

# **REGLEMENT DU CONTRAT DE BAIL**

## **(Règlement d'utilisation et de répartition des charges accessoires dans les logements populaires)**

### **TITRE PREMIER Dispositions générales**

#### **Article 1 Définitions**

Aux fins des dispositions du présent règlement, on nomme « Loi » la Loi de la REGION Emilia-Romagna n°.24 du 8 août 2001 portant discipline générale de l'intervention publique dans le secteur de l'habitation.

#### **Article 2 Domaine d'application**

Les normes du présent règlement sont applicables à tous les logements saisis par l'article 20, 1<sup>er</sup> et 2<sup>me</sup> alinéas de la Loi et soumis à la législation des logements populaires.

Les assignataires et occupants les logements populaires doivent se tenir aux dispositifs contenus dans le contrat de location, aux normes prévues dans le présent règlement et aux prescriptions concernant le régime patrimonial de l'immeuble (règlement d'autogestion ou de gestion des parties communes), à considérer comme partie intégrante.

### **TITRE DEUXIEME OBLIGATIONS DU CONDUCTEUR**

#### **Article 3 Payement du loyer et des services**

Les locataires doivent ponctuellement payer le montant du loyer et les quotes-parts pour la gestion des services suivant les modalités et les termes indiqués par la Mairie et par les règlements relatifs à l'autogestion ou aux parties communes, si existants.

Tous les membres de la cellule ayant droit sont solidairement obligés d'effectuer le paiement du montant établi pour la conduction du logement et des parties communes.

Tout retard sur le paiement de frais des services est considéré autant qu'un retard sur le paiement du loyer.

En cas d'inobservation, échu le terme fixé, la Mairie appliquera sur le montant du les intérêts de loi selon l'article 1282 et 1284 du Code Civil e pourra également saisir les autorités judiciaires pour le règlement du crédit.

En plus de cela, le règlement de la part de la Mairie de la dette de l'assignataire, pour ce qui est des services, à l'égard de autogestion ou de la copropriété, implique le remboursement de frais de 10%, avec minimum de 5 euros.

Les locataires sont tenus de rembourser entièrement à la Mairie les frais soutenus pour les services fournis.

Par le recouvrement du loyer, la Mairie peut percevoir des assignataires les quotes-parts relatives aux frais d'entretien ordinaire des parties communes.

Si le retard dépasse les 3 mois, la Mairie prononce la décadence, à l'exception des cas où cette disposition reste suspendue, aux termes de l'art. 32, alinéas 4<sup>me</sup> et 5<sup>me</sup> de la Loi (régularisation du retard par un plan de recouvrement ou bien face à des graves et certes difficultés personnelles ou familiales de la cellule assignataire) et de l'art. 10 du Règlement communal pour la suspension de la disposition de décadence

#### **Article 4** **Usage du logement**

Les assignataires sont tenus de :

- se présenter pour la remise en main du logement assigné dans les délais fixés par la Mairie ;
- occuper le logement dans les 30 jours suivants la date de remise ;
- occuper stablement le logement : contre celui qui quitte le logement pour plus que trois mois la Mairie prononce la décadence de l'assignation, sauf le constat de graves raisons contraires. A ce fin on doit prendre en compte les motivations prouvables ayant trait aux études, au travail, à la santé, à la confiance de mineurs, à l'emprisonnement ou la détention en communauté ;
- se servir de l'habitation, aux termes de l'art. 1587 du Code Civil avec tant de sens de responsabilité et de conscience sociale que demandé pour utiliser du patrimoine public résidentiel, tout en respectant les règlements établis par les Institutions en matière de : santé, voirie, gestion des services collectifs, urbanisme ;
- garder en bon état le logement, les locaux et les espaces communs ;

