

# Règlement d'Ordre Intérieur Locatif

---



19 DECEMBRE 2023

---

Foyer de la région de Fléron SRL



## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR LOCATIF

Matricule : n° «NoldLog»

ENTRE :

LA SOCIETE LE FOYER DE LA REGION DE FLERON

LA SOCIETE Coopérative du Logement, société de logements de Service Public, inscrite au Registre des Sociétés Civiles sous le n° 7 au Greffe du Tribunal du Commerce de Liège, dont le siège social est établi rue François Lapierre 18 à 4620 FLERON.

Ci-après dénommée « LA SOCIETE ».

ET

et/ou «SignBail1» «PrenomSign1»  
«SignBail2» «PrenomSign2»

Dont l'adresse est la suivante : «Rue» «CPost» «Localite»

S'obligeant solidairement et indivisiblement

ci-après dénommé(s) « LE LOCATAIRE »

ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

Le présent règlement d'ordre intérieur complète le bail intervenu entre les parties en date du \_\_/\_\_/20\_\_ et prenant cours le «date».

La législation en matière de logements sociaux gérés par les Sociétés de Logements de Service Public en Région Wallonne ayant été modifiée par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007 paru au Moniteur Belge le 7 novembre 2007 modifié par l'AGW du 19.12.2008 (MB 26.01.2009) et l'AGW du 19.07.2012 (MB 30.08.2012) établissant un nouveau contrat de bail type, les parties ont convenu de ce que ce bail type correspondant à l'arrêté du gouvernement wallon du 19.07.2012 paru au Moniteur Belge le 30 août 2012 serait d'application.

Le présent règlement d'ordre intérieur ayant pour mission de compléter, de préciser le bail est pris en application notamment de l'article 11 dudit contrat de bail type dont LE LOCATAIRE a eu connaissance.

## TABLE DES MATIERES

### 1. PREAMBULE

- 1.1. Utilisation du logement en « bon père de famille »
- 1.2. Responsabilités
- 1.3. Accompagnement social

### 2. SIGNATURE DU CONTRAT DE BAIL

- 2.1. Calcul des charges
- 2.2. Contrat de fourniture d'énergie
- 2.3. Télécommunication (TV, téléphone, internet)
- 2.4. Installation de chauffage
- 2.5. Assurances
- 2.6. Contacts avec le Foyer de la région de Fléron

### 3. ENTREE DANS LE LOGEMENT

- 3.1. Etat des lieux d'entrée

### 4. OCCUPATION DU LOGEMENT

- 4.1. Destination du logement
- 4.2. Modification du logement
- 4.3. Embellissement du logement
- 4.4. Equipements du logement
- 4.5. Détention d'animaux
- 4.6. Utilisation des communs
- 4.7. Visite du logement
- 4.8. Interventions du Foyer de la région de Fléron dans le logement
- 4.9. Trouble de voisinage
- 4.10. Vandalisme
- 4.11. Contentieux

### 5. USAGE

- 5.1. Entretien
- 5.2. Energies et ventilation
- 5.3. Poubelles et encombrants
- 5.4. Entretien des communs
- 5.5. Entretien des extérieurs
- 5.6. Plantations
- 5.7. Garage individuel
- 5.8. Garage commun vélos-motos
- 5.9. Garage collectif auto

### 6. COMPORTEMENT ENVERS LES TIERS

### 7. SORTIE DU LOGEMENT

- 7.1. Pré état des lieux
- 7.2. Etat des lieux



## > 1. PREAMBULE

Le présent règlement d'ordre intérieur constitue une annexe au bail conclu entre le LOCATAIRE et LA SOCIETE et a la même valeur juridique. Il a pour but de compléter le bail et de préciser les responsabilités du LOCATAIRE et de LA SOCIETE.

Le règlement d'ordre intérieur se veut être à la fois transparent sur les usages de LA SOCIETE et un outil pratique pour les LOCATAIRES.

Afin d'en faciliter la compréhension et l'utilisation, ce règlement, après avoir rappelé des généralités, a été rédigé selon un ordre chronologique se référant au parcours d'un LOCATAIRE dans nos logements, de la signature du contrat de bail à l'état des lieux de sortie du logement. Un tableau reprenant les différentes charges d'entretien et de réparation relevant de la responsabilité des LOCATAIRES est, en outre, annexé à ce règlement d'ordre intérieur. Cette annexe a la même valeur juridique que le règlement d'ordre intérieur.

### 1.1. Utilisation du logement en « bon père de famille »

Le LOCATAIRE s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille » conformément à l'article 1728 de Code Civil. La notion de « bon père de famille » étant entendue comme « une personne prudente et diligente, attentive, soucieuse des biens qui lui sont confiés comme s'il s'agissait de ses biens propres ».

Le LOCATAIRE est responsable de l'entière responsabilité du bien loué du premier au dernier jour de la location.

### 1.2. Responsabilités

Le LOCATAIRE est chargé de signaler à LA SOCIETE tout dommage ou toute réparation nécessaire dès son apparition. A défaut d'en avoir averti LA SOCIETE, le LOCATAIRE est tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens loués.

Le LOCATAIRE se porte responsable pour toutes les personnes qui occupent le logement de son fait ou lui rendent visite.

### 1.3. Accompagnement social

Un accompagnement social des LOCATAIRES tout au long de leur parcours locatif est organisé au sein de LA SOCIETE. Une visite locative est effectuée pour chaque nouveau LOCATAIRE après son entrée dans le logement afin d'évaluer son adaptation et l'informer des droits et obligations réciproques de chaque partie. Des visites domiciliaires sont également effectuées pour contrôler le respect du contrat de bail. Les membres du service accompagnement social de LA SOCIETE identifient les ménages en difficulté et mettent en place avec eux des solutions afin d'éviter un contentieux avec LA SOCIETE.



