

OPHEORA

savoir loger...
et plus encore !



Règlement intérieur des Résidences

SOMMAIRE

1 - ENTRETIEN - SÉCURITÉ - MAINTENANCE

2 - BIEN VIVRE ENSEMBLE

3 - ESPACES EXTÉRIEURS
ET STATIONNEMENT

4 - ANIMAUX

5 - DÉCHETS ET ENCOMBRANTS

6 - RESPECTER ET FAIRE RESPECTER
LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR



Préambule

Le présent règlement est établi à l'intention des locataires et des occupants des logements d'OPHEOR, ainsi qu'à celle de leurs visiteurs. Il annule et remplace le règlement intérieur entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Ce document complète les conditions générales et particulières du contrat de location. Il est rédigé conformément à la loi et aux règlements en vigueur, qui imposent à tous les locataires l'occupation de jouissance paisible du logement et de ses annexes, ainsi que des parties communes. En cas de non-respect par le locataire, ou tout occupant, de ces dispositions, OPHEOR se réserve le droit d'engager des poursuites judiciaires en vue de la résiliation du bail.

BIENS LOUÉS (logement, garage, cave, grenier, ...)

Article 1.1.1 : Etat des lieux - Entretien

Le bailleur délivre le logement en bon état d'usage et de fonctionnement, état dûment constaté dans l'état des lieux entrant. Le locataire, quant à lui, doit en assurer l'entretien courant et les menues réparations pour le rendre en parfait état en fin de bail. En l'absence d'un entretien correct, l'Office se réserve le droit d'imposer le nettoyage du logement et de ses annexes par une procédure judiciaire appropriée auprès du tribunal compétent. Les frais de procédure et de nettoyage seront intégralement à la charge du locataire défaillant.

Article 1.1.2 : Loyer

Le locataire est tenu de s'acquitter du paiement du loyer et des charges récupérables aux termes convenus.

En cas de départ du locataire, ce dernier recevra, sous un ou deux mois suivant l'état des lieux de sortie contradictoire, le solde de son compte faisant état du dépôt de garantie, des indemnités forfaitaires éventuelles, et d'un décompte forfaitaire de ses charges locatives établi sur la base de la dernière régularisation effectuée et réajustée. Le locataire a la possibilité d'obtenir le décompte de régularisation des charges réelles en en faisant la demande expresse à OPHEOR et en accepte les conséquences (payer le complément éventuel ou être remboursé).

Article 1.1.3 : Assurance

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, par l'envoi d'une attestation d'assurance à son bailleur. Il doit, en outre, informer OPHEOR en cas de changement de compagnie d'assurance. En cas de défaut d'assurance, le bailleur pourra, conformément à l'article 7g de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, résilier le bail.

Article 1.1.4 : Réparations « Qui fait Quoi ? »

Concernant les réparations, celles-ci n'incombent pas toutes au propriétaire. **Le locataire prend en charge l'entretien courant du logement et les menus travaux.** Une plaquette explicative nommée « Qui fait quoi ? » est consultable sur le site internet www.opheor.fr. Le locataire peut se référer au décret 87-712 du 26 août 1987 et aux paragraphes c) et d) de l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Avant toute intervention, le locataire peut se renseigner auprès des services de l'Office.

En cours de location ou au départ du locataire, la facturation des réparations ou des indemnités forfaitaires est issue du bordereau de prix d'OPHEOR qui correspond aux prix des marchés publics en vigueur, susceptibles d'évoluer en fonction des prix pratiqués.

Si, à titre exceptionnel, une réparation n'est pas répertoriée dans le bordereau de prix d'OPHEOR, elle fera l'objet d'un devis par une entreprise et sera facturée au locataire défaillant.

Article 1.1.5 : Accès des lieux loués

Le locataire doit permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux :

- contrats de maintenance (robinetterie, chaudières, VMC),
- travaux courants et de réfection (interphonie, intervention sur colonnes d'eau, travaux énergétiques),
- travaux relatifs à l'hygiène (désinsectisation et dératisation).

En cas de défaillance du locataire et après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, restée infructueuse, OPHEOR engagera une procédure judiciaire visant à obtenir l'accès au logement.

Article 1.1.6 : Transformation des lieux

Le locataire peut aménager et embellir son logement à condition de ne pas transformer les lieux loués sans autorisation écrite de l'Office. Il devra remettre les lieux en leur état initial sans délai lors de son départ.



Le locataire engage sa responsabilité pleine et entière si les transformations mettent en péril la sécurité des lieux, le bon fonctionnement des équipements ou si ses aménagements participent à la dévalorisation qualitative ou esthétique du patrimoine de l'Office.

Sont notamment considérés comme transformation tous les travaux qui touchent à l'isolation, à la structure, à la solidité et à la composition du logement (nombre de pièces) ou qui modifient la destination. Il en est de même pour tous travaux concernant la sécurité : installation de cuisines aménagées ou de stores, démolition de cloisons, modification des installations internes (eau, gaz, électricité, chauffage...), et tout ce qui, à la dépose, détériore le support (pose de dalles polystyrène au plafond, crépi, faïence salle de bain et cuisine, sols rajoutés, etc.) et enfin tous travaux modifiant le décompte de la surface corrigée (baignoire, ...).

Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire, après autorisation de l'Office. Pour tout renseignement, contactez les services techniques d'OPHEOR.

Article 1.1.7 : Percements menuiserie

Il est strictement interdit de peindre et de percer les menuiseries en PVC et/ou en aluminium. Le rajout d'un judas, d'une chaînette ou d'un verrou est formellement proscrit sur une porte coupe-feu afin de ne pas altérer ses propriétés.

Il en est de même pour les percements aux sols ou aux plafonds (logement et balcon), notamment quand le procédé de chauffage est incorporé dans ceux-ci. Toute dégradation, constatée à l'état des lieux sortant, sera facturée au locataire.

Dans les résidences soumises à la réglementation thermique 2012, le percement d'un mur donnant sur l'extérieur doit être préalablement soumis à l'autorisation d'OPHEOR.

Article 1.1.8 : Ventilation

Le locataire veillera au nettoyage, à l'entretien régulier des ventilations et à l'aération de son logement.

Toute dégradation de l'état du logement consécutive à l'obstruction de ces dispositifs d'ouverture sera facturée au locataire lors de l'état des lieux sortant.

Il n'est pas autorisé de brancher une hotte aspirante sur les ventilations hautes et basses aménagées.

Article 1.1.9 : Balcon/terrasse

Afin de maintenir un cadre de vie agréable à tous les résidents, le balcon ne doit pas servir de débarras et de lieu de stockage des deux-roues, encombrants ou ordures ménagères. Pour des questions de sécurité, les jardinières ou pots de fleurs sont à disposer à l'intérieur des balcons.

L'occultation des balcons est soumise à une autorisation écrite préalable d'OPHEOR. En l'absence d'autorisation préalable et/ou de non-conformité au référentiel imposé par l'Office (en pages 6 et 7 du présent document), OPHEOR pourra faire déposer l'occultation, aux frais du locataire, en engageant une procédure judiciaire, suite à une mise en demeure restée infructueuse.

Article 1.1.10 : Canalisations

Le locataire ne doit pas jeter dans les canalisations de l'évier, du bac à douche, baignoire, WC et du lavabo des matières de nature à s'opposer à l'écoulement normal des eaux (lingettes, serviettes hygiéniques, couches, et litières d'animaux). Ces produits d'hygiène, même s'ils sont parfois dits «biodégradables», doivent être jetés impérativement dans les ordures ménagères. Le locataire ne doit pas user de tout acide ou corrosif pour le nettoyage ou le débouchage des appareils sanitaires, W.C, etc.

Le locataire assure par ses propres moyens et à ses frais jusqu'à la canalisation commune le débouchage des canalisations desservant les lieux loués.

Article 1.1.11 : Conduit de cheminée

Si un conduit de fumée existe dans le logement, l'installation d'appareils de chauffage ayant un pouvoir calorifique supérieur à la capacité d'absorption du conduit est strictement interdite. Dans tous les autres cas, le locataire devra obtenir l'autorisation écrite d'OPHEOR.

Pour effectuer le ramonage, le locataire doit, une fois par an, prendre l'entreprise de son choix et fournir systématiquement à OPHEOR une attestation délivrée par le professionnel. Conformément au décret 87-812, le ramonage est une charge locative. Le locataire n'utilisant pas le conduit devra l'attester sur l'honneur par écrit.

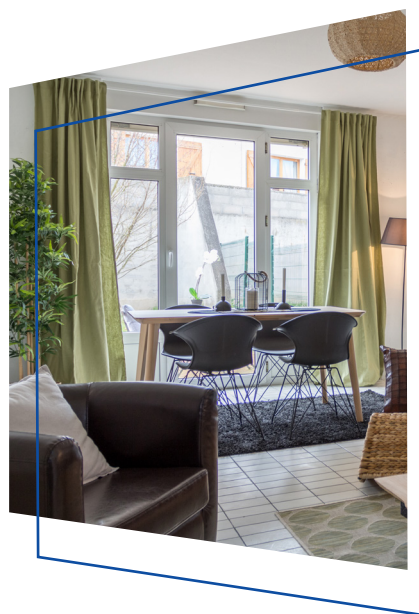
Article 1.1.12 : Détecteur de fumée

Les détecteurs de fumée présents dans le logement sont la propriété d'OPHEOR. Le locataire doit en vérifier le bon fonctionnement régulièrement (dépoussiérage, test). Ils doivent donc rester en place lors de l'état des lieux sortant. En cas d'absence, de dégradation ou de défaut d'entretien, les frais de remplacement ou de réparation seront facturés au locataire.

Article 1.1.13 : Parabole et autres antennes

La pose de parabole individuelle et autres antennes est soumise à l'autorisation écrite préalable d'OPHEOR. Elle doit être réalisée obligatoirement par un antenniste professionnel agréé. Il est strictement interdit d'installer une parabole sur le balcon, le rebord de fenêtre ou la façade de l'immeuble ou du pavillon.

En l'absence d'autorisation préalable, l'Office pourra faire enlever ces équipements et demander la réparation des dégradations éventuelles du bâti, aux frais du locataire.



Article 1.1.14 : Matériaux inflammables

Le locataire ne doit pas stocker de matériaux inflammables étant de nature à mettre la vie des occupants de l'immeuble en danger (bouteilles de gaz liquéfié, essence...). L'Office fera évacuer immédiatement ces matériaux ou bouteilles sans aucun remboursement et aux frais du locataire.