- pourvoir, en cas de chauffage individuel, à l'entretien ordinaire de La chaudière une fois par an, ainsi qu'à l'essai des fumées tout les deux ans, ayant soin d'exiger la certification de l'entretien effectué et de le faire transcrire sur le carnet d'installation, qu'on doit garder et exhiber lors qu'on demande à la Mairie un entretien gros ;
- observer les normes d'un bon voisinage ;
- n'utiliser le logement que pour y habiter : ils n'y sont pas admis ni l'implantation de bureaux professionnels, ni d'usines ou de commerce, exception faite pour le travaux à domicile, conformément aux modalités prévues en la matière par les lois et règlements en vigueur. On n'y admet pas non plus d'activités illicites ou immorales. Il est interdit de sous-louer entièrement ou partiellement le logement et ses pertinences. Tout abus entraînera la prononciation de décadence de l'assignation ;
- surveiller soigneusement ses propres enfants pour éviter tout dégât et gêne et pour leur sécurité. Aux enfants sont consacrés des espaces appropriés pour les jeux. Les assignataires doivent se tenir aux indications données par le Représentant des assignataires ou de la copropriété pour ce qui est des espaces communs réservés aux enfants ;
- fermer soigneusement, après utilisation, les robinets de l'eau et du gaz : dans le cas contraire les dommages de toute sorte descendant d'une telle négligence resteront à la charge des responsables et la Mairie sera soulevée de toute responsabilité à cet égard ;
- communiquer incessamment à la Mairie, que ce soit à sa charge comme à celle des usagers, toute situation de danger ou endommagement potentiel concernant l'immeuble et ses parties, afin de permettre une intervention prompte et efficace et de conjurer le péril pour les gens et les biens. Tout de même, au cas où l'endommagement se vérifiait, chaque assignataire doit le communiquer à la Mairie, rien que pour faire intervenir l'assurance ;
- répondre à la requête de documents et données relatifs à la situation socio économique et d'état civil de la cellule familiale à transmettre à la Mairie aux fins administratifs et de connaissance ;
- changer le logement si nécessaire à cause de travaux de restructuration de celui occupé ou de l'immeuble ;
- se tenir aux normes données par la Mairie ou par le Représentant des assignataires quant au nettoyage et à l'entretien des escaliers et des espaces communes, aussi bien que des surfaces extérieures ;
- exécuter les travaux d'entretien dans les logements et les parties communes mis à leur charge par le Code Civil, le contrat et le présent Règlement, tel que spécifié par les articles suivants ;
- pourvoir, en cas d'installation autonome de chauffage, à la manutention ordinaire chaque année et au test des fumée tout les deux ans, en la faisant

certifier sur le carnet d'installation, qui est à exhiber à la Mairie pour tout besoin de remboursement et/ou de manutention extraordinaire lui relevant ;

- se servir de l'antenne centralisée de télévision, si existante, étant entendu que toute installation individuelle peut être ôtée par la Mairie aux frais de l'assignataire fautif, à qui rien est dû, sauf exception de la loi.

Aux assignataires il est interdit de :

- utiliser le logement en y produisant des conditions d'entassement par rapport aux standards fixés par la loi ;
- céder en tout ou en partie le logement assigné ;
- secouer et taper sur les fenêtres vers la rue et sur les paliers de tapis, nappes, nattes, draps, matelas, coussins, oreillers et pièces d'habillement. Une telle opération est consentie uniquement à l'intérieur des balcons ou dans les espaces créés exprès et doit s'effectuer suivant le Règlement de Police Urbaine adopté par la Mairie ;
- installer des étendoirs aux fenêtres et dans les espaces communes autres que ceux réservés ;
- garer dans les espaces communes de vélos, mobylettes, voitures, sauf disposition précises prises par autogestion ou par l'unanimité des copropriétaires ;
- garer dans les espaces communes, même pour un court délai, de matières encombrantes, explosives ou dangereuses ;
- boucher les WC et les lavabos avec déchets autrement débitables ;
- garder dans le logement, les annexes et les espaces communes de matières contraires à l'hygiène, inflammables ou explosives ou en tout cas dangereuses ;
- garder le portail et l'entrée ouverts après la fermeture nocturne ;
- verser les ordures dans la cour, la rue et autres espaces communs ;
- stocker des poids excessifs sur les planchers et sur les plafonds ;
- déranger les voisins avec exhalations et bruits importuns ;
- déposer sur les appuis de fenêtre, sur les terrasses, les balcons et les espaces communs ustensiles, équipements et tout autre type d'objet. Les vases à fleurs seront opportunément fixées contre tout risque de chute. L'arrosage n'est permis que de façon et aux horaires qui ne gênent ni les colocataires, ni les passants, ni l'immeuble ;
- enfoncer à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux des pieux et des piquets, des fers et similaires ;
- garder dans le logement et ses annexes, le garage et les espaces communs tout animal pouvant gêner, mettre en danger les voisins ou endommager l'immeuble ;
- parcourir la cour avec un véhicule et le garer hors des espaces de parking ;
- déparer n'importe comment l'esthétique des bâtiments ;
- adapter et modifier les parties d'usage commun ou exclusif, même si dans le but de les améliorer, sans l'autorisation préalable de la Mairie ou bien utiliser de façon exclusive les parties communes de l'immeuble ou de ses annexes ;