## > 2. SIGNATURE DU CONTRAT DE BAIL

### 2.1. Calcul des charges

En plus du loyer, le LOCATAIRE paie des charges locatives, calculées sur base de l'arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999. Le paiement des charges locatives est effectué par provisions mensuelles ajoutées au montant du loyer. Un décompte annuel des charges est effectué chaque année par LA SOCIETE.

Ces charges locatives recouvrent les frais relatifs, par exemple, à la conciergerie, aux entretiens généraux, aux espaces verts, à l'entretien des ascenseurs, à l'entretien du chauffage central et des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire individuels ou collectifs, aux dépenses relatives à la protection contre l'incendie et à la désinfection, etc.

Les charges recouvrent en outre les dépenses d'achat d'eau, d'électricité, et gaz et autres combustibles payées par LA SOCIETE pour la fourniture à l'alimentation de chauffage collectif des logements, des parties communes et des équipements collectifs, ainsi que la location et le relevé des compteurs et de calorimètres.

### 2.2. Contrat de fourniture d'énergie

Le LOCATAIRE a l'obligation de conclure un contrat avec le fournisseur d'énergie de son choix en matière d'électricité et, le cas échéant, de gaz.

En matière de fourniture d'eau, LA SOCIETE signale automatiquement le changement de LOCATAIRE. Le contrat reste en tout état de cause à charge du LOCATAIRE.

Dans les immeubles pour lesquels LA SOCIETE a conclu un contrat avec un fournisseur, la charge est ensuite répartie entre les LOCATAIRES dans les charges.

### 2.3. Télécommunication (TV, téléphone, internet)

Le LOCATAIRE désirant bénéficier d'un service de télédistribution, de téléphonie et/ou de fourniture internet est chargé de conclure un contrat personnel. LA SOCIETE n'a aucune responsabilité dans la conclusion de ces contrats.

Tout placement d'une antenne radio, T.V., CB ou parabole sur le toit, la maçonnerie ou la menuiserie, fixée par tout moyen que ce soit est interdit. Le placement dans les jardins ou sur les balcons est également interdit. Le LOCATAIRE peut faire une demande écrite de dérogation à LA SOCIETE.

### 2.4. Installation de chauffage

Si le logement n'est pas équipé d'un chauffage central, le LOCATAIRE installe, à ses frais, un équipement de chauffage individuel (convecteur gaz ou mazout, par exemple). Le LOCATAIRE informe LA SOCIETE du carburant utilisé. En cas de changement de carburant, il est de la responsabilité du LOCATAIRE d'en informer immédiatement LA SOCIETE.

Pour les installations gaz, le LOCATAIRE devra fournir à LA SOCIETE une attestation de conformité de l'installation.



## 2.5. Assurances

LA SOCIETE souscrit pour chaque logement une police d'assurance type « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE, quant à lui, est obligé de souscrire une police incendie pour les risques meubles et le recours que l'article 1382 du code civil accorde aux voisins, en ce compris les dégâts des eaux et le bris de vitre.

Conformément aux dispositions du contrat-type de bail, le(s) locataire(s) est (sont) informé(s) de ce que LA SOCIETE a souscrit, pour le logement, une police « intégrale incendie » avec abandon de recours.

Cette disposition d'abandon de recours prévue dans la police « incendie » ne porte que sur les dommages « bâtiment », conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur ci-joint et elle ne peut sortir ses effets :

- En cas de dommages résultant de la malveillance du (des) LOCATAIRE(s) et/ou occupant(s)
- Dans la mesure où, nonobstant la présence de cette disposition, le(s) LOCATAIRE(s) et/ou occupant(s) a (ont) souscrit une police d'assurance garantissant sa (leur) responsabilité.

Cette disposition a donc pour effet de dispenser le(s) LOCATAIRE(s) de couvrir sa (leur) « responsabilité locative » pour les dommages aux biens « immeuble » de LA SOCIETE quant aux risques suivants :

- Incendie et périls connexes
- Tempête, grêle, pression de la neige
- Dégâts des eaux
- Catastrophes naturelles

Toutefois, le(s) LOCATAIRE(s) est (sont) tenu(s) de conserver une assurance pour la couverture des risques suivants :

- Leur mobilier
- Leurs aménagements locatifs (*peintures, tapissages, revêtement de sols, cuisine équipée, etc.....*) conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur en vigueur.
- Le recours des tiers, c'est-à-dire tous dommages causés au « contenu » et/ou aux « aménagements locatifs » effectué(s) par un tiers lorsque l'origine du sinistre relève de sa (leur) responsabilité au sens des articles 1382 et suivants du code civil.

Il reste également loisible au(x) LOCATAIRE(s) de souscrire toutes garanties complémentaires qu'il(s) jugerait (aient) utile concernant la couverture de leur « contenu » et/ou « aménagements locatifs » (« vol », « vandalisme », etc.....).

## 2.6. Contacts avec le Foyer de la région de Fléron

Les services du Foyer de la région de Fléron sont accessibles au public les lundi et vendredi de 8h30 à 11h45 et les mardi et jeudi de 13h30 à 16h00.

Une permanence téléphonique des services est assurée les lundi, mardi et jeudi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 16h00 et les vendredi de 8h30 à 11h45 au 04/358.40.21 pour les services administratifs et au 04/355.96.94 pour le service technique. Les bureaux sont fermés les mercredi et vendredi après-midi.

Toute demande particulière non régie par le présent règlement d'ordre intérieur est à adresser, par écrit, au Directeur-gérant de LA SOCIETE.



## > 3. ENTREE DANS LE LOGEMENT

### 3.1. Etat des lieux d'entrée

La remise des clefs au LOCATAIRE a lieu lors de l'état des lieux d'entrée.

Lors de la prise en location d'un logement, un état des lieux contradictoire est établi avec un représentant de LA SOCIETE. Par usage de LA SOCIETE, le LOCATAIRE est convoqué pour effectuer cet état des lieux la dernière semaine du mois précédent la prise en location.

