



RÈGLEMENT POUR L'UTILISATION DES ESPACES EXTERIEURS PRIVATIFS (COURS OU JARDINS)

**Document complétant les conditions générales et particulières
du contrat de location**

Préambule

Vous êtes locataire d'un logement ACTIS et vous utilisez le jardin lié à votre habitation.

Le présent règlement a été conçu dans le souci d'informer les locataires d'ACTIS sur leurs droits et obligations en ce qui concerne l'utilisation du jardin ou de la cour attenant à leur logement

Ce Règlement est mis en œuvre dès lors que votre logement bénéficie d'un espace extérieur (jardin privatif ou cour) à votre usage exclusif.

Il a également pour objet de clarifier les règles d'usage et les interdictions relatives à la sûreté de ces lieux en matière d'hygiène, de salubrité, de tranquillité et de sécurité.

Aussi, afin que vous puissiez profiter pleinement de cet espace d'agrément sans créer de gêne au voisinage, il vous appartient de veiller au bon entretien de celui-ci, de ne prévoir aucun détournement d'usage ni abus de jouissance, et de vous conformer au présent Règlement.

Le présent Règlement est valable pour chaque locataire en titre, leurs ayants cause et ayants droit, ainsi que pour toute personne occupante du logement avec l'autorisation du locataire en titre, et le cas échéant leurs visiteurs.

Il a pour objet de favoriser les relations de bon voisinage et de respect mutuel en matière d'hygiène, de salubrité, de tranquillité et de sécurité.

ACTIS engagera une procédure à l'encontre de tout auteur de dégradation et ce dernier devra répondre pécuniairement de celle-ci. Si la personne mise en cause est mineure, les parents ou tuteurs auront à supporter le coût du préjudice subi par ACTIS.

Ce Règlement intérieur est remis à chaque locataire concerné lors de la signature de son bail.

Ce règlement intérieur, disponible à l'accueil d'ACTIS, peut être consulté sur le site internet www.actis.fr.

Article 1 :

Le locataire s'engage à ce que le jardin attaché au logement dont il est locataire, ou la cour intérieure dont il a la jouissance exclusive, soit propre et correctement entretenu. Ces espaces ne peuvent servir de lieu de stockage de quelque produit ou mobilier que ce soit. Les bouteilles de gaz, le charbon ou autres produits hautement inflammables ne peuvent être stockés en raison des risques d'incendie. Le locataire est tenu de respecter la hauteur des haies végétales et des plantations (arbustes, bosquets...) qui ne pourront dépasser 1,80 mètre.

Si le jardin est recouvert de gazon ou d'herbes sauvages, le locataire s'engage à les conserver et effectuer la tonte de manière régulière afin de ne pas laisser le sol sans entretien. Le locataire ne peut recouvrir de dalles les espaces herbés.

Le locataire est informé qu'en raison de l'implantation de réseaux souterrains (eaux, électricité, gaz, internet, téléphone...), il ne pourra planter de végétaux au-delà d'une profondeur de 60 centimètres. Le locataire est informé qu'il ne pourra modifier la destination de la cour ou du jardin et qu'aucune construction, même amovible, n'est autorisée.

Article 2 :

Le locataire est informé qu'il doit évacuer les déchets végétaux du jardin privatif à la déchetterie de l'agglomération chargée de la récupération des déchets verts. Les adresses des déchetteries sont disponibles sur le site internet de la collectivité territoriale de son secteur d'habitation.

Le locataire ne pourra, pour quelque raison que ce soit, demander à ACTIS d'intervenir dans l'évacuation des déchets verts issus de son jardin ou issus des arbres du domaine public dont les feuilles tombent dans son jardin.

En cas de tènements limitrophes, les locataires de chaque logement feront leur affaire personnelle de la situation. A défaut, un Conciliateur de Justice sera sollicité pour trouver un accord qui pourra obtenir la force exécutoire devant le Juge.

Le locataire ne pourra pas solliciter ACTIS pour être indemnisé des travaux d'aménagements utiles et nécessaires dans le jardin.