- brancher les tuyaux d'échappement de poêles quelconques dans les canaux d'évacuation des exhalation de cuisine ou bien dans d'autres tuyaux autrement destinés ;
- construire d'immeubles, clôtures, vérandas et autres ouvrages sans autorisation préalable ;
- brancher d'appareils électroménagers non conformes aux lois ;
- installer en dehors des normes et règlements existants des antennes de télévision et satellitaires, des climatiseurs et d'autres services sans l'autorisation préalable de la Mairie.

### **Art. 5**

#### **Usage des parties communes**

Le nettoyage des surfaces communes est du ressort de tous les assignataires résidents.

Les modalités de son exécution seront établies par l'assemblée qui peut la déléguer à des entreprises spécialisées.

Les locataires auront soin des plantes sises dans les espaces communs. La taille des plantes et des haies, aussi bien que la coupe de l'herbe est du ressort et aux frais des locataires de l'immeuble.

Les frais d'éloignement et de restauration pour la coupe non autorisée d'arbres seront débités aux assignataires coupables.

Si la Mairie, pour l'hygiène et le décor, est obligé d'intervenir, les frais de l'intervention seront débités équitablement aux responsables.

Si les responsables ne son pas identifiables, les frais seront débités à tous les assignataires résidents dans l'immeuble ou dans les immeubles.

### **TITRE III**

#### **REMISE ET DELIVRANCE DU LOGEMENT**

### **Art. 6**

#### **Remise et restitution du logement**

Les assignataires ont droit à la remise du logement en bon état de location et adéquat à l'usage, complet de tout service et accessoire. Dès la remise du logement ou dans un délai ne dépassant les trente jours la date d'occupation, l'assignataire devra faire ses observations par écrit sur l'état du logement, faute de qua, les locaux seront considérés adéquats.

Sur demande exprès de l'assignataire, la Mairie livrera le logement dans l'état où il se trouve, sans y effectuer les travaux d'aménagement ou l'entretien éventuellement nécessaires, que l'assignataire même réalisera dans les termes et suivant les modalités reportés aux articles 7 et 10 du présent Règlement.

La remise du logement résultera dans un procès verbal rempli contradictoirement avec un représentant de la Mairie et dont une copie complète de plan visé par les parties est livrée à l'assignataire.

En cas de restitution, pour n'importe quelle raison, du logement, un procès verbal de délivrance sera établi et signé par le représentant de la mairie et l'Assignataire. Le logis devra être restitué libre de personnes et biens et en bon état de manutention, sauf la normale détérioration due à l'usage.

Si l'assignataire sortant refusait de signer le procès verbal, sa signature sera remplacée par celle de deux témoins.

Ce procès verbal constatera les conditions du logement et permettra le débit à l'assignataire sortant des travaux de réparation des dommages qui lui sont imputables. Plus en général, on lui débitera les frais nécessaires à restaurer le logement quitté et modifié par l'assignataire sans l'autorisation préalable et les travaux qu'il a manqué d'exécuter aux termes du présent Règlement.

A ces fins, on pourra utiliser partiellement ou totalement la caution éventuelle qu'on ait fait déposer par l'assignataire au début de la location.

## **Art. 7**

### **Travaux d'aménagement des logements récupérés en charge aux assignataires**

La Mairie permet aux nouveaux assignataires intéressés d'exécuter à leurs propres frais des travaux d'aménagement dans les logements confiés.

A cette fin on rappelle les conditions prévues par l'art. 10 du présent Règlement quant aux améliorations apportées aux logements populaires.

Notamment on rappelle les conditions suivantes :

- demande écrite de l'assignataire à la Mairie pour l'approbation ;
- consentement préalable et clair de la part de la Mairie ;
- souscription d'une convention où l'on mentionnera tous les éléments de l'art. 10 ci-dessus, sauf les modalités de remboursement.

