# Règlement intérieur

## Destiné aux locataires du parc actuel et à venir

Ce règlement s'applique aux personnes (physique ou morales) ayant signé un contrat de location avec : l'Office Public de l'Habitat Cannes Pays de Lérins, antérieurement au 1 janvier 2026, date de sa fusion-absorption par la SEM SOCACONAM / la SOCACONAM / la SEM CANNES LÉRINS AMéNAGEMENT et HABITAT (RCS en cours).

Dans le cadre de la fusion absorption de l'OPH Cannes Pays de Lérins par la SOCACONAM, nous vous informons que la nouvelle entité Cannes Lérins Aménagement et Habitat est actuellement en cours d'immatriculation.
Toutes les correspondances doivent être adressées à l'adresse suivante : 22, bd Louis Négrin - CS 50005 06156 Cannes-la-bocca Cedex
SOCACONAM Société d'économie Mixte au capital de 228 674 € - R.C.S CANNES B 695 920 89
183 avenue Michel Jourdan - 06150 Cannes-la-bocca

NOM

PRÉNOM

NUMÉRO CLIENT

# TABLE DES MATIÈRES


PRÉAMBULE ....4

CHAPITRE 1 : OBLIGATIONS GÉNÉRALES ....5

ARTICLE 1.1. RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE DU FAIT DES PERSONNES VIVANT SOUS SON TOIT ....5

ARTICLE 1.2. RESPONSABILITÉ GÉNÉRALE ET SANCTION PECUNIAIRE ....7

ARTICLE 1.3. PAIEMENT DU LOYER ....7

ARTICLE 1.4. OCCUPATION PERSONNELLE DU LOGEMENT LOUÉ PAR LA SOCACONAM ....7

CHAPITRE 2 : OBLIGATIONS D'OCCUPATION PAISIBLE DU LOGEMENT ET DE SES DÉPENDANCES ....9

ARTICLE 2.1. BRUITS ....10

ARTICLE 2.2 RESPONSABILITÉ DES PARENTS D'ENFANTS MINEURS ....10

ARTICLE 2.3 ANIMAUX ....11

ARTICLE 2.4 INTERDICTION DE FUMER DANS LES PARTIES COMMUNES ET AUTORISATION DANS LES LOGEMENTS ....12

ARTICLE 2.5 ACTIVITÉ COMMERCIALE ET DOMICILIATION D'ENTREPRISE ....12

CHAPITRE 3 : SÉCURITÉ ....13

ARTICLE 3.1 OCCUPATION DES PARTIES COMMUNES : ACCÈS AUX IMMEUBLES, LOCAUX COMMUNS, CAVES…. ....13

ARTICLE 3.2 ASCENSEURS ....14

ARTICLE 3.3 DÉTENTION D'ARMES ....14

ARTICLE 3.4 FENÊTRES, LOGGIAS, TERRASSES, VÉRANDAS, VERRIÈRES ....15



Dans le cadre de la fusion absorption de l'OPH Cannes Pays de Lérins par la SOCACONAM, nous vous informons
que la nouvelle entité Cannes Lérins Aménagement et Habitat est actuellement en cours d'immatriculation.
Toutes les correspondances doivent être adressées à l'adresse suivante : 22, bd Louis Négrin - CS 50005 06156 Cannes-la-bocca Cedex
SOCACONAM Société d'économie Mixte au capital de 228 674 € - R.C.S CANNES B 695 920 89
183 avenue Michel Jourdan - 06150 Cannes-la-bocca


Office Public de l'Habitat Cannes Pays de Lérins

SOCACONAM

CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT & HABITAT

CHAPITRE 4 : OBLIGATION D'ASSURANCE, HYGIÈNE ET ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS ....16
ARTICLE 4.1 OBLIGATION D'ASSURANCE DES BIENS LOUÉS ....16
ARTICLE 4.2 ENTRETIEN DU LOGEMENT ....17
ARTICLE 4.2.1. VENTILATION ....17
ARTICLE 4.2.2. RAMONAGE DES CONDUITS DE VENTILATION ....18
ARTICLE 4.2.3. CHAUFFAGE, CLIMATISATION, MATIÈRES DANGEREUSES ....18
ARTICLE 4.2.4. DÉTECTEUR AVERTISSEUR AUTONOME DE FUMÉE (DAAF) ....19
ARTICLE 4.2.5. LES CANALISATIONS EAUX USÉES ET EAUX PLUVIALES ....19
CHAPITRE 5 : AMÉNAGEMENTS ET TRANSFORMATIONS ....20
CHAPITRE 6 : LES VISITES DE CONTRÔLE ....21
CHAPITRE 7 : ESPACES VERTS ET JARDINS PRIVATIFS ....21
CHAPITRE 8 : USAGE DES PARTIES COMMUNES ET DES LOCAUX COMMUNS ....22
ARTICLE 8.1. ORDURES MÉNAGÈRES, DÉPÔTS D'OBJETS ET DES ENCOMBRANTS ....22
ARTICLE 8.2. STATIONNEMENT, CIRCULATION, USAGE DES PARKINGS ET BOX ....22
ARTICLE 8.3. L'ENVIRONNEMENT ET L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE ....24
ARTICLE 8.3.3. LES TAGS, GRAFFITIS…. ....24
CONCLUSION : CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT DU PRESENT RÈGLEMENT INTÉRIEUR ....25
CONSENTEMENT ....25

Dans le cadre de la fusion absorption de l'OPH Cannes Pays de Lérins par la SOCACONAM, nous vous informons
que la nouvelle entité Cannes Lérins Aménagement et Habitat est actuellement en cours d'immatriculation.
Toutes les correspondances doivent être adressées à l'adresse suivante : 22, bd Louis Négrin - CS 50005 06156 Cannes-la-bocca Cedex
SOCACONAM Société d'économie Mixte au capital de 228 674 € - R.C.S CANNES B 695 920 89
183 avenue Michel Jourdan - 06150 Cannes-la-bocca

Office Public de l'Habitat Cannes Pays de Lérins

SOCACONAM

CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT & HABITAT

**Ce présent règlement est applicable à l'ensemble des locataires du parc actuel et à venir.**

# PRÉAMBULE

L'objet du règlement intérieur est de fixer, dans l'intérêt commun des locataires, de leur cadre de vie et de protection du patrimoine immobilier de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT, les règles de bonne conduite et les prescriptions obligatoires en matière de tranquillité, d'hygiène et de sécurité.

Tout locataire de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT s'engage, par la signature d'un contrat d'habitation (ou de location d'annexe), à respecter et à faire respecter par tout occupant de son chef, le présent règlement intérieur et ses annexes et en accepte toutes les clauses et conditions[1].

Le présent règlement intérieur s'impose à toute personne ayant contracté un bail avec CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT (ou auparavant avec l'OPH CANNES ou la SOCACONAM). Il rend opposable à toute personne ci-avant visée les mesures encourues en cas de non-respect dudit règlement intérieur[2].

CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT décline toute responsabilité pour les accidents ou dommages, qui pourraient survenir aux occupants de l'immeuble et de ses annexes (parties communes, garages…) ou à toute autre personne étrangère, du fait de l'inobservation de l'une des clauses du présent règlement.

Les obligations du règlement intérieur doivent être exécutées strictement et les interdictions doivent être respectées avec rigueur.

