

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

(décision du Conseil d'Administration du 27 septembre 2010)

Lexique (définitions).

Il faut entendre par :

Animaux : chat, chien, poisson, canari. Pour tout autre animal, une dérogation écrite de la société est obligatoire ;

Logement : maison unifamiliale ou « duplex » ou appartement ainsi que ses dépendances (annexes, abords, jardin, jardinet, devanture, cave, grenier, garage...);

Ménage : toute personne habitant dans le logement et déclarée officiellement à la société (c'est-à-dire inscrite dans le contrat de bail à la signature du bail ou suite à une déclaration de cohabitation autorisée par la Société) ;

Maisons « duplex » et blocs d'appartements : sont compris dans cette définition et donc soumis notamment aux dispositions du présent règlement :

A. les blocs d'appartements :

- de la cité Guéméné Penfao, Place Ransy et rue Mendiaux à Courcelles
- de la rue de la Résistance à Trazegnies

B. les maisons « duplex » :

- de la cité de l'Avenir à Souvret
- des cités Saint-Joseph et Delattre à Trazegnies ;

Société : la Société de Logement de Service Public « A Chacun Son Logis, SCRL » sise à Trazegnies, Rue de l'Yser 93.

Dispositions préliminaires.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur entre en vigueur le 1^{er} octobre 2010. Il annule et remplace tout règlement d'ordre intérieur antérieurement en vigueur applicable aux logements mis en location par la Société. Il est complémentaire à la Charte des Locataires dont le contenu reste d'application. Le CCLP a participé à sa réalisation.

Il détermine les conditions pratiques d'occupation des logements qui n'ont pas été expressément prévues ou définies dans le contrat de bail mais qui néanmoins en font partie intégrante. Le locataire est donc tenu de s'y conformer. En cas de d'interprétations contradictoires entre les clauses du bail et celles du présent Règlement, les stipulations de ce dernier prévalent, pour autant que le locataire ait signé la copie dudit Règlement.

Toutes tolérances aux conditions énoncées au présent Règlement, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications ou suppressions de ces conditions.

La Société se réserve le droit de remettre congé renon, moyennant un préavis de 3 mois, au locataire qui ne respecterait pas ses obligations découlant du contrat de bail et du présent règlement d'ordre intérieur. Le préavis prendra cours à dater du premier jour du mois suivant celui où il est notifié.

Titre I. Dispositions communes à l'ensemble des logements

Article 1. Occupation du logement.

S1) Le locataire est tenu d'occuper personnellement, effectivement et en bon père de famille le logement, d'y résider et de s'y faire domicilier.

Occuper un logement « en bon père de famille » consiste à gérer le logement mis à sa disposition consciencieusement, comme s'il s'agissait de son propre logement. Le locataire est tenu d'occuper l'immeuble, de le meubler, de l'entretenir, de l'aérer et de procéder aux réparations locatives. Il est responsable de l'entièreté du bien loué du premier jour de la location au dernier jour de son renon.

Le logement ne peut être occupé que par des personnes faisant directement partie du ménage du locataire tel que mentionné au contrat de bail, sauf autorisation écrite et expresse accordée par la Société au locataire en matière de cohabitation d'une ou plusieurs personnes qui ne pourra être envisagée que si le logement est proportionné (superficie habitable, nombre de chambres) à la demande réalisée.

Le locataire s'interdit, sans l'accord écrit de la Société, de céder tout ou partie de ses droits à la location ou de sous-louer l'immeuble en tout ou en partie.

Le locataire s'engage à informer immédiatement la Société de tout changement d'état civil intervenu dans son ménage et dans le chef des cohabitants éventuels. Le(s) cohabitant(s) doit(vent) remplir les conditions fixées pour le locataire et respecter les obligations qui lui(leur) sont imposées. Si le logement ne correspond plus aux normes de proportionnalité, la société pourra annuler l'autorisation de cohabitation. Suivant ses disponibilités, la société proposera un autre logement au locataire dont le logement n'est plus proportionné à son ménage.

S2) Le locataire s'interdit d'utiliser le bien loué pour d'autres usages que celui d'habitation à titre de résidence principale.

En conséquence, il est interdit :

1° d'y vendre, emmagasiner des marchandises ou produits quelconques (ex: revendeurs de métaux, brocanteurs etc...).

2° d'y exercer un artisanat, un commerce ou une industrie quelconque et notamment tout débit de boisson même non alcoolisé (ex : inscrire le siège social d'une société).

3° d'apporter une modification au bien loué, à ses dépendances (ex: cloisons, murs, transformation d'un garage en cuisine....) et à ses installations de chauffage, eau, gaz et électricité.

4° de fixer des crampons, vis, clous sur les murs extérieurs, les portes et boiseries, d'appliquer des enseignes, réclames, pancartes ou toutes autres décorations extérieures, d'enlever des matériaux placés dans le logement (plinthes, carrelages, boiserie, etc.), de fixer des mats, des antennes et paraboles sur les murs extérieurs ou sur la toiture. Les frais de remise en état qui pourraient en résulter seront à charge exclusive du locataire.