Par rapport à ces dernières, en cas de travaux d'aménagement de logements de nouvelle assignation, la Mairie :

- reconnaît à l'assignataire le montant entier des frais soutenus, en dessous du maximum admis à la contribution ;
- effectue le remboursement par paiement en deux échéances semestrielles, dont la première est payable 60 jours après la date du compte rendu final des travaux et de leur réception.

L'inobservance de ce qui est prévu par la convention est considérée à tout effet une violation au présent Règlement et donc un inaccomplissement contractuel, punissable aux termes de l'art. 15.

## **TITRE IV MANUTENTION DU LOGEMENT**

### **Art. 8 Manutention en charge à l'assignataire**

L'assignataire est tenu d'exécuter toute manutention qui lui relève suivant le Code Civil et aux termes du Règlement pour la répartition entre Mairie et assignataire des charges utiles à la conservation en bon état d'usage du logement, de ses annexes et des parties communes.

Pour cela, l'assignataire devra consentir à l'accès dans le logement et ses annexes d'un représentant de la Mairie, afin de vérifier la correcte exécution des travaux susmentionnés.

Pour la manutention des parties communes, l'assignataire exécutera ce qui est mis à sa charge par autogestion ou la copropriété, si institués, ou bien par la Mairie.

Au cas où la Mairie serait obligée d'intervenir en substitution de l'assignataire, pour des travaux de manutention, on procédera contre l'assignataire pour récupérer les frais soutenus pour lesdits travaux et pour les services accessoires.

### **Art. 9 Manutention en charge à la Mairie**

Les assignataires ont le droit d'avoir les interventions de manutention relevant de la Mairie suivant le Règlement de répartition des charges entre Mairie et assignataires. En tout cas, la Mairie, qui se réserve de juger l'opportunité des travaux demandés, autres que ceux ayant trait à la sécurité, doit motiver la raison des travaux non exécutés.

Les appels à intervention à l'intérieur des logements et leurs annexes, ainsi que dans les parties communes des bâtiments gérés directement par la mairie, seront passés :

- en cas d'urgence par coup de fil, en laissant l'adresse, le numéro de position du logement objet de l'appel et le numéro de téléphone éventuel du demandeur ;
- en voie ordinaire, en remplissant la fiche de communication spécifique, établie par la Mairie et à remettre directement au siège du service compétent ou par notes écrites postées ou faxées.

Les assignataires ont le droit à une réponse à leurs appels, dans les trente jours suivants, sauf pour les urgences pour lesquelles l'intervention doit être garantie, après les vérifications opportunes.

Pour toute intervention de manutention aux installations, aux parties et aux espaces communs dans les immeubles gérés en régime de copropriété ou par autogestion, les assignataires doivent s'adresser à l'administrateur de l'immeuble qui doit pourvoir directement aux conditions du Code Civil, ou bien au responsable du bâtiment, pour qu'il signale à la Mairie la nécessité de l'intervention.

Si les interventions de manutention prise en charge par la Mairie devaient être reconduits à une faute de manutention ordinaire de compétence des assignataires, la Mairie procédera à récupérer les frais soutenus pour l'exécution des travaux nécessaires et les services accessoires rendus.

## **Art. 10**

### **Améliorations du patrimoine des logements populaires**

Les assignataires peuvent exécuter dans le logement et ses annexes des travaux autres que ceux de manutention mise à leur charge, afin de parvenir à l'amélioration de bien loué, après demande écrite préalable d'autorisation à la Mairie.

Le consensus de la Mairie doit être préalable et déclaré et comporte une indemnisation en faveur de l'assignataire selon les termes et les modalités indiqués ci-après.

Les travaux d'amélioration n'entraînent donc pas pour l'assignataire un droit patrimonial, sauf si leur exécution a été préalablement et explicitement approuvée par la Mairie selon les modalités du présent article.

