

REGLAMENTO INTERNO DEL COMPLEJO INMOBILIARIO

El presente reglamento interno tiene por objeto fijar, en interés común de los vecinos y de su entorno de vida, las reglas para el buen funcionamiento del conjunto inmobiliario y los requisitos imperativos en materia de tranquilidad, salubridad y seguridad. actos de la vida diaria.

Las normas internas, que no reemplazan las leyes vigentes, se aplican al conjunto inmobiliario: áreas privadas, áreas comunes, anexos, áreas verdes, caminos y estacionamientos y son vinculantes para cada uno de sus INQUILINOS, esto en cumplimiento de sus compromisos contractuales. y de todas las obligaciones definidas en el artículo 7 de la ley n°89-462 del 6 de julio de 1989 y modificada.

Las normas dictadas en este reglamento no pueden prevalecer sobre las de un reglamento de copropiedad o cualquier otro reglamento aplicable al conjunto inmobiliario y previsto por la ley, que los INQUILINOS deben respetar.

Por lo tanto, el ARRENDATARIO es personalmente responsable de sus actos, de los de sus visitantes y de las personas que habitan en su alojamiento, a cualquier título. El ARRENDATARIO se compromete a respetar y a hacer que todo ocupante por su propia cuenta respete lo dispuesto en el presente reglamento, por lo que se le informa que cualquier infracción del mismo constituye un incumplimiento grave de las obligaciones del contrato de arrendamiento que puede dar lugar a acciones judiciales con de cara a la resolución de su contrato de alquiler y, en su caso, a la ejecución de su responsabilidad civil, la del ocupante o la del usuario.

ARTÍCULO 1 - SEGURIDAD

Las reglas de seguridad deben cumplirse estrictamente. El ARRENDATARIO se abstendrá de cualquier acto que pueda poner en peligro la seguridad de los bienes y personas.

1.1- 11 está especialmente prohibido, y esto en todo el edificio incluyendo en las cajas de estacionamiento, utilizar dispositivos peligrosos, retener o almacenar productos tóxicos, explosivos o inflamables distintos de los de uso doméstico corriente que no puedan dañar la seguridad de los ocupantes del edificio. Así, queda terminantemente prohibido el uso de aparatos de combustión, estufas de queroseno, barbacoas, bombonas de gas, incluso en los balcones.

1.2- Es importante que el ARRENDATARIO asegure el mantenimiento ordinario de las válvulas de sifón, detectores de humo y aberturas de ventilación relacionadas con las tuberías de gas de su alojamiento, en particular, la sustitución periódica de las tuberías flexibles de conexión.

1.3- Los dispositivos de alarma o contra incendios instalados en las zonas comunes deberán ser estrictamente respetados por los ARRENDATARIOS, debiendo comunicar sistemáticamente a la ARRENDADOR cualquier deterioro aparente.

1.4- Está prohibido abrir los pozos técnicos que deben permanecer vacíos y accesibles en cualquier circunstancia.

ARTÍCULO 2 - HIGIENE Y SALUD

Se debe cumplir estrictamente con las normas de higiene y saneamiento vigentes.

2.1- Las zonas comunes, escaleras, rellanos, pasillos, sótanos y garajes comunes deberán ser mantenidos, por todos, en perfecto estado de limpieza y utilizados de acuerdo con el destino al que están destinados.

2.2- No se debe hacer nada en los lugares alquilados que por el olor, la humedad, la filmación o cualquier otra causa pueda molestar a los ocupantes o dañar el edificio.

2.3- Todos deben tener cuidado de no atraer animales, ya sea en las áreas privadas o en las áreas comunes. Está prohibido acumular basura, especialmente en los rellanos, aunque sea de forma temporal, o cualquier sustancia diversa que pueda provocar la proliferación de insectos, roedores o parásitos. Los ARRENDATARIOS deberán, en su caso, asegurarse de su destrucción en las zonas privadas y no podrán oponerse a ninguna intervención del ARRENDADOR destinada a satisfacer las condiciones de higiene o de mantenimiento del local, en particular en materia de control de insectos o ratas, tal como prevé la las normas sanitarias departamentales.

