

REGLEMENT INTERIEUR 2020



Le règlement intérieur fait partie du contrat de location.

1. Devoir de diligence

Les locataires sont tenus de garder propres et de préserver les parties communes, les dispositifs et les installations. En cas de mauvais temps, il faut fermer les fenêtres. En cas de gel, il faut prendre les précautions nécessaires contre le gel des conduites d'eau et d'évacuation des eaux usées, p. ex. vider les robinets de jardin, fermer les soupiroux et les ouvertures de cave, chauffer les pièces dans lesquels passent des conduites.

Les conduites d'eau et de gaz dans les appartements doivent être immédiatement fermées par les locataires si des dommages surviennent. Les locataires doivent s'informer sur l'emplacement des robinets de fermeture et de purge. Les accès aux raccordements principaux de gaz, d'eau et d'électricité doivent être dégagés et libres. La clé de fermeture des raccordements principaux du gaz et de l'eau doit – dans le cas où elles ont été remises à la communauté – être conservée dans un endroit accessible et connu de tous les locataires.

2. Chauffage et eau chaude

Les chauffages collectifs dont le fonctionnement est pris en charge contractuellement par le loueur, sont mis en marche, tant que la température extérieure le permet, dans la période du 15 septembre d'une année jusqu'au 15 mai de l'année suivante. On part du principe que les pièces principalement utilisées doivent être chauffées à une température de 20°C. Pour les pièces qui ont été modifiées sur demande d'un locataire ou par un locataire au moyen d'installations et de transformations, il n'est pas possible d'exiger la température habituelle. Pendant la période de chauffage, les radiateurs ne doivent pas être totalement coupés pour éviter tout gel des conduites. Les présentes dispositions sont appliquées de la même manière lorsque l'installation de chauffage et d'eau chaude est exploitée par les locataires. Un bon chauffage et une bonne aération évitent tout dommage dû à l'humidité. Notre notice d'utilisation « Appartement » comprend les instructions et informations concrètes à ce sujet. Un rinçage correct garantit une eau potable propre et prévient les légionelles.

3. Respect et éviter le bruit

Il est interdit de faire du bruit perturbant le calme dans les locaux loués, dans les équipements communs ou les installations extérieures. Respectez un niveau sonore normal particulièrement durant les horaires de calme de 12h à 15h et de 22h à 6h ainsi que les dimanches et jours fériés. Respectez les règles sur le tapage nocturne de 22h à 6h.

Les appareils radiophoniques et de télévision ainsi que les chaînes hi-fi doivent toujours être réglés à un niveau sonore normal dans une pièce. L'utilisation de haut-parleur, d'appareils de lecture et autres instruments de musique sont autorisés sur le balcon et en extérieur uniquement à un niveau sonore réduit.

La perturbation du calme par des coups de marteau répétés, du sciage et du perçage de trous ou d'autres travaux au niveau sonore élevé dans locaux loués ou dans les installations et dispositifs communs doit être évitée. Les travaux à niveau sonore élevé comme le perçage – s'ils sont nécessaires – doivent être exclusivement exécutés dans la plage horaire de

Lundi à vendredi, de 8h à 12h et de 15h à 18h,

Le samedi de 9h à 12h

Il est interdit de nettoyer ou de taper des tapis, des coussins, des lits, des matelas etc. dans les escaliers. Ceci est autorisé uniquement – et si présents – dans les endroits prévus à cet effet dans la plage horaire indiquée.

En règle générale, rien ne doit être jeté par les fenêtres ou les balcons.

Uniquement de 8h à 12h et de 15h à 20h, il est autorisé de jouer de la musique, mais pas plus de deux heures.

4. Obligations de nettoyage et déneigement

Le nettoyage des escaliers, des rambarde d'escalier et des couloirs est effectué à tour de rôle par les locataires, si ces travaux ne sont ou ne seront pas réalisés par une entreprise de nettoyage. Les obligations de nettoyage comprennent le balayage, le lavage humide, le nettoyage des fenêtres, le dépoussiérage etc. Si ce nettoyage est du ressort des locataires, alors en respectant les points suivants :

- Les locataires du rez-de-chaussée doivent nettoyer régulièrement les escaliers ainsi que le couloir du rez-de-chaussée et les fenêtres et portes s'y trouvant, y compris la rambarde et les mains courantes.
- Les montées d'escalier, y compris la rambarde et les mains courantes ainsi que les fenêtres et les portes jusqu'à l'étage suivant doivent être nettoyés par les locataires du premier étage. Pour les autres étages, l'obligation de nettoyage est réglée de la même façon.
- Si plusieurs ménages habitent à un étage, alors ceux-ci doivent convenir entre eux du nettoyage et l'effectuer à tour de rôle régulièrement, à intervalles constants.