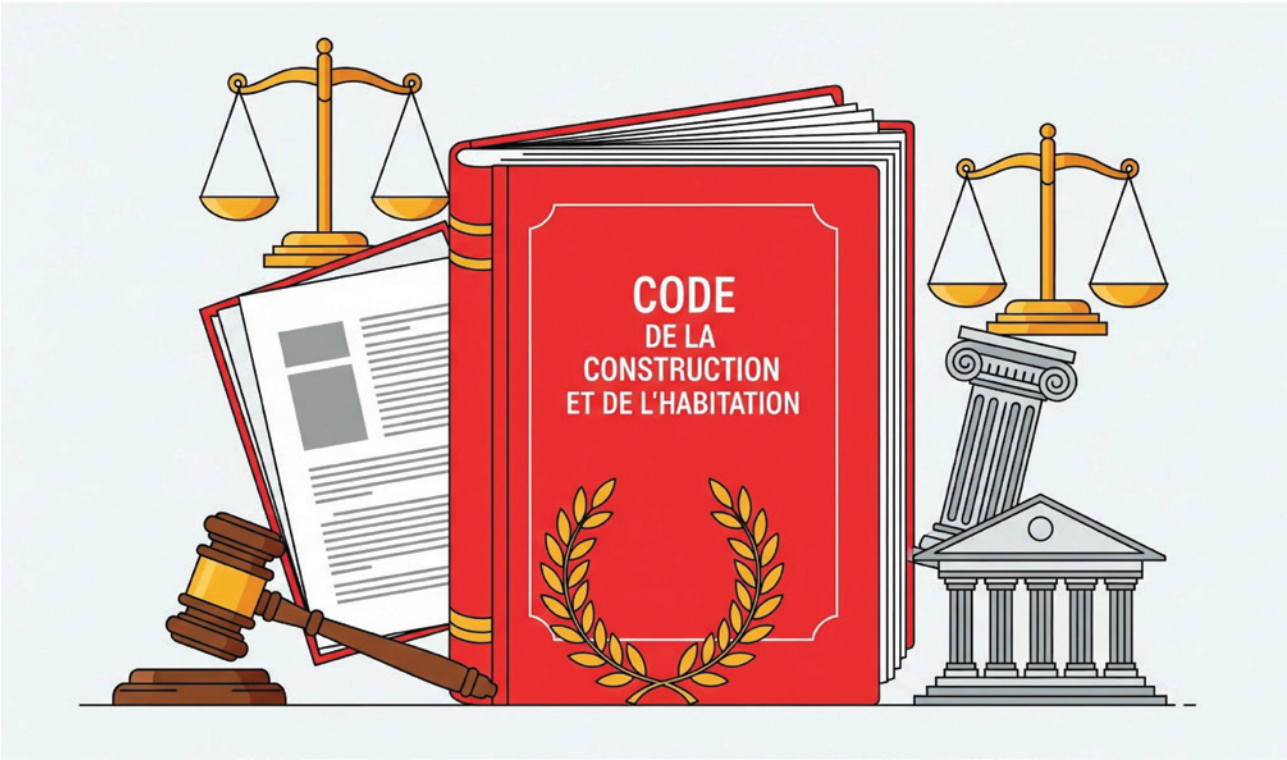
Les agents et les commissaires de justice mandatés par CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT sont habilités à constater les inobservations et violations du règlement intérieur, ainsi que la présence de toute personne occupante sans droit ni titre dans les logements de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT.

Les agents de la police nationale et/ou municipale, la gendarmerie nationale et les services de secours ont une autorisation permanente de pénétrer à toute heure dans les parties communes (halls, escaliers, greniers, sous-sols, espaces verts, parcs et aires de stationnement…) de tous les immeubles du patrimoine de la CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT[3].

*1 - Y compris les arrêtés municipaux, préfectoraux ayant une incidence sur l'occupation de l'immeuble, ainsi que le règlement sanitaire départemental.*

*2 - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (Article 7b) et Article 1729 du Code Civil.*

*3 - Délibération du Conseil d'Administration du 6 décembre 2021 prise en application de la loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021.*




# CHAPITRE 1 : OBLIGATIONS GÉNÉRALES

Toutes les obligations et interdictions évoquées au présent document s'appliquent au locataire ainsi qu'à tous occupants de l'appartement du chef du locataire, que ces derniers soient ou non expressément prévus dans le bail, mentionnés ou non dans le l'enquête de revenus annuels prévue par l'article L441-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Le locataire s'engage à faire respecter le présent règlement intérieur par tout occupant de son chef encourant la résiliation de son bail, ainsi que l'expulsion de son logement, en cas de violation par lui ou tout occupant de son chef de l'une quelconque des obligations qui y sont stipulées.

## ARTICLE 1.1. RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE DU FAIT DES PERSONNES VIVANT SOUS SON TOIT

- **Alinéa 1 :** Le locataire, ainsi que tout occupant ou visiteur qu'il est amené à recevoir, héberger durablement ou non, doivent au personnel de la CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT ou tout prestataire dûment mandaté par ce dernier, le respect lié à leur fonction, en toutes circonstances.
- **Alinéa 2 :** Les incivilités, insultes et menaces proférées à l'encontre des occupants de l'immeuble, des ouvriers et subordonnés ou représentants d'entreprises venus effectuer des travaux dans l'immeuble et des représentants et/ou agents de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT, constituent un trouble particulièrement grave, justifient la résiliation du bail indépendamment de toute poursuite pénale, ce, sans mise en demeure préalable[4].
- **Alinéa 3 :** Tout locataire ou occupant de son chef, mineur ou majeur, est contraint de s'abstenir de tout comportement ou de toute activité qui, aux abords de ces locaux ou dans le même ensemble immobilier, porte atteinte aux équipements collectifs utilisés par les résidents, à la sécurité des personnes ou à leur liberté d'aller et venir.

*4 - C.A. Versailles 20/03/2018*

- **Alinéa 4 :** Tout locataire ou occupant d'un logement de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT, devant répondre d'un mineur qui a commis des infractions pénales régulièrement constatées, notamment par le Préfet, ayant entraîné, ou non, une condamnation par une juridiction, engage sa responsabilité et encourt la résiliation du bail dont il est titulaire, ainsi que, et en tout état de cause, son expulsion du logement.
- **Alinéa 5 :** En cas de condamnation pénale d'un locataire ou de toute personne hébergée par ce dernier, durablement ou non, notamment pour des faits de vols, vols avec violence, trafics de stupéfiants[5], agressions envers d'autres locataires, de tiers, qu'il s'agisse des forces de police ou de gendarmerie, militaires, pompiers, prestataires médicaux, ou toute autre personne dépositaire ou chargée d'une mission de service public, CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT engagera toute action en justice en vue de la résiliation du bail et de l'expulsion subséquente du ou des occupants, sans mise en demeure préalable[6].
- **Alinéa 6 :** Indépendamment de toute condamnation pénale, et en application de l'article L442-4-3 du Code de la construction et de l'habitation, lorsqu'il constate que les agissements en lien avec des activités de trafic de stupéfiants de l'occupant habituel d'un logement troublent l'ordre public de manière grave ou répétée et méconnaissent les obligations définies au b de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le représentant de l'Etat dans le département peut enjoindre au bailleur de saisir le juge aux fins de résiliation du bail dans les conditions prévues à l'article L. 442-4-2 du présent code. L'injonction précise les éléments de fait qui justifient la mise en œuvre de la procédure.
- **Alinéa 7 :** Le bailleur fait connaître au représentant de l'Etat, dans un délai de quinze jours, la suite qu'il entend réserver à l'injonction. En cas de refus du bailleur, d'absence de réponse à l'expiration de ce délai ou lorsque, ayant accepté le principe de l'expulsion, le bailleur n'a pas saisi le juge à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa réponse, le représentant de l'Etat peut se substituer à lui et saisir le juge aux fins de résiliation du bail dans les conditions mentionnées au même article L. 442-4-2.
- **Alinéa 8 :** Conformément au Code pénal, toute agression ou menace, toute forme de harcèlement moral, envers un collaborateur de la CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT ou tout prestataire dûment mandaté donnera lieu, au regard de la gravité, à un dépôt de plainte, en vue de poursuites pénales ainsi qu'à des poursuites civiles aux fins de résiliation du bail[7].
- **Alinéa 9 :** De surcroît, toute agression, incivilité ou menace à l'égard d'un collaborateur de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT exerçant une fonction de surveillance de l'immeuble constitue une circonstance aggravante et donnera lieu à l'engagement des mêmes poursuites.

**Ainsi, le locataire est responsable non seulement de ses agissements, mais également de ceux des <u>personnes occupant</u> durablement ou non, son logement à quelque titre que ce soit, ainsi que de ceux de ses visiteurs[8].**

*5 - Loi n°2025-532 du 13 juin 2025 (article 62) - OPH Cannes c/ Madame P.V. = résiliation du bail = jugement T.I. Cannes le 26/08/2017*

*6 - OPH Cannes c/ Monsieur F. L. = résiliation du bail+ condamnation pénale – jugement TGI Grasse le 22/07/2016 - OPH Cannes c/ Monsieur M-R B.B. = résiliation du bail = jugement TI Cannes le 11/04/2023*

*7 - OPH Cannes c/ Monsieur D.Z. = résiliation du bail + condamnation pécuniaire= jugement TI Cannes le 19/10/2023*

*8 - Article 1735 du Code Civil « Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison » cela inclut également les « invités ».*

## ARTICLE 1.2. RESPONSABILITÉ GÉNÉRALE ET SANCTION PECUNIAIRE

- **Alinéa 1 :** Chaque locataire est responsable, tant à l'égard de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT que de tout autre résident de l'immeuble dans lequel il est logé, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses occupants quelconques des locaux qu'il occupe, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et/ou de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable et à laquelle il devra donc imposer le respect desdites prescriptions sans pouvoir s'exonérer de sa propre responsabilité.
- **Alinéa 2 :** Tout locataire qui aggraverait les charges par son fait, celui de ses préposés ou de toute personne à son service, supporterait seul les frais et dépenses ainsi engendrées.
- **Alinéa 3 :** Aucune tolérance ne deviendra un droit acquis qu'elle qu'en soit la durée.