5° de couper du bois, du fer ou tout autre matériau encombrant dans les pièces destinées à l'habitation afin de ne pas endommager les pièces de vie et d'éviter de blesser les personnes présentes. En cas d'accident et/ou de dégradation, le locataire contrevenant sera seul responsable.

6° d'ériger des dépendances derrière la maison ou dans le jardin. En cas d'infraction, la Société a le droit à tout moment de faire rétablir les lieux dans leur état primitif, aux frais du contrevenant. Toutefois, moyennant l'accord écrit et préalable de la Société, un abri de jardin pourra être implanté dans le jardin et ce, suivant les prescriptions imposées par la Société et sans préjudice des dispositions légales et réglementaires en la matière.

7° de faire sécher ou d'aérer du linge hors des fenêtres, le long des façades, de secouer les paillassons, tapis, chiffons et chamoisettes par la fenêtre.

8° de jeter des ordures, graisses, huiles ou déchets dans le WC, dans la cour, dans les jardins, pelouses et parterres, dans les gouttières, sur les trottoirs ou par la fenêtre.

9° sans préjudice des dispositions contenues à l'article 8 du Titre II du présent règlement, d'installer ou laisser installer pour son compte ou compte d'un tiers une antenne radio ou T.V., paraboles sans autorisation écrite et préalable de la Société. Les locataires doivent en outre, se conformer aux dispositions légales et réglementaires en la matière.

10° de délimiter une parcelle de terrain sans l'accord préalable et écrit de la Société. En cas d'autorisation, le locataire devra se conformer aux indications qui lui seront données par la Société. Les frais occasionnés incombent au locataire. Tout dommage résultant de ces travaux sera à charge du locataire responsable. La société se réserve le droit de solliciter, en fin de bail, la remise en l'état initial aux frais exclusifs du locataire.

11° de faire du feu dans les jardins (cfr. Règlement de Police).

12° d'enlever des arbres ou arbustes dans les jardins communautaires et de planter des arbres à haute tige dans les jardins privatifs.

§3) Le locataire doit respecter le droit au calme des voisins.

Il veillera à ce que la tranquillité des voisins et/ou autres occupants de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par ses faits, ceux des personnes de sa famille, des gens à son service ou de ses visiteurs.

Il devra donc apporter une attention particulière de 22h à 7h :

- à ne pas faire de travaux ;
- à ne pas déplacer des meubles et autres objets lourds ou volumineux ;
- à ce que les enfants n'utilisent pas de jeux bruyants ;
- au volume des appareils radiophoniques, de musique et de la télévision.

Il est tenu de respecter la loi, les règlements communaux et de Police concernant les activités à l'extérieur (horaire des tontes, tapage diurne, etc.).

Ni la Société wallonne du Logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins. Cet arbitrage relève de la seule compétence de la Justice de Paix et des services de médiation existants.

Si le locataire estime devoir en informer la Société et/ou le CCLP, il le fera soit aux permanences, soit par téléphone, soit par écrit. Il ne sera donné aucune suite aux courriers anonymes.

La Société conserve la faculté de remettre un congé renon aux locataires qui s'obstineraient à enfreindre les règles précitées nonobstant l'envoi de plusieurs avertissements.

Article 2 : Accès au logement

1. Sur simple demande de la Société, le locataire devra donner accès à son logement pour toute réparation, vérification ou autres.

2. Par ailleurs, une visite du logement pourra être faite par un délégué de la société ou par l'autorité de tutelle pour vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués. A l'occasion d'une visite annoncée, si le locataire s'absente, il est invité à remettre une clé de son logement à une personne de son choix dont le nom et l'adresse doivent être connus de la Société, de manière à pouvoir accéder au logement.

3. Le locataire refusant l'accès à son logement s'expose à se voir facturer au minimum le déplacement et encourt des sanctions dont notamment la notification d'un congé renou.

4. En cas d'incident pouvant occasionner des dégradations dans l'immeuble et pour tout cas de force majeure, l'accès à un logement - inaccessible suite à l'absence d'un locataire ou pour toute autre cause - sera permis à un délégué de la Société accompagné d'un policier et d'un serrurier.

5. Le locataire devra tolérer, sans indemnité, les inconvénients résultant de tous travaux de réparation, d'amélioration ou d'aménagement, urgents ou non, décidés par la Société même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Article 3 : Aménagement, ameublement et décoration.

La peinture est laissée au soin du locataire et se fera à ses frais et dans les règles de l'art. La pose de papier peint est tolérée pour autant que le logement soit rendu sans papier peint s'il n'en contenait pas à l'entrée, sauf accord explicite de la société lors de la pré-visite de sortie ou de l'état des lieux de sortie.

Si durant l'occupation des lieux, le locataire décore les locaux mis à disposition d'une manière « extravagante », il est tenu, pour l'état des lieux de sortie, de remettre le logement dans un état neutre, notamment au travers de l'application d'une peinture de tonalité claire (blanc, beige, ivoire.....).

La pose d'un recouvrement de sol type moquette ou vinyle est autorisé, sous réserve qu'il ne soit pas posé « à plein bain de colle », c'est-à-dire qu'il ne peut être collé sur toute sa surface. La moquette ou le vinyle devra être enlevé par et aux frais du locataire lors de son départ et le recouvrement du sol initial devra être remis en parfait état.