ARTICLE 3 - ACTIVIDADES Y COMPORTAMIENTOS NOCIVOS

Quedan terminantemente prohibidos todos los ruidos, de cualquier tipo y cualquiera que sea su procedencia, cuando sean nocivos, por su intensidad o por su carácter repetitivo, y susceptibles de perturbar el descanso y la tranquilidad de los ocupantes del edificio, día y noche.

3.1- En general, los ocupantes de locales residenciales deben tomar todas las precauciones necesarias para limitar las molestias causadas por el ruido procedente de su alojamiento.

3.2- Se prohíben las reuniones prolongadas, especialmente a altas horas de la noche, en las áreas comunes interiores del edificio, las áreas de estacionamiento y alrededor del edificio.

3.3- De acuerdo con el decreto n° 2006-1386 del 15 de noviembre de 2006, está terminantemente prohibido fumar en los lugares de uso colectivo.

ARTICLE 4 - VÍAS DE TRÁFICO Y APARCAMIENTOS

Lo dispuesto en este artículo se aplica a todos los aparcamientos propiedad del ARRENDADOR, cualquiera que sea su configuración (abierto o cerrado al tráfico) o su naturaleza (superior o cubierto).

4.1- Cualquier daño causado al local, oa los equipos ubicados en los estacionamientos, dará lugar **al reembolso de los costos de reparación** por parte del ARRENDATARIO(S) que los causaron.

4.2- La circulación y maniobra de los vehículos en el interior de los aparcamientos públicos se sujetan a lo dispuesto en el código de la circulación. Así, la velocidad está limitada a 20 km/h y los usuarios están obligados a respetar las direcciones de las flechas de tráfico y las normas derivadas de la instalación reglamentaria de señales verticales y horizontales.

Queda prohibida la circulación y estacionamiento de vehículos no homologados para la circulación en la vía pública, en particular el de "mini motocicletas" y cuadriciclos motorizados.

Se podrá prohibir el acceso al aparcamiento a un vehículo que no pueda estacionar en una plaza normal de aparcamiento por su tamaño o por llevar

Grupo de Acción de Vivienda

un remolque.

Las vías de servicio del edificio deberán permanecer libres en todo momento para garantizar el acceso de los vehículos de seguridad y emergencias.

Queda prohibido aparcar fuera de las zonas delimitadas en el suelo, en particular en los pasos de peatones y frente a las barreras de servicio, salidas de emergencia, puertas cortafuegos y medios de extinción de incendios. Los vehículos motorizados también tienen prohibido estacionar en aceras y céspedes.

El estacionamiento en los espacios reservados a GIC y GIG o al personal del ARRENDADOR así como en los espacios destinados a la entrega sólo está autorizado para los vehículos de las personas a las que están destinados.

El estado del vehículo debe cumplir los requisitos del código de circulación relativos a la matriculación del vehículo.

El vehículo estacionado debe estar en condiciones de circular para que pueda moverse en cualquier momento.

Los vehículos terrestres motorizados estacionados por tiempo prolongado (vehículo de vacío) en áreas de estacionamiento propiedad de la ARRENDADORA o estacionados de manera incómoda, de conformidad con la normativa vigente, serán retirados del Irais exclusivo de la ARRENDATARIA propietaria del vehículo y depositado en libras.

Cualquier vehículo no matriculado e inidentificable que haya quedado manifiestamente abandonado (pecio) también será retirado e incautado, de conformidad con los textos vigentes.

Prohibido el uso de cadenas (en caso de nieve). Cualquier daño causado por el uso de la misma, a pesar de la prohibición, será a cargo del usuario.

4.3- Como todas las zonas comunes, los usuarios deberán respetar la limpieza y destino del local.