## ARTICLE 1.3. PAIEMENT DU LOYER

- **Alinéa 1 :** Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus par le bailleur[9]. Le non-respect de cette obligation entraînant la résiliation automatique du bail et son expulsion ainsi que cela est stipulé dans le contrat de bail. La cotitularité du bail ne peut être appliquée pour les concubins[10].

## ARTICLE 1.4. OCCUPATION PERSONNELLE DU LOGEMENT LOUÉ PAR CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT

- **Alinéa 1 :** Le logement faisant l'objet du bail d'habitation est attribué en considération de la personne même du signataire et de sa situation de famille[11].

### Article 1.4.1. Transfert du bail en cas de décès du locataire ou d'abandon du logement par le locataire

- **Alinéa 1 :** Il n'existe pas d'automaticité du transfert du bail en cas de décès du locataire en titre.
- **Alinéa 2 :** Le contrat de bail ne peut être transféré que dans les conditions de l'article 40 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986[12].
- **Alinéa 3 :** En conséquence l'article 14 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 prévoyant le transfert du bail en cas d'abandon ou de décès du locataire n'est applicable au logement loué par CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT, qu'à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution prévues par l'article 40 susvisé.

*9 - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 article 7a*

*10 - Article 1751 du Code Civil*

*11 - Code de la Construction et de l'Habitation – Article L441-1 « Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. »*

*12 - Article 40 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 Cour de Cassation 28/09/2022*

## Article 1.4.2. Sous location interdite et autres dispositions relatives à l'occupation du logement

- **Alinéa 1 :** Toute sous-location est interdite[13] à l'exclusion des cas prévus expressément par la loi.
- **Alinéa 2 :** Il en va de même pour tout locataire sous-louant régulièrement tout ou partie de son logement via une plateforme. Il s'agit d'une faute caractérisée pouvant justifier la résiliation du bail[14].
- **Alinéa 3 :** L'échange de logements entre locataires n'est pas autorisé.
- **Alinéa 4 :** Toute occupation sans droit ni titre sera considérée comme un trouble manifestement illicite, justifiant l'expulsion. Cette disposition ne contrevient pas à l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme[15].
- **Alinéa 5 :** Le logement doit être occupé au moins 8 mois par an, sauf motif légitime (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure[16]).
- **Alinéa 6 :** Toute fausse déclaration (situation familiale, professionnelle ou identité) ouvre le droit au bailleur pour intenter une procédure en résiliation de bail[17].

*13 - OPH Cannes C/ D.A = résiliation du bail = confirmée par jugement C.A Aix-en-Provence le 20/09/2023*
*OPH Cannes C/ D.H = résiliation du bail = jugement TI Cannes le 9/07/2021*
*OPH Cannes C/ C.L = résiliation du bail = jugement TI Cannes le 22/10/2020*

*14 - Cour de Cassation 22/06/2022 - OPH Cannes C/ N.H. = résiliation du bail = jugement TI Cannes le 15/02/2021*

*15 - Cour de Cassation 04/07/2019*

*16 - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 – Article 2 - « Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation ».*

*17 - Art. 1137 du Code civil + [CA Paris 29/06/2000 – CA Nîmes 27/03/2008 – CA Paris 11/03/2009]*

# CHAPITRE 2 : OBLIGATIONS D'OCCUPATION PAISIBLE DU LOGEMENT ET DE SES DÉPENDANCES

- **Alinéa 1 :** Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage. Les voisins alléguant l'existence de troubles anormaux de voisinage peuvent rechercher la responsabilité du voisin à l'origine de ceux-ci.
- **Alinéa 2 :** L'anormalité du trouble est notamment appréciée en fonction de sa gravité et de sa durée.
- **Alinéa 3 :** La victime du trouble doit en rapporter la preuve et justifier du dommage qui en découle[18]. Elle s'engage d'ailleurs à ne pas harceler CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT par la multiplication de courriers, de courriels et d'appels téléphoniques intempestifs en l'absence de toute preuve dudit trouble.
- **Alinéa 4 :** L'obligation de jouissance paisible s'applique non seulement aux parties privatives louées par CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT mais également aux parties communes ainsi qu'aux abords de l'immeuble[19].
- **Alinéa 5 :** Le locataire ne doit pas réaliser d'installation susceptible de générer des nuisances visuelles et/ou esthétiques au préjudice des autres résidents de l'immeuble[20].

**Le responsable d'un trouble de voisinage encourt la résiliation du bail ainsi que son expulsion.**

*18 - Cour de Cassation 13/11/1986*

*19 - Cour de Cassation 05/03/2013*

*20 - « Les nuisances visuelles peuvent être considérées comme des troubles anormaux de voisinage. Il s'agit d'un préjudice esthétique incontestable » [Cour de Cassation. 08/03/2018] sur la base de l'article 678 du Code civil*

## ARTICLE 2.1. BRUITS

- **Alinéa 2 :** Il est formellement interdit de porter atteinte à la jouissance paisible du voisinage par la production de bruits qu'ils soient le fait du locataire ou de tout occupant de son chef, majeur ou mineur, de tout visiteur et de tout animal.
- **Alinéa 3 :** Le locataire devant s'interdire notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive, de :
- **Alinéa 4 :** Faire des travaux dont le niveau sonore excède celui admissible et en violation des conditions autorisées par l'arrêté préfectoral ou municipal applicable au lieu de situation de l'immeuble concernant notamment les jours et heures autorisés ;
- **Alinéa 5 :** Marcher avec des talons bruyants le soir à partir de 20 heures ;
- **Alinéa 6 :** Mettre de la musique dont l'émergence du bruit perçu par autrui est supérieure à 5 dB(A) en période diurne et 3 dB(A) en période nocturne, valeurs auxquelles s'ajoute un terme correctif en fonction de la durée (article R. 1336-7 du code de la santé publique) ;
- **Alinéa 7 :** Crier de telle sorte que la voix est entendue par le voisinage et de manière répétitive ;
- **Alinéa 8 :** Laisser aboyer un chien de jour comme de nuit ;
- **Alinéa 9 :** D'organiser des rassemblements de jour comme de nuit dans les parties communes de l'immeuble et aux abords de celui-ci.

## ARTICLE 2.2 RESPONSABILITÉ DES PARENTS D'ENFANTS MINEURS

- **Alinéa 1 :** Il est rappelé aux locataires qu'ils sont responsables des dommages que pourraient causer leurs enfants aux biens et aux personnes[21].
- **Alinéa 2 :** Le locataire est dans l'obligation d'exercer une surveillance attentive de ses enfants.
- **Alinéa 3 :** Les jeux d'enfants et/ou d'adolescents sont formellement interdits dans les halls d'accès, les escaliers, les couloirs, les caves, les parkings ainsi que dans toutes les parties communes de l'immeuble à l'exception des endroits spécialement affectés.
- **Alinéa 4 :** Aux abords des immeubles, les jeux d'enfants et/ou d'adolescents de nature à troubler la bonne tenue ou la tranquillité de l'immeuble, en particulier les jeux de balles, de ballons ou utilisant des projectiles, ou bruyants sont prohibés.
- **Alinéa 5 :** Les parents doivent veiller à ce que leurs enfants ne dégradent pas les murs, portes, etc… d'une manière générale de tous éléments de l'immeuble.
- **Alinéa 6 :** Ils sont civilement responsables des dégradations constatées et en supportent le coût des réparations. Les violences commises par l'enfant d'un locataire ou un occupant de son chef sur un agent de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT une entreprise ou tout tiers mandaté ou non par ce dernier, sont susceptibles d'entrainer une procédure en résiliation de bail, qu'elles soient commises dans les lieux loués, hors de ceux-ci, ou aux abords de l'immeuble. [22] [23]
- **Alinéa 7 :** Ces violences constituent des manquements graves à l'obligation d'usage paisible des lieux loués incombant au locataire et aux personnes vivant sous son toit.
- **Alinéa 8 :** Ces interdictions s'appliquent de fait aux adultes, dans le cadre de la responsabilité dite « du fait d'autrui » ou du « fait personnel » :
- **Alinéa 9 :** En cas de séparation des parents, seul celui s'étant vu confier la garde de l'enfant est responsable de plein droit des dommages causés par ce dernier, et ce même quand l'enfant est pourtant physiquement présent chez l'autre parent au moment du fait dommageable.
- **Alinéa 10 :** Le parent chez lequel la résidence habituelle de l'enfant n'a pas été fixée est susceptible d'engager sa responsabilité sur le fondement de la responsabilité du fait personnel en présence d'une faute de surveillance, ce que la Cour de cassation rappelle de manière constante[24].