Article 3 :

Le locataire s'engage à ne stocker aucun gros objet ou encombrant dans le jardin ou la cour. Il est interdit de créer ou de faire aménager un cabanon ou un abri, même amovible, dans le jardin. Le stockage de produits dangereux ou inflammable est interdit.

La pose de dalle (bois, carrelage, pavés...) est interdite dans le jardin ou dans la cour.

Le locataire s'engage également à ne pas utiliser l'espace du jardin ou de la cour pour y installer ses animaux de façon durable. Aucune niche pour chien, ni cage pour un quelconque animal ne sera autorisé dans le jardin. L'élevage est interdit notamment en ce qui concerne les animaux de ferme (gallinacés, gibier ou autre) ou les animaux domestiques.

Article 4 :

Il est interdit d'ajouter des canisses, panneaux, toile, paravent ou d'autres systèmes de clôture ou de brise-vues, de quelque nature que ce soit, venant se superposer à la clôture existante. Toute modification devra faire l'objet d'une demande spécifique avec un dossier technique complet adressé aux services techniques du Territoire ACTIS de proximité. ACTIS s'engage à étudier toute demande avant de donner une réponse qui pourra éventuellement comprendre une visite sur place au préalable.

Article 5 :

Les locataires devront se garder de jeter des déchets, des mégots, ou de vider des cendriers, dans le jardin, au mépris de la sécurité, en raison des risques d'incendie, d'hygiène et de propreté. Il est interdit de jeter des produits alimentaires ou non dans les canalisations, les regards ou les trappes.

Les barbecues avec flamme et combustion sont interdits dans tous les immeubles d'ACTIS et cela doit être la règle dans les jardins et les cours. Les appareils électriques, type plancha, sont tolérés à condition que leur utilisation soit modérée, limitée dans la durée, et qu'ils ne produisent pas de fumée et d'odeur envahissantes pouvant nuire au voisinage.

Article 6 :

L'installation de jacuzzi, spa ou piscine, même hors sol ou gonflable, est interdite. En effet, des troubles peuvent survenir et le respect du calme et de la tranquillité du voisinage est une obligation légale. De plus, les risques sont importants en cas de jeux d'enfants ou d'adultes avec un réel péril s'il advient une noyade. La seule responsabilité civile et pénale du locataire sera engagée en cas d'accident, que la victime ait été invitée ou non puisque cet équipement est interdit par ACTIS.

L'installation de cabanon d'agrément est interdite dans les jardins ou cours. Une remise amovible est tolérée si elle est affectée aux outils de jardin.

Article 7 :

Les étendages pour le linge sont tolérés à conditions que la hauteur de l'installation ne dépasse pas 1,80 mètre.

Aucune structure béton ne peut être coulée dans le jardin et ancrée au sol.

Article 8 :

Chaque locataire est tenu, lorsqu'il utilise des appareils électroportatifs (scie, tondeuse, taille haies...) pour l'entretien du jardin, de respecter les horaires fixés par arrêté municipal.

Aussi, ces travaux, et uniquement ceux-ci, sont tolérés à condition qu'ils respectent le cadre normatif suivants :

- Les jours ouvrables de 8H30 à 12H00 et de 14H00 à 19H00
- Les samedis de 9H00 à 12H00 et de 15H00 à 19H00
- Les dimanches et jours fériés de 10H00 à 12H00

Il est impératif que ces horaires soient respectés de manière stricte et chaque locataire devra se renseigner auprès des services municipaux afin de vérifier si les horaires ci-dessus mentionnés correspondent à ceux arrêtés par les services de la ville de son lieu d'habitation.

En cas d'infraction constatées, les services municipaux pourront dresser un procès-verbal.

En cas de nuisance répétées, ACTIS pourra faire intervenir un Garde Particulier Assermenté pour qu'un procès-verbal soit rédigé et adressé au Parquet de la République qui prendra une sanction pénale.