Pour ce faire, devra être signée une convention entre l'assignataire et la Mairie dans laquelle on mentionnera, entre autre :

1. la liste sommaire des travaux, identifiés et estimés par le Service de Manutention, avec indication pour chacun d'eux du prix maximal reconnu, sur la base du Cahier des Prix pour les différentes typologies d'intervention déterminé par la Mairie. En général, ces travaux pourront concerner :
  - a. la nouvelle installation de chauffage individuel ;
  - b. la substitution de la chaudière ou de l'installation de chauffage individuel ;
  - c. la mise aux normes de l'installation électrique ;
  - d. la substitution de la serrurerie interne et externe ;
  - e. la substitution du carrelage interne ;
  - f. la réalisation de l'installation d'emmenée du gaz ;
  - g. la réfection des toilettes et de la cuisine, y compris la substitution de la tuyauterie ;
  - h. la construction d'un garage ;

- i. d'autres travaux réputés nécessaires et complémentaires aux précédents listés ci-dessus ;
2. l'engagement à conclure lesdits travaux dans le délai fixé par le Service de Manutention. S'il s'agit d'une nouvelle assignation, à l'expiration de ce délai vont débiter les réflexes économiques sur le loyer ;
3. l'engagement à ne pas occuper le logement avant la fin des travaux, en cas de nouvelle assignation ;
4. l'engagement de l'assignataire à exécuter à ses propres frais les travaux autorisés susmentionnés, selon la règle de l'art et notamment de présent à la Mairie les déclarations de conformité aux normes en vigueur, en se servant d'artisans habilités et d'entreprises spécialisées et fournies des bonnes lettres de créance, en assumant toute responsabilité quant à l'obtention des autorisation nécessaires pour l'exécution des travaux conformément aux normes en vigueur et en tenant indemne la Mairie de toute tache et responsabilité. En cas de modifications comportant des variations au Cadastre, l'assignataire présentera à ses propres frais la déclaration à l'Office du Cadastre (UTE).
5. L'obligation d'intituler les factures et autres pièce justificatives de dépense à son propre nom et en faire à la fin des travaux le compte rendu, en précisant les exécuteurs, aussi pour déterminer l'apport patrimonial ;
6. L'engagement de fournir, à la fin des travaux, la déclaration, aux termes du DPR n. 445/2000, d'accomplissement de toute obligation financière envers les exécuteurs et les fournisseurs ;
7. L'acceptation de la façon de remboursement indiquée ci-après :
  - la reconnaissance de la part de la Mairie, jusqu'au montant maximum admis, d'une partie des charges soutenues par l'assignataire pour les travaux, frais pour les dossiers d'urbanisme exclues :
    - a) égale au 50%, par paiement en deux échéances semestrielles, dont la première payable 60 jours après la date d'approbation du compte rendu final des travaux ;
    - b) égale au 80%, par déduction du loyer, jusqu'à 50% de la redevance mensuelle, comme calculée annuellement, à atteindre le montant complet du remboursement. En cas de restitution des clefs du logement pour une raison quelconque, le remboursement sera considéré conclu à la date de la restitution, même si le montât complet n'est pas atteint. Le remboursement pourra s'effectuer uniquement sur le loyer. Si l'usager est exonéré du paiement du loyer, soit au début du remboursement, soit au moment de la détermination annuelle du loyer, on appliquera la modalité du point a) précédent ;
8. la reconnaissance que tous les travaux exécutés resteront dans la propriété de la Mairie, sans aucune prétention ultérieure de la part de l'assignataire ;
9. la condition que l'éventuel retard de paiement, de n'importe quelle origine, ainsi que les frais de l'action judiciaire pour le récupérer et la valeur des endommagements

causés au logement par l'assignataire lui-même, seront compensés intégralement par son crédit relatif aux travaux d'amélioration utilement apportés ;

10. la condition que le locataire tient indemne la Mairie de toute responsabilité pour dommages vers lui-même, les tiers ou ses propres biens ;
11. la faculté pour l'assignataire d'obtenir sur le montant de son apport les bénéfices fiscaux prévus par la loi en vigueur pour les interventions de récupération des bâtiments ;
12. la prise d'acte que l'inobservance des obligations contenues dans la convention est considérée une violation du Règlement du contrat de location.

Le loyer sera calculé sur base des améliorations apportées ;

la réalisation d'oeuvres et travaux comportant aussi bien la transformation de la chose, la perte de son autonomie par connexion fonctionnelle à un autre immeuble ou bien la création d'une nouvelle unité immobilière, pourvu qu'ils soient approuvés exprès par la Mairie, rentrent dans la discipline des alinéas précédents.