*21 - OPH CANNES C/ M. B.L. = résiliation = jugement TI Cannes le 15/03/2012*
*22 - CA Versailles 28/01/2014*
*23 - Cour de Cassation 17/12/2020*
*24 - Code civil article 1242, al. 4 et Code Civil article 1240 + [Cour de Cassation 29/04/2014 et Cour de Cassation 06/11/2012]*

## ARTICLE 2.3 ANIMAUX

- **Alinéa 1 :** Les animaux domestiques ne sont tolérés dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence et/ou leur nombre ne provoquent pas de désordres ou de réclamations de la part d'autres locataires.
- **Alinéa 2 :** Ils ne doivent pas être source de dégradations ou de nuisances pour les lieux loués, les locaux communs, les cours, les jardins et les plantations.
- **Alinéa 3 :** Ils ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse (parties communes intérieures et extérieures, ascenseurs…)[25].
- **Alinéa 4 :** La détention d'animaux non domestiques est interdite dans les immeubles de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT.
- **Alinéa 5 :** Il est interdit à toute personne d'entrer et/ou de se promener dans les propriétés de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT accompagnée de ces mêmes animaux.
- **Alinéa 6 :** Les Nouveaux Animaux de Compagnie (NAC) tels que les reptiles, les amphibiens, les volatiles, petit mammifère sans que cette liste ne soit exhaustive, ne peuvent être détenus dans le logement ou dans l'enceinte de l'immeuble qu'après autorisation écrite CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT et sous réserve de la détention d'un certificat de capacité pour l'entretien de ces animaux.
- **Alinéa 7 :** Le lieu d'hébergement de ces animaux constitue automatiquement un établissement d'élevage le détenteur étant considéré comme un éleveur et devant respecter toutes obligations liées à cette qualité.
- **Alinéa 8 :** La détention des chiens dangereux de première catégorie définie par l'arrêté interministériel du 27 avril 1999 pris en application des articles L. 211-11 et suivants du code rural et de la pêche maritime, est formellement interdite dans les logements, leurs annexes ainsi que dans les parties communes des immeubles de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT[26].
- **Alinéa 9 :** La détention des chiens de deuxième catégorie est soumise au strict respect de l'arrêté interministériel du 27 avril 1999, pris en application des articles L. 211-11 et suivants du code rural et de la pêche maritime.
- **Alinéa 10 :** Ces chiens doivent, notamment, être muselés et tenus en laisse par une personne majeure, leur stationnement dans les parties communes des immeubles collectifs est interdit et leurs détenteurs doivent être titulaires d'une attestation d'aptitude et d'un permis de détention[27].
- **Alinéa 11 : Il est interdit de réaliser une activité commerciale d'élevage d'animaux, mais également de tuer, maltraiter les animaux dans les logements et parties communes des résidences[28]**
- **Alinéa 12 :** La promenade sanitaire de tout animal doit être réalisée en dehors des abords immédiats de l'immeuble, des aires de jeux pour enfants et des bacs à sable ainsi que des pelouses d'agrément.
- **Alinéa 13 :** Le propriétaire de chien ou autre animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde.
- **Alinéa 14 :** Il est interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons, les chats, les rats, les souris, en jetant ou déposant des graines ou nourriture, conformément au règlement sanitaire départemental[29].

*25 - Animaux tenus en laisse : « L'article 1243 du code civil prévoit que « le propriétaire d'un animal, ou celui qui s'en sert, pendant qu'il est à son usage, est responsable du dommage que l'animal a causé, soit que l'animal fût sous sa garde, soit qu'il fût égaré ou échappé ».*

*26 - « La loi n°99.05 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux et errants, vous devez déclarer, auprès de la Mairie de votre résidence, vos animaux s'ils appartiennent aux catégories visées par la loi, particulièrement si vous êtes propriétaire de chiens d'attaque, de garde ou de défense. »*

*27 - ARTICLE L 211-11 ET SUIVANTS DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME « Est réputé présenter un danger grave et immédiat tout chien appartenant à une des catégories mentionnées à l'article L. 211-12, qui est détenu par une personne mentionnée à l'article L. 211-13 ou qui se trouve dans un lieu où sa présence est interdite par le I de l'article L. 211-16, ou qui circule sans être muselé et tenu en laisse dans les conditions prévues par le II du même article, ou dont le propriétaire ou le détenteur n'est pas titulaire de l'attestation d'aptitude prévue au I de l'article L. 211-13-1. »*

*28 - Article 521-1 du code pénal*

*29 - Alpes Maritimes - article 120 - septembre 2003*

## ARTICLE 2.4 INTERDICTION DE FUMER DANS LES PARTIES COMMUNES ET AUTORISATION DANS LES LOGEMENTS

- **Alinéa 1 :** Il est interdit de fumer et de vapoter dans les parties communes (parties intérieures, garages, caves, parkings et ascenseurs).
- **Alinéa 2 :** Les locataires s'exposent notamment à des contraventions prévues par les articles L.3512-8 et R.3512-2 du Code de la santé publique[30].
- **Alinéa 3 :** Fumer dans son logement n'est pas proscrit, mais le voisinage n'a pas à en subir les effets (jet de cendres et/ou de mégots par la fenêtre…).
- **Alinéa 4 :** Le comportement du voisin fumeur de tabac est « présumé normal et respectueux » dès lors qu'il s'inscrit dans le respect de la réglementation en matière de tabac[31].

## ARTICLE 2.5 ACTIVITÉ COMMERCIALE ET DOMICILIATION D'ENTREPRISE

- **Alinéa 1 :** À l'exclusion des locaux commerciaux, mis en location à cet effet, les locataires ne peuvent exercer d'activité commerciale à leur domicile.
- **Alinéa 2 :** La domiciliation d'une entreprise dans un logement HLM est soumise à des conditions strictes. Cette possibilité est limitée à une durée maximale de 5 ans[32]. Elle doit avoir obtenu l'accord préalable du bailleur et respecter les conditions qui lui sont fixées.
- **Alinéa 3 :** Les activités commerciales sont totalement interdites, dès lors que l'objet même du logement social est l'habitation, le locataire ne peut recevoir, ni clientèle, ni marchandise.
- **Alinéa 4 :** L'exercice d'une activité professionnelle, commerciale ou non, (hormis une domiciliation préalablement autorisée par le bailleur par écrit) peut entraîner la résiliation du bail.
- **Alinéa 5 :** L'utilisation d'un logement pour une activité illégale (trafic de stupéfiants, prostitution, etc.…) dans le logement et/ou les parties communes constitue une violation des obligations du bail, cause de sa résiliation[33].

**La résiliation du contrat de location pour activité illicite ne concerne pas seulement le titulaire du bail mais tout occupant du logement pouvant être mis en cause[34].**

*30 - Article R.3512-2 Code de la santé publique : « L'interdiction de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif mentionnée à l'article L. 3512-8 s'applique dans tous les lieux fermés et couverts qui accueillent du public ».*

*31 - CA Paris 11/09/2019*

*32 - Articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH)*

*33 - Article 7 en ses déclinaisons de la loi du 6 juillet 1989 [CA Aix-en Provence 19/11/2009 et CA paris 16/03/2017 et 31/01/2020]*

*34 - Article 7 b de la loi du 6 juillet 1989 issu de la loi sur la sécurité intérieure du 13 juin 2025*