Il ne peut être fait usage d'appareil de chauffage à combustion lente (poêles à éthanol ou à pétrole), ni d'appareil à combustible de nature à provoquer du bistre, une condensation d'eau dans les conduits de fumée, ou un trouble de jouissance quelconque au voisinage. Le locataire sera tenu pour responsable de tout dommage ou trouble résultant d'une violation de cette disposition.

Article 1.1.15 : Barbecue à gaz, au charbon et brasero

En raison de risques liés aux fumées et/ou au départ de feu, **les barbecues à gaz et au charbon et les braseros sont formellement interdits sur les balcons et les terrasses.**

JARDINS PRIVATIFS (en maison individuelle ou appartement)

Article 1.2.1 : Entretien des jardinets.

Les locataires s'engagent à entretenir régulièrement les espaces extérieurs privés dont ils ont la jouissance.

Les jardins doivent rester propres, désherbés, tondu et ne pas servir de débarras. Les déchets verts ne pourront être brûlés et devront être évacués régulièrement à la déchetterie.

En l'absence d'entretien de cet espace, après mise en demeure restée infructueuse, OPHEOR saisira le Tribunal Judiciaire aux fins de mandater une entreprise pour réaliser ces travaux aux frais exclusifs du locataire défaillant.

Dans les jardinets, il sera demandé une remise en état lors du départ du locataire.

Article 1.2.2 : Taille à l'intérieur de l'espace privatif

Les arbres, arbustes et buissons en place seront entretenus par le locataire, la taille et l'échenillage compris. Ce dernier doit se référer au plan local d'urbanisme (PLU) de chaque commune pour la hauteur de taille des haies. Les végétaux ne doivent pas être arrachés, mutilés, abattus sous peine de facturation lors de l'état des lieux sortant. Les haies doivent être taillées au droit de l'alignement de la clôture et entre chaque séparation mitoyenne.

Le locataire a la possibilité de rajouter quelques plantations pour agrémenter son cadre de vie (fleurs, plantes basses). Les plantes grimpantes ne sont pas autorisées sur les murs ou façades.

En l'absence d'entretien de cet espace, après mise en demeure restée infructueuse, OPHEOR saisira le Tribunal Judiciaire aux fins de mandater une entreprise pour réaliser ces travaux aux frais exclusifs du locataire défaillant.



Article 1.2.3 : Clôtures.

Quand elles existent à l'état des lieux entrant, **elles devront demeurer propres, solides et sans brèche. Leur entretien est à la charge du locataire.** Toute adjonction ou modification dans la consistance des clôtures devra recueillir l'accord préalable et écrit d'OPHEOR. L'utilisation de brise-vues est réglementée. (Voir référentiel ci-contre)

Article 1.2.4 : Chéneaux

L'entretien des chéneaux et regards (nettoyage, débouchage) en maison individuelle est à la charge des locataires. Il pourra être effectué par eux-mêmes ou par une entreprise de leur choix.

Article 1.2.5 : Rajouts.

L'édification de construction de quelque nature que ce soit (tonnelles, vérandas, stores, abris, terrasses, chenils, poulaillers, ...), même provisoires, y compris en matériaux légers, à l'intérieur des jardins, sont soumis à une demande préalable auprès d'OPHEOR qui en fixe les conditions d'implantation et de réalisation. Dans l'hypothèse d'une installation non autorisée, il sera procédé à son démontage aux frais du locataire, après une mise en demeure par lettre recommandée, restée infructueuse et autorisation du Juge d'Instance.

Les piscines sont interdites sur les terrasses et les balcons. Elles sont tolérées dans les jardins à condition de respecter le voisinage (nuisances sonores). L'installation reste sous la responsabilité du locataire, en aucun cas, la responsabilité d'OPHEOR ne pourra être engagée.

N'hésitez pas à contacter :

Centre d'appels technique
TEL : 04 77 67 38 88

Référentiel brise-vues :

Préambule

Ce document a été approuvé en Conseil de Concertation Locative et en Conseil d'Administration.

Le non-respect de ce référentiel entraîne l'application des règles prévues au chapitre 6 du Règlement Intérieur des Résidences.

Article 1 - Rappel du respect de la réglementation en matière d'urbanisme et des documents d'urbanisme

Lorsqu'un locataire envisage la pose de brise-vue, il doit au préalable se référer aux documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols, Carte Communale, Plan Local d'Urbanisme...), consultables dans la Mairie de la Commune où il réside. En l'absence de préconisations, il veillera à rester en conformité avec le Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Il doit également respecter l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsque la résidence se trouve dans un périmètre de protection concerné.

Le non-respect des prescriptions imposées par les documents d'urbanisme constitue une infraction qui peut entraîner l'ouverture d'une procédure pénale.

Article 2 - Autorisation écrite

Le projet d'installation d'un dispositif de brise-vues doit systématiquement faire l'objet d'une autorisation écrite de la part d'OPHEOR.

Le locataire devra envoyer une demande écrite avec description de son projet éventuellement accompagnée de schémas, croquis ou photos. La description doit être la plus complète possible et doit contenir à minima les informations suivantes : hauteur, type d'occultation, matériau et couleur.