Le procès-verbal contradictoire d'état des lieux sera effectué en présence d'un représentant de LA SOCIETE, du LOCATAIRE sortant et du LOCATAIRE entrant et comportera la signature de ces personnes. Il a pour but d'établir les travaux à effectuer dans le logement à charge du LOCATAIRE sortant et à charge de LA SOCIETE.

Le représentant de LA SOCIETE donnera toutes les explications nécessaires sur l'occupation du logement.

Les relevés d'index des compteurs d'eau et d'énergie se font également lors de l'état des lieux.



## > 4. OCCUPATION DU LOGEMENT

### 4.1. Destination du logement

Le LOCATAIRE s'engage à occuper pratiquement en permanence le logement comme habitation privée et à titre de résidence principale. Toute autre destination du bien est strictement interdite. Il est par conséquent interdit d'établir dans le logement un commerce, une profession libérale ou une industrie ainsi que d'exercer une activité constituant une nuisance pour les voisins ou causant des dégradations aux locaux.

Il est également interdit de sous-louer l'ensemble ou une partie du logement ainsi que d'héberger toute personne non renseignée sur le document de « composition de famille ».

Toute utilisation autre que celle d'habitation personnelle ou toute modification de la destination assignée à chacune des pièces est soumise à une autorisation formelle, écrite et préalable de LA SOCIETE.

### 4.2. Modification du logement

De manière générale, il est interdit d'apporter des modifications au logement loué et à ses dépendances. Toute modification est subordonnée à une autorisation écrite préalable de LA SOCIETE.

LA SOCIETE peut conditionner son autorisation à la prise par le LOCATAIRE d'une assurance couvrant la responsabilité du LOCATAIRE ou de son entrepreneur ainsi que toutes les réparations des dégradations qui pourraient être faites à l'immeuble.

Si le LOCATAIRE a effectué des transformations non autorisées et que suite à celles-ci survient un litige avec la compagnie d'assurance incendie, l'abandon de recours ne fonctionnera pas et le LOCATAIRE en supportera seul les conséquences.

Sauf convention contraire, tout changement ou amélioration autorisé par LA SOCIETE restera à la sortie du LOCATAIRE, la propriété exclusive de LA SOCIETE sans indemnité. En outre, en cas d'infraction, LA SOCIETE fera rétablir les lieux dans leur état initial de la prise en location aux frais du contrevenant, même en cours de bail.

Il est interdit de placer des enseignes, réclames, pancartes publicitaires ou autres ; d'enfoncer des crampons et des clous dans les portes, boiseries et parements extérieurs ; d'enlever les plinthes ou n'importe quelle boiserie ou élément de décoration. Les frais de remise en état qui pourraient en résulter seront supportés par le LOCATAIRE, même en cours de bail, sur simple présentation des notes ou factures.

Toute construction d'annexe ou de véranda est formellement interdite. L'installation d'un abri de jardin est subordonnée à un accord préalable écrit de LA SOCIETE.

Il est interdit pour le LOCATAIRE de placer des volets tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement.

Tout placement d'une antenne radio, T.V., CB ou parabole sur le toit, la maçonnerie ou la menuiserie, fixée par tout moyen que ce soit est interdit. Le placement dans les jardins ou sur les balcons est également interdit. Le LOCATAIRE peut faire une demande écrite de dérogation à LA SOCIETE.

Pour le cas où le LOCATAIRE contreviendrait à ces dispositions, LA SOCIETE est en droit, après lui avoir adressé vainement une mise en demeure de rétablir les lieux dans l'état initial de prise en location dans un délai de huit jours, de procéder elle-même à l'enlèvement de tout objet litigieux et à tous travaux de réparations complémentaires aux frais du LOCATAIRE, lequel supportera le coût de ces interventions sur simple présentation des notes ou factures.





### **4.3. Embellissement du logement**

Les travaux intérieurs de décoration souhaités par le LOCATAIRE sont à sa charge.

Les peintures et le tapissage des pièces d'habitation et boiseries intérieures sont laissés aux soins du LOCATAIRE et se feront à ses frais dans des tons neutres et clairs.

Les seuls revêtements muraux autorisés sont la peinture et le papier peint. Tout autre revêtement mural est interdit (crépis, lambris, fibre de verre, faïence, carrelage, liège, etc.)

Les plafonds doivent être peints en blanc : aucun autre traitement n'est autorisé (tapissage, lambris, fibre de verre, etc.)

Il est strictement interdit de placer des lambris ou de la frigolite, que ce soit en revêtement mural ou au plafond.

Il est interdit de modifier le revêtement du sol et des escaliers. En outre, le LOCATAIRE ne peut pas poser de revêtement de sol collé en pleine masse (carrelage, parquet, etc.) En conséquence, les revêtements posés par le LOCATAIRE doivent être enlevés lors de l'état des lieux de sortie.

Il est interdit de construire une gaine ou un caisson de dissimulation quelconque. Si un tel aménagement devait être démonté pour une réparation ou si le LOCATAIRE ne l'enlève pas à la fin de la location, les coûts relatifs au démontage seront portés en compte au LOCATAIRE sur simple présentation des notes ou des factures.

Le LOCATAIRE a en charge tous les frais d'entretien et de remise en état tels que les dommages aux peintures, aux enduits intérieurs, aux vitrages, aux portes, fenêtres, tabatières ou aux quincailleries, aux tuyauteries des eaux, gaz, chauffage, égouts, bains, W.C., installation électrique, etc.

### **4.4. Equipements du logement**

Toute modification de l'installation électrique, sanitaire ou de chauffage est strictement interdite.

Aucun percement de la maçonnerie, portes et châssis de portes et fenêtres n'est autorisé.

Pour le chauffage du logement, il est dangereux et interdit d'utiliser du bois, un poêle à pellets ou un poêle à pétrole.