# CHAPITRE 3 : SÉCURITÉ

## ARTICLE 3.1 OCCUPATION DES PARTIES COMMUNES : ACCÈS AUX IMMEUBLES, LOCAUX COMMUNS, CAVES....

- **Alinéa 1 :** Les portes d'entrée des immeubles, les portes d'accès aux locaux communs (tels que les locaux à vélos et poussettes, locaux containers, locaux techniques, sans que cette liste ne soit exhaustive...) et les portes d'accès aux parkings ou aux couloirs de caves doivent être maintenues fermées.
- **Alinéa 2 :** Aucune entrave à leur fonctionnement ne peut être tolérée[35].
- **Alinéa 3 :** Les caves, personnellement attribuées, doivent être maintenues verrouillées par le locataire.
- **Alinéa 4 :** Aucune cave ne peut être transformée en habitation accessoire ou principale.
- **Alinéa 5 :** Le maintien de l'identification de la cave attribuée est obligatoire.
- **Alinéa 6 :** Toute appropriation d'une cave laissée libre ou abandonnée est formellement interdite.
- **Alinéa 7 :** En outre, il est rappelé qu'il est interdit de stationner les deux roues (motorisées ou non) dans les parties communes, notamment en raison du risque majeur d'incendie lié à la présence de véhicules motorisés dans lesdites parties communes non prévues à cet effet (hall, palier, locaux deux-roues non ventilés…).
- **Alinéa 8 :** Il est rappelé que les deux-roues à moteur et/ou quads doivent être stationnés uniquement dans les lieux prévus à cet effet ou à défaut sur les parkings extérieurs ou la voie publique dans les conditions réglementaires.
- **Alinéa 9 :** Il est interdit d'entreposer une trottinette électrique dans les parties communes et de la brancher depuis l'intérieur de son logement ou de tenter de la brancher sur les parties communes (immeuble ou garage).
- **Alinéa 10 :** Il est rappelé aux locataires que toute entrave apportée de manière délibérée à l'accès et à la libre circulation des personnes ou au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté dans les entrées, cages d'escalier ou autres parties communes des immeubles collectifs d'habitation est punie de deux mois d'emprisonnement et 3.750 euros d'amende (art. L 126-3 du CCH) et constitue donc un délit.

**L'occupation irrégulière des parties communes, grave, réitérée ou qualifiée d'entrave donnera lieu à une action judiciaire en vue de la résiliation du bail.**

*35 - Article L.126-3 du Code de la construction et de l'habitation - 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 7500€ d'amende. Les personnes coupables des infractions prévues aux deux premiers alinéas encourent également, à titre de peine complémentaire, une peine de travail d'intérêt général. Pour le délit prévu au premier alinéa du présent article, y compris en cas de récidive, l'action publique peut être éteinte, dans les conditions prévues aux articles 495-17 à 495-25 du code de procédure pénale, par le versement d'une amende forfaitaire d'un montant de 200€. Le montant de l'amende forfaitaire minorée est de 150 € et le montant de l'amende forfaitaire majorée est de 450€.*

## ARTICLE 3.2 ASCENSEURS

- **Alinéa 1 :** L'usage des ascenseurs est réservé au seul transport des personnes. Les enfants doivent y être accompagnés. Il est strictement interdit de transporter des deux roues motorisés et/ou quads… et tout produit inflammable dans les ascenseurs et de stocker ce type d'engin dans un appartement.
- **Alinéa 2 :** Les consignes d'utilisation figurant dans les cabines doivent être rigoureusement respectées.
- **Alinéa 3 :** Il est interdit de se livrer à toute manipulation abusive ou intempestive des boutons de commande de l'ascenseur, ainsi que du bouton d'alarme.
- **Alinéa 4 :** Les alarmes ne doivent être utilisées qu'en cas de panne.
- **Alinéa 5 :** Tout abus de celles-ci peut causer leur détérioration, compromettre la sécurité des usagers et engager la responsabilité de la personne concernée.
- **Alinéa 6 :** En cas de panne de l'ascenseur et/ou d'usager bloqué dans la cabine, l'usager doit contacter en premier lieu l'ascensoriste, selon la procédure indiquée dans la cabine.
- **Alinéa 7 :** En cas d'aménagements ou de déménagements, les cabines ne devront pas être surchargées.
- **Alinéa 8 :** La plaque de charge mentionnée dans la cabine ascenseur devra impérativement être respectée.
- **Alinéa 9 :** Les parois des ascenseurs devront être protégées, sous peine notamment de remise en état de la cabine à la charge du locataire.
- **Alinéa 10 :** Les utilisateurs devront également respecter la propreté des cabines (interdit d'uriner, cracher ou fumer…).

**CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT décline toute responsabilité si un incident ou un accident intervient alors que ces prescriptions n'ont pas été respectées.**

## ARTICLE 3.3 DÉTENTION D'ARMES

L'acquisition et la détention d'une arme classée en catégorie A par le locataire ou tout occupant de son chef sont interdites. Il s'agit d'armes à feu (catégorie A1) et de matériels de guerre (catégorie A2). En cas de violation de cette interdiction CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT sollicitera en justice la résiliation du bail et l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef.

## ARTICLE 3.4 FENÊTRES, LOGGIAS, TERRASSES, VÉRANDAS, VERRIÈRES

Tout jet d'objets et/ou de détritus (mégots de cigarette, restes d'aliments, appareils électroménagers, mobiliers, liquides dangereux type javel, matières, etc.) par les fenêtres est strictement interdit.

**Cet acte caractérise le délit de mise en danger délibéré d'autrui, lequel est puni d'emprisonnement et d'une amende[36].**

- **Alinéa 1 :** Il est interdit d'étendre, de battre ou de secouer tapis, draps, linges aux balcons.
- **Alinéa 2 :** Il est défendu d'entreposer des objets encombrants, dangereux ou dégradant l'esthétique générale du bâtiment[37].
- **Alinéa 3 :** Il est interdit d'utiliser un barbecue (électrique, gaz, charbon, pétrole…) sur les balcons, terrasses, vérandas, verrières, jardins, parkings, espaces communs…[38]
- **Alinéa 4 :** Les pots de fleurs doivent être installés à l'intérieur des balcons avec un dispositif empêchant leur chute. Lors de l'arrosage des plantes, il est interdit de faire couler de l'eau sur les balcons voisins ou sur les murs de l'immeuble. Il en est de même pour tout système permettant d'étendre du linge.
- **Alinéa 5 :** Il est interdit de modifier le revêtement de sol, l'étanchéité et l'évacuation des eaux des balcons, loggias, terrasses.
- **Alinéa 6 :** Il est également interdit de peindre les éléments extérieurs d'une teinte différente de celle existante.
- **Alinéa 7 :** Aucune modification de structure ou d'équipement ne pourra être entreprise à l'extérieur des logements, fenêtres, balcons, terrasses, vérandas, verrières et loggias. Il est interdit de fermer un balcon, une terrasse ou un jardin et/ou le transformer en pièce à vivre sauf autorisation spéciale, préalable et écrite de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT.
- **Alinéa 8 :** L'installation de stores bannes, bâches, tissus/bois (et/ou toute autre matière inflammable), de matériel d'occultation (ou de séparation) des fenêtres, balcons, terrasses et loggias est interdite sauf accord écrit de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT.
- **Alinéa 9 :** Il est interdit de disposer de piscines y compris gonflables, jacuzzi…sur les balcons et loggias du fait notamment du risque d'effondrement.
- **Alinéa 10 :** Toute dégradation et/ou modification feront l'objet de poursuites aux fins d'indemnisations du bailleur notamment. L'accès aux toitures et toitures terrasses, hors terrasses privatives, est strictement interdit aux locataires.
- **Alinéa 11 :** Il est interdit d'occuper son balcon (terrasse, véranda…) en y installant une cuisine.
- **Alinéa 12 :** Il est interdit d'installer tout ou partie d'un système de climatisation sans autorisation préalable de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT[39].

*36 - Article 223-1 du Code pénal :Le fait d'exposer directement autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente par la violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de prudence ou de sécurité imposée par la loi ou le règlement est puni d'un an d'emprisonnement et de 15000€ d'amende.*

*37 - Article 678 du Code Civil : « Les nuisances visuelles peuvent être considérées comme des troubles anormaux de voisinage. Il s'agit d'un préjudice esthétique incontestable » [Cour de Cassation 08/03/2018]*

*38 - Article 1253 du Code civil " Les nuisances liées aux odeurs (barbecue, ordures, fumier ...) ou visuelles (par exemple : gêne occasionnée par une installation) peuvent aussi constituer un trouble anormal de voisinage."*

*39 - Cf. Délibération n°14 du Conseil d'Administration de l'OPH Cannes – 3 septembre 2024*

# CHAPITRE 4 : OBLIGATION D'ASSURANCE, HYGIÈNE ET ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

## ARTICLE 4.1 OBLIGATION D'ASSURANCE DES BIENS LOUÉS

- **Alinéa 1 :** Le locataire devra justifier chaque année avoir souscrit auprès de la compagnie de son choix les assurances pour le logement et ses annexes, couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux), assurances Responsabilité Civile et recours des voisins[40].
- **Alinéa 2 :** Le locataire doit déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance tout sinistre survenu dans les lieux loués et en informer le bailleur, même s'il n'y a pas de dommage visible.
- **Alinéa 3 :** À défaut le locataire peut être tenu de rembourser au bailleur le préjudice direct ou indirect résultant du dommage.