L'Office peut demander au locataire des informations complémentaires sur son installation, et lui fera part de sa décision dans un délai de deux mois.

L'autorisation est accordée par l'Office sur la base des éléments fournis par le locataire et dans le respect du présent document.

Si l'Office vient à constater que l'installation n'est pas conforme, il se garde la possibilité d'appliquer l'article 6.2 du présent règlement.

Article 3 - Prescriptions imposées par le règlement de copropriété

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de copropriété, un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes est remis au locataire à la signature du bail. Il s'impose donc au locataire et notamment sur les prescriptions en matière de brise-vues.

En l'absence de règles, le locataire d'OPHEOR devra respecter le présent référentiel.

.../....

Article 4 – Prescriptions imposées par OPHEOR

En l'absence de documents d'urbanisme ou de règlement de copropriété pour un projet d'installation de brise-vues sur balcons, terrasses, espaces privatifs extérieurs, l'Office impose à tout locataire les prescriptions suivantes :

- **le dispositif ne doit pas dépasser 1m de hauteur**, il doit posséder des caractéristiques techniques satisfaisantes à l'exposition extérieure (vent, pluie, neige, gel, soleil...). Il doit être constitué d'un matériau en polyéthylène de couleur imputrescible et traité anti-UV. Dans certains cas, l'Office peut autoriser l'installation de brise-vues de couleurs différentes afin de respecter l'harmonie générale du bâtiment. Le choix de la couleur est déterminé par l'Office, en fonction de la résidence, et s'impose aux locataires.
- **les brise-vues suivants sont interdits** : palettes, panneaux en bois occultant, cannages, cannisses, plaque de fibrociment, tôle ondulée, tissu... Les brise-vues ne doivent pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- **le degré d'opacité autorisé doit permettre une occultation partielle**. L'occultation complète notamment des balcons, terrasses, jardinets, loggias, est interdite.
- **le dispositif doit être positionné dans les règles de l'art** : avec soin et sans dégradation de l'immeuble et des garde-corps existants. Sont notamment interdits les percements et les découpes dans les garde-corps en place. Les dégâts qui pourraient être occasionnés lors de ces travaux ou consécutivement à ceux-ci seront entièrement à la charge du locataire.

Ces travaux ne pourront faire l'objet d'aucune participation financière de la part d'OPHEOR.

Lors du départ du locataire, il lui sera demandé la remise en état.



Article 1.3.1 : Entretien général

L'entretien des parties communes est assuré soit par des agents OPHEOR, soit par des entreprises mandatées par l'office. **Entre chaque intervention, les locataires doivent assurer le nettoyage de leur palier et veiller au bon respect de l'ensemble des parties communes.**

Le locataire ne doit pas jeter de papiers, détritus, débris, mégots, nourritures et objets quelconques. Il est formellement interdit de fumer, vapoter, boire, manger, cracher, uriner... dans les parties communes. Il ne doit pas dégrader la façade sous peine de se voir facturer la remise en état.

Il est formellement interdit de stocker divers encombrants (vélos, poussettes, etc...) dans les halls.

Pour conserver un cadre de vie agréable, le locataire doit respecter et ne pas entraver le nettoyage des parties communes. Toute salissure ou dégradation volontaire conduira OPHEOR à une refacturation aux locataires concernés.

Toute entreprise, mandatée par un locataire, interviendra sous sa responsabilité. Ainsi, en cas de dégradation des parties communes ou de modification des installations existantes, le locataire supportera les frais de remise en état.

Article 1.3.2 : Fermeture des portes - Sécurité

L'accès aux bâtiments est strictement réservé aux locataires ainsi qu'à leurs visiteurs. Les portes des halls d'immeuble, et d'une manière générale toutes les portes d'accès aux locaux communs, doivent être maintenues fermées.

Dans les immeubles dotés d'un interphone, le locataire demandera, avant ouverture, l'identité du visiteur, en sachant que tout démarchage est interdit.

Avant toute intervention d'une entreprise mandatée par OPHEOR, une information préalable est adressée aux locataires (courrier ou affichage). Les agents d'OPHEOR sont munis d'une carte professionnelle.

Article 1.3.3 : Boîte aux lettres

Seule la plaque nominative du locataire (et l'étiquette provisoire) sont autorisées sur la boîte aux lettres.

Il est strictement interdit d'écrire et d'apposer des vignettes autocollantes, hormis celles autorisées par OPHEOR.

Article 1.3.4 : Garage à vélos

Dans les immeubles dotés d'un garage à vélos, le locataire devra uniquement entreposer des 2 roues en état de fonctionnement (bicyclette, trotinette, cyclomoteur jusqu'à 125 m3), et des poussettes. Il incombe au locataire de veiller à la sécurité de ceux-ci. La responsabilité du bailleur ne pourra être recherchée en cas de vol.

Le stockage de tout autre objet est interdit. A défaut et après information auprès de l'ensemble des locataires, OPHEOR se réserve la possibilité de faire débarrasser tout objet ou épave encombrant ces locaux.

Par ailleurs, il est strictement interdit d'entreposer de l'essence ou tout autre produit inflammable, de faire de la mécanique ou de souiller les lieux.