L'utilisation de bonbonnes de gaz comme moyen de chauffage ou de cuisson est strictement interdite.

### **4.5. Détention d'animaux**

Un seul animal de compagnie par logement est toléré par LA SOCIETE. La détention d'un chien doit, en outre, respecter la réglementation communale. Les chiens faisant partie des catégories 1 et 2 sont interdits dans nos logements.

La détention et le comportement d'un animal de compagnie ne doivent en aucun cas incommoder le voisinage ou l'intervention des représentants de LA SOCIETE ou des entreprises mandatées par elle. En outre, le propriétaire de l'animal doit adapter l'entretien du logement à la détention de son animal.

Sont strictement interdits les « Nouveaux Animaux de Compagnie » (reptiles, rongeurs, batraciens, insectes, animaux exotiques ou venimeux, etc.)

Tout élevage ou abattage d'animaux est strictement prohibé, tant dans le logement que dans ses dépendances ou son jardin.



#### **4.6. Utilisation des communs**

L'utilisation des communs de l'immeuble est soumise au règlement d'ordre intérieur affiché dans les valves des communs de chaque immeuble concerné.

Il est interdit de laisser un objet quelconque encombrer les communs, de placer une enseigne, un écriteau, une inscription ou tout affichage quel qu'il soit dans les parties communes des immeubles. Il est également interdit de modifier la décoration des communs.

Lors de l'emménagement ou déménagement, il est recommandé aux LOCATAIRES de recourir au service de déménageurs professionnels et de surveiller, dans leur propre intérêt, le transport des meubles, leur passage dans les baies, couloirs, paliers et cages d'escaliers. Toute dégradation tant intérieure qu'extérieure causée à l'immeuble sera portée à charge du LOCATAIRE sur présentation de notes ou factures.

L'utilisation des ascenseurs doit se faire dans le respect des règles de sécurité affichées dans ceux-ci. Il est interdit à tout enfant de moins de 12 ans d'utiliser l'ascenseur sans être accompagné d'un adulte. En cas de panne, les usagers sont tenus d'en informer immédiatement LA SOCIETE. En dehors des heures d'ouverture de LA SOCIETE, les LOCATAIRES doivent appeler LA SOCIETE gestionnaire de l'ascenseur.

Les extincteurs sont placés à différents endroits dans les communs. Ils sont vérifiés annuellement par LA SOCIETE. Sauf en cas d'incendie, il est formellement interdit de les déplacer ou de les manipuler. Il est demandé aux LOCATAIRES de déclarer à LA SOCIETE de logement toute disparition ou dégradation d'un extincteur.

Lorsqu'il existe une buanderie commune, celle-ci est exclusivement destinée au lavage du linge et ne peut servir ni à entreposer d'autres objets, ni à être utilisée en qualité d'atelier, garage ou autre. Eu égard à son caractère commun, elle ne peut être encombrée par des objets à caractère privatif, lesquels pourront être enlevés aux frais du LOCATAIRE sur simple présentation des notes ou factures.

Il est conseillé de ne pas laisser les locaux communs inutilement éclairés, la charge de cet éclairage étant répercutée sur l'ensemble des LOCATAIRES de la résidence.

Il est en outre interdit de fumer, de séjourner ou de commettre une quelconque incivilité dans les parties communes d'immeuble.

Les équipements techniques situés dans les locaux communs sont placés sous la surveillance des usagers de la résidence.

D'une façon générale, le montant réclamé pour toute réparation rendue indispensable à la suite d'un acte de malveillance dont l'auteur est inconnu, ou d'une négligence collective, sera imputé à l'ensemble des LOCATAIRES de l'immeuble et réparti entre-eux.



#### **4.7. Visite du logement**

Le droit de visite du logement et de ses dépendances par les délégués de LA SOCIETE doit pouvoir s'exécuter après que LA SOCIETE en ait avisé le LOCATAIRE par simple lettre au minimum 8 jours avant la visite.

Le LOCATAIRE doit être présent ou se faire représenter par une personne dûment mandatée.

En cas d'absence au rendez-vous fixé par la convocation, LA SOCIETE pourra fixer unilatéralement, par lettre recommandée, une autre date pour la visite.

En cas de nouvelle absence, le LOCATAIRE supportera une indemnité forfaitaire de 50 € pour les perturbations du service et coûts de déplacement, sans préjudice de tout autre dommage et intérêts qu'il aurait générés. Ces montants sont à indexer sur base de la formule suivante :

$$\text{Indemnité} = \text{Indemnité X} \frac{\text{Indice des prix à la consommation en cours}}{\text{Indice des prix à la consommation novembre 2007}}$$

#### **4.8. Interventions du Foyer de la région de Fléron dans le logement**

Pour rappel, le LOCATAIRE doit tolérer l'exécution de tous travaux effectués pour le compte de LA SOCIETE en cours de bail et ce sans indemnisation.

Si le LOCATAIRE ne permet pas l'accès aux lieux loués et perturbe ainsi le planning des travaux ou la visite de LA SOCIETE, il devra supporter les coûts supplémentaires des déplacements et pertes de temps ainsi que tous les autres frais administratifs engendrés par son refus.

En outre, une indemnité forfaitaire de 30 € par jour d'inaccessibilité au logement sera réclamée. Ce montant sera indexé sur base de la formule ci-dessus.

Enfin, LA SOCIETE sera fondée, après une mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours, de notifier le congé au LOCATAIRE.

En cas de possession d'un animal de compagnie dans le logement, l'animal doit être attaché dans une autre pièce que celle où se trouve les personnes effectuant la visite ou les travaux afin d'assurer la sécurité de ces personnes.



#### 4.9. Trouble de voisinage

LA SOCIETE n'est pas tenue de garantir le LOCATAIRE des troubles que des tiers apporteraient par des voies de fait à sa jouissance. LA SOCIETE ne peut donc être rendue responsable des actes de voies de fait ayant porté atteinte au bien loué. LA SOCIETE n'est pas habilitée à régler les litiges qui surgissent entre voisins.