  Il sera responsable des conséquences liées à la non-déclaration du sinistre.
- **Alinéa 4 :** Le locataire ne doit pas déménager sans avoir justifié au représentant de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT, de sa nouvelle adresse en lui remettant les clés, lors de l'état des lieux de sortie contradictoire.

  **Rappel important : en application de l'article 7-g de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, faute de justifier de son assurance dans le délai d'un mois suivant la mise en demeure notifiée au locataire par CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT la résiliation du bail sera acquise, ainsi qu'il est également indiqué au contrat de location.**

*40 - « Le locataire d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989, ce qui inclut les HLM, est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (art. 7) » dans le cas contraire le bail pourra être résilié par le bailleur.*

## ARTICLE 4.2 ENTRETIEN DU LOGEMENT

- **Alinéa 1 :** Chaque locataire est responsable de l'état de son logement depuis son entrée et jusqu'à son départ[41]. Les états des lieux à l'entrée et à la sortie du logement constatent le respect de cette obligation.
- **Alinéa 2 :** Le locataire se doit de maintenir le logement en bon état d'entretien. À défaut d'entretien exposant CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT à des réparations locatives ces dernières pourront lui être facturées ce, sans devis préalable.
- **Alinéa 3 :** Il appartient au locataire de meubler son logement en quantité suffisante.
- **Alinéa 4 :** Le locataire ne doit pas entreposer ou accumuler, dans son logement et/ ou ses dépendances, ni détritus, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermines et rongeurs, ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident, ou toute forme d'atteinte à l'hygiène, la santé ou la sécurité des tiers et/ou des occupants de son chef.
- **Alinéa 5 :** En cas d'inobservation de cette disposition, il sera ordonné aux occupants de procéder d'urgence au déblaiement, au nettoyage, à la désinfection, à la dératisation et à la désinsectisation des locaux. À défaut, le locataire s'exposera notamment à supporter les frais nécessaires afférents.
- **Alinéa 6 :** Le locataire aura à sa charge pendant la durée du bail toutes les vérifications périodiques pour les réglages et l'entretien, sauf pour les chaudières pour lesquelles le bailleur a contracté des marchés publics spécifiques d'entretien et de contrôle.
- **Alinéa 7 :** Le locataire aura également à sa charge, toutes les réparations que l'usage et les lois ont consacrées comme locatives[42].
- **Alinéa 8 :** Le locataire veillera à la conservation en parfait état d'étanchéité des joints silicones des appareils sanitaires de son logement (réparation locative).
- **Alinéa 9 :** Comme énoncé, précédemment, le locataire s'interdira d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, en jetant ou déposant des graines ou nourriture, conformément au règlement sanitaire départemental[43].

## ARTICLE 4.2.1. VENTILATION

Le logement doit être régulièrement aéré et chauffé.

Les grilles d'entrée d'air ainsi que les grilles d'extraction des airs viciés ne doivent ni n'être obstruées, ni supprimées, y compris en période hivernale, cela représentant un danger grave pour la santé (intoxication) ainsi qu'un risque de condensation conduisant à des moisissures.

Elles doivent rester en bon état de fonctionnement, un nettoyage régulier des grilles est à réaliser par le locataire (dépoussiérage, nettoyage à l'eau savonneuse…).

Il est formellement interdit de brancher des hottes de cuisine et des sèche-linges sur les bouches de ventilation[44].

Si un incident ou un accident survenait du fait de ces manquements à ces dispositions, CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT serait dégagé de toute responsabilité.

En outre, tout dégât généré suite à un phénomène de condensation provoqué par une obturation des ventilations relève des réparations locatives, à la charge du locataire.

*41 - Loi 89-462 6.07.1989 art 7b et Code Civil 1728 / 1729 1741 « Le locataire doit jouir paisiblement des lieux et "en bon père de famille" ». À défaut son bail peut-être judiciairement résilié.*

*42 - Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.*

*43 - Alpes Maritimes - article 120 - septembre 2003*

*44 - Arrêté du 24 mars 1982 (JO 27/03/1982) – Article 14 : « aucun dispositif mécanique individuel, tel qu'une hotte de cuisine équipée d'un ventilateur, ne peut être raccordée à une installation collective de sortie d'air »*

## ARTICLE 4.2.2. RAMONAGE DES CONDUITS DE VENTILATION

Pour les logements équipés de chaudières individuelles au gaz et sous contrat d'entretien, les conduits de ventilation font l'objet d'un ramonage une fois par an, organisé par CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT et exécuté par une entreprise spécialisée.

À cet effet, les locataires ont pour obligation d'être présents ou de se faire représenter aux dates qui leur sont communiquées pour permettre le ramonage.

Après mise en demeure par lettre recommandée et si un incident ou accident survenait, CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT serait dégagée de toute responsabilité[45].

Cette dernière sera portée à la charge du locataire.

## ARTICLE 4.2.3. CHAUFFAGE, CLIMATISATION, MATIÈRES DANGEREUSES

- **Alinéa 1 :** Il est interdit d'utiliser un chauffage d'appoint à combustible (fuel, charbon, bois, pétrole, …).
- **Alinéa 2 :** L'utilisation de chauffage d'appoint électrique est tolérée.
- **Alinéa 3 :** Il est conseillé de purger les installations de chauffage dans son appartement (radiateurs).
- **Alinéa 4 :** Les radiateurs ou convecteurs doivent rester dégagés afin de permettre la diffusion uniforme de la chaleur dans l'ensemble des pièces.
- **Alinéa 5 :** Il est également interdit de stocker et d'utiliser tout produit dangereux, (jerricans d'essence, bouteilles de gaz butane ou propane par exemple) dans les logements, annexes et parties communes.
- **Alinéa 6 :** Le locataire ne doit apporter aucune modification ou transformation aux installations électriques, de chauffage ou de distribution de gaz[46].
- **Alinéa 7 :** Les appareils individuels de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire doivent être utilisés conformément aux prescriptions du fabricant.
- **Alinéa 8 :** Le locataire doit utiliser un tuyau aux normes pour raccorder un appareil de cuisson au tuyau d'alimentation en gaz naturel et remplacer le même tuyau avant la date de péremption inscrite sur le tuyau.
- **Alinéa 9 :** En cas d'absence, le locataire devra fermer le robinet d'arrêt ou le robinet du compteur pour éviter toute fuite de gaz.
- **Alinéa 10 :** L'accès aux locaux techniques est strictement réservé au personnel chargé des interventions de maintenance ou de réparations, il est interdit aux locataires.
- **Alinéa 11 :** Les locaux techniques doivent rester vides et accessibles en toutes circonstances[47].
- **Alinéa 12 :** La pose d'un appareil de climatisation est soumise à une autorisation de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT, conformément à la situation de l'immeuble et des prescriptions de la commune d'implantation de l'immeuble. La pose d'un appareil de climatisation sans autorisation fera l'objet d'une dépose aux frais du locataire[48].

*45 - « Les locataires sont exclusivement responsables du trouble de jouissance à compter de la date de refus d'intervention de l'entreprise en charge de réaliser les travaux » [Cour de Cassation 23/05/2019]*

*46 - Interdiction de substitution d'un mode de chauffage par un autre [Cour de Cassation 1505/1962]*

*47 - Interdiction de jouissance privative d'une partie commune [Cour de Cassation 23/01/2020]*

*48 - Conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'OPH Cannes en date du 03/09/2024*

## ARTICLE 4.2.4. DÉTECTEUR AVERTISSEUR AUTONOME DE FUMÉE (DAAF)

- **Alinéa 1 :** Tous les logements sont équipés d'un détecteur de fumée conforme à la norme NF EN 14604.
- **Alinéa 2 :** Les locataires sont tenus de veiller à l'entretien de l'appareil et son bon état de fonctionnement. CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT n'étant pas responsable de toute conséquence liée au défaut d'entretien dudit détecteur de fumée.

## ARTICLE 4.2.5. LES CANALISATIONS EAUX USÉES ET EAUX PLUVIALES

- **Alinéa 1 :** Les locataires ne doivent pas évacuer ou jeter des produits de nature à obstruer l'écoulement normal des eaux (matière grasse liquide, solide, …).
- **Alinéa 2 :** Il leur est en outre interdit de jeter tous détritus, torchons, lingettes, litières pour animaux domestiques, etc.… par les toilettes, les éviers, les lavabos ainsi que par toutes les installations sanitaires.
- **Alinéa 3 :** L'utilisation de produits corrosifs (acide, esprit de sel…) pour nettoyer les éviers, lavabos, toilettes et tout autre appareil sanitaire est totalement interdite.
- **Alinéa 4 :** Il est interdit de raccorder les machines à laver le linge ou tout autre appareil sur le réseau d'eaux pluviales.

