans l'immeuble toutes les réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement qu'elles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution de loyer.

Toutefois, si ces travaux durent plus de 21 jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé.

Congé :

Il pourra être donné congé à la volonté du locataire et du bailleur. Le délai de préavis est de 3 mois lorsqu'il émane du locataire et de 6 mois lorsqu'il émane du bailleur.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par huissier. Ce délai court à partir du jour de réception de la lettre recommandée ou de la signification d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire est redevable des loyers et charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a réellement occupé le logement si le congé a été notifié par le bailleur.

Le congé donné est définitif et à l'expiration du préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

Dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux loués après la fin de son préavis, le bailleur appliquera jusqu'à son départ une indemnité d'occupation correspondant au loyer majoré de 30% auquel s'ajoutent les charges et accessoires.

Départ du locataire :

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, en vue de la nouvelle location, deux heures par jour les jours ouvrables et ce, après accord avec le bailleur.

A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 heures à 19 heures du lundi au samedi inclus.

Les coordonnées du locataire (nom, prénom, numéro de téléphone) seront transmises au candidat à la location pour permettre contact aux fins de visite.

Clauses résolutoires :

A défaut de paiement par le locataire de tout ou partie des loyers et/ou charges aux termes convenus, ou du dépôt de garantie, la présente location sera si bon semble au Bailleur résiliée de plein droit sans aucune autre formalité judiciaire, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

A défaut de justification de la souscription de la police d'assurance couvrant les risques définis à l'article 7 de la loi du 6/7/89, la présente location sera si bon semble au Bailleur, résiliée de plein droit sans autre formalité judiciaire, un mois après un commandement demeuré infructueux.

En cas de non-respect de l'obligation par le locataire d'user paisiblement des lieux loués, le bail pourra être résilié de plein droit à l'initiative du bailleur, après une mise en demeure ou une sommation de cesser les troubles demeurée infructueuse.

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par simple ordonnance du juge des Référés au Tribunal judiciaire du domicile.

En cas de poursuites judiciaires pour non paiement des loyers, charges, dépôt de garantie, défaut d'assurance, ou trouble de voisinage, les frais de justice seront à la charge du locataire.

Résiliation judiciaire :

Le bailleur peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes telles que défaut d'entretien du logement ou par application des clauses résolutoires.

Assurance :

- Assurance du locataire :

Le locataire devra souscrire les assurances suivantes auprès de la compagnie de son choix :

- * assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux)
- * assurance couvrant le risque « recours des voisins »
- * assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux)

Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil. Il est responsable à l'égard du bailleur de tous les dommages aux locaux loués même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

Périodiquement, à la demande de la Société HLM sous la forme d'une enquête, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire (production au bailleur d'une attestation d'assurance valable sur l'année en cours, délivrée au locataire par l'assureur).

En cas d'absence de production d'un justificatif d'assurance, le contrat de location pourra être résilié de plein droit un mois après commandement demeuré sans effet (cf article 7-g de la loi du 6 juillet 1989).

- Assurance du bailleur :

Le bailleur doit se couvrir par une assurance de responsabilité civile à l'égard du locataire, et pour les accidents survenus au locataire, notamment du fait d'un vice de construction et d'un mauvais entretien des lieux.

Conditions générales de location :

Le locataire respectera les conditions générales ci-dessous précisées ainsi que le Règlement intérieur remis dont toute atteinte constitue un motif de résiliation du bail.

❖ Règlement de sécurité et de salubrité :

Le locataire s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

Il n'utilisera ni ne stockera de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité.

Il n'utilisera, ni ne stockera, notamment ni appareils à fuel ou pétrole ni bouteilles de gaz butane ou propane dans le logement ou locaux annexes mis à sa disposition.

Il fera ramoner les cheminées à ses frais par une entreprise spécialisée et habilitée aussi souvent que prescrit par la législation en vigueur, ainsi qu'en cas de départ des lieux loués. Le locataire devra pouvoir produire l'attestation de ramonage en question à toute réquisition du bailleur.

Il observera les règlements sanitaires et départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

Il s'interdit de jeter ou déposer des graines ou nourriture pour attirer les animaux errants, sauvages ou redevenus tels, notamment les chats ou pigeons.

Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de la société HLM ou toute personne par elle mandatée –sur justification de leur qualité- chaque fois que cela sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité (notamment pour permettre la réalisation de prestations prévues par contrat).

En contrepartie, la société HLM mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble.