C'est au LOCATAIRE lui-même qu'il incombera d'agir directement contre le responsable pour le contraindre à mettre fin à ces agissements nuisibles et pour l'entendre condamner au paiement des dommages et intérêts ainsi que pour assurer une adéquate réparation du préjudice causé.

#### 4.10. Vandalisme

Le LOCATAIRE ne peut se prévaloir de l'article 1732 du Code civil que s'il peut rapporter la preuve que les dégradations causées au bien loué ne lui sont pas imputables.

Le LOCATAIRE doit donc prouver qu'il n'est pas responsable pour s'exonérer de la présomption de faute qui pèse sur lui. Pour ce faire, il devra fournir à LA SOCIETE une copie du dossier répressif (copie du PV d'audition).

#### 4.11. Contentieux

Le LOCATAIRE ne peut, sous aucun motif, se mettre en défaut de paiement.

Le LOCATAIRE qui ne s'acquitte pas du loyer aux termes convenus dans le bail, peut être tenu à payer des intérêts de retard.

Le LOCATAIRE, en défaut de paiement, s'expose à des sanctions pouvant entraîner la résiliation du bail.

LA SOCIETE n'est pas habilitée à régler les litiges qui surgissent entre voisins.

LA SOCIETE se réserve le droit d'entamer une action en justice à l'encontre du LOCATAIRE si un des points du présent ROI n'est pas respecté.



## > 5. USAGE

### 5.1. Entretien

Le LOCATAIRE est tenu d'occuper l'immeuble, de le meubler, de l'entretenir, de le nettoyer, de l'aérer, de le chauffer et de procéder aux réparations locatives.

Les travaux d'entretien et de réparation du logement à effectuer à charge du LOCATAIRE sont indiquées dans le tableau repris à l'annexe 1 de ce règlement d'ordre intérieur.

Si le LOCATAIRE reste en défaut d'exécution de ces travaux, LA SOCIETE a le droit de les faire exécuter elle-même pour le compte du LOCATAIRE, après une mise en demeure par lettre recommandée laissant, sauf urgence particulière, un délai minimum de 15 jours pour s'exécuter. Le LOCATAIRE devra ensuite rembourser à LA SOCIETE les sommes dépensées dans le mois de leur facturation.

Si le LOCATAIRE cause des déplacements inutiles aux délégués de LA SOCIETE en demandant l'intervention de LA SOCIETE dans des problèmes qui sont à sa charge en application du présent règlement et du tableau y annexé, il supportera le coût de cette intervention sur simple présentation de notes ou factures.

En période de gel, le LOCATAIRE protégera les compteurs et les tuyauteries d'eau et accessoires. Il purgera également les canalisations extérieures d'alimentation d'eau. En cas de négligence du LOCATAIRE, les frais de réparation provoqués par les dégâts du gel seront à sa charge.

### 5.2. Energies et ventilation

Afin de conserver un logement sain, le LOCATAIRE veillera à aérer efficacement son logement quotidiennement.

Le LOCATAIRE veillera également à ne pas laisser les fenêtres entrouvertes au-dessus d'un radiateur qui fonctionne.

Il est expressément recommandé au LOCATAIRE qui dispose d'une salle de bain avec chauffe-eau fonctionnant au gaz :

- de veiller à la ventilation suffisante du local ;
- de ne pas obturer les grilles de ventilation basses, même par grand froid ;
- de ne pas obturer les fenêtres.

### 5.3. Poubelles et encombrants

Tout LOCATAIRE doit satisfaire à la réglementation communale en matière de poubelles et encombrants. Les poubelles ne peuvent être déposées sur la voie publique que le jour du ramassage, ou au plus tôt la veille au soir, dans le respect des horaires établis par la réglementation communale.

Pour les appartements, les différentes possibilités d'évacuation des déchets sont, en outre, stipulées dans le règlement d'ordre intérieur relatif à leur immeuble.

Les poubelles ne doivent en aucun cas être stockées dans des locaux non prévus à cet effet ni sur les balcons. L'amoncellement des déchets dans les jardins est également interdit.

Le LOCATAIRE est l'unique responsable des débours et taxations supplémentaires occasionnés pour non-respect de la réglementation communale en vigueur.



#### **5.4. Entretien des communs**

L'entretien des communs est assuré par LA SOCIETE.

Les LOCATAIRES veilleront à la bonne conservation et à l'entretien des locaux de service après usage tels que les buanderies et garages communs.

Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes d'immeuble.

Les LOCATAIRES qui saliraient l'entrée, les escaliers, l'ascenseur ou tout autre lieu de passage sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage, et ce, indépendamment de l'intervention du service de nettoyage.

#### **5.5. Entretien des extérieurs**

Le LOCATAIRE doit entretenir son jardin. Par conséquent, il est chargé de tondre la pelouse, enlever les mauvaises herbes des chemins, parterres et plates-bandes. Il entretiendra également les arbres et haies. Il pourvoira à la taille et l'élagage selon les prescriptions émises par le service technique de LA SOCIETE, les prescriptions communales et les règles du bon jardinage. Le LOCATAIRE sera chargé de remplacer les arbres ayant péri par négligence ou défaut d'entretien.

Le LOCATAIRE veillera à l'entretien et au nettoyage des trottoirs et chemins d'accès à son logement aussi souvent que nécessaire. Il veillera à l'enlèvement de la neige et de la glace.

Les LOCATAIRES qui occupent des appartements « duplex » (2 appartements superposés dans une maison) au rez-de-chaussée sont responsables de l'entretien du trottoir public. L'entretien de l'accès privé au logement (zone piétonne séparant le trottoir public et le logement), la tonte des pelouses ainsi que toute charge d'entretien se fait en alternance : le LOCATAIRE du rez-de-chaussée les années impaires et le LOCATAIRE de l'étage les années paires.