Le nettoyage de l'entrée, de la montée d'escalier extérieure, de l'entrée de derrière, des escaliers de la cave et des fenêtres s'y trouvant, du trottoir [trottoir et piste cyclable ainsi que voies piétonnes sur une largeur de 1,50m devant le terrain et les places de parking], les parties de terrains et équipements disponibles et d'utilisation commune comme l'entrée de cave, le grenier, la cour, la pièce à étendre le linge et la buanderie ainsi que l'épandage en cas de verglas et le déneigement sur les voies appartenant à l'immeuble sont du ressort de tous les locataires, tant que ces travaux ne sont pas et ne seront pas commandés à une entreprise de nettoyage. Si ces travaux, l'épandage et le déneigement sont du ressort des locataires, alors de la manière suivante :

- Pour un nettoyage correct, il faut éliminer la saleté, le verre, les feuilles mortes et toute autre saleté et sur les voies piétonnes, il faut aussi supprimer les mauvaises herbes. Il faut éviter de faire tourbillonner la poussière. Les déchets ne doivent pas être envoyés dans les égouts, gaines et autres fossés.
- Les voies piétonnes doivent être traitées contre le verglas à temps pour que les piétons puissent marcher le plus possible sans risque en respectant la minutie qui s'impose. De 7h à 20h, il faut supprimer immédiatement la neige et le verglas après les chutes de neige respectivement après apparition du verglas. La neige tombée et le verglas apparaissant après 20h doivent, du lundi au vendredi, être dégagés avant 7h, le samedi avant 8h et le dimanche et jours fériés, avant 9h.
- Les voies piétonnes doivent être dégagées de toute neige et verglas (casser la glace) pour la circulation des piétons sur une largeur utile d'au moins 1,50 m. S'il n'existe pas de chemin, il faut dégager une bande d'au moins 1,50 m dans les mêmes conditions le long du terrain (déneiger et casser la glace). L'épandage se fera uniquement avec des produits abrasifs comme du sable ou du gravier. Il est interdit d'utiliser de la cendre, du sel ou d'autres substances salées. À la fin de la saison hivernale, il faut récupérer le produit épandu.

Ces règles correspondent à l'ordonnance de nettoyage des rues de la ville de Halle (Saale) dans sa version du 26 novembre 2014. Les locataires doivent tenir compte de toutes les modifications de cette ordonnance lors de la lecture des devoirs de nettoyage et de déneigement.

Les locataires du bâtiment doivent convenir entre eux d'une règle de nettoyage selon les points de vue de confort. Dans un endroit du bâtiment connu de tous les locataires, il faut afficher cette convention. En l'absence de convention, alors le loueur peut, sur demande d'un locataire, fixer cette règle de manière contractuelle, après avoir informé toutes les personnes concernées.

Les locataires sont libres de faire faire ces travaux par un tiers, à leurs propres frais.

5. Règles concernant le linge

Le séchage du linge doit se faire uniquement dans l'espace de séchage, sur un étendage installé sur le terrain ainsi que sur les balcons et les loggias en dessous de la hauteur du garde-corps. Il est interdit d'installer des étendages sur la façade. L'utilisation de la buanderie et de la pièce de séchage est réglée en interne par la communauté des locataires. Pendant la durée de l'utilisation de la buanderie et de la pièce de séchage, les utilisateurs sont tenus de fermer toutes les portes et fenêtres de ces pièces, sauf si les fenêtres sont sécurisées et qu'il n'y a aucun risque de gel. Après usage, les utilisateurs doivent nettoyer minutieusement la buanderie et la pièce de séchage.