Deberán abstenerse de realizar cualquier trabajo de reparación, lavado, vaciado o engrasado en el garaje o en las zonas de estacionamiento, así como de tirar aceite o gasolina a las alcantarillas. También está prohibido almacenar muebles, objetos voluminosos, productos tóxicos o inflamables en el box o en la plaza de aparcamiento, cuyo uso se limita estrictamente al estacionamiento de vehículos.

Los aparcamientos tienen por objeto exclusivo el estacionamiento de vehículos terrestres motorizados. Por tanto, los juegos, en particular los juegos de pelota, están prohibidos en estos espacios.

4.4- Está prohibido :

- peatones a utilizar las entradas y salidas reservadas para vehículos. Deberán utilizar las escaleras, ascensores y pasos de peatones previstos para ellos.
- hacer uso intempestivo de cualquier dispositivo generador de contaminación acústica, sirena de alarma, altavoz o zumbador;
- dejar que los animales deambulen;
- utilizar cualquier equipo o instalación reservada para el uso del personal del ARRENDADOR;
- realizar cualquier actividad comercial o búsqueda, u ofertas de servicios no autorizados por el operador o cualquier publicidad, en particular distribuir o colocar folletos;
- tirar cigarrillos, fósforos o escombros en llamas.

4.5- **En los aparcamientos sujetos a control de acceso**, el usuario se compromete a utilizar exclusivamente la señal acústica o el mando a distancia, la tarjeta y las llaves para su uso personal. En ningún caso deberá fomentar el acceso de terceros a estos aparcamientos, mediante la cesión, cesión o reproducción de estos medios de acceso.

El usuario se compromete a respetar el buen funcionamiento de las puertas y cancelas automáticas, en particular, no interferir de ningún modo en su apertura o cierre.

4.6- **Para los aparcamientos subterráneos**, dados los riesgos específicos existentes y las limitaciones de seguridad contra incendios, el acceso y uso de los aparcamientos subterráneos estará sujeto a obligaciones adicionales y acumulativas a las enumeradas anteriormente.

Cualquiera que sea la intensidad de la iluminación interior, el usuario encenderá los faros en la posición "bajada" de su vehículo durante todo el tiempo que circule en el aparcamiento.

Los vehículos equipados con equipos de GLP o de gas natural, incluidos los provistos de válvula de seguridad conforme a las normas, no podrán en ningún caso ser estacionados en los espacios situados bajo tierra.

En los aparcamientos subterráneos está prohibido:

- de fumar ;
- introducir o almacenar material combustible o inflamable excepto el contenido del tanque de combustible;
- para extraer o agregar combustible a los tanques de los vehículos;
- usar los areneros para desechar su basura.

4.7- **Responsabilidad del ARRENDADOR:** el estacionamiento se realiza por cuenta y riesgo del usuario, incluso para plazas encajonadas o no sujetas al pago de renta.

El ARRENDADOR, que no asume ninguna responsabilidad como depositario y, por tanto, en particular, ninguna obligación de vigilancia o supervisión, en ningún caso podrá ser considerado responsable, directa o indirectamente, en caso de accidente, deterioro parcial o total, o robo del vehículo o su contenido.

4.8- **Responsabilidad del usuario:** dentro de los aparcamientos, el usuario es el único responsable, sin que el ARRENDADOR sea responsable a este respecto, de todos los accidentes y daños de cualquier naturaleza, corporales o materiales que, por olvido, torpeza, dolo o incumplimiento de las requisitos de este reglamento, podría causar a terceros, vehículos, instalaciones o bienes muebles e inmuebles.

En caso de accidente en el aparcamiento, el usuario deberá comunicarlo inmediatamente a su seguro y comunicarlo a la ARRENDADORA en un plazo máximo de 48 horas.

4.9- Los cochecitos de niños, bicicletas y motocicletas deberán ser estacionados en los locales habilitados al efecto, con exclusión de los vestíbulos de entrada, rellanos y demás lugares que figuren entre las partes comunes del edificio.