Article 9 :

En cas de défaut d'entretien et d'usage du jardin attaché à un logement, ACTIS se verra contraint de procéder aux interventions nécessaires aux frais avancés du locataire défaillant après mise en demeure restée sans effet ou en cas de refus. Il en est de même pour une cour intérieure privative.

Le locataire est informé que l'état général du jardin ou de la cour est inclus dans l'état des lieux (entrant et sortant) et que les frais éventuels de remise en état de cet espace à son départ lui seront facturés.

Article 10 :

Le respect des clauses du présent Règlement des espaces extérieurs privatifs (jardin ou cour) fait appel à la responsabilité de chacun. Il est édicté dans le souci de promouvoir le dialogue et la concertation dans un mode d'habitat privilégiant la sérénité et la tranquillité. Ce Règlement complète les conditions générales et particulières du contrat de location.

Toute violation ou manquement, par le locataire, les personnes vivant dans son logement et celles qu'il aura introduites à son domicile, aux dispositions du présent Règlement d'ACTIS, induira la mise en œuvre des poursuites judiciaires prévues par les textes en vigueur, lesquelles pourront aller jusqu'à la résiliation du contrat de location et l'expulsion des occupants.

Article 11 :

Le personnel ainsi que les prestataires mandatés par ACTIS doivent être respectés dans l'accomplissement de leur mission. Toute atteinte ou agression (physique ou verbale) fera systématiquement l'objet d'un dépôt de plainte ou de l'enregistrement d'une main courante.

Le fait de commettre des violences à l'encontre d'un agent exerçant pour le compte d'un bailleur des fonctions de nettoyage, de gardiennage ou de surveillance des immeubles à usage d'habitation dans l'exercice ou du fait de ses fonctions est une circonstance aggravante de l'infraction commise (article 222-13 du code Pénal / Décret n°2001-1361 du 28 décembre 2001).

ACTIS informe ses locataires que, depuis Janvier 2024, des Gardes Particuliers Assermentés interviennent sur son patrimoine. Les articles 29 et R15-33-25 du Code de procédure pénale fixent le cadre juridique et le rôle des Gardes Particuliers Assermentés. Ces derniers sont des salariés d'ACTIS et ils sont agréés par un Arrêté du Préfet de l'Isère et assermentés par le Tribunal Judiciaire de Grenoble.

Ils interviennent sur des infractions pénales et sont compétents pour les contraventions et certains délits commis exclusivement sur le patrimoine d'ACTIS.

Le Garde Particulier Assermenté exerce certaines fonctions de Police Judiciaire (article 15 al 3 du Code de procédure pénale), il peut donc dresser des procès-verbaux et les envoyer au Parquet de la République qui prendra des sanctions envers le contrevenant.

Article 12 :

Le respect des clauses du présent Règlement Pour l'Utilisation des Espaces extérieurs (Jardin privatif ou cour intérieure) fait appel à la responsabilité de chacun. Il est édicté dans le souci de promouvoir le dialogue et la concertation dans un mode d'habitat privilégiant la sérénité et la tranquillité.

Ce Règlement complète les conditions générales et particulières du contrat de location.

Toute violation ou manquement, par le locataire, les personnes vivant dans son logement et celles qu'il aura introduites dans l'immeuble, aux dispositions du présent Règlement ainsi qu'aux stipulations du contrat de location d'ACTIS, induira la mise en œuvre des poursuites judiciaires prévues par les textes en vigueur, lesquelles pourront aller jusqu'à la résiliation du contrat de location et l'expulsion des occupants.



TERRITOIRE JEAN-JAURÈS

54 Cours Jean-Jaurès
38000 GRENOBLE
04 76 03 72 30
dt-jeanjaures@actis.fr

TERRITOIRE MARIE REYNOARD

32Ter Avenue Marie Reynoard
38100 GRENOBLE
04 76 40 08 23
dt-mariereynoard@actis.fr

TERRITOIRE PAUL COCAT

20Bis Avenue Paul Cocat
38100 GRENOBLE
04 76 25 01 03
dt-paulcocat@actis.fr