**Le non-respect de cette clause expose le locataire à supporter les frais de dégorgement ou de remise en état.**

**Le locataire pourra s'exposer à des sanctions des pouvoirs publics dont il sera seul responsable.**

# CHAPITRE 5 : AMÉNAGEMENTS ET TRANSFORMATIONS

- **Alinéa 1 :** Aucune modification ou transformation ne peut être entreprise sans l'accord préalable formel et écrit de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT. Pour ce faire, le locataire devra adresser une demande écrite.

  Sont notamment concernées les transformations suivantes : pose d'une antenne de radio, d'une parabole, installation d'un abri de jardin, d'un poulailler, pose de stores, installation de brise-vues (type claustras…) le long des clôtures, ajout ou suppression de plantations d'arbres ou arbustes de tous types sur les terrasses et jardins, travaux de plomberie tant dans la partie privative que dans les parties communes.

- **Alinéa 2 :** En cas d'accord de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT, la modification ou l'installation devra impérativement respecter toutes les réglementations qui s'appliquent (règles d'urbanisme, règlement de copropriété…) et ne présenter aucun caractère irréversible[49].

- **Alinéa 3 :** Lorsque la façade est conçue pour garantir l'isolation et l'étanchéité de la résidence, il est impératif de ne percer ni la vêture, ni les huisseries (faces intérieure et extérieure) afin de bien conserver pour chacun des logements ses qualités d'isolation.

  **D'une manière générale aucun aménagement, aucun mobilier extérieur ne devra porter atteinte à l'esthétique visuelle de l'immeuble[50].**

- **Alinéa 4 :** Il est formellement interdit de percer les plafonds et planchers, ainsi que les murs en façade.

  À défaut, tout dégât provoqué par le non-respect de ces mesures sera à la charge du locataire.

- **Alinéa 5 :** Aucune ouverture de murs, cloisons, aucune construction, modification de la nature des revêtements des sols, installation d'une cuisine équipée ou modification quelconque dans les lieux loués (logement, cave, garage, remise, cour, jardin, dépendance, …) ne pourra être exécutée sans le consentement express et écrit de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT[51].

- **Alinéa 6 :** La pose de tout matériau au plafond autre que de la peinture est interdite.

- **Alinéa 7 :** Il est interdit de poser un carrelage sur un sol plastique notamment en raison de la réglementation acoustique.

- **Alinéa 8 :** Il est interdit de percer les menuiseries PVC et métalliques.

- **Alinéa 9 :** Il est interdit de poser des dispositifs sanitaires dans les WC (douchettes) et salles de bains sans intervention d'un professionnel afin de limiter les risques de fuites et de dégât des eaux. Tout mécanisme qui aura généré des nuisances pour le voisinage devra être déposé par le locataire, et dans le cas contraire sera déposé par CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT aux frais du locataire.

*49 - Si l'aménagement n'a rien d'irréversible [Cour de Cassation 22/03/2005]*

*50 - Cour de cassation 8 mars 2018 n° 17-10.315*

*51 - En application de l'article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989, « le locataire est tenu de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire » - [Cour de Cassation 23/10/1961 – 09/06/1966 et CA Colmar 04/12/2017]*

# CHAPITRE 6 : LES VISITES DE CONTRÔLE

Des visites de contrôle sont nécessaires au bon fonctionnement des appareillages (chaudières, chauffe-eau, robinets…).

Les locataires et tous occupants de leur chef doivent permettre l'accès à leur logement aux représentants de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT et aux entreprises mandatées par celui-ci.

Une information sera diffusée par voie d'affichage au préalable.

Tout refus d'accès au logement entraînera des poursuites contentieuses dont les frais seront mis à la charge du locataire.

Le locataire devra également se prêter aux visites d'inspection prescrites dans l'intérêt de l'hygiène, de la tenue, de la propreté et de l'entretien de l'immeuble.

**Le droit de visite est acquis aux représentants de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT ou à toutes personnes dûment habilitées par elle[52].**

# CHAPITRE 7 : ESPACES VERTS ET JARDINS PRIVATIFS

- **Alinéa 1 :** Lorsque les lieux loués comprennent un jardin privatif, le locataire veillera à son entretien selon les règles de l'art et ne devra pas s'en servir comme lieu de stockage, de dépôt d'encombrants, ni d'implantation de structures de jeux destinées aux enfants (trampoline, toboggan, balançoire, etc.)
- **Alinéa 2 :** Il assurera régulièrement la tonte de la pelouse et la taille des haies.
- **Alinéa 3 :** Il devra également assurer l'élagage des arbres ainsi que l'entretien des plantes.
- **Alinéa 4 :** La culture de plantes du fait de leurs actions psychotropes ou de leur dangerosité potentielle est interdite[53].
- **Alinéa 5 :** Les déchets issus des espaces verts et jardins privatifs doivent être évacués par le locataire et ne pas être entreposés dans les parties communes. Il est également interdit de les brûler.
- **Alinéa 6 :** Dans le cas où le locataire installe un point d'eau démontable (petit bassin, piscine gonflable pour enfants) il a l'obligation de l'entretenir afin d'éviter la prolifération des insectes (eau stagnante). Si cette installation venait à constituer un trouble à la jouissance paisible du voisinage, CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT serait en droit de solliciter sa dépose immédiate.

  **À défaut d'entretien, le bailleur se réserve le droit d'engager toute procédure tendant à la remise en état dudit jardin, voire une possible résiliation de bail.**

*52 - Art. 7e loi 6.07.1989 « Le locataire est obligé de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de certains travaux listés par le législateur (amélioration des parties communes ou des parties privatives) nécessaires au maintien en été ou à l'entretien normal des lieux loués, amélioration de la performance énergétique, travaux remplissant l'obligation de décence du logement ».*

*53 - Article L411-4 Code de l'environnement*

# CHAPITRE 8 : USAGE DES PARTIES COMMUNES ET DES LOCAUX COMMUNS

## ARTICLE 8.1. ORDURES MÉNAGÈRES, DÉPÔTS D'OBJETS ET DES ENCOMBRANTS

- **Alinéa 1 :** Les ordures ménagères doivent être mises dans des sacs fermés, afin d'éviter toute prolifération de nuisibles (cafards, rats…) et déposées dans les conteneurs prévus à cet effet, en respectant la propreté des abords des conteneurs et les consignes de tri sélectif, le cas échéant.
- **Alinéa 2 :** Le locataire s'occupera d'éliminer les déchets volumineux en les portant à une déchetterie ou en les déposant sur l'aire prévue à cet effet, dans le respect des règles de ramassage municipal, intercommunal ou métropolitain. Le locataire s'exposera à supporter les frais d'enlèvement.
- **Alinéa 3 :** Les locaux affectés aux poussettes et vélos sont strictement réservés au rangement des voitures d'enfants et aux cycles sans moteur. Ils servent exclusivement aux résidents de l'immeuble.

## ARTICLE 8.2. STATIONNEMENT, CIRCULATION, USAGE DES PARKINGS ET BOX

### Article 8.2.1. DU BON USAGE DES STATIONNEMENTS : PLACES EXTERIEURES, PARKINGS ET BOX

- **Alinéa 1 :** Les locataires devront fournir à CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT, la carte grise ainsi que l'attestation d'assurance de leur véhicule autorisé à stationner sur les emplacements loués à cet effet, ainsi qu'en cas de changement de véhicule.
- **Alinéa 2 :** Les véhicules automobiles et autres ne peuvent être stationnés à un autre emplacement que celui personnellement attribué.

- **Alinéa 3 :** Aucune appropriation ni utilisation d'un emplacement laissé libre ne peut être toléré sans l'accord préalable de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT.
- **Alinéa 4 :** Les véhicules stationnant dans les parkings doivent être assurés, maintenus en état d'entretien normal et de marche et ne doivent pas salir le sol.

  Il est interdit de laisser tout véhicule hors d'usage sur les parkings. La SOCACONAM engagera toutes poursuites nécessaires pour faire procéder à l'enlèvement dudit véhicule dans le délai de 15 jours aux frais du propriétaire du véhicule.

- **Alinéa 5 :** Les frais de décapage, nettoyage et remise en état des sols et des parties communes seront appliqués aux propriétaires dont le véhicule présenterait des fuites (huile, liquide de frein, etc…).
- **Alinéa 6 :** Les locataires disposant d'un émetteur pour entrer dans le parking sont responsables de celui-ci et sont tenus de signaler sa perte ou son vol.