ARTICLE 5 - ESPACIOS VERDES Y JARDINES PRIVADOS

5.1 - Los espacios exteriores deben ser respetados y mantenidos en perfecto estado de higiene.

Está prohibido caminar sobre el césped o sus bordes.

Queda terminantemente prohibido el ingreso de mascotas, incluso con correa.

Está prohibido arrancar flores, arrancar ramas o arbustos que componen los espacios ornamentales.

5.2 - Los INQUILINOS que tengan un jardín privado deben realizar el mantenimiento de rutina, cortar el césped y podar las plantas.

ARTICLE 6 - JUEGO DE NIÑOS

6.1- Los padres deben asegurarse de que sus hijos no causen daños y no provoquen molestias o molestias a los ocupantes del edificio a través de sus juegos.

6.2- Asimismo, deberá recordarles que los juegos están prohibidos en escaleras, pasillos, aparcamientos, césped y en general en todas las zonas comunes, salvo en los espacios habilitados a tal efecto. Los padres serán responsables de cualquier daño a las áreas comunes.

6.3- Los niños menores de 4 años deben estar acompañados en todo momento. Además, y con independencia de su edad, los niños permanecen bajo la vigilancia de su familia, declinando el ARRENDADOR toda responsabilidad en caso de accidente. En los parques infantiles, los niños también deben estar acompañados y supervisados.

6.4- Queda terminantemente prohibido el acceso de animales domésticos, incluso atados con correa, a las zonas de juego destinadas a los niños.

ARTÍCULO 7 - DETENCIÓN DE ANIMALES DOMÉSTICOS

El ARRENDATARIO se compromete a no tener mascotas en el local alquilado a excepción de mascotas pequeñas. Se compromete a respetar las disposiciones legales y reglamentarias relativas a la detención de animales peligrosos y la tranquilidad del vecindario. Es un prohibido formalmente.

7.1- Los INQUILINOS que tengan animales deben asegurarse de que no generen molestias ni causen daños al edificio. Sus dueños serán responsables de la limpieza de estos animales y de su comportamiento en particular en las escaleras, ascensores, vestíbulos de los edificios, así como de las posibles agresiones y de los daños que cometan.

7.2- Los animales deben ser conducidos fuera del complejo de edificios (especialmente fuera de los espacios verdes) para sus necesidades naturales y los perros deben permanecer atados fuera del alojamiento. Los ^{perros} de 2ª categoría o perros con comportamiento agresivo o potencialmente peligroso deberán ser declarados al asegurador, sujetos con correa por un adulto y con bozal. Está prohibida la tenencia de perros de categoría 1 (^{perros} de ataque) en la finca.

7.3- Está prohibido atraer o alimentar animales callejeros, palomas y gatos, causas de insalubridad y malestar para el vecindario.

7.4- Queda terminantemente prohibida la cría y matanza de animales, cualquiera que sea, en los alojamientos, locales accesorios, anexos y dependencias del edificio.

7.5- El dueño de un perro u otro animal doméstico debe recoger los excrementos de los animales a su cargo.

ARTÍCULO 10 - VENTANAS, BALCONES Y LOGIAS

10.1- Está prohibido colgar o golpear ropa de cama, alfombras o felpudos, ya sea en las áreas comunes, como en las ventanas y logias, y excepto, en su caso, en el lugar de "secador" especialmente habilitado para este fin.

10.2- No se debe colocar ningún objeto en el borde de las ventanas.

ARTICLE 8 - PLACAS, RÓTULOS Y DISPLAYS

8.1- Las placas de identificación solo están permitidas en las puertas de los apartamentos y en los buzones. Sólo pueden incluir el apellido, nombre, profesión, con exclusión de cualquier otra mención. Sus dimensiones y colores deben ajustarse al modelo adoptado por la asamblea.

Queda prohibido cualquier rótulo o placa profesional.

8.2- Aparte de los paneles informativos o expositores reservados a las asociaciones de ARRENDADOR y ARRENDATARIO, está prohibido colocar o exhibir cualquier documento en las zonas comunes.

