LES VERGERS
DE SAINT-DONAT

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Les Vergers de Saint-Donat

v. novembre 2026

BIENS EN QUESTION : Maisons sises Rue de Tourinnes 1A et 1B

Le présent règlement fait partie intégrante du bail. Il a pour objectif de préserver la qualité des habitations, leur environnement et de garantir une cohabitation harmonieuse entre les occupants et le voisinage.

1. Esprit des lieux

Les maisons des « **Vergers de Saint-Donat** » sont des habitations neuves de standing implantées dans un environnement résidentiel calme. Chaque occupant s'engage à respecter les lieux, ses voisins et à contribuer à maintenir une qualité de vie exemplaire.

2. Respect du voisinage

Les occupants veilleront à préserver en toutes circonstances la tranquillité du voisinage.

Sont notamment interdits :

- les nuisances sonores excessives, de jour comme de nuit ;
- la musique à volume élevé ;
- les fêtes ou rassemblements susceptibles de troubler le voisinage ;
- tout comportement générant des nuisances répétées.

Les horaires de repos devront être particulièrement respectés entre **22h00 et 7h00**.

3. Entretien de la propriété

Les habitations étant neuves, elles devront être entretenues avec le plus grand soin.

Chaque locataire s'engage notamment à :

- maintenir en permanence les extérieurs propres et entretenus ;
- désherber régulièrement les abords de la maison ;
- entretenir les terrasses, allées et plantations ;
- nettoyer régulièrement les vitrages extérieurs ;
- signaler au bailleur immédiatement toute dégradation ou anomalie.

Aucune négligence susceptible d'altérer la qualité ou l'image du projet immobilier ne sera tolérée.

4. Déchets et propreté

Les poubelles, sacs ou conteneurs ne peuvent jamais rester visibles depuis l'espace public, sauf le jour de la collecte.

Ils devront être rangés dans l'espace fermé prévu à cet effet au sein du carport.

Aucun dépôt de déchets, encombrants ou matériaux divers ne pourra être effectué sur les parcelles.

5. Aménagement des extérieurs

Afin de préserver l'esthétique homogène du projet :

Il est interdit :

- d'installer du mobilier de jardin en plastique blanc ;
- d'utiliser des parasols de couleur vive ou fluorescente (ou brandés du type « Coca Cola »;
- d'entreposer des objets divers de manière permanente dans le jardin ou devant l'habitation ;
- de stocker des remorques, caravanes, véhicules hors d'usage ou matériaux visibles depuis les espaces communs ou la voirie.
- De faire sécher du linge à l'extérieur ;

Le mobilier extérieur devra être sobre, de qualité et en harmonie avec l'architecture contemporaine des lieux.

6. Animaux

Les animaux domestiques sont admis dans la mesure où ils ne génèrent aucune nuisance.

Les propriétaires veilleront notamment à ce que leurs chiens ne provoquent pas de nuisances sonores répétées ou prolongées (aboiements).

Les animaux ne pourront en aucun cas occasionner de dégradations aux jardins ou aux aménagements extérieurs ET intérieur.

7. Accès au terrain

Le propriétaire ou une personne mandatée pourra accéder raisonnablement aux jardins et aux abords des habitations, après en avoir informé les occupants sauf urgence, afin notamment de :

- procéder à l'entretien, au contrôle ou à la réparation du robot tondeuse ;
- assurer l'entretien des équipements techniques communs ;
- effectuer les interventions nécessaires à la bonne conservation du bien.

Les occupants veilleront à faciliter ces interventions.

8. Interdiction de fumer

Il est strictement interdit de fumer à l'intérieur des habitations, des carports et des espaces couverts.

9. Équipements de la maison

Afin de préserver l'uniformité des habitations, il est interdit, sans l'accord écrit préalable du propriétaire :

- de remplacer les luminaires ;
- de remplacer les appliques murales ;
- de démonter ou remplacer les barres à rideaux ;
- de modifier les équipements sanitaires ;
- de repeindre les murs dans une autre couleur ;
- de percer les façades ou les châssis ;
- d'installer des antennes, paraboles ou équipements visibles depuis l'extérieur.