Toute fixation dans les murs doit se faire proprement aux risques du locataire. Les trous devront être rebouchés avant le départ du et par le locataire et ce, suivant les règles de l'art. Les réparations ou remplacements occasionnés par des trous et/ou détériorations des portes, châssis et encadrements seront à charge du locataire sortant.

Article 4 : Abonnements

Le locataire doit prendre à sa charge les abonnements pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, la télédistribution et en acquitter le prix. Il doit en outre payer les consommations de gaz, d'eau, d'électricité et la location des différents compteurs.

Article 5 : Entretien et réparations

1. L'ordre et la propreté sont de rigueur dans les maisons, les appartements et leurs dépendances. Le locataire ne pourra effectuer des travaux sans l'accord préalable et écrit de la Société (excepté pour les interventions de base, faisant partie du menu entretien à charge du locataire).

2. Conformément à l'article 1754 du Code civil, toutes les réparations et dépenses d'entretien dites locatives sont à charge du locataire (cfr. guide pratique)
Les réparations et entretiens à charge du locataire devront faire l'objet d'une intervention immédiate en « bon père de famille ».

Le locataire est donc tenu :

1° d'entretenir soigneusement le logement et ses dépendances, et d'enlever ou de faire enlever les encombrants quelle qu'en soit leur nature.

2° de nettoyer régulièrement les parties visibles et accessibles du réseau d'égouttage intérieur et extérieur (sterfputs, coupe air, chambre de visite, tuyauteries,...), d'entretenir tout spécialement le WC, la baignoire, le chauffe-bain et les robinets d'eau, éventuellement l'appareil de chauffage, de huiler les charnières des portes et fenêtres.

3° de préserver les conduites d'eau contre la gelée, d'éviter les obstructions et de faire ramoner les cheminées chaque année.

4° de ne pas obstruer les arrivées d'air frais prévues dans les locaux (salle de bain, buanderie etc.) où sont installés des appareils à combustion (chauffe-eau et chaudière à gaz). Il en est de même pour ce qui concerne les châssis. Ne pas obstruer par des torchons les bas de porte des salles de bain et ne pas boucher avec du papier-peint ou tissus ou matière plastique les grillages coupe-vue installés dans ces locaux.

5° de nettoyer régulièrement les gouttières et d'enlever les objets étrangers qui empêcheraient l'écoulement des eaux de pluie. Il n'est pas interdit, même conseillé, de placer un filet de protection sur le dessus de la gouttière et une crépinette sur la trouée de celle-ci permettant l'écoulement de l'eau pluviale. Ce placement évite le dépôt de feuilles et impuretés dans cette gouttière.

6° de respecter les arbres, plante, mobiliers urbains (bancs, aires de jeux, panneaux d'affichages....) et fleurs de la cité dont le bien fait partie.

7° d'entretenir les jardinets et jardins faisant partie du bien loué et de couper les haies. En façade, leur hauteur sera limitée au regard des prescriptions communales et entre cours et jardins à 1,80m au maximum. Toutefois, pour certains logements, l'entretien des terrains en façade est assuré par la Société moyennant paiement d'une quote-part par le locataire. La (dé)plantation d'arbres est formellement interdite. Les déchets verts seront enlevés par le locataire.

8° de remplacer à ses frais, moyennant l'intervention éventuelle de son assurance, les carreaux qui seraient brisés dans la maison et ses dépendances ou dans l'appartement, sauf s'il s'agit d'un cas d'incivisme et alors le locataire fera établir un constat par la Police et communiquera le n° de PV à la société qui prendra en charge le remplacement.

9° de respecter les servitudes établies à charge du bien loué, notamment celles qui concernent les conduites d'eau, égouts, fils électriques et téléphoniques et autres services quelconques.

10° de nettoyer le trottoir régulièrement, de le désherber et de le déneiger chaque fois que cela s'avère nécessaire.

11° de vérifier le bon fonctionnement des détecteurs de fumée et de pourvoir au remplacement des piles si nécessaire.

3. Dans tous les cas, le locataire payera les frais résultant des désordres, dommages et dégradations qu'il aura causés par sa négligence ou en raison d'un défaut de prévoyance dans son logement ainsi qu'aux parties communes et pour lesquels il sera jugé responsable. Les dégradations volontaires pourront donner lieu à des poursuites judiciaires, indépendamment des sanctions prises par la société.

4. La Société supportera les frais résultant des grosses réparations telles que les réparations aux toitures, gouttières, aux murs, aux cheminées, aux façades, aux canalisations et égouts sauf si celles-ci sont dues à la négligence ou à un manque d'entretien du locataire.

5. Si le locataire souhaite qu'une intervention, à sa charge ou non, soit effectuée par l'intermédiaire de la Société, il introduira une demande auprès du Service Technique de la Société. Ce travail sera traité selon son degré d'urgence et les disponibilités de la régie. Dans l'hypothèse où les travaux sollicités sont à charge du locataire, le montant dû de ce fait par le locataire sera payé en même temps que le premier loyer qui suivra la réception de la facture rédigée et envoyée au locataire par la Société, laquelle à la demande expresse du locataire examinera la possibilité d'échelonner le remboursement

en respectant des limites temporelles (maximum 6 mois) et monétaires (paiement mensuel minimum de 50 euros). Par ailleurs, la Société n'intervient pas dans un logement où un manque d'hygiène manifeste est constaté, ni dans un logement pour lequel le(s) loyer(s) est(sont) impayé(s).