Aucune indemnisation n'est reconnue pour améliorations réalisées avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

## **Art. 11**

### **Domages causés au logement, annexes et parties communes**

On débitera aux assignataires les dépenses nécessaires à réparer les dommages causés volontairement ou par faute, négligence et mauvais usage des appartements, des installations et des parties communes.

Les assignataires répondront aussi des dommages causés par les membres de la cellule familiale ou par de gens occupant à n'importe quel titre le logement.

En cas de dommages aux locaux ou aux installations d'usage commun, faute d'identification du responsable même après les constatations nécessaires, et sauf que les mêmes dommages ne soient attribuables à de délits d'autre nature, la dépense nécessaire pour la réparation sera débitée d'office à tous les assignataires du bâtiment ou des bâtiments intéressés.

En cas de dommages attribuables à un défaut d'exécution ponctuelle des travaux à la charge des assignataires, la Mairie fait exécuter les travaux nécessaires avec imputation des dépenses au dos des assignataires fautifs.

Restent aussi à la charge des assignataires les dommages causés pour avoir empêché l'exécution de travaux ordonnés par la Mairie dans les logements occupés.

La constatation des dommages se fera contradictoirement avec les intéressés.

La Mairie pour les cas susmentionnés pourvoira à débiter non seulement les dépenses de remise en état, mais aussi les frais des services additionnels rendus qui s'élèvent au 30% du coût de la remise en état dûment documentée.

Le personnel chargé par la Mairie et les ouvriers des entreprises exécutrices, pourront accéder aux logements à tout moment, après simple avis préalable, même

téléphonique, pour les visites des lieux, les constatations techniques ou administratives et pour l'exécution des travaux prédisposés.

## **Art. 12**

### **Définition de la cellule familiale de l'assignataire**

Pour cellule familiale ayant droit on désigne l'ensemble des personnes en faveur desquelles est disposée l'assignation aux termes de l'art. 24, 3<sup>eme</sup> et 4<sup>eme</sup> alinéas, de la Loi, ainsi que de celles entrées successivement pour agrandissement de la cellule assignataire d'origine.

## **Art. 13**

### **Succession et agrandissement de la cellule familiale de l'assignataire**

Le droit de succession dans la titularité du contrat de bail est reconnu en faveur de tous les membres de la cellule ayant droit, pourvu qu'ils cohabitent stablement.

Notamment, le droit de succession est reconnu en faveur de la cellule ayant droit originaire, ainsi qu'en faveur des nouveaux sujets entrés successivement à agrandir la cellule familiale titulaire de l'assignation pour les raisons spécifiées ci-après :

- survenance d'enfants ;
- mariage ;
- accueil dans l'habitation d'ascendants et affins en ligne ascendante ;
- confiance établie par décret judiciaire ;
- cohabitation stable reconnue aux termes de ce qui est précisé dans les alinéas qui suivent.

Aux fins de la variation de la cellule assignataire, pour cohabitation stable on entend la cohabitation *more uxorio* et celle entre personnes, bien que non unies par un lien de parenté ou d'alliance, ayant caractère de stabilité et visant à une assistance morale et matérielle réciproque.

La cohabitation stable doit être communiquée à la Mairie au moment qu'elle prend sa naissance, en attestant l'acquisition de la résidence officielle et en produisant la nouvelle situation économique/patrimoniale (Ise/Isee) de la cellule familiale toute entière y compris les sujets en cohabitation.

La mairie vérifie la continuité et la stabilité de la cohabitation sur une période d'au moins quatre ans, en constatant en premier lieu l'acquisition de la résidence officielle. Suite à ces vérifications, la Mairie autorise la variation de la composition de la cellule assignataire.

Devant des conditions exceptionnelles de besoin objectivement prouvé, en relation à des situations sociales et économiques suivies par les services d'assistance sociale et associables à celles prévues et paramétrées dans le classement d'assignation, la

Mairie, en cas de décès de l'assignataire, peut accorder la succession au cohabitant avant que les quatre ans ne soient écoulés.

A partir du mois successif à la communication de début d'une cohabitation stable, on recalculera le loyer sur la base de la nouvelle situation économique/patrimoniale de la cellule ayant titre, à cause de la présence de nouveaux occupants et l'on procédera à vérifier périodiquement l'existence des conditions prévues pour la permanence dans les logements populaires.