  La non-restitution ou le remplacement d'un émetteur suite à une perte, un vol ou une dégradation sera facturé au locataire[54].

  Les véhicules en stationnement prolongé, gênant ou dangereux (entrées des immeubles et des garages, devant les bornes d'incendie, les accès pompiers, ainsi que sur les trottoirs et les pelouses des immeubles) feront l'objet d'une demande d'enlèvement. Les frais seront à la charge du propriétaire du véhicule.

- **Alinéa 7 :** L'enlèvement des véhicules à l'état d'abandon ou d'épave ou sans immatriculation sera systématiquement demandé aux frais du propriétaire identifié[55].
- **Alinéa 8 :** Les places de parking ou box ne peuvent servir à autre chose qu'au stationnement des dits véhicules : le stockage de mobilier et autres produits dangereux ou alimentaires est strictement interdit.

  Il en va de même pour les bateaux sur remorques ou non, de tout engin à moteur autre que le véhicule automobile autorisé à stationner, CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT se réservant le droit de faire intervenir les services de police et de fourrière. Faute de retrait de tout véhicule non autorisé, dans le délai d'une semaine suivant une mise en demeure de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT, ce dernier sera en droit de solliciter en justice la résiliation du bail ou de la convention d'occupation portant sur l'emplacement de parking objet du litige.

- **Alinéa 9 :** Il est interdit au locataire ou tout occupant de son chef d'introduire dans la résidence un autre véhicule que celui lui autorisé à y entrer et/ou stationner.
- **Alinéa 10 :** Tous travaux de réparation, d'essai de moteur, vidanges, lavages de véhicules dans les parties communes, les caves, garages ou aires de stationnements sont interdits sous peine de poursuites.
- **Alinéa 11 :** Tout stockage de biens tels que éléments de carrosserie, batteries, matières inflammables, pneus sans que cette liste ne soit exhaustive est également interdit.
- **Alinéa 12 :** Les parkings souterrains ou extérieurs ne doivent pas être utilisés comme lieux de rassemblement, aires de jeux ou lieux de promenade pour les animaux domestiques. Les locataires étant responsables des actes de leurs enfants mineurs.
- **Alinéa 13 :** La voie et les accès d'immeubles devront rester libres en permanence notamment pour permettre la circulation des véhicules de sécurité.

  Le locataire reconnaît à CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT, le droit de réglementer, par tous moyens et notamment par voie d'affiches et de panneaux, la circulation et le stationnement des véhicules dans les parties communes, voies de circulation et parkings, de la résidence et s'engage à se conformer à toutes les prescriptions édictées par CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT, dans l'intérêt général des locataires

*54 - Délibération du Conseil d'Administration de l'OPH Cannes Pays de Lérins du 24/03/2025*
*55 - Délibération du Conseil d'Administration de l'OPH Cannes Pays de Lérins du 21/03/2018*

### Article 8.2.2. DU RESPECT DES RÈGLES DE CIRCULATION

- **Alinéa 1 :** Les conducteurs de véhicules quittant ou rejoignant leur place de stationnement doivent circuler à vitesse adaptée lorsqu'ils pénètrent et circulent dans les groupes d'immeubles.
- **Alinéa 2 :** Les véhicules à moteur y compris électriques, sont interdits sur les allées réservées aux piétons.
- **Alinéa 3 :** En cas d'incident ou d'accident, CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT ne pourra être tenue pour responsable et se réserve le droit d'agir en justice seul ou aux côtés de toute victime.

## ARTICLE 8.3. L'ENVIRONNEMENT ET L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

### Article 8.3.1. LES ESPACES VERTS

- **Alinéa 1 :** Il est défendu de détériorer les bancs, la pelouse et de cueillir des fleurs ou d'arracher des branches aux arbres et arbustes. Aucune construction, même provisoire, et en matériaux légers, ne peut être édifiée dans le jardin.
- **Alinéa 2 :** Seul le mobilier de jardin est autorisé sur les jardins privatifs à condition qu'il ne porte atteinte ni l'esthétique de la résidence ni à la jouissance paisible ainsi qu'à la sécurité des autres occupants de l'immeuble (notamment le(s) parasol(s) dont l'occupant de la partie privative louée s'assurera que sa disposition ne représente pas un danger pour autrui. Le locataire s'engageant à le fermer en son absence.
- **Alinéa 3 :** Aucune modification ne peut être apportée aux clôtures sans l'autorisation écrite de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT.

### Article 8.3.2. LES AFFICHES, PANCARTES, ENSEIGNES

- **Alinéa 1 :** Il est interdit d'apposer des affiches, pancartes, écriteaux, plaques, enseignes, boîtes aux lettres, inscriptions, etc… quelles qu'en soient la nature, la teneur ou la forme sur les murs extérieurs ou intérieurs des immeubles, vestibules, escaliers, portes, etc…, sans l'autorisation préalable de CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT.

## ARTICLE 8.3.3. LES TAGS, GRAFFITIS….

- **Alinéa 1 :** Un dépôt de plainte sera effectué par CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT contre tout auteur de tags, graffitis ou toute autre inscription.
- **Alinéa 2 :** La remise en état des biens dégradés sera facturée aux auteurs par CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT.

# CONCLUSION : CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT DU PRESENT RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le respect des clauses du présent règlement intérieur fait appel à la citoyenneté, au respect des uns et des autres et à l'intelligence de chacun.

Il a été édicté dans le souci de promouvoir la tranquillité, la sécurité et la propreté au sein des résidences propriété de/ou gérées par CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT.

À ce titre, toute violation ou manquement par les locataires, leurs ayants droit, des occupants de leur chef ou leurs invités aux dispositions du présent règlement intérieur, toute infraction grave ou récurrent : incivilité, trafic, occupation des parties communes, induira la mise en œuvre de poursuites, tant civiles que pénales, et pourra donner lieu à la résiliation judiciaire du bail et à l'expulsion de tout occupant du logement.

Toute violation ou manquement par les locataires, leurs ayants droit, occupants de leur chef ou leurs invités aux dispositions du présent règlement intérieur, toute infraction grave ou récurrente induira la mise en œuvre de poursuites, tant civiles que pénales, et pourra donner lieu à la résiliation judiciaire du bail et à l'expulsion de tout occupant du logement.

Après l'envoi de courriers par CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT déclenchant par la procédure participative de la Cellule de Médiation, à l'encontre du locataire non respectueux du Règlement Intérieur, le bailleur pourra, selon l'importance des nuisances ou en cas de réitération, engager toute procédure judiciaire qu'il jugera utile, et pourra donner lieu à la résiliation du bail et à l'expulsion de tout occupant du logement.

En cas d'absence d'effet des mesures mises en œuvre par la Cellule de Médiation pour mettre un terme à toute infraction au présent Règlement Intérieur, le bailleur pourra engager toute procédure judiciaire qu'il jugera utile, susceptible de donner lieu à la résiliation judiciaire du bail et à l'expulsion de tout occupant du logement.

**En fonction de la gravité des faits, CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT saisira directement le tribunal, sans mise en demeure, et ne manquera pas de déposer plainte ou de saisir le Procureur de la République.**

**CANNES LÉRINS AMÉNAGEMENT ET HABITAT sollicitera également des autorités judiciaires outre la condamnation du locataire, le paiement d'indemnités et le paiement des frais de procédures contentieuses.**

# CONSENTEMENT

**Le locataire fait précéder sa signature de la mention "Lu et approuvé".**

Fait à Cannes la Bocca, le _____ / _____ / _____ en 2 exemplaires.

Je déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement intérieur que je m'engage à respecter et à faire respecter par tout occupant de mon chef et tout visiteur.

Exemplaire n°1 destiné au(x) locataire(s)

**Signature du ou des locataires :**

22, Bd Louis Négrin - CS 50005
06150 Cannes-la-Bocca Cedex

# Règlement intérieur

## Destiné aux locataires du parc actuel et à venir

Dans le cadre de la fusion absorption de l'OPH Cannes Pays de Lérins par la SOCACONAM, nous vous informons que la nouvelle entité Cannes Lérins Aménagement et Habitat est actuellement en cours d'immatriculation.
Toutes les correspondances doivent être adressées à l'adresse suivante : 22, bd Louis Négrin - CS 50005 06156 Cannes-la-bocca Cedex
SOCACONAM Société d'économie Mixte au capital de 228 674 € - R.C.S CANNES B 695 920 89
183 avenue Michel Jourdan - 06150 Cannes-la-bocca