Article 1.3.5 : Ascenseur

L'usage de l'ascenseur est réservé au transport de personnes, qui doivent se conformer aux instructions relatives à son bon fonctionnement et à sa propreté. Les produits volumineux doivent passer de préférence par l'escalier, notamment en cas de déménagement.

La présence d'enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte est interdite.

Tout abus dans son utilisation ou toute dégradation commise, notamment les débris jetés dans les interstices susceptibles de provoquer des pannes, entraînera un dépôt de plainte par OPHEOR et une facturation à l'auteur des faits.

Il est interdit de répandre de l'eau ou tout autre produit sur le sol de cet équipement afin d'éviter toute panne.

Article 1.3.6 : Sécurité incendie

Pour tout déclenchement inopiné non justifié du système incendie, OPHEOR déposera plainte pour obtenir réparation du préjudice subi. Les frais de réarmement du système ou de remplissage des extincteurs seront répercutés à l'auteur des faits.

Article 1.3.7 : Eau et électricité réservées

Il est strictement interdit de se servir des prises électriques ou des robinets d'eaux situés dans les parties communes. Ces équipements sont réservés uniquement au personnel d'OPHEOR ou aux entreprises mandatées par l'Office. Leur utilisation frauduleuse sera considérée comme un vol et fera l'objet d'un dépôt de plainte de la part du bailleur en vue d'obtenir réparation.



Article 2.1 : Respect*

Le locataire doit être diligent et respecter l'obligation de jouissance paisible de son logement en vertu des dispositions de l'article 7b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, notamment en respectant et en faisant respecter par ses visiteurs les règles de bienséance, d'hygiène et de sécurité : «(...) ne se livrer à aucun acte pouvant nuire à la tranquillité ou à la sécurité de ses voisins, s'interdire les bruits de toute nature quelle que soit leur source, nuisibles en raison de leur intensité ou répétition, de jour comme de nuit, faire respecter les lieux loués et interdire qu'il y soit fait toute détérioration ou dégradation quelconque (...)». Ces prescriptions s'appliquent pour les parties privatives, les parties communes et les annexes.

Article 2.2 : Parties communes et rassemblement

Le locataire ne doit pas laisser les enfants jouer dans les parties communes de la résidence, ni dégrader les immeubles notamment par des graffitis.

Les rassemblements et les conversations prolongés notamment la nuit, dans les parties intérieures communes de l'immeuble, les aires de stationnement et les abords d'immeuble sont interdits. En cas de besoin, l'article 126-2 du code de la construction et de l'habitation autorise le bailleur à faire appel aux forces de l'ordre pour faire rétablir la tranquillité et la sécurité dans les parties communes.

Article 2.3 : Bruit*

Le locataire ne doit pas faire fonctionner des machines dont le bruit et la trépidation incommoderaient les voisins, notamment la nuit (machine à laver, sèche-linge, aspirateur, perceuse...).

Article 2.4 : Linge

Le locataire ne doit déposer ou suspendre, de manière prolongée, aucun vêtement, linge, aux fenêtres et balcons au-delà de 10 heures du matin. Il est interdit de secouer du balcon vêtements, tapis, balais, et chiffons. Le locataire ne doit pas laver à grande eau la terrasse ou le balcon, quand il en dispose, pour éviter des nuisances au voisinage.

* Concernant toutes les nuisances sonores, c'est le Code de la Santé Publique qui s'applique (article R1334-31).

N'hésitez pas à contacter nos équipes :

Pôle proximité
6 rue Charbillot, 42300 Roanne
2ème étage

TEL : 04 77 67 38 88



ESPACES EXTÉRIEURS DES RÉSIDENCES

Article 3.1 : Circulation

La vitesse de circulation des véhicules devra être adaptée à la configuration du site de manière à respecter les piétons et l'environnement.

Il est interdit de circuler avec un véhicule sur les allées, espaces verts et surfaces stabilisées non prévues à cet effet.

Article 3.2 : Stationnement et véhicules

Les espaces extérieurs sont réservés aux locataires d'OPHEOR pour garer exclusivement des véhicules de tourisme en bon état de fonctionnement.

Le locataire ne doit stationner aucun véhicule, de quelque nature qu'il soit, dans les emplacements autres que ceux prévus à cet usage. Il est impératif de respecter les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite et aux secours.

Les voies de desserte doivent rester libres en permanence afin d'assurer l'accès des véhicules de sécurité et de secours.

Le stationnement de remorques, caravanes, poids lourds, camping-cars et véhicules épaves est formellement interdit aux abords des immeubles.

Les véhicules terrestres stationnant de manière prolongée sur les espaces extérieurs d'OPHEOR, seront, dans le respect de la réglementation en vigueur, susceptibles d'être enlevés aux frais exclusifs du locataire, propriétaire du véhicule, et déposés en fourrière. Tout véhicule, non assuré, non immatriculé et non identifiable manifestement laissé à l'abandon (épave), pourra lui aussi être enlevé et déposé en fourrière aux frais du propriétaire.