6. Élimination des déchets

Pour l'élimination publique des déchets, il existe des poubelles pour les déchets résiduels (poubelle grise), des poubelles pour les déchets biologiques (poubelle brune), des poubelles pour les matières premières comme les emballages légers (poubelle jaune) ainsi que des poubelles pour les papiers et le carton (poubelle bleue) afin de réaliser un tri de déchets. Faites le tri de vos déchets et utilisez ainsi les possibilités d'optimisation des taxes d'enlèvement des ordures.

Tous les déchets ménagers ne peuvent être éliminés que dans les poubelles destinées à cet effet. Les poubelles doivent toujours rester fermées. Le dépôt de déchets et d'autres objets à côté des poubelles est strictement interdit. Gardez les emplacements des poubelles propres. Ne jetez aucun déchet ménager ou de cuisine, aucune couche en papier, aucune litière pour chat ou similaire dans les toilettes ou les lavabos.

Ne déposez aucune poubelle ni sachet, ni encombrant ni bric-à-brac dans la cage d'escalier ou hors de l'appartement. Les encombrants et le bric-à-brac ne doivent pas être jetés dans les poubelles. Les encombrants sont éliminés par la ville ou par HWS sur demande. Vous y obtiendrez des informations à ce sujet.

7. Sécurité

En tant que loueur, il est de notre devoir de veiller à la sécurité du bâtiment et de prévenir les risques vis-à-vis de nos locataires et de toutes personnes ayant accès au bâtiment. Pour cette raison, de notre côté, nous garantissons une fermeture des portes d'entrée et de cave. La fermeture des portes doit être effectuée par tous les locataires. Les portes ne doivent pas rester ouvertes afin que toute personne non habilitée ou tout animal indésirable ne puisse entrer dans le bâtiment. Attention de bien fermer la porte derrière vous dans la journée et que la gâche électrique remplisse sa fonction. Les portes d'entrée doivent rester fermées en permanence de 22h à 6h. Il n'est obligatoire de fermer à clef les portes d'entrée. Les portes d'entrée sont aussi des portes de sortie d'urgence et doivent à tout moment être facilement ouvertes avec une seule poignée sans autre aide, comme par exemple une clef. Tous les autres accès pourvus d'une porte, comme la cave, les combles etc. doivent toujours rester fermés. Pour éviter les vols, nous recommandons de fermer à clef de telles portes. Le locataire est responsable de la remise des clés à autrui ainsi que des dommages en résultant.

8. Dépose d'objets dans le bâtiment et dans les parties communes

Le droit d'utilisation des surfaces communes d'un bâtiment est, par principe, autorisé pour les locataires d'appartement ou de magasins, à condition que ceci ne soit pas une gêne ou un risque. Veuillez garder les entrées du bâtiment, de la cour, des escaliers et des couloirs libres car ce n'est que de cette manière qu'ils remplissent leur rôle de voies de secours. Selon les dispositions des pompiers, les secteurs de passage – dont font partie la cage d'escalier et le secteur de l'entrée du bâtiment – doivent être libres pour garantir les voies de secours et pour que les pompiers puissent éteindre un incendie sans être gênés.

Les vélos, mobylettes et motos n'ont rien à faire dans la cage d'escalier ni dans l'espace de séchage du linge, ni dans les couloirs menant au grenier et à la cave ni dans les locaux communs comme la buanderie etc.

Les poussettes d'enfant, les déambulateurs et chaises roulantes ainsi que les objets comparables ne peuvent y être entreposés que s'ils ne gênent pas les autres habitants et qu'ils ne bloquent pas les voies de secours et s'il n'est pas possible au locataire de faire entrer ces objets dans l'appartement et s'il n'existe aucun endroit spécial pour les ranger. Dans ce cas, le locataire est autorisé à déposer provisoirement les objets dans les parties communes. Le loueur est autorisé à restreindre cette autorisation selon son bon vouloir ou à fixer de nouvelles règles pour des raisons factuelles.

Les chaussures, les armoires à chaussures, les porte-parapluies et autres ont leur place dans l'appartement, pas dans la cage d'escalier. Devant votre propre porte d'entrée, il faut un paillason et, par mauvais temps, il est habituel de déposer des chaussures devant la porte et, en dehors de toute exagération, si ceci ne gêne pas les autres habitants, ceci est autorisé et si ceci n'empêche pas de nettoyer la cage d'escalier.