6. Installations sanitaires.

Les appareils installés dans les logements sont toujours présumés être en bon état. Ils seront d'ailleurs essayés et vérifiés avant toute prise de possession des lieux. Le locataire veillera d'autre part à tester les installations nécessitant un raccordement électrique, et avertira sans délai le Service Technique de la Société en cas de problème.

D'une manière générale, tout emploi d'acide fort est interdit pour l'entretien des appareils, des installations sanitaires et des canalisations. Est autorisé, notamment l'emploi de vinaigre blanc mais aussi des produits spécialisés -détartrant, anti-calcaire, déboucheur- vendus en magasin et adaptés aux tuyauteries existantes.

Il est interdit :

- de jeter dans les sanitaires des torchons, bandes périodiques, tampons, lingettes etc. pouvant entraîner la formation de bouchons dans les égouts ;
- d'évacuer par les tuyaux d'évacuation, les sterfputs et le WC (y compris dans les caves ou les garages) des huiles, des graisses usagées ou tout autre produit ou objet qui risquent de les obstruer.

Les dommages résultants de tels comportements, y compris les frais de réparations, seront à charge du locataire contrevenant.

La Société décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification à l'installation effectuée sans autorisation préalable.

Pour les logements raccordés à une fosse septique et autre, une vidange est à prévoir annuellement par une firme spécialisée. Copie de l'attestation de vidange sera systématiquement fournie sur simple demande à la Société et, en toute hypothèse, lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Les canalisations alimentant les appareils sanitaires, tant en eau chaude que froide, sont munies de robinets d'arrêt permettant la mise hors circuit individuelle de celles-ci. Les locataires veilleront à maintenir lesdits robinets en bon état de fonctionnement.

Il est recommandé aux locataires de couper l'arrivée d'eau de leur logement en cas d'absence prolongée et ce, pour éviter toute fuite pendant l'inoccupation des lieux.

A défaut, la responsabilité du locataire sera engagée, notamment si la compagnie d'assurance refuse de couvrir le risque en raison d'un manque de prévoyance de la part du locataire.

7. Installations de gaz.

Chaque prise est fermée hermétiquement par un robinet d'arrêt agréé.

L'installation ne pourra être modifiée de façon quelconque sans autorisation expresse et écrite de la Société. La Société décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification à l'installation effectuée sans autorisation préalable. En cas de départ, l'installation réalisée sans autorisation de la société devra être remise dans son état d'origine, conformément à l'état des lieux d'entrée. Pour mémoire, seules des personnes compétentes et agréées peuvent exécuter des travaux sur une installation de gaz !

L'installation de gaz doit être utilisée conformément à la réglementation en vigueur. Il est donc strictement interdit d'utiliser des bonbonnes de gaz (propane ou butane) ou des poêles à pétrole.

8. Installations électriques.

Le locataire ne pourra modifier son installation électrique. Lors du raccordement d'un appareil électrique personnel, il veillera à respecter les limites de la puissance maximale et de l'ampérage autorisées pour le circuit électrique utilisé.

Il est interdit de mettre des fusibles d'un ampérage supérieur à ceux pouvant être utilisés. L'ampérage maximal autorisé sur un circuit est calculé en fonction de la charge maximale calculé pour chaque circuit installé et de la section des fils. Il est par ailleurs également interdit de « ponter » des fusibles brûlés (toujours remplacer un fusible abîmé par un neuf d'ampérage identique = sécurité) ainsi que de faire usage d'électricité des parties communes pour son usage privé.

Dans les caves, il ne peut être placé aucune prise. De plus, l'alimentation électrique de la lampe ne peut pas être utilisée pour raccorder un appareil.

La Société décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification à l'installation effectuée sans autorisation préalable.

9. Aération et chauffage du logement.

Il appartient au locataire d'aérer son logement régulièrement et de chauffer toutes les pièces toute la journée si les conditions météorologiques l'imposent (température extérieure basse, temps humide, etc.), afin d'éviter les problèmes de condensation et de moisissures. En cas de dégradations causées par la condensation, la responsabilité du locataire pourra être engagée.

10. Sécurité

Il ne pourra être établi dans l'immeuble (y compris dans les caves, le grenier et le garage) aucun dépôt et/ou stockage dans des réservoirs de matières dangereuses, inflammables, explosives, insalubres ou incommodes. Tout contrevenant sera tenu responsable de ses actes et des conséquences éventuelles au bâtiment et aux autres locataires.

Article 6 : Utilisation des caves et greniers.

Les caves et greniers éventuels ne peuvent servir d'atelier, de salles de jeux ou de réunions ou de pièce d'habitation même à titre occasionnel. Ces locaux sont exclusivement destinés au dépôt d'objets et au rangement.

Dans les blocs à appartements, chaque locataire doit avoir un accès libre et aisé dans les lieux communs de l'immeuble. Les zones communes, couloirs, escaliers, caves et greniers doivent aussi être aisément accessibles à un représentant et/ou technicien de la société ou mandaté par celle-ci et/ou aux pompiers.