Toute modification devra faire l'objet d'une autorisation écrite.

10. Sécurité et respect du bâtiment

Les locataires utiliseront les équipements conformément à leur destination et signaleront immédiatement toute panne, fuite ou dysfonctionnement.

Ils prendront toutes les précautions nécessaires afin d'éviter les dégâts des eaux, le gel ou toute autre dégradation.

11. Bon sens et convivialité

Au-delà des présentes règles, chaque occupant s'engage à adopter un comportement respectueux, courtois et bienveillant envers ses voisins.

Le projet « **Les Vergers de Saint-Donat »** a été conçu comme un lieu de vie de qualité où chacun contribue au bien-être collectif.

Le respect de ces quelques règles simples permettra de préserver durablement la qualité des habitations et le plaisir d'y vivre.

12. Entretien des installations techniques

Afin de garantir le bon fonctionnement des installations et de préserver la qualité du bâtiment, le propriétaire assurera directement, ou fera assurer par une entreprise spécialisée, l'entretien périodique des équipements techniques, notamment :

- la ventilation mécanique contrôlée (VMC), y compris le nettoyage et le remplacement des filtres ;
- la pompe à chaleur ;
- le groupe hydrophore et le remplacement des filtres à charbon actif ou autres consommables nécessaires ;
- les différents équipements techniques nécessitant un entretien périodique conformément aux prescriptions des fabricants.

Les occupants veilleront à maintenir ces installations en bon état d'utilisation et à signaler sans délai toute anomalie ou dysfonctionnement.

Ils faciliteront l'accès au logement aux entreprises mandatées pour réaliser ces entretiens.

13. Entretien des aménagements extérieurs

Le propriétaire assurera également :

- l'entretien annuel du robot tondeuse ;
- les réparations éventuelles du robot tondeuse (hors dégradations imputables au locataire) ;
- la taille annuelle des haies et des arbustes nécessitant un entretien spécialisé.

Le locataire reste responsable de l'entretien courant du jardin, notamment de la propreté des abords, de l'arrosage si nécessaire et du maintien général des espaces verts.

14. Charges forfaitaires

En complément du loyer, le locataire s'acquittera d'un **forfait mensuel de charges de 85,00 €**.

Ce forfait couvre notamment les prestations suivantes, organisées et prises en charge par le bailleur :

- l'entretien annuel de la ventilation mécanique contrôlée (VMC), y compris le nettoyage et le remplacement des filtres ;
- l'entretien annuel de la pompe à chaleur, conformément aux prescriptions du fabricant ;
- l'entretien du groupe hydrophore ainsi que le remplacement des filtres à charbon actif ou de tout autre consommable nécessaire ;
- l'entretien annuel et les réglages du robot tondeuse ;
- la taille annuelle des haies et autres interventions d'entretien spécialisées des aménagements extérieurs ;
- les contrôles techniques préventifs des installations précitées.

Le locataire s'engage à permettre l'accès au logement et aux abords de celui-ci au bailleur ou aux entreprises mandatées afin de réaliser ces interventions.

Le forfait de charges est dû mensuellement, en même temps que le loyer. Il est convenu entre les parties comme une participation aux frais d'entretien des équipements et aménagements mis à disposition des occupants.

Cette clause est révisible annuellement en fonction des coûts réels.

15. Quote-part de la prime d'assurance – Abandon de recours

Le bailleur souscrit une assurance incendie couvrant notamment le bien loué, comprenant une garantie d'**abandon de recours** en faveur du preneur.

En contrepartie, le preneur remboursera au bailleur la quote-part de prime correspondant à cette garantie, telle qu'elle est facturée par la compagnie d'assurance.

Cette quote-part sera réclamée annuellement sur présentation de l'avis d'échéance ou de tout document justificatif établi par l'assureur.

Le preneur demeure tenu de souscrire, à ses frais, une assurance couvrant son mobilier, son contenu, sa responsabilité civile vie privée ainsi que tout risque non couvert par la garantie d'abandon de recours souscrite par le bailleur.

Pour réception :

Le locataire preneur

NOM ET SIGNATURE

DATE