ARTICLE 9 - INSTALACIONES DE ANTENAS DE TRANSMISIÓN/RECEPCIÓN

El ARRENDATARIO no podrá instalar ningún objeto, rótulo, TSF y antena de televisión, ningún dispositivo emisor-receptor, fuera del alojamiento, salvo para dar cumplimiento a las siguientes disposiciones: para la televisión, conectarse a la antena colectiva en las condiciones previstas por el ARRENDADOR. Para estaciones transeptoras, obtener licencias reglamentarias de la administración y autorización del ARRENDADOR para instalar antenas especiales; la instalación de una antena parabólica deberá ser autorizada expresamente por escrito por el ARRENDADOR, debiendo el ARRENDATARIO acompañar a su solicitud el presupuesto descriptivo de la obra prevista así como los planos de instalación.

Queda prohibido el almacenamiento de cualquier objeto voluminoso susceptible de perjudicar la seguridad de las personas o de degradar la estética general del edificio.

10.3- Las tinas y maceteros deben estar perfectamente sujetos y descansar sobre fondos impermeables del tipo zinc o loza. Por razones de seguridad, las jardineras también deben mantenerse dentro de los balcones.

10.4- No se debe arrojar ningún objeto o basura al exterior desde las ventanas y balcones. También está prohibido lavar el balcón con abundante agua, para evitar escurrimientos en las fachadas.

10.5- No se puede realizar ninguna modificación de estructura o equipamiento fuera del alojamiento, ventanas, balcones, terrazas y logias. Se prohíbe la instalación de toldos, lonas, material de ocultación (o separación) para ventanas, balcones, terrazas y logias, salvo consentimiento por escrito del ARRENDADOR.

ARTÍCULO 11 - DESECHOS DOMÉSTICOS, DISPOSICIÓN DE BASURA Y RESIDUOS VOLUMINOSOS

11.1- Los residuos domésticos, previamente colocados en bolsas cerradas, deberán depositarse en los contenedores previstos al efecto y en los horarios autorizados. En el caso de instalaciones que prevean clasificación selectiva, es imprescindible respetar el destino de cada contenedor.

11.2- Cuando existan vertederos de basura, los residuos no deben arrojarse a granel, sino envueltos en bolsas de plástico cerradas para evitar obstruir los conductos y correr el riesgo de que se desprendan malos olores.

En ningún caso se arrojarán al vacío objetos tales como botellas, lozas, vasos, cenizas calientes o residuos domésticos líquidos que puedan inutilizar o dañar el conducto o presentar un peligro potencial para el personal de vigilancia.

En caso de incumplimiento de estas prescripciones, los gastos de

Grupo de Acción de Vivienda

desatasco o restauración de los bajantes de basura serán a cargo del ARRENDATARIO que haya causado, por su propia voluntad o la de las personas que conviven en su vivienda, la congestión o el deterioro.

Los vertederos de basura no se pueden usar entre las 10 p. m. y las 7 a. m.

11.3- El ARRENDATARIO será responsable de eliminar los residuos voluminosos que haya generado, llevándolos a un centro de reciclaje o depositándolos en la acera el día de la recogida municipal. En caso de que el incumplimiento de estas disposiciones requiera una acción correctiva por parte del ARRENDADOR, los costos correspondientes serán repercutidos al ARRENDATARIO.

Si el conjunto inmobiliario dispone de un local adecuado, el ARRENDATARIO podrá, en las condiciones definidas por el ARRENDADOR, depositar allí sus residuos voluminosos, estando entonces incluidos en los cargos recuperables los costes de evacuación de estos residuos a la acera.

ARTICLE 12 - TUBERIAS Y VALVULAS

12.1- Griferías y cisternas de inodoro. deben mantenerse en perfecto estado de funcionamiento, su falta de mantenimiento, además de provocar un aumento en el consumo de agua, puede ser causa de "golpes de ariete" en las tuberías que no sólo interfieren con su ruido a los vecinos, sino que deterioran los conductos. Hasta la tubería común, cualquier vaciado de las tuberías en el local alquilado queda a cargo del ARRENDATARIO.