❖ Occupation des locaux :

Le locataire s'interdit expressément de changer la disposition des locaux sauf autorisation expresse et écrite du bailleur.

Il s'interdit d'autoriser une entreprise de publicité quelle qu'elle soit, à utiliser la surface des murs ou à établir des panneaux publicitaires dans les jardins ou annexes.

Le locataire ne fera aucune addition ou modification à la maison, à la cour, aux clôtures, aux dépendances, jardins ou espaces verts éventuels. Il n'élèvera aucune construction, même provisoire, dans les cours ou jardins sans autorisation écrite du bailleur.

❖ Entretien et aménagement des lieux loués :

Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives conformément à l'article 1754 du Code Civil et d'après l'usage des lieux.

Il s'engage à rendre le logement en bon état de réparations locatives.

Il s'engage par ailleurs, à signaler au bailleur toute anomalie ou dégradation constatée qui pourrait survenir pendant l'occupation.

Il ne pourra faire dans les lieux loués sans le consentement express et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur, cloison, sol ou plafond et aucun changement de distribution ni travaux d'aménagement (notamment pose de cuisines aménagées, modification de la nature des revêtements de sols ou muraux).

En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés dans les règles de l'art aux conditions énoncées par le bailleur.

Tous travaux, embellissement et améliorations quelconques qui seraient faits par le locataire -même avec l'autorisation du bailleur- resteront en fin de bail la propriété de ce dernier sans indemnité.

A défaut d'accord du bailleur et/ou de non-conformité des travaux, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux aux frais du locataire.

Il aérera convenablement le logement, notamment pour éviter la condensation.

Dans le cas d'un logement individuel, le locataire devra entretenir le trottoir situé devant son pavillon.

❖ **Antennes :**

L'installation de toute antenne y compris parabolique devra faire l'objet d'une demande préalable adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception et ce, conformément au décret n°93-533 du 27/03/1993.

Les modalités de cette installation sont précisées dans le cahier des charges remis au locataire dès réception de sa demande.

En tout état de cause, elle ne pourra jamais être réalisée en façade d'immeuble.

❖ **Locaux et équipements communs :**

Le locataire s'interdit de déposer ou suspendre tout objet de quelque nature qu'il soit sur les fenêtres et balcons voire paliers, cours, passages, couloirs ou toutes autres parties communes s'ils existent.

Il n'étendra pas de linge ailleurs que dans les endroits prévus par le bailleur.

Pour éviter les vols ou dégâts tels que bris de vitres ou autres, les portes des couloirs, cours, caves garages, cages d'escaliers devront toujours être fermées.

❖ **Entretien et réparation des parties communes :**

Les dépenses d'entretien courant et les menues réparations locatives des parties communes sont à la charge des locataires.

Toutes dégradations volontaires ou involontaires aux bâtiments, voies, installations et espaces verts seront réparées par les soins du bailleur aux frais de leurs auteurs ou responsables.

❖ **Abords :**

L'accès des espaces plantés ou engazonnés n'est pas autorisé afin d'en préserver le bon aspect au profit des locataires.

Le bailleur se réserve la possibilité de modifier l'affectation des terrains non construits s'il le juge utile

❖ **Animaux :**

Si le locataire possède un animal, il veillera à ce qu'il ne nuise pas au calme et à la propreté de l'immeuble, ni à la sécurité des voisins.

Il s'interdit par ailleurs, de détenir dans les lieux loués des animaux de première catégorie en application de la loi n° 99-5 du 6/01/1999.

❖ **Ecoulement des eaux usées :**

Les locataires ne devront jeter dans les appareils sanitaires ni détritiques, ni autres corps quelconques de nature à produire un engorgement des siphons ou conduites.

En cas d'engorgement, les travaux qui en résulteront seront entièrement à leur charge.

❖ **Gel :**

En vue d'éviter l'éclatement des conduites d'eau en hiver, le locataire vidangera les conduites pendant ses absences et sera responsable des dégâts résultant de la non observation de cette clause.

❖ **Sinistres – Incendies – Vols – Accidents :**

Le locataire avertira d'urgence le bailleur de tout sinistre, incendie ou explosion et également des dégradations survenues à la toiture, de l'engorgement des siphons et des conduits d'appareils sanitaires, ainsi que tous accidents, dégâts, toutes fuites ou tous faits susceptibles d'occasionner des infiltrations ou dégradations.

Les dommages qui pourraient résulter du manquement à cette clause par le locataire seraient à sa charge.