Au contraire, aucun effet ne se produit sur la composition de la cellule assignataire ayant titre, ni sur le droit de succession, pour la cohabitation, dans la même cellule, de sujets qui prêtent une assistance à quelqu'un de ses membres, face à un contrat de travail valable, et même s'ils ont acquis la résidence officielle chez elle.

En cas de succession, la Mairie identifie, même sur suggestion, à l'intérieur de la cellule, un referant avec qui se rapporter pour les besoins administratifs.

La succession n'entraîne pas la mutation du contrat de bail qui maintient donc son expiration naturelle.

En cas de séparation, de dissolution et de cessation des effets civils du mariage, on procède à l'éventuelle mutation du contrat de bail conformément à la décision, même si provisoire, du juge.

En cas de succession ou d'agrandissement de la cellule assignataire, les variations du loyer et de la gestion auront effet à partir du mois successif soit à la demande de l'assignataire soit à celui où l'événement s'est produit, si apportées sur initiative de la Mairie.

La mairie procède annuellement d'office à vérifier les conditions requises pour la permanence dans le logement, ainsi qu'à identifier et mettre à jour la cellule ayant droit, en apportant selon les termes susmentionnés les variations de gestion et relatives au loyer.

Les sujets entrés successivement dans la cellule assignataire, y compris les cohabitants stables attendant l'autorisation pour la variation de la cellule assignataire, sont tenu aussi au paiement dès leur apparition des quotes-parts pour les services relatifs au logement et aux parties communes.

#### **Art. 14**

#### **Hospitalité temporaire et cohabitation**

L'hospitalité pour des périodes courts et temporaires est admise pour des sujets étrangers à la cellule assignataire, aussi bien que la cohabitation pour l'assistance aux membres de la cellule assignataire face à un contrat de travail en bonne et due forme. Ni l'hospitalité, ni la cohabitation susmentionnées demandent une autorisation de la Mairie.

On considère ôtes ceux qui demeurent dans le logement sans y fixer leur résidence officielle.

En dehors de ce qui est prévu pour les cohabitations stables de l'article précédent et les cohabitations définies dans le présent article, nulle autre occupation stable n'est acceptée.

Elle serait considérée une cession partielle du logement et donc une grave violation du présent règlement, punissable aux termes et avec les modalités de l'art. 15 successif. L'hospitalité et la cohabitation du type défini par le présent article n'entraînent pas la re-détermination du loyer, ni une variation de la composition de la cellule ayant droit et ne donnent pas droit à la succession.

Quand même, les ôtes et les occupants à n'importe quel titre, sont tenus au paiement dès l'immédiat des quotes-parts pour les services relatifs au logement et aux parties communes du bâtiment. La pénalité pour le retard qui devait s'accumuler à tel sujet sera placée, aux effets de loi, à la charge de la cellule ayant droit.

## **TITRE VI SANCTIONS**

### **Art. 15 Violations du Règlement**

Pour toute inobservance des prescriptions du présent Règlement, à l'assignataire déjà mis en demeure qui persévérerait dans l'infraction sera débité un montant de 50 €, revalorisable périodiquement, pour remboursement des frais soutenus par la Mairie pour les descentes sur lieux et plus en général pour les services additionnels effectués.

Une infraction réitérée aux dispositions du présent Règlement pourra même entraîner le démarrage d'une procédure de décadence de l'assignation et la résolution du contrat.

En cas de violation des dispositions de l'art. 8, portant « Manutention en charge à l'assignataire », de l'art. 11 portant « Dommages causés au logement, annexes et parties communes », la Mairie procédera contradictoirement avec le responsable à la contestation des faits, en lui assignant un terme péremptoire de 30 jours pour qu'il puisse présenter d'éventuels écrits défensifs. Le terme échu, la Mairie interviendra directement et récupérera du responsable même les frais de réparation et les frais pour les services additionnels effectués.

La procédure de décadence de l'assignation et de résolution du contrat de bail pour inobservance reste applicable.

### **Art. 16 Dispositions finales**

Le présent Règlement est partie intégrante et substantielle du contrat de bail passé entre la Mairie et les assignataires, remplace à tout effet les règlements précédents et engage les usagers et la Mairie au plein respect des ses dispositions.

Pour ce qui n'est pas explicitement prévu par le présent Règlement, les contractants font appel aux normes du Code Civil et à la législation applicable dans le domaine des habitations publiques et des logements populaires.