12.2- Los ARRENDATARIOS no deberán en ningún caso tirar de los fregaderos, lavabos o WC. productos u objetos susceptibles de corroer la superficie de los aparatos y conductos sanitarios o de obstruirlos.

12.3- Ningún electrodoméstico debe conectarse al circuito de agua caliente exclusivamente reservado para el suministro de equipos sanitarios.

ARTICLE 13 - VENTILACIÓN Y CONDENSACIÓN

13.1- Está prohibido obstruir, incluso parcial o temporalmente, las tomas de aire instaladas o las aberturas de ventilación (extracción o soplado de aire).

13.2- Cuando exista una instalación de ventilación mecánica controlada, se recomienda limpiar periódicamente las rejillas de entrada de aire y las salidas de aire.

13.3- Cualquier daño generado a raíz de un fenómeno de condensación provocado por un bloqueo de la ventilación será responsabilidad del ARRENDATARIO.

13.4- Está prohibido conectar campanas de cocina al conducto de la columna VMC.

ARTICLE 14 - ASCENSORES

14.1- En caso de existir ascensores, su uso está estrictamente reservado a los ocupantes del edificio y sus visitantes, quienes deberán cumplir las instrucciones del fabricante colocadas en el ascensor y mantenerse en buen estado de limpieza y uso.

14.2- Se tolera el transporte de muebles u objetos voluminosos en la cabina del ascensor siempre que el ARRENDATARIO tome todas las medidas de protección de las paredes de la cabina del ascensor.

14.3- El uso de los ascensores está prohibido para niños menores de 12 años que no vayan acompañados de un adulto, debido a los riesgos que pueden correr.

14.4- En caso de avería del ascensor y/o bloqueo del usuario en la cabina y salvo peligro inmediato o necesidad de tratamiento, el usuario

deberá contactar previamente con el operador del ascensor según el procedimiento indicado en la cabina.

ARTÍCULO 15 - RETIRO/REMOCIÓN

Los ARRENDATARIOS deberán comunicar con antelación a la ARRENDADORA o a su apoderado el día de su entrada o salida.

En el transcurso de éstas, deberán cuidar de no perturbar innecesariamente el buen funcionamiento del edificio. Cualquier daño que resulte de la entrada o salida, ya sea causado por él o por la empresa designada por él, es responsabilidad del ARRENDATARIO afectado.

ARTÍCULO 16 - CASO ESPECÍFICO DE EDIFICIOS DE ALTO RENDIMIENTO ENERGÉTICO

Este tipo de edificación tiene un objetivo especialmente ambicioso en términos de rendimiento energético, con un sistema específico de aislamiento, ventilación y calefacción.

Las normas de uso de equipos y comportamiento en la edificación comunicadas al ARRENDATARIO por el ARRENDADOR deberán ser respetadas para garantizar el correcto funcionamiento del sistema.

ARTÍCULO 17- RESPETO AL PERSONAL

Si está de guardia en el edificio, el cuidador representa al ARRENDADOR y, como tal, es el contacto preferente del ARRENDATARIO para resolver los problemas relacionados con la vivienda. Vela por la vigilancia y conservación del edificio y vela por el buen funcionamiento de los equipos.

El ARRENDATARIO, así como todos los ocupantes de su alojamiento, incluidos los hijos menores, deben al cuidador, así como a cualquier trabajador de mantenimiento, empleado de la construcción o prestador de servicios externo, el respeto vinculado a sus funciones, y esto en todas las circunstancias.

Cualquier actitud inapropiada hacia el personal del ARRENDADOR o de un prestador de servicios externo será objeto de un recordatorio inmediato de las reglas y podrá dar lugar a acciones que pueden llegar hasta la resolución del contrato de arrendamiento.