Article 3.3 : Travaux sur véhicules

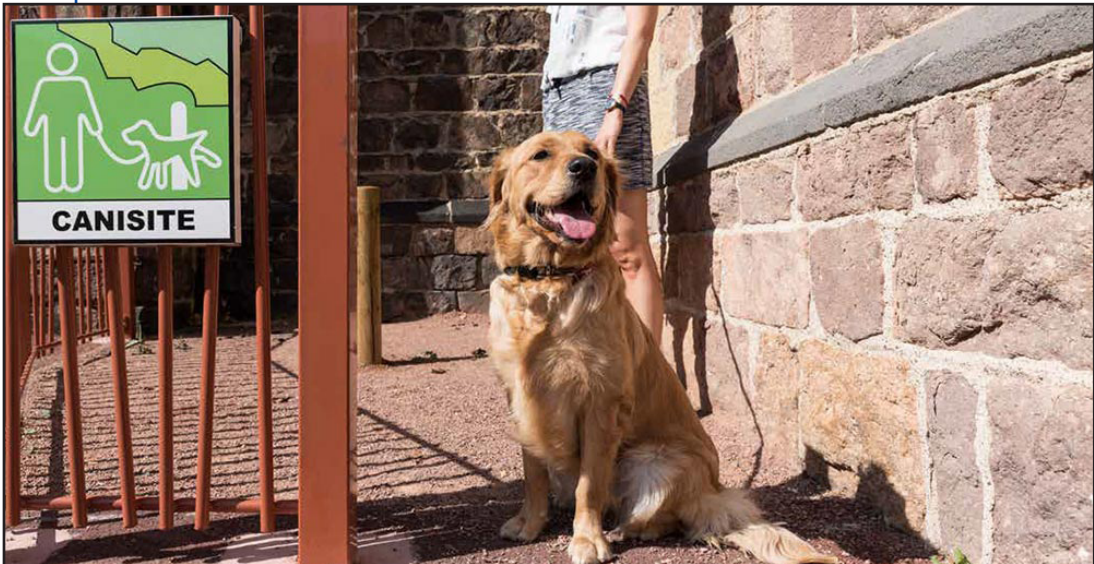
Les travaux sur les véhicules sont interdits sur les espaces extérieurs. Aucune opération de réparation ou d'entretien de véhicule ne sera pas tolérée.

Article 3.4 : Espaces verts

Les locataires doivent respecter et faire respecter les espaces aménagés, pelouses, plantations, et installations d'aires de jeux.

Il est strictement interdit de dégrader les espaces verts et les plantations, de cueillir ou d'arracher les végétaux.





A Roanne, 53 distributeurs de sachets plastiques répartis principalement en centre-ville, dans les quartiers d'habitat collectif et les faubourgs, permettent aux habitants de ramasser les excréments de leurs animaux.

Par ailleurs, la ville de Roanne a installé 11 canisites, espaces aménagés de 5 à 10m² où les chiens peuvent librement faire leurs besoins.

Autre dispositif, une aire d'ébats a été créée spécialement pour nos compagnons à quatre pattes afin de leur permettre un moment ludique sans laisse, au fond de l'Îlot Gambetta-République. Attention d'utiliser cet espace de liberté dans le respect des règles !

Il convient à tous de faire des efforts et de se renseigner auprès de sa Mairie pour connaître les installations mises en place pour nos amis à quatre pattes.

Pour rappel, les récalcitrants s'exposent à une amende de 68€ en cas de flagrant délit (déjections et divagation).

ANIMAUX

Article 4.1 : Nuisances

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 9 juillet 1970, **seuls les animaux familiers sont autorisés** à condition toutefois que «(...) ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (...)».

En cas d'aboiements intempestifs dans le logement, le propriétaire devra équiper son chien d'un dispositif anti-aboiement ou trouver toute autre solution de son choix pour faire cesser les troubles. OPHEOR se réserve le droit d'engager une procédure judiciaire à l'égard du locataire si les nuisances au voisinage persistent.

Article 4.2 : Hygiène

Les propriétaires d'animaux doivent agir de manière responsable en sortant leur animal régulièrement et en ramassant les déjections.

Il est interdit de confiner un animal sur un balcon afin d'éviter les nuisances au voisinage et un problème sanitaire (urine et déjections).

Les animaux ne doivent pas nuire à l'entretien ni être à l'origine de dégradations dans le logement comme dans les parties communes. Toute salissure ou dégradation conduira OPHEOR à une refacturation au locataire concerné.

Article 4.3 : Elevage

Le locataire ne devra en aucun cas faire l'élevage d'animaux dans les parties privatives ni dans les parties communes et annexes.

Article 4.4 : Nourrissage

Conformément aux articles 99.2 et 120 du Règlement Sanitaire Départemental, le nourrissage des oiseaux et des animaux est proscrit aux abords des résidences et sur les espaces extérieurs. Il en est de même dans les parties communes, sur les rebords des fenêtres, balcons et terrasses.

Article 4.5 : Divagation

Le locataire doit tenir son chien en laisse dans les parties communes et aux abords des résidences.

Conformément à l'article 99.6 du Règlement Sanitaire Départemental, en date du 23 octobre 1985, la divagation des animaux est strictement interdite sur les espaces extérieurs des résidences et fait l'objet d'une amende.

Article 4.6 : Chiens catégorisés

Le locataire doit se conformer à la loi 99-5 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux, errants et à la protection des animaux. La circulation et la possession de chiens dangereux de première catégorie ou dressés à l'attaque sont interdites sur le patrimoine de l'Office.