Le bailleur déclare que conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne garantit pas le locataire du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance notamment en cas de vol ou de cambriolage. Le locataire devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Le bailleur décline notamment, ce qui est accepté par le locataire, toute responsabilité en cas de vol, ou de dégradation de bicyclettes, voitures d'enfant ... déposées dans les locaux mis à cet effet à sa disposition gratuitement ou moyennant redevance.

❖ **Stationnement :**

Le locataire devra présenter au bailleur une attestation d'assurance concernant les risques responsabilité civile et notamment responsabilité civile incendie concernant les véhicules à garer.

❖ **Visites :**

Le locataire devra laisser visiter les lieux loués toutes les fois que le bailleur ou son mandataire le jugera nécessaire, soit pour veiller au bon état des locaux soit pour la vente de l'immeuble ou toute autre cause.

SA HLM PLURIAL NOVILIA

R.C.S. Reims B 335 480 679 00109

Siège social : 2, place Paul Jamot – CS 80017 - 51723 REIMS Cedex

Règlement intérieur

Le présent règlement est établi à l'attention des locataires, de tous les occupants à quelque titre que ce soit et le cas échéant de leurs visiteurs.

Ces prescriptions édictées dans l'intérêt commun, ont pour objet essentiel la bonne tenue des immeubles et d'informer tout un chacun des règles à respecter en matière de tranquillité, d'hygiène, de sécurité et de civisme qui s'imposent à tous tant pour les parties communes que pour les parties privatives.

Le présent règlement intérieur est un élément du contrat de location. Il est une condition expresse de la location consentie. En cas de non-respect du règlement intérieur, le bailleur se réserve le droit de demander la résiliation du bail.

Les dispositions législatives, réglementaires et contractuelles imposent à tout locataire de se comporter « en bon père de famille » et d'user paisiblement et normalement de la chose louée (logement, annexe et parties communes).

Ce règlement vient donc compléter ces dispositions mais ne se substitue pas aux lois en vigueur sur le territoire de la République Française.

Pour permettre à chacun de « mieux vivre ensemble », les signataires s'engagent à appliquer le règlement intérieur suivant :

Entretien du logement

Le locataire se doit d'entretenir les lieux loués dans un bon état d'hygiène et de propreté :

Ne pas obstruer les bouches de ventilations situées en façade et sur les encadrements de fenêtres, ou en parties hautes des murs des cuisines, des salles de bains, des WC, des celliers, et procéder à leur entretien.

Aération régulière du logement. Le locataire sera tenu pour responsable des dégâts occasionnés par l'inobservation des prescriptions d'entretien ou de nettoyage, notamment en cas de condensation.

Ne pas jeter dans les canalisations d'évacuation sanitaire (évier, lavabos, WC) de produits pouvant corroder la surface des appareils sanitaires ou les conduits d'écoulement, ou des corps solides susceptibles de les obstruer, et ne pas y déverser de produits dangereux.

Le logement doit être régulièrement et normalement chauffé.

Ne rien jeter par les fenêtres (mégots, déchets, etc.)

Sur les balcons, loggias, jardins privatifs

Veiller à ne pas laisser d'objets de manière apparente sur les balcons et loggias (linge, vélos, meubles, etc.)

Ne pas laisser les animaux domestiques faire leurs besoins sur les balcons ou loggias.

Les pots de fleurs et jardinières doivent être tournés vers l'intérieur du garde-corps pour limiter tout risque de chute. En cas d'accident, vous seriez responsable.

Ne pas arroser les plantes à outrance (l'eau ne doit pas ruisseler sur les façades ou couler chez les voisins du dessous).

Les barbecues à charbon de bois sont STRICTEMENT interdits, sauf pour les locataires résidant en maison individuelle, et sans gêner le voisinage. Les barbecues électriques peuvent être exceptionnellement tolérés dans la mesure où ils ne génèrent pas de fumée susceptible de déranger les voisins.

Il est interdit de secouer les tapis, chiffons, balais, paillasons aux fenêtres, de suspendre quoi que ce soit qui puisse tomber. En cas d'accident, vous seriez responsable.

Le linge ne doit pas être étendu aux fenêtres, ni sur les garde-corps des balcons.

Animaux

Les animaux domestiques sont tolérés dans les lieux loués. Leur présence ne doit pas occasionner de troubles et/ou de dégradations dans les lieux loués, les parties communes et espaces verts.

Les chiens de 1^{ère} catégorie sont formellement interdits (loi du 06 Juillet 1989).

Les animaux sont tolérés dans la mesure où ils ne causent pas de troubles.

Ils devront toujours être tenus en laisse pour leurs déplacements à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble.

Les locataires sont responsables des dégâts commis par les animaux dont ils ont la charge à l'intérieur et à l'extérieur du logement.

Il est interdit de pratiquer l'élevage d'animaux dans l'ensemble des lieux loués et leurs annexes (logement, cours, caves, garages, dépendances, etc.)

Sécurité

Ne pas gêner le passage en stationnant indûment. L'article 126-3 du Code de la Construction et de l'habitation est ainsi rédigé « *Le fait d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en empêchant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté est puni de deux mois d'emprisonnement et de 3.750 € d'amende.* »

Lorsque cette infraction est accompagnée de voies de fait ou de menaces, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois d'emprisonnement et de 7.500 € d'amende.

L'accès aux locaux techniques, terrasses et toiture est INTERDIT.

Veiller à ce que les différentes portes d'accès et/ou coupe-feu soient fermées en permanence et ne rien faire qui nuise au contrôle d'accès (ne pas coincer la porte avec des objets pour la maintenir ouverte)

La diffusion des clés d'accès, badges et codes est interdite.

Les enfants de moins de 12 ans devront être accompagnés d'adultes pour prendre l'ascenseur.

Usages des parties communes (halls d'entrée et abords)

Les enfants ne doivent pas jouer dans les parties communes de l'immeuble, notamment dans les ascenseurs et couloirs.

Ne pas déposer d'ordures, d'encombrants et de manière générale ne rien stocker devant les portes d'appartements, dans les couloirs, halls, escaliers, gaines techniques, locaux vélos, etc.

Les ordures ménagères doivent être mises dans des sacs fermés et déposés dans les conteneurs prévus à cet effet en respectant les règles de tri sélectif.

Le locataire satisfera aux charges de la Ville et de Police auxquelles sont ordinairement tenus tous les locataires spécialement en ce qui concerne l'enlèvement des ordures ménagères et le balayage.

Le locataire doit porter directement à la déchetterie la plus proche les objets encombrants (machine à laver, sommier, meubles, etc.) sauf si un ramassage spécialisé est prévu par la commune. En aucun cas il ne devra les déposer dans les locaux vides ordures ou aux abords des immeubles.

Dans le cas d'immeubles équipés de gaines vide-ordures, celles-ci ne seront utilisées que pour les déchets ménagers emballés à l'exclusion notamment de tout liquide ou bouteille. Le locataire supportera le cas échéant les frais de dégorgeement.

Il est strictement interdit de fumer à l'intérieur des immeubles. Les mégots ne doivent pas être écrasés devant ou à l'intérieur de l'immeuble.

Tranquillité

Le locataire, sa famille et toute personne qu'il autorise à pénétrer dans les lieux loués, doit veiller à respecter la tranquillité et le repos du voisinage à toute heure de la journée et plus particulièrement en soirée et la nuit.

Veiller à ne pas faire de bruit de nature à déranger les voisins (chaines HIFI, télévision, déplacements de meubles, utilisation d'appareils sonores instruments de musiques, etc).

Veiller à ce que les enfants ne troublent en rien la tranquillité des locataires, en particulier par leurs jeux et leurs cris.

Veiller à utiliser les appareils ménagers en journée.

Veiller à la fermeture silencieuse des portes et volets.

Veiller à ce que les allées et venues des visiteurs ne dérangent pas les voisins en générant du bruit (discussions dans les parties communes ou aux abords, fermetures de portes, etc.)

Les ascenseurs ne sont pas des lieux de jeux. Chaque locataire doit en prendre soin et veiller à ne pas provoquer de panne.

Les rassemblements dans les parties communes intérieures des immeubles, les aires de stationnement et abord de l'immeuble, sont interdits.

Sur les parkings

Garer les voitures dans les emplacements réservés à cet effet.

Les accès à usage des véhicules de secours notamment devant les entrées d'immeubles, les trottoirs et terre-pleins doivent être laissés libres d'accès.

Il est interdit de laver, vidanger et réparer des voitures sur les parkings, aux abords des immeubles, ainsi que dans les box et garage.

Eteindre les autoradios lorsque les véhicules sont arrêtés.

Ne pas laisser d'épaves ou de pièces détachées de véhicules. L'article L. 325-12 du code de la route sera appliqué "*peuvent, à la demande du maître des lieux, et sous sa responsabilité, être mis en fourrière et éventuellement être livrés à la destruction les véhicules laissés sans droit dans les lieux publics ou privés où ne s'applique pas le code de la route*". Les éléments d'épaves seront immédiatement enlevés au frais de la personne qui les a introduits sur le parking.