Le locataire pourra occasionnellement, lors de travaux d'entretiens ou de rénovations de son appartement, avoir l'usage d'une cave commune sans gêner les autres locataires. Après les travaux ce local sera vidé, rangé et nettoyé par ce locataire.

La Société n'est pas responsable des dégradations et vols causés aux biens entreposés dans les caves et greniers. Il est donc vivement conseillé au locataire de veiller à assurer aussi bien le contenu de son logement que celui de sa cave et/ou de son grenier.

Article 7 : Interventions dans le logement.

Les contacts et relations avec toute personne mandatée par la Société relèvent de sa responsabilité exclusive. Il est notamment interdit au locataire de donner des instructions aux personnes intervenantes dans son logement.

Article 8 : Problème technique aux installations mises à la disposition du locataire.

Le locataire doit immédiatement avertir le Service Technique de la Société de tout problème technique ou autre survenant dans l'appartement ou l'immeuble donné en location ainsi qu'à l'occasion de tout mauvais fonctionnement des installations mises à sa disposition.

Il devra donc, pour ce faire, donner accès à son logement dans les meilleurs délais au délégué de la Société ou aux corps de métier chargés des réparations. A défaut, sa responsabilité sera engagée et les frais de réparation lui seront facturés. Il en sera de même pour tout déplacement supplémentaire en cas d'absence du locataire alors qu'il a été prévenu au préalable du passage d'un délégué de la Société.

Article 9 : Assurances.

Le locataire devra prendre une assurance de type « intégrale incendie » qui couvrira le contenu du bien loué (le mobilier, y compris les papiers peints, tapis,..) et le recours des tiers (voisins ou autres), à l'exclusion de l'immeuble. Les périls suivants devront également être couverts : bris de vitres et dégâts des eaux.

En assurant son logement, il est important de préciser à l'organisme concerné si celui-ci s'accompagne d'une cave, d'un grenier, d'un garage ou d'une dépendance, car leur contenu doit aussi être assuré.

Le locataire devra fournir à la Société une copie de son contrat d'assurance et remettra chaque année la preuve de paiement des primes ou une attestation de l'organisme concerné.

Il est enfin vivement conseillé de souscrire une police R.C. familiale.

Article 10 : Equipements de sécurité.

Le locataire est tenu de respecter les équipements de sécurité. Toute dégradation volontaire d'extincteurs, dévidoirs, boutons d'alarmes, détecteurs, portes coupe feu ou centrales incendies est considérée par la Société comme une grave mise en danger des locataires et sera sanctionnée comme tel.

Lorsqu'un locataire constate la dégradation d'un des équipements précités, il est tenu d'en avvertir sans délai la Société.

Article 11 : Garage.

Un garage peut être pris en location par le locataire, suivant certaines conditions. La sous-location des garages est strictement interdite.

Il est mis à disposition afin d'y entreposer normalement son véhicule. Il est recommandé de ne pas y entreposer des objets de valeur. La Société n'est dès lors pas responsable en cas de dégâts, vol ou autre occasionnés aux dits objets. Le locataire doit faire inclure le garage par sa compagnie d'assurances dans son contrat couvrant sa responsabilité locative et son contenu. L'usage des garages doit se faire avec un minimum d'inconvénient pour les autres locataires et plus particulièrement à partir de 22 heures et jusque 7 heures du matin.

Seuls les locataires de ces garages recevront les clés y donnant accès, celles-ci ne pourront en aucun cas être données à une autre personne (sauf autorisation préalable et écrite de la Société). En cas de perte ou de vol de la clé, le locataire doit, le plus rapidement possible, en faire la déclaration à la société et auprès des services de Police.

Aucun dépôt de carburant ou tout autre produit inflammable n'y est autorisé. Il est interdit d'effectuer sur le domaine ou dans le garage des réparations aux engins mécaniques.

La Société fera évacuer aux frais, risques et périls du locataire et/ou propriétaire du véhicule, tout engin stationné dans les garages sans autorisation, ainsi que tout véhicule gênant. Il est par ailleurs interdit de stationner dans tout endroit autre que ceux prévus à cet effet à savoir garage et domaine public et de gêner les déplacements, notamment des services de secours.

L'alimentation électrique de la lampe des boxes individuels ne peut-être utilisée à d'autres fins que l'éclairage de ce local.

Les dévidoirs ne peuvent être utilisés à des fins impropres à leur destination.

Hormis celles déclarées à la Police et à la société, les locataires seront tenus responsables des dégradations enregistrées dans les garages loués.

Article 12 : Animaux.

Essentiellement pour des raisons d'hygiène et de prolifération, il est strictement interdit de nourrir les pigeons, les chats et autres animaux sur la voie publique et sur les terrasses. Vouloir nourrir ces animaux, c'est en réalité nourrir les rats.

1. Maisons unifamiliale et « duplex ».

La présence de maximum deux animaux par ménage est tolérée, pour autant qu'ils ne constituent aucun trouble par leur présence, leur odeur, bruit, aboiement ou autre, et que les conditions d'hygiène et de sécurité soient respectées.