#### **5.6. Plantations**

Toute plantation autre que celle existante à l'entrée dans le logement est strictement interdite.

#### **5.7. Garage individuel**

L'utilisation du garage est réservée exclusivement au parcage de véhicules. Les travaux d'entretien et de réparation mécanique y sont interdits, à l'exception de ceux concernant le véhicule lié au LOCATAIRE ou répertorié dans le contrat de location du garage.

Le LOCATAIRE est tenu de nettoyer son garage, d'en assurer la fermeture à clé et de manier la porte et le volet avec précaution. Il procédera également à l'entretien régulier du mécanisme de fermeture.

Il est interdit de verser à l'égout boues, essences, huiles, graisses, etc.

Les usagers veilleront à éviter l'usage prolongé du moteur de leur véhicule dans leur garage, particulièrement entre 22 heures et 6 heures du matin.



### 5.8. Garage commun vélos-motos

Certaines résidences comportent un garage commun pour les vélos, vélomoteurs, motos et voitures d'enfants. Ce local est désigné dans le règlement d'ordre intérieur relatif à chaque immeuble. C'est exclusivement dans ce local que ces véhicules doivent être remisés.

La porte de ce local doit être fermée à clef de 22 heures à 6 heures du matin. Les usagers doivent prendre les mesures de sécurité supplémentaires qu'ils jugent nécessaires.

En aucun cas la responsabilité de LA SOCIETE ne pourra être engagée en cas de vol ou de détérioration des véhicules.

### 5.9. Garage collectif auto

L'utilisation du garage collectif est autorisée exclusivement aux LOCATAIRES ayant conclu un contrat avec LA SOCIETE. Ce garage est réservé au parcage de véhicules immatriculés et en ordre de circulation. Les travaux d'entretien et de réparation mécanique y sont interdits. Le garage ne pourra en aucun cas servir d'entrepôt de matériel ou de véhicule.

Les usagers sont tenus de veiller à la propreté de leur emplacement et de l'ensemble du garage en général. L'utilisation de tuyaux d'arrosage est interdite de même que le versement à l'égout de boues, essences, huiles, graisses, etc.

La porte d'entrée du garage doit être fermée à clef de 22 heures à 6 heures du matin.

En aucun cas la responsabilité de LA SOCIETE ne pourra être engagée en cas de vol ou de détérioration des véhicules.



## > 6. COMPORTEMENT ENVERS LES TIERS

Afin d'assurer un bon voisinage, le LOCATAIRE veillera à :

- réduire les bruits au strict minimum. Dès 22 heures, le LOCATAIRE prendront des dispositions pour diminuer les bruits afin de ne pas incommoder les autres LOCATAIRES ;
- ne pas faire sécher du linge hors des fenêtres le long des façades, sur les balcons, de secouer des paillasons, tapis ou quoi que ce soit par les fenêtres ou balcons ;
- ne pas verser à partir des fenêtres ou balcons des eaux usées ou tout objet quelconque ;
- ne pas laisser les enfants jouer dans les communs ou dans les plantations ;
- ne pas encombrer les parties communes.

Il est en outre interdit de fumer, de séjourner ou de commettre une quelconque incivilité dans les parties communes d'immeuble.





## > 7. SORTIE DU LOGEMENT

### 7.1. Pré état des lieux

Un pré état des lieux contradictoire est établi après la signification du renon. Ce pré état des lieux énumère les travaux à effectuer dans le logement à charge du LOCATAIRE.

Le but de ce pré état des lieux est de rappeler au LOCATAIRE ses obligations et responsabilités au terme de sa location et lui permettre d'effectuer les travaux à sa charge sur base d'un relevé non exhaustif.

Avant l'état des lieux, le LOCATAIRE a la responsabilité de remettre le logement dans son état initial lors de la prise en location. En conséquence, il devra :

- vider le logement, ses dépendances et ses abords de tous biens mobiliers, déchets et décombres;
- nettoyer le logement.

### 7.2. Etat des lieux

A la fin du bail, un état des lieux contradictoire est établi avec le LOCATAIRE sortant, ou son représentant dument mandaté par lui, et un représentant de LA SOCIETE. Le but de cet état des lieux est d'établir les travaux à charge du LOCATAIRE et/ou de LA SOCIETE afin de remettre le logement dans l'état initial de la prise en location.

Si le LOCATAIRE, ou son représentant, est absent à la date prévue pour procéder à l'état des lieux de sortie, LA SOCIETE lui réclamera un montant forfaitaire de 50€ de frais administratifs et lui notifie par lettre recommandée envoyée à la dernière adresse communiquée par le LOCATAIRE une seconde date pour y procéder.

En cas de nouvelle absence du LOCATAIRE, il peut être valablement procédé à l'état des lieux de sortie. Il sera en outre réclamé un montant forfaitaire de 100 € au LOCATAIRE pour avoir empêché d'établir un état des lieux contradictoire.

Ces montants sont indexés sur base de la formule suivante :

$$\text{Indemnité} = \text{Indemnité X} \frac{\text{Indice des prix à la consommation en cours}}{\text{Indice des prix à la consommation novembre 2007}}$$

Au jour de l'état des lieux, le LOCATAIRE remettra à LA SOCIETE toutes les clefs du logement et de ses dépendances, y compris celles acquises en supplément, et ce sans dédommagement. Dans le cas contraire, LA SOCIETE procédera au remplacement des serrures aux frais du LOCATAIRE sortant.

Le remboursement de la garantie locative n'aura lieu que lorsque les travaux à charge du LOCATAIRE auront été réalisés. Les travaux à charge du LOCATAIRE sortant non effectués par celui-ci seront réalisés par LA SOCIETE et portés ensuite à sa charge sur base des notes de frais et factures.