Les chiens de deuxième catégorie doivent, dans les espaces collectifs, être muselés et tenus en laisse par une personne majeure. Le locataire, propriétaire de cette catégorie de chiens, devra obligatoirement justifier, auprès de l'Office, des déclarations faites en mairie.

En cas de non-respect de ces obligations, OPHEOR se réserve le droit de saisir les instances compétentes aux fins de poursuites.

Pour plus d'informations concernant le tri, rendez-vous sur le site www.agglo-roanne.fr rubrique « INFOS DECHETS ».

Il est obligatoire de trier ses déchets et de les porter dans les points de collecte prévus à cet effet par la collectivité :



roannais
AGGLOMERATION

LE TRI SE SIMPLIFIE

Ordures ménagères

EN APPORT VOLONTAIRE
DANS LA COLONNE GRISE

EN SAC FERMÉ

Emballages et papiers

EN APPORT VOLONTAIRE
DANS LA COLONNE JAUNE

EN VRAC, SANS SAC ET BIEN VIDÉS
Ne pas imbriquer les différentes matières

Verre

EN APPORT VOLONTAIRE
DANS LA COLONNE À VERRE

Textiles

EN SAC FERMÉ

EN APPORT VOLONTAIRE
DANS LA COLONNE « LE RELAIS »

Déchèterie

Déchets spéciaux et volumineux

Les encombrants se ramassent à l'appel !

Sur rendez-vous, C3R vient directement à votre domicile récupérer vos encombrants (mobilier, vaisselle, divers objets...).

Service gratuit sur simple appel téléphonique ☎ N° vert 0 800 00 08 56

Un doute, une question ?

► N° vert 0 800 17 34 50

APPEL GRATUIT

Toute l'info sur agglo-roanne.fr

LES DÉCHETS ALIMENTAIRES

- Placez le sac kraft dans votre bio-seau
- Jetez vos déchets alimentaires autorisés
- Déposez le sac kraft rempli et fermé dans un abri-bac près de chez vous

TRouvez l'ABRI-BAC LE PLUS PROCHE DE CHEZ VOUS, EN SCANNANT CE QR CODE !

AUTORISÉS

- Viande / Poisson / Coquillages & crustacés
- Épluchures / Restes de fruits & légumes
- Marc de café & sachet de thé
- Fromage
- Coquilles d'œuf
- Pain & céréales
- Restes de repas

INTERDITS

- Huile
- Déchets verts
- Sacs plastiques (même biodégradables)
- Capsule de café
- Verre, plastique, métal
- Couches
- Mégots, cendres, litière, déjections animales

DÉCHETS ET ENCOMBRANTS

Article 5.1 : Utilisation des vide-ordures

Le locataire doit veiller à utiliser cet équipement uniquement pendant la journée.

Conformément à l'article 78 du Règlement Sanitaire Départemental, il est interdit de jeter dans les conduits des vide-ordures : des résidus ménagers liquides, tout objet susceptible d'obstruer ou de détériorer les conduits, d'enflammer les débris, d'intoxiquer ou de blesser les personnels chargés de l'enlèvement des ordures ménagères.

Toute intervention de débouchage sera refacturée à l'ensemble des locataires du bâtiment concerné.

Tous les déchets doivent être impérativement ensachés (30l maximum) puis jetés dans le vide-ordures. Les sacs ne peuvent être déposés au sol au seuil des portes ni dans les locaux communs afin de ne pas souiller les lieux.

Article 5.2 : Encombrants

Il est interdit d'entreposer des objets personnels, rebus et déchets, encombrants ménagers dans les parties communes (garage à vélos, local poubelles, accès caves, placards techniques...) ainsi qu'aux abords de l'immeuble et de la résidence.

En cas de non-respect, un prestataire interviendra et la facturation sera adressée au locataire défaillant.