Les chiens doivent être tenus en laisse (maximum 2m .) dès que la porte de l'habitation privée est franchie. Il est interdit au locataire de permettre à son chien de se soulager aux abords des bâtiments. Si tel était le cas (ou si un accident de cet ordre devait survenir), le locataire est tenu de nettoyer immédiatement les parties souillées et d'emporter les excréments.

Si l'animal est source de nuisance par bruits, odeurs ou autres, la Société pourra demander au locataire de se séparer du ou des animaux en cause. Dans le cas où le

locataire ne s'y conformerait pas, cela pourrait constituer un motif susceptible d'entraîner la résiliation du bail aux torts du locataire.

Les animaux perturbateurs et/ou dangereux ne sont pas admis dans le logement. Il est dès lors strictement interdit de détenir des animaux de basse-cour, des rongeurs, serpents, mygales, scorpions, reptiles etc .

Toute forme d'élevage d'animaux, de quelque espèce que ce soit, est strictement interdit.

Il est attendu du locataire un comportement responsable vis-à-vis de son ou ses animaux. Cela signifie par exemple, pour les chiens, de ne pas encourager leur agressivité par un entraînement au « mordant » ou autre. Les chiens en laisse ne peuvent également circuler sur les aires de jeux réservées aux enfants.

2. Immeubles à appartements.

Dans les immeubles à appartements, tous les animaux, même en visite, sont formellement interdits.

Toutefois, les locataires qui, avant la mise en vigueur du présent règlement d'ordre intérieur, étaient en possession d'animaux pourront garder ceux-ci et ce, sous les conditions reprises ci-avant, mais ne pourront les remplacer par d'autres.

Article 13 : Zones vertes, plantations, jardins.

Il convient :

1° de ne pas faire de feu dans jardins, les jardinets, les parcs et bien entendu sur les terrasses ou toitures

2° de ne pas faire de barbecue dans les parcs, sauf aux endroits prévus à cet effet, ainsi que sur les terrasses.

3° de respecter les plantations

4° de ne jeter ni papiers, ni déchets

5° de ne pas transformer les espaces communs en potager sauf autorisation expresse et écrite préalable de la Société.

La Société se réserve le droit de faire évacuer les objets abandonnés et déchets présents dans ces zones, les frais d'évacuation étant supportés par les locataires responsables et/ou des logements concernés.

Article 14 : Loyer, calcul du loyer et des charges.

Le loyer mensuel et le montant mensuel de provision des charges locatives sont payables avant le 10 de chaque mois, par versement ou virement au compte en banque n° 260-0257000-19. Le talon de versement ou de virement tient lieu de quittance et doit être conservé par le locataire.

En cas de difficulté financière transitoire, il est recommandé au locataire de se mettre immédiatement en contact avec la société pour rechercher conjointement une solution négociée de régularisation de la dette plutôt que de laisser celle-ci se transformer en procédure judiciaire.

En cas de retard de paiement, la procédure de récupération suivante sera appliquée :

- Un rappel par pli simple accordant un délai de 10 jours
- A défaut de réaction, un second rappel est adressé par lettre recommandée avec un nouveau délai de 8 jours. A dater de ce second rappel, les loyers et charges restant dus produisent intérêt au taux légal et sans mise en demeure. En outre, sont comptabilisés de plein droit à charge du locataire des frais de rappel d'un import de 9,50€ par rappel expédié en recommandé.
- En cas de signature d'un plan d'apurement amiable portant sur une somme excédant 500€, ledit plan est soumis à homologation devant la Justice de Paix compétente.
- En cas d'échec de la phase précontentieuse, le dossier est transmis au contentieux pour introduction de la procédure judiciaire.

Chaque année, la Société procède au décompte annuel des charges de l'année antérieure ainsi qu'au remboursement éventuel du précompte immobilier pour les locataires qui bénéficient de cette mesure fiscale et selon les décomptes reçus du SPW Finance. Si un locataire se retrouve simultanément débiteur et créancier à un moment donné dans les livres de la société, celle-ci est autorisée à compenser les montants afin d'apurer prioritairement les dettes comptables, réelles et contrastées du locataire et de lui rembourser le cas échéant le solde restant dû.

Chaque année, la Société procède au calcul du loyer conformément aux règles et formes prévues par la réglementation en vigueur. Toute modification de loyer est notifiée par la Société au locataire par pli simple. A cet effet, la Société contactera une fois par an, par écrit, chaque locataire. Ce courrier reprendra la liste des documents à fournir afin

de permettre le calcul du loyer. Le locataire est également tenu de transmettre les pièces demandées.

Toute modification à la hausse ou à la baisse des revenus et/ou ressources du ménage doit être notifiée sans délai à la société. Cette modification des revenus pourra, le cas échéant, entraîner une adaptation du loyer.

Par ailleurs, le locataire est tenu à tout moment de l'année de déclarer par écrit dans un délai de 8 jours toute modification intervenue dans sa situation familiale. Toute cohabitation nécessite l'accord préalable de la société et ce, aux fins d'éviter les problèmes de surpeuplement des logements.

La Société insiste sur le fait que le logement ne peut-être occupé que par des personnes faisant partie du ménage du locataire et renseignées dans la composition de ménage introduite auprès de la Société.

Toute fausse déclaration sera sanctionnée et pourra entraîner la résiliation du contrat de bail.

Article 15 : Etat des lieux.

Dans le cas où le locataire serait absent lors de l'état des lieux d'entrée ou de sortie pour des raisons injustifiées, la Société lui réclamera, entre autre, les frais de déplacement du délégué de la société.

L'état des lieux de sortie intervient à une date fixée d'un commun accord entre les parties. Il comprend une estimation du coût de remise en état.

Dans l'hypothèse où le locataire ne prend pas contact avec la Société pour convenir d'une date pour l'état des lieux, celle-ci est fixée par la Société. Dans le cas où sa nouvelle adresse ne serait pas connue par celle-ci, la correspondance lui sera expédiée au logement qu'il a quitté.

Tant que les clefs ne sont pas restituées à la Société contre accusé de réception de celle-ci, le bail continue à sortir ses effets.

La Société n'est pas responsable de la non transmission du décompte liquidatif en cas d'absence de communication par le locataire sortant de sa nouvelle adresse et de son numéro de compte.

Article 16 : Divers

1. La Société se réserve le droit de modifier en cours de bail le règlement d'ordre intérieur. Le locataire sera avisé de ces modifications éventuelles.

2. Nulle responsabilité n'est encourue par la Société du chef d'inondations, qualité d'eau potable ou autres cas de force majeure.

Titre II : Dispositions particulières aux immeubles à appartements.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux locataires d'appartements qui respecteront aussi les dispositions de titre I qui sont communes à tous les locataires.

La Société fait appel à la bonne volonté, au savoir-vivre et à la courtoisie des locataires. Ceux-ci sont priés de faire preuve de compréhension réciproque. La location d'un appartement impliquant l'acceptation des inconvénients inhérents à ce type d'habitation.

Article 1 : Accès à l'immeuble.

1. Le locataire veillera à ce que les portes d'accès de l'immeuble soient toujours soigneusement fermées.

Les locataires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients qui pourraient résulter de toute réparation à exécuter suite à l'inobservation de cette règle.

2. Le locataire est responsable des faits et gestes des personnes auxquelles il permet l'entrée.

Article 2 : Emménagement- déménagement et transport du mobilier.

Les emménagements et les déménagements devront s'effectuer par les façades extérieures ou par l'escalier, tous abus étant à proscrire.

Tout locataire qui, lors d'un emménagement ou déménagement, occasionne volontairement ou involontairement des dégâts ou dégradations aux parties communes de l'immeuble (cages d'escaliers, halls, rampes, portes, etc.) devra supporter le coût des réparations ou de remise en état.

Cette disposition s'applique même si les dégradations sont imputables aux ouvriers déménageurs.

Il est interdit d'emménager ou de déménager après 20 heures et avant 8 heures du lundi au samedi, ni les dimanches et jours fériés, ceci afin de préserver la tranquillité des autres occupants de l'immeuble.

Lors des emménagements et/ou déménagements, il est interdit de remplir le local destiné aux poubelles, de caisses en carton ou tout autre objet.

Article 3 : Installation de chauffage.

L'accès à la chaufferie de l'immeuble est strictement réservé au personnel d'entretien, ainsi qu'aux personnes dûment autorisées par la Société.

Article 4 : Parties communes de l'immeuble.

Il est strictement interdit de fumer ou de produire du feu dans les parties communes, caves et greniers.

L'usage abusif et intempestif, ou pour son usage personnel, de l'éclairage commun et de l'eau des communs est à proscrire.

Toutes les dégradations survenues dans les parties communes, notamment au cours des déménagements, seront à charge du locataire responsable.

Le locataire doit veiller à ne pas salir les parties communes (uriner, taguer, laisser des débris). En cas de souillures faites par un locataire (ou par un membre de son ménage, une personne à son service ou un visiteur) dans les parties communes, le locataire responsable est tenu de les faire disparaître immédiatement. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à sa charge.

Au cas où le responsable d'un dégât quelconque ne pourrait être déterminé d'une façon précise, tous les locataires susceptibles d'avoir pu occasionner les dégâts en question seront tenus d'intervenir pour parties égales dans le paiement de la réparation.

Il est interdit d'exécuter n'importe quel travail ménager autre que le nettoyage des paliers dans les parties communes de l'immeuble ; il est aussi interdit de secouer les paillassons, tapis, literie et tous autres tissus sur les terrasses, balcons et fenêtres.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes de l'immeuble telles que couloirs, halls, parkings, à l'exception des endroits prévus à cet effet.

Il est rappelé aux parents que ceux-ci sont responsables des actes de leurs enfants.

Les parties communes ne peuvent jamais être occupées à titre privatif. Ces parties communes, et en particulier les entrées, escaliers, paliers, les dégagements, couloirs de caves et emplacements de parking doivent, en tout temps, être libres de tout objet quelconque. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

En aucun cas, il ne sera toléré de laisser des poussettes, des vélos d'enfants ou autres dans les halls et couloirs communs ou de placer des vélos contre les murs de l'immeuble.

La Société se réserve le droit de faire évacuer les engins gênants aux frais du locataire contrevenant. En cas d'accident ou d'incendie, ces objets peuvent constituer un grave danger et les contrevenants seront exposés à des poursuites.