Pour éviter tout risque d'incendie, il est interdit de rentrer dans la cave, les combles et autres pièces avec un objet en flamme. Il est aussi interdit de stocker dans le bâtiment des objets prenant feu rapidement tant qu'ils ne sont pas nécessaires. Ceci concerne particulièrement les solvants et les carburants et, donc aussi, les mobylettes et motos.

9. Espaces verts et utilisation du jardin

Les espaces verts, les terrains de jeu, les arbres, les buissons, les plates-bandes etc. sont réalisés et entretenus par le loueur. Ils doivent servir aux locataires et ne doivent pas être endommagés. Il est interdit d'y rouler avec des véhicules.

L'entretien d'un jardin, y compris des plantes et la clôture, est du ressort des locataires tant qu'il n'existe pas une convention spéciale sur l'utilisation ou qu'un contrat spécifique a été signé. Pour la suppression d'arbres, il faut respecter les consignes de l'ordonnance de protection des arbres dans sa version actuellement en vigueur. Les utilisateurs du jardin sont responsables du respect des consignes sur le combat contre les organismes nuisibles. L'installation et la suppression de cabanes de toutes sortes sont uniquement permises avec l'approbation écrite du loueur.

Les bacs à fleurs contribuent à enjoliver l'appartement et le bâtiment, mais doivent être installés correctement de manière sûre. Les enfants ont besoin de mouvement et d'espace pour jouer et apprendre. La cage d'escalier ainsi que les locaux communs ne sont pas des lieux idéaux. Veillez à ce que vos enfants ne séjournent ni ne jouent dans ces endroits. Il est interdit de jouer au foot dans les cours, entre les maisons, devant les entrées et dans les espaces verts qui ne sont pas prévus à cet effet. Avec vos enfants, veuillez utiliser les terrains de jeu ou pelouses prévus à cet effet. Rien ne s'oppose aux jeux des enfants tant qu'ils se déroulent dans un cadre raisonnable.

10. Animaux

Il faut veiller à ce que les animaux domestiques ne séjournent pas sans surveillance dans les installations extérieures, la cage d'escalier ou autres équipements communs. Les déjections doivent être immédiatement enlevées. Les animaux domestiques doivent être éloignés des terrains de jeu des enfants. Dans les appartements, il est interdit de nourrir les animaux qui ne sont pas des animaux domestiques.

11. Fumer et faire des barbecues

Souvent, les voisins et les autres locataires du bâtiment sont gênés par la fumée de cigarette, la fumée et autres odeurs. Veillez à ce que vos voisins ne soient pas gênés au-delà du raisonnable par le fait de fumer dans les locaux loués ou sur les balcons et les terrasses. Il est interdit de fumer dans les cages d'escalier et les autres locaux communs.

Il est interdit de faire des barbecues au charbon de bois ou au gaz dans les locaux loués, sur les balcons et autres terrasses. Il est possible de faire des barbecues de manière raisonnable, une fois par mois et six fois par an, dans les jardins communs, à condition que les autres habitants ne soient pas dérangés au-delà du raisonnable. Les heures de calme doivent aussi être respectées.

12. Concierge et service d'urgence

Si un concierge est prévu pour ce bâtiment, alors il faut respecter les avis et recommandations, Les dommages dans l'espace loué, dans ou sur le bâtiment ou dans les locaux d'utilisation commune doivent être déclarés immédiatement auprès du concierge, sauf si vous devez vous-même supprimer ce dommage. Vous devez payer les réparations que vous commandez directement.

Dans les situations d'urgence et de danger, informez le concierge immédiatement. S'il n'est pas joignable, veuillez informer le service d'urgence et d'avarie de HWG au numéro de téléphone 0345 527 1888. Ce service est à votre disposition 24/24h, tous les jours. Utilisez ce service uniquement en cas de véritables situations d'urgence et de danger.

Si vous vous absentez pendant une longue période, veuillez mandater une personne de confiance pour prendre en charge vos obligations de locataire. Assurez-vous que, dans les cas d'urgence et d'avaries, les dommages doivent pouvoir être évités ou éliminés.

13. Divers

Si des dispositions de ce règlement intérieur étaient en contradiction avec des lois, des ordonnances ou des statuts de commune, alors les dispositions légales ont priorité.

Toute violation du règlement intérieur est considérée comme usage abusif du bâtiment. Dans les cas graves ou répétitions, le contrat de location peut être résilié sans préavis.