# RESPONSABILITES LOCATIVES

Nature

A charge du locataire

## INTERIEUR DU LOGEMENT

SOL	
Revêtement carrelage	
Pavés cassés	Réparation des dégâts causés par des coups, des chocs, des charges anormales ainsi que des griffes, fêlures ou des bris. Remplacement des carreaux endommagés.
Joints dégradés	Réparer les joints.
Revêtement souple	
Revêtement endommagé	Réparation des dégâts causés par des coups, des chocs, des charges anormales ainsi que des griffes.
Revêtement béton	
Dalles de béton endommagées	Réparation des fissures et dalles endommagées.
Plinthes	
Plinthes cassées ou décollées	Réparation des dégâts causés par des coups, des chocs ainsi que des griffes. Remplacement des plinthes abîmées. Remplacement des plinthes décollées.
ESCALIERS	
Main courante descellée	Refixer la main courante.
Fuseau et garde-corps descellés	Refixer les fuseaux et garde-corps.
MUR	
Fissures	Réparation des fissures.
Enduit abîmé	Réparation jusqu'à 1/2 m <sup>2</sup> de surface abîmée.
PLAFOND	
Fissures	Réparation des fissures.
Enduit abîmé	Réparation jusqu'à 1/2 m <sup>2</sup> de surface abîmée.
EQUIPEMENT	
Appareillage gaz individuel	
Raccordement d'un appareillage individuel (cuisinière, foyer)	Raccordement par une société habilitée ou faire contrôler l'installation par un organisme agréé.
Démontage de l'appareillage individuel (cuisinière, foyer)	Bouchonnement des canalisations en attente.



<b>Chaudière installée par la Société</b>	
<b>Chaudière en panne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Vérifier les fusibles</li> <li>* Vérifier le brûleur</li> <li>* Vérifier s'il n'y a pas une coupure gaz à cause de travaux sur le réseau</li> </ul> <p>==&gt; Si non, prévenir la Société</p>
<b>Air dans le circuit d'eau</b>	<b>Purger les radiateurs.</b>
<b>Manque de pression dans le circuit</b>	<b>Contrôler la pression d'eau et au besoin ajouter de l'eau dans le circuit.</b>
<b>Fuite d'eau sur le circuit ou à la chaudière</b>	<b>Prévenir la Société.</b>
<b>Ramonage</b>	
<b>Mauvais tirage du conduit de cheminée constaté par un technicien</b>	<b>Prévenir la Société + envoi du rapport du technicien.</b>
<b>Ramonage</b>	<b>Le locataire doit faire ramoner les conduits d'évacuation tous les ans, et fournir une attestation à la Société</b>
<b>ELECTRICITE</b>	
<b>Panne d'éclairage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Vérifier les ampoules et tubes lumineux</li> <li>* Vérifier les soquets</li> <li>* Vérifier les fusibles==&gt; au besoin, les remplacer.</li> </ul>
<b>Problème prise de courant</b>	<b>Vérifier les fusibles ==&gt; au besoin, les remplacer.</b>
<b>Fusible défectueux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Remplacer le fusible par un fusible de puissance identique.</li> <li>* Interdiction de ponter les fusibles.</li> </ul>
<b>Appareillage électrique en panne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Vérifier si l'appareil n'est pas défectueux</li> <li>* Vérifier les fusibles</li> </ul> <p>==&gt; remplacer ce qui est défectueux.</p>
<b>SANITAIRE</b>	
<b>Baignoires, éviers, lavabos, W.C</b>	
<b>Équipement abîmé ou cassé</b>	<b>Remplacer ce qui est cassé, éclaté, fêlé ou griffé.</b>
<b>Robinet coule</b>	<b>Remplacer le joint ou la cartouche.</b>
<b>W.C coule</b>	<b>Remplacer le joint.</b>
<b>Lunette ou couvercle du W.C cassé</b>	<b>Remplacer.</b>
<b>Canalisations d'alimentation</b>	
<b>Canalisation corrodée</b>	<b>Mise en peinture adéquate contre la corrosion.</b>
<b>Fuite d'eau</b>	<b>Prévenir la Société + fermer l'alimentation d'eau au compteur.</b>
<b>Dégât des eaux</b>	<b>Prévenir l'assureur + la Société.</b>



<b>Canalisations d'évacuation</b>	
<b>Canalisation d'évacuation, chambre de visite ou sterfput bouchés</b>	<b>Déboucher et nettoyer.</b>
<b>Odeurs d'égouts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Vérifier l'eau dans le siphon.</li> <li>* Vérifier le sterfput.</li> <li>* Vérifier que la chambre de visite et la fosse septique ne sont pas encombrées.</li> </ul>
<b>Chauffe-eau</b>	
<b>Pas d'eau chaude</b>	<b>Vérifier les fusibles ==&gt; au besoin, en remplacer.</b>
<b>Ecoulement d'eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Par la soupape de sécurité:</li> <li>- pas plus de 3l/jr =&gt; normal.</li> <li>- plus de 3l/jr =&gt; prévenir la Société.</li> <li>* Autre perte d'eau =&gt; prévenir la Société.</li> </ul>
<b>Citerne d'eau de pluie</b>	
<b>Citerne fêlée ou cassée</b>	<b>Prévenir la Société.</b>
<b>DETECTEURS INCENDIE</b>	
<b>Détecteur sonne régulièrement</b>	<b>Remplacer les piles.</b>
<b>CLEFS</b>	
<b>Perte ou vol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Perte =&gt; remplacer la clef.</li> <li>* Perte / Vol =&gt; remplacer la serrure.</li> </ul>
<b>HYGIENE - DESINFECTION</b>	
<b>Présence d'insectes ou de rongeurs</b>	<b>Faire procéder à la désinfection adaptée par une entreprise spécialisée.</b>