Article 5 : Entretien des parties communes.

Toutes les parties communes, escaliers, couloirs, paliers, caves, greniers, murs, portes et vitres doivent être entretenus par l'ensemble des locataires.

Balayer les escaliers, paliers et couloirs d'accès, une fois par semaine, nettoyer à l'eau sans produit nocif pour la santé ou agressif pour les divers matériaux, sol, murs, portes ...etc. une fois tous les 15 jours ou si salissures importantes (hiver ou temps de pluie)

Le sous sol, caves, les accès extérieurs avant et arrière de l'immeuble, les portes et escaliers, une fois tous les 15 jours, le grenier si nécessaire balayer une fois par mois.

Désherber, déneiger, sécuriser les abords d'accès lors des périodes de gel (règlement communal de Police) autant de fois qu'il en sera utile.

En cas de manquement constaté, précédé d'un avertissement, la Société interviendra pour y pallier. Les frais résultant de l'intervention seront mis à charge du ou des locataires responsables ou de l'ensemble des locataires en cas de non identification.

Pour tout ce qui concerne la propreté et la bonne tenue de l'immeuble, le locataire se soumettra aux avis qui lui seront donnés par les préposés de la Société qui sont chargés de recevoir toutes les réclamations.

Article 6 : Aspect de l'immeuble

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble :

- les fenêtres seront garnies de rideaux flous tombants, en voile blanc et uni, sur toute la hauteur et largeur de la partie vitrée ;
- dans le choix de leurs tentures, il est recommandé aux locataires de respecter l'harmonie de l'ensemble des logements ;
- pour les appartements disposant d'une terrasse, il est autorisé d'y faire sécher du linge sur un séchoir sur pied (pas sur un fil pendu entre les murs de la terrasse). En aucun cas, le linge ne sera mis à sécher sur les balustrades ou aux fenêtres de l'appartement.
- à l'exception d'un séchoir sur pied, de mobilier de jardin, d'un meuble de rangement dont la hauteur ne dépasse pas les balustrades, il est interdit d'entreposer tout autre objet sur les terrasses.
- il est interdit de placer des meubles devant les fenêtres et/ou de garnir celles-ci avec du papier, des journaux, des cartons ou des panneaux de bois.
- chaque locataire veillera à l'entretien des vitres et fera immédiatement remplacer les carreaux fêlés ou cassés.

- il est attendu du locataire qu'il entretienne son logement et sa terrasse laquelle fait partie intégrante du bien loué. Il est toutefois interdit de laver sa terrasse à grandes eaux.
- il est également interdit de faire de la publicité dans l'immeuble, pour quelque motif que ce soit sauf autorisation spéciale et écrite de la Société.
- le locataire ne pourra mettre aux fenêtres ni enseigne, réclame ou autre objet quelconque.

Article 7 : Déchets ménagers et enlèvement des immondices.

Aucun objet ni sac poubelle ne peut être déposé dans les parties communes de l'immeuble (paliers, locaux compteurs, couloirs des caves, entrée de l'immeuble, jardins, pelouses, parkings), ni entreposé de manière excessive sur les terrasses des appartements.

La Société se réserve le droit de faire évacuer les déchets ménagers et immondices abandonnés dans l'immeuble aux frais des locataires concernés ou, en l'absence d'identification du locataire responsable, aux frais de l'ensemble des locataires de l'immeuble.

Pour les sites équipés de containers, la seule obligation du locataire est de porter ses poubelles dans les locaux prévus à cet effet et de déposer les déchets triés dans les emplacements adéquats.

En dehors de ce cas, le locataire est tenu obligatoirement de mettre ses immondices exclusivement dans les sacs en plastique règlementaires vendus dans le commerce : ils doivent être conformes et fermés.

Dans tous les cas, le locataire devra se conformer aux instructions qui lui seront données par le délégué du Service Technique ou le délégué de la société mandatée à cet effet par la Société pour tout ce qui concerne le dépôt des immondices.

Aucun autre objet ne pourra être déposé dans le local destiné aux poubelles et immondices. Si tel était le cas, la Société se réserve le droit de faire évacuer les objets, les frais d'évacuation étant alors supportés par le locataire concerné ou, en cas de non identification du locataire responsable, par l'ensemble des locataires de l'immeuble.

Article 8 : Placement d'antenne.

Dans les immeubles à appartements, il est formellement interdit d'installer ou laisser installer pour son compte ou compte d'un tiers une antenne radio ou T.V., paraboles.

Dès l'entrée en vigueur du présent ROI, les locataires seront tenus d'enlever ou de faire enlever les installations existantes non conforme, endéans le mois.

Article 9 : Tableau d'affichage

Le locataire est prié de consulter le tableau d'affichage de l'immeuble où sont montrées toutes les communications d'ordre général émanant de la Société et celles issues d'une convention avec le CCLP.

Il est interdit d'enlever ou d'arracher les documents affichés.

Pour la Société



Julien PAQUET
Directeur-Gérant



Christine SWEERT
Présidente

Pour le(s) locataire(s)

Signature (s) précédée (s) par mention

« Lu et approuvé »