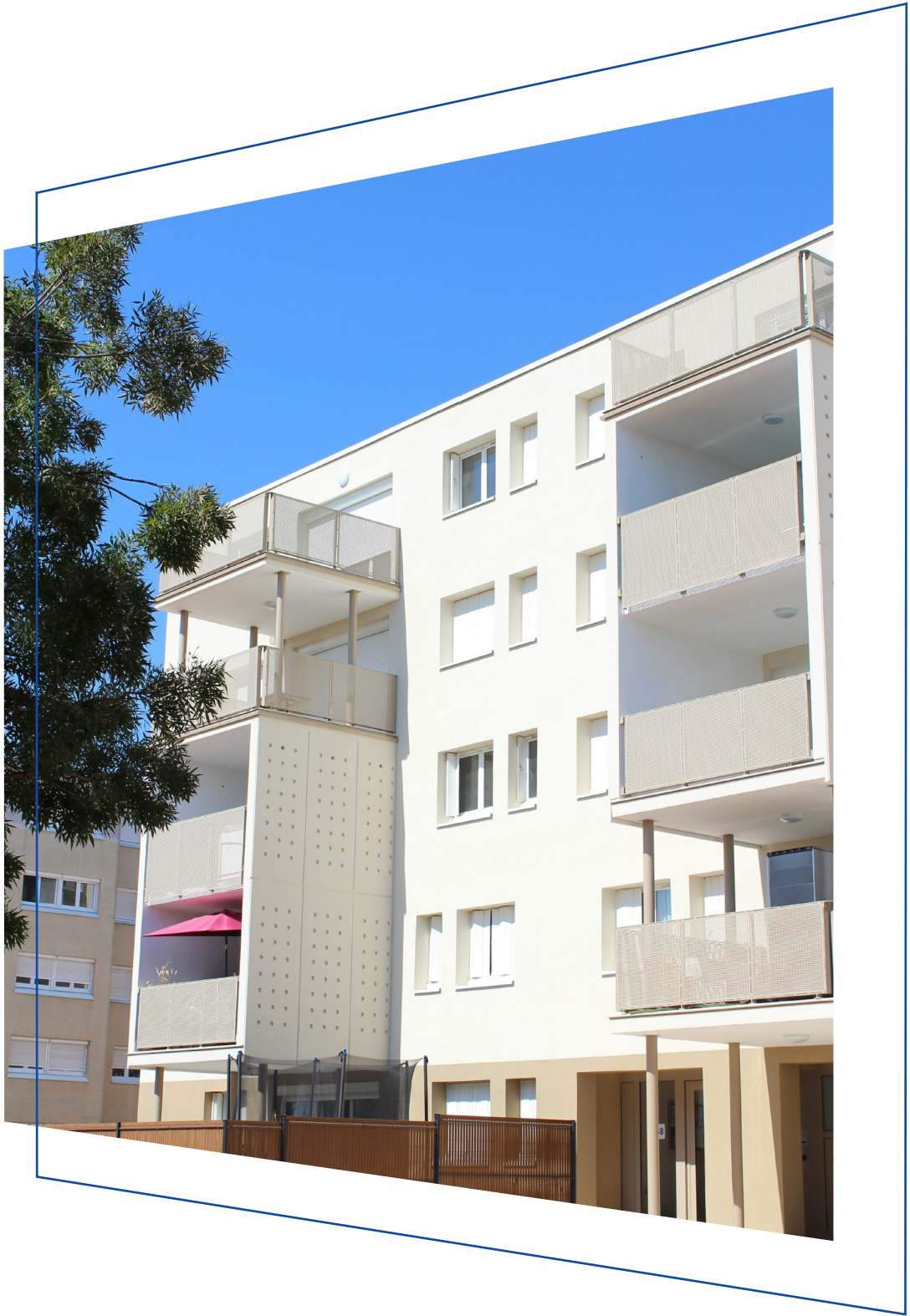
Pour rappel, l'évacuation des encombrants ménagers (gros cartons d'emballage, électro-ménager, mobilier, matériel informatique...) jusqu'aux déchetteries*, doit être assurée par les locataires.

A défaut, Roannais Agglomération a mis en place un service gratuit pour les particuliers. Il suffit de prendre rendez-vous!



* Adresses des déchetteries sur l'ensemble du patrimoine

- Roanne / Le Coteau : Déchetterie de Varennes 14 rue de Varennes Le Coteau
- Riorges : Déchetterie de La Villette 124 rue Simone Veil
- La Pacaudière : Déchetterie de la Gare
- Pouilly les Nonains : Déchetterie du Mardeloup
- Régnv : Lieu-dit Billard, route de Roanne
- Belmont de la Loire : Lieu-dit Le Mont
- Pouilly sous Charlieu : Lieu-dit Sorillard
- Epercieux St Paul : ZA de Bois Vert
- St Just en Chevalet : Lieu-dit L'Usine



RESPECTER ET FAIRE RESPECTER LE RÈGLEMENT

Article 6.1: Habilitation du personnel d'OPHEOR

Le personnel d'OPHEOR est habilité à représenter le bailleur afin de faire respecter l'application du présent règlement. Il s'efforcera d'apporter les réponses adaptées aux nuisances selon un protocole amiable établi : entretien avec l'auteur des nuisances, lettre simple, lettre recommandée avec A.R., convocation à une médiation, avertissement. En cas d'échec de la phase amiable, une procédure de résiliation de bail pourra être engagée.

Les injures, menaces ou gestes dangereux à son encontre donneront lieu à des poursuites judiciaires.

Article 6.2 : Obligations du locataire

Le locataire doit se conformer à tous les règlements et à toutes les mesures qu'OPHEOR serait appelé à prendre pour la conservation de ses propriétés.

Il s'engage à respecter et faire respecter par tout occupant de son chef les dispositions de ce règlement, les arrêtés municipaux et préfectoraux ayant une incidence sur l'occupation de l'immeuble ainsi que le Règlement Sanitaire Départemental.

La violation du présent règlement constitue un manquement grave aux obligations du bail pouvant donner lieu à des poursuites judiciaires en vue de la résiliation du bail et, le cas échéant, à la mise en œuvre de la responsabilité civile du locataire, de l'occupant ou de l'utilisateur.

Article 6.3 : Infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

L'infraction au RSD entraîne une amende de 460€ maximum pour les contraventions de 3e classe.

Fait à Roanne, le 31 mars 2026

Pour OPHEOR :

Monsieur Yves NICOLIN,
Président



Pour l'AFOC :

Madame Nicole CHOLLET,
Administratrice d'OPHEOR



Cet accord collectif, approuvé par les membres du Conseil de Concertation Locative d'OPHEOR le 8 décembre 2020, est applicable à compter du 1^{er} Janvier 2021.

Un règlement intérieur pour mieux vivre ensemble



Edition mars 2026