Ne loger dans les garages que des véhicules appartenant au titulaire du bail ou aux occupants déclarés du logement.

Espaces verts et aires de jeux autour de l'immeuble

Les espaces verts et aires de jeux sont prévus pour l'agrément de la collectivité. Leur détérioration volontaire est un motif de résiliation du bail.

Les aires de jeux existantes seront utilisées par les enfants de façon ni brutale ni dangereuse.
Les enfants demeurent sous la responsabilité exclusive des parents.

Les jeux ou rassemblements devront respecter la tranquillité du voisinage.

La circulation des cycles et autres engins à moteur est interdite en dehors des voiries goudronnées ouvertes à la circulation, dont la signalisation routière devra être respectée. En cas de manquement, Plurial Novilia portera plainte pour dégradation et facturera aux contrevenants les frais de remise en état.

Tenir les chiens en laisse et ramasser les déjections.

Ne pas jouer au ballon contre les façades de l'immeuble, contre les fenêtres ou les portes.

Particularité des logements individuels

Le locataire conservera le jardin, jardinières privées, allées, pelouses massifs et les abords en bon état d'entretien et de propreté.

Il procédera régulièrement à la tonte de la pelouse, la taille des haies, etc. L'égagement des haies sera réalisé à 2 mètres de haut.

Il est INTERDIT d'entreposer des encombrants, objets divers dans le jardin, la cour et ses abords.

Les réceptions dans les jardins devront respecter la tranquillité du voisinage.

Les conteneurs individuels doivent être sortis pour le passage des bennes à ordures et devront être rentrés dès le passage effectué.

NOTE IMPORTANTE

Le règlement intérieur s'applique aux locataires et aux visiteurs.

Le titulaire du bail est responsable de son respect par lui-même, par sa famille ou les personnes déclarées vivant à son domicile et par ses visiteurs.

Les parents sont juridiquement responsables de la gêne occasionnée par leurs enfants et en outre sont financièrement responsables des dégradations qu'ils commettent.

Le bailleur décline toute responsabilité pour les accidents pouvant survenir aux occupants ou à toute personne étrangère à l'immeuble, du fait de l'inobservation du présent règlement.

Plurial Novilia se réserve le droit de facturer aux auteurs de dégradations les frais de remise en état (notamment travaux de nettoyage, de réparations, travaux d'enlèvement d'encombrants, d'épaves ou de pièces de voitures, d'ordures ménagères déposées en dehors des aires prévues à cet effet).

Tout acte de violence verbale ou physique à l'encontre du personnel du bailleur ou du personnel des prestataires intervenant au bénéfice du locataire est répréhensible.

Le locataire à l'origine de l'agression peut s'exposer, au-delà de la procédure interne du bailleur, à un dépôt de plainte engagé à son encontre susceptible d'entraîner des poursuites pénales avec toutes les conséquences de droit.

RAPPEL : Tous les articles du Code Pénal sont applicables dans les parties communes.

Plurial Novilia

Le(s) Locataire(s)

Consentement du client à l'envoi de mail ou SMS

- En cochant cette case, j'autorise PLURIAL NOVILIA à me faire parvenir des informations sur la gestion courante de mon logement et des messages d'alertes par SMS ou par mail.

- En cochant cette case, j'autorise PLURIAL NOVILIA à me communiquer par sms et mail des informations et offres ciblées en lien avec mon parcours résidentiel (programmes d'accession sociale, location accession...)

Pour être toujours informé, alerté : je dois informer mon chargé de clientèle de toutes modifications de mon numéro de téléphone, adresse email ou saisir directement ces nouvelles informations dans mon espace clients - rubrique "Vos Informations".

En outre, je suis informé que l'accès à l'Espace Clients et aux services associés se font en connaissance des Conditions Générales d'Utilisation dudit site.

Fait à Reims, en deux exemplaires le

Le Locataire

PLURIAL NOVILIA

LISTE DES CHARGES RECUPERABLES

Décret n°87-713 du 26/08/1987

I - Ascenseurs et monte-charge.

1 Dépenses d'électricité.

2 Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

II - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1 Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2 Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries,

nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées ;

- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1 Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2 Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- 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.

IV - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1 Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2 Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3 Entretien de propreté (frais de personnel).

V - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1 Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2 a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI - Hygiène.

1 Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2 Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3 Elimination des rejets (frais de personnel).

VII - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1 La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2 Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3 Divers : Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.