# EXTERIEUR DU LOGEMENT

<b>FACADE</b>	
Menuiserie extérieure	
Problème ouverture/fermeture châssis ou porte basculante garage	Prévenir la Société.
Vitres	
Bris de vitre	Remplacement du vitrage.
Vitre vandalisée	Fournir un rapport d'audition à la Société qui procédera au remplacement.
Volets	
Lamelles de tablier cassées	Remplacement des lamelles.
<b>TOITURE</b>	
Corniches - Descentes d'eau	
Corniche logement individuel/duplex déborde	Déboucher et nettoyer.
Corniche immeuble déborde	Prévenir la Société.
<b>BALCONS - GARDES CORPS</b>	
Balcon déborde	Evacuer l'eau, déboucher et nettoyer.
Garde-corps descellé	Prévenir rapidement la Société.
<b>ACCES AU LOGEMENT</b>	
Trottoir	
Trottoir dangereux	Prévenir directement la Société.
Boite aux lettres	
Boite aux lettres endommagée	Réparation ou remplacement.
Perte de la clef	Prévenir la Société qui procédera au remplacement aux frais du locataire.

# COMMUNS

<b>ASCENSEURS</b>	
En panne	* Appeler le numéro indiqué dans la cabine. * Prévenir le service technique de la Société.
Vitres	
<b>BOITE AUX LETTRES</b>	
Vol / perte de la clef	Prévenir la Société qui procédera au remplacement aux frais du locataire.
<b>ECLAIRAGE</b>	
En panne	Prévenir la Société.
<b>PARLOPHONIE</b>	
En panne	Prévenir la Société.
<b>GACHES ELECTRIQUES</b>	
En panne	Prévenir la Société.



# ENTRETIENS LOCATIFS

## ENTRETIEN DE L'INTERIEUR DU LOGEMENT

SOL	
Revêtement carrelage	Nettoyage régulier avec des produits appropriés en fonction du revêtement. Ne pas utiliser de produits corrosifs.
Revêtement souple	
Revêtement béton	
Plinthes en bois	Protection par un vernis ou une peinture appropriée.
ESCALIERS	
Main courante, fuseaux et garde-corps	Nettoyage régulier avec des produits appropriés en fonction du revêtement.
Marches en bois	Interdiction de coller un revêtement.
Escaliers en béton	Interdiction de coller un revêtement ou de peindre.
MURS	
Tous les murs du logement	Remise en état des murs (réparation des fissures, rebouchage des trous, etc.) puis protection par peinture ou tapissage. Interdiction de placer un autre revêtement mural (crépis, lambris, fibre de verre, faïence, carrelage, liège, etc.)
PLAFONDS	
Tous les plafonds du logement	Mise en peinture des plafonds dans des tons clairs. Interdiction de placer un revêtement quel qu'il soit (tapissage, lambris, fibre de verre, etc.)
EQUIPEMENT	
Appareillage gaz individuel	
Cuisinière	Remplacement régulier du flexible de la cuisinière (date de péremption indiquée sur le flexible).
Convecteurs gaz	Entretien annuel de tous les convecteurs du logement.
Chaudière installée par la Société	* Vérifier la température * Vérifier la pression * Purger les radiateurs et mise à niveau de l'eau Interdiction stricte de modifier l'installation



<b>ELECTRICITE</b>	
<b>Généralité</b>	<p>Interdiction stricte de modifier l'installation électrique existante.</p> <p>Interdiction d'utiliser des dominos.</p> <p>Interdiction de surcharger les prises de courant en y branchant plusieurs appareils électroménagers.</p>
<b>SANITAIRE</b>	
<b>Baignoire, évier, lavabo, W.C</b>	<p>Nettoyage fréquent avec des produits appropriés et détartrants.</p> <p>Ne pas utiliser de produits corrosifs.</p> <p>Interdiction d'y vider des produits gras.</p> <p>Ne pas jeter de déchets (bloc WC, pampers, hygiène féminine, ...)</p>
<b>Joints souples défectueux baignoires et douches</b>	Remplacer les joints souples défectueux sur les pourtours des douches et baignoires.
<b>Canalisations d'alimentation en eau</b>	Protection contre le gel.
<b>Canalisations d'évacuation</b>	<p>Nettoyage régulier des siphons.</p> <p>Nettoyage annuel de toutes les canalisations d'évacuation, chambres de visite, sterfputs et caniveaux.</p>
<b>Chauffe-eau électrique</b>	<p>Vérifier hebdomadairement l'écoulement de la soupape de sécurité:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pas plus de 3l/jr =&gt; normal.</li> <li>- plus de 3l/jr =&gt; prévenir la Société.</li> </ul>
<b>Robinet d'arrêt</b>	<p>Manœuvrer tous les robinets d'arrêt une fois par an</p> <p>(canalisations d'alimentation, appareillages, compteur d'eau, etc.)</p>
<b>Citerne d'eau de pluie</b>	Nettoyage deux fois par an.
<b>DETECTEURS INCENDIE</b>	
	Vérifier le bon fonctionnement des détecteurs. Remplacer les piles.
<b>SERRURES ET CYLINDRES</b>	
	Graissage et huilage régulier.



# ENTRETIEN DE L'EXTERIEUR DU LOGEMENT

<b>TOITURE</b>	
Corniches - Descentes d'eau individuel/duplex/garage	Nettoyer régulièrement.
Toiture Garage	Nettoyer la plate-forme.
<b>ACCES AU LOGEMENT</b>	
Trottoir	Nettoyage, désherbage et démoussage.
<b>BOITES AUX LETTRES</b>	
	Entretien des charnières et serrures.
<b>TERRASSE ET ESCALIERS EXTERIEURS</b>	
	Nettoyage, désherbage et démoussage.
<b>POTEAU A LINGE</b>	
	Remplacement des fils endommagés.

FAIT à FLERON, le \_\_/\_\_/20\_\_

  
 Pour la SOCIETE,  
 Le Directeur-gérant  
 Michel DEFFET

Le Président,  
  
 Marc CAPP

<b>Le(s) LOCATAIRE(S)</b>
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »