

DATE : 10/05/2021

Paraphe :

## CHARTE.

### PREAMBULE.

La présente Charte a pour objectif de rappeler les principes des droits et obligations réciproques de la société, propriétaire du logement, et du locataire, occupant un logement social, tous deux parties prenantes au bail.

Cette charte n'a en rien vocation à remplacer le contrat de bail ou le règlement d'ordre intérieur. Elle ne crée pas d'obligations ou de droits nouveaux.

Monsieur ..... NN....., locataire du logement situé à ..... - .....

En notre/ma qualité de locataire,

Et la Société : La Société Immobilière de service public S.C.R.L La SOCIETE DE LOGEMENTS DU HAUT ESCAUT agréée par la SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT, sous le numéro 5010 dont le siège social se situe à BLEHARIES – RUE WIBAULT BOUCHART N° 11 - représentée par Virginie PENNEQUIN, Directrice Gérante et Julien BAUWENS, Président, agissant conformément à l'article 29 des statuts,

Numéro d'entreprise BCE 0479.198.806

En qualité de propriétaire du logement,

### **A l'entrée dans les lieux,**

Le locataire s'engage à prendre connaissance du contrat de bail (et de ses annexes) qu'il signe.

S'agissant du document qui va régir la location du logement, la société donne toutes les explications utiles à sa bonne compréhension.

La société et le locataire s'engagent ensemble à réaliser un état des lieux d'entrée le plus complet possible.

### **En cours de bail,**

Le locataire s'engage à occuper personnellement son logement, en bon père de famille et à respecter les espaces communs et les espaces verts mis à sa disposition (hall, ascenseurs, jardins, aire de jeu, ...).

De manière générale, le locataire veille à adopter un comportement respectueux de la tranquillité du voisinage et de son environnement.

Le locataire s'engage à informer la société de tout changement de sa situation professionnelle, de sa situation familiale et de sa situation patrimoniale et à répondre à toutes les demandes de renseignements de la société.

Il s'engage à signaler, sans délai, à la société tout dégât ou dommage survenu à son logement et à prendre les mesures pour éviter d'aggraver le dommage. La société s'engage à informer le locataire du suivi de sa demande, dans les 10 jours de la réception de la demande.

Le locataire s'engage à payer son loyer le 10 de chaque mois.

En cas de difficultés financières, il en informe au plus vite la société. Le locataire, en accord avec la société, s'engage à appliquer le plan d'apurement de ses arriérés de loyers, défini de commun accord.

En plus de son loyer, le locataire paie les charges afférentes à son logement, sur base d'un décompte annuel établi par la société. Celle-ci s'engage à donner toutes les explications et justificatifs concernant ces charges.

**En tout temps,**

La société s'engage à informer le locataire du suivi de toute demande ou de toute plainte qu'il formulerait, dans les 10 jours de leur réception.

La société s'engage à assurer des services d'accueil et d'information, à des heures et en des lieux accessibles à tous.

La société s'engage à communiquer au locataire les mesures prises en matière d'accueil et d'accompagnement social.

La société s'engage à promouvoir la participation de ses locataires aux activités communautaires mises en œuvre pour favoriser la vie associative.

Elle veille à proposer un logement proportionné à la composition de ménage du locataire.

Elle veille à faciliter son déménagement éventuel.

Elle s'engage à communiquer au locataire les coordonnées de personnes de référence qu'il est possible de contacter en cas de situation d'urgence.

La société assiste le locataire dans ses démarches administratives relatives à la location de son logement.

Signature(s) précédée(s) de  
« lu et approuvé »

Signature(s) précédée(s) de  
« lu et approuvé »

POUR LA SOCIETE,

LE LOCATAIRE,

La Directrice Gérante,

Le Président,

V. PENNEQUIN

J. BAUWENS

DATE : 10/05/2021

Paraphe :

## ***CONTRAT DE BAIL***

Entre les soussignés :

a) La Société Immobilière de service public S.C.R.L La SOCIETE DE LOGEMENTS DU HAUT ESCAUT agréée par la SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT, sous le numéro 5010 dont le siège social se situe à BLEHARIES – RUE WIBAULT BOUCHART N° 11 - représentée par Virginie PENNEQUIN, Directrice Gérante et Julien BAUWENS, Président, agissant conformément à l'article 28 des statuts,

Numéro d'entreprise BCE 0479.198.806

ci-après dénommée « **la société** » d'une part et,

b) Monsieur ..... **NN**, demeurant à .....

S'obligeant solidairement et indivisiblement,  
ci-après dénommé(s) « **le locataire** » d'autre part,

ONT CONVENU CE QUI SUIIT :

### **ARTICLE 1<sup>er</sup>. Caractère social du logement.**

La société donne un logement social en location, grâce à l'intervention financière de la Région wallonne.

Ce logement a été attribué en tenant compte, notamment, de la situation sociale, familiale et financière du locataire.

La durée du bail, le calcul du loyer et des charges du locataire, ainsi que les modalités de constitution de la garantie locative font l'objet de règles spécifiques, arrêtées par le Gouvernement wallon. Ces règles peuvent, le cas échéant, être modifiées en cours de bail.

Le présent bail est conforme au modèle annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les société de logement de service public, que la société doit respecter.

DATE : 10/05/2021

Paraphe :

## **ARTICLE 2. Description du logement.**

La société donne en location au locataire

- Une maison
- Un appartement

situé(e) à .....

Le logement se compose de 1 hall, 1 cuisine avec un meuble et une hotte, 1 living, 1 salle de bains, 2 chambres, 1 W.C, 0 garage, 1 buanderie, 0 débarras, 1 grenier, 0 cave, 1 chauffage central mazout, 1 chauffe-eau, 0 groupe hydrophore, 1 jardin.

Le locataire reconnaît avoir reçu en location un logement conçu spécifiquement pour :

- ~~une personne âgée de plus de 65 ans~~
- ~~un ménage comprenant une personne âgée de plus de 65 ans~~
- ~~une personne handicapée~~
- ~~un étudiant~~

Un état des lieux est établi avant sa mise à la disposition du locataire

- à l'amiable, par la société et le locataire,
- ~~par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.~~

Cet état des lieux reste annexé au présent bail.

## **ARTICLE 3. Destination du logement.**

Le locataire occupe le logement comme habitation privée. Toute autre affectation est interdite.

DATE : 10/05/2021

Paraphe :

#### **ARTICLE 4. Occupation du logement.**

Sauf s'il est étudiant au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 16° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et qu'il loue un bien appartenant à la société en application des articles 48 à 54 du même arrêté, le locataire est tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et d'y élire domicile.

Il ne peut en transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès.

Toute cession ou sous-location, même partielle, est interdite.

Le logement ne peut être occupé, en tant que résidence principale, que par des personnes faisant partie du ménage du locataire et qui y sont domiciliées et renseignées comme telles à la société.

Au moment de l'entrée en vigueur du présent bail, la composition du ménage du locataire est la suite :

**NOM Prénom**

**DATE DE NAISSANCE**

**LIEN DE PARENTE,  
D'ALLIANCE**

	<b>Né à .....le ....</b> <b>....</b>	<b>Chef de famille</b>
		Enfant
		Enfant
		Enfant

Toute modification de cette composition de ménage au cours de la location doit être communiquée par écrit à la société, dans un délai de huit jours.

#### **ARTICLE 5. Propriété d'un autre logement.**

Dans le cas où le locataire ou l'un des membres du ménage occupant le logement acquiert la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose, le locataire est tenu de notifier cette acquisition dans le mois à la société, sans préjudice de l'article 18, § 2, du présent bail.

**ARTICLE 6. Durée du bail.**

Le présent bail prend effet le ....

La mise du logement à la disposition du locataire est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- la signature de l'état des lieux (voir article 2) ;
- la constitution de la garantie locative (voir article 10) ;
- le paiement du premier loyer (voir article 9).

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années. A défaut de congé notifié dans les délais visés aux articles 17 et 18 du présent bail, celui-ci est prorogé pour une nouvelle durée de neuf ans.

Par dérogation à l'alinéa précédent, si le locataire est étudiant au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 16 ° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et qu'il loue un bien appartenant à la société en application des articles 48 et 54 du même arrêté, ce bail est conclu pour une durée de 12 mois maximum.

**ARTICLE 7. Calcul du loyer.****§1. Principes**

Le loyer est calculé conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements sociaux situés sur le territoire de la Région wallonne.

**§2. Loyer au début du bail**

Le loyer mensuel au moment de l'entrée en vigueur du présent bail est de .... €.

Une fiche de calcul expliquant comment ce loyer est établi est remise au locataire lors de la signature du bail.

**§3. Révision du loyer**

Le locataire communique à la société tout élément influençant le calcul de son loyer, telles notamment les modifications de ses revenus et de ceux des membres de son ménage.

La société révisé le loyer au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et dans les cas prévus par la réglementation.

Une fiche de calcul expliquant comment le loyer est révisé est envoyée au locataire au plus tard le 15 décembre précédant la modification annuelle du loyer.

DATE : 10/05/2021

Paraphe :

### **ARTICLE 8. Charges locatives.**

En plus du loyer, le locataire paie les charges locatives (frais et consommations).

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 société.

A la date d'entrée en vigueur du présent bail, la provision mensuelle est fixée à ~~.....~~ euros.

~~Les provisions mensuelles sont revues annuellement et communiquées au locataire au moins quinze jours avant leur prise d'effet.~~

### **ARTICLE 9. Paiement du loyer et des charges.**

#### **§1<sup>er</sup>. Quand faut-il payer ?**

Le premier loyer et la première provision pour charges doivent être payés avant la mise à disposition du logement. Les loyers suivants, augmentés de la provision pour charges, doivent être payés au plus tard le 10 du mois en cours.

Le loyer de tout mois commencé est dû intégralement.

#### **§2. Comment faut-il payer ?**

Le loyer doit être payé sur le compte financier **375-0154646-10**, les frais de versement ou de virement étant à charge du locataire.

Le loyer peut également être payé au siège (bureaux) de la société ou à tous autres endroits désignés par la société.

#### **§3. Non-paiement du loyer ou des charges**

Sans préjudice du droit d'initier une procédure judiciaire en vue de la résiliation du contrat de bail, si le loyer ou les charges n'ont pas été payés, ou ne l'ont pas été complètement, vingt jours après la date fixée, les sommes restant dues produisent intérêt au taux légal sans mise en demeure.

Ces intérêts de retard sont calculés à partir du premier jour du mois suivant jusqu'au dernier jour du mois durant lequel le paiement est effectué.

Le locataire supporte également les frais de rappel (timbres postaux et frais de secrétariat).

#### **§4. Remboursements**

Les sommes que le locataire aurait payées en trop lui sont remboursées. Si l'excédent de paiement est imputable à la société, ces sommes sont productives d'intérêts calculés conformément au § 3.

#### **ARTICLE 10. Garantie locative.**

Le montant de la garantie locative est de 800 euros.

Le locataire :

- a versé la totalité de la garantie soit 800 euros avant que le logement soit mis à disposition.
- ~~— a effectué un premier versement de 600 €, le solde de 200 € étant à verser en quatre versements de 50 €.~~
- ~~— produit un engagement du Centre public d'Aide sociale donnant à la société une garantie équivalente.~~

La société verse les sommes remises par le locataire sur un compte individuel et producteur d'intérêt, ouvert à son nom auprès de la Société Wallonne du Logement.

#### **ARTICLE 11. Occupation, entretien et réparations.**

##### **§1<sup>er</sup>. Principes**

Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués "en bon père de famille", conformément à l'article 1728 du Code civil.

Le locataire est tenu de se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire, signé par les parties, est annexé au bail.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur contraire aux dispositions du présent bail est sans valeur.

##### **§2. Entretien et réparations locatives**

Les réparations locatives et l'entretien courant sont à charge du locataire.

Les travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités par le locataire sont également à sa charge.

L'entretien des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire et des conduits y afférents, pour autant qu'il s'agisse d'appareils qui équipaient le logement au début du bail ou qui ont été installés en cours de bail par la société, est assuré par cette dernière.



Les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble sont à charge du bailleur.

Le locataire s'engage, pour sa propre sécurité et celle des autres occupants éventuels, à maintenir les détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

### **§3. Prescriptions techniques**

Pour l'utilisation et l'entretien des installations techniques, telles que : détecteurs d'incendie, installations électriques, de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, et les ascenseurs, le locataire s'engage à observer les prescriptions données par les fabricants et les installateurs, ainsi que les directives de la société.

### **§4. Locataire en défaut d'exécuter les travaux d'entretien**

Si le locataire n'exécute pas ou ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui sont à sa charge, la société a le droit de les faire exécuter elle-même pour le compte du locataire.

Elle envoie préalablement une mise en demeure par lettre recommandée laissant, sauf urgence particulière, un délai minimum de quinze jours pour s'exécuter.

Le locataire doit rembourser à la société les sommes ainsi dépensées dans le mois de leur facturation.

### **§5. Obligation d'informer la société en cas de dommage – Réparation**

Le locataire doit, dès l'apparition d'un dommage, signaler à la société les réparations qui sont à charge de celle-ci et qui s'avèrent nécessaires.

A défaut d'avoir averti la société, le locataire est tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens loués.

Lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute du locataire, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble.

Le locataire veille à déclarer immédiatement le vol et les dégâts à la police. Il utilise le procès-verbal ainsi dressé comme moyen de preuve et le transmet à son assureur et au propriétaire.

### **§6. Libre accès au logement**

Le locataire s'engage à laisser le libre accès aux délégués des sociétés de services chargées de l'entretien, du relevé et de l'enlèvement des compteurs et autres appareils, ainsi que de tout entretien pendant la durée du bail.

La demande d'accès au logement est adressée par la société au locataire au moins huit jours avant la date de la visite du délégué.

### **ARTICLE 12. Travaux réalisés par la société.**

Le locataire doit tolérer sans indemnisation l'exécution de tous travaux effectués pour le compte de la société en cours de bail, même si leurs délais d'exécution dépassent quarante jours.

Les délais d'exécution des travaux sont communiqués au locataire au moins trente jours avant leur exécution, sauf cas de force majeure.

Si les travaux sont de nature à rendre le bien inhabitable, la société propose au locataire son logement pour la durée des travaux.

### **ARTICLE 13. Transformations faites par le locataire.**

#### **§1<sup>er</sup>. Principes**

Aucune transformation du logement, ni aucune amélioration immobilière ne pourront être effectuées par le locataire, sinon après autorisation préalable et expresse du bailleur, lui exprimée par écrit.

En cas d'amélioration ou d'ajout immobiliers, apportés par le preneur, même sans autorisation, telle que précisée au paragraphe qui précède, le droit d'accession n'opèrera qu'en fin de bail, pour quelque raison que celle-ci intervienne, et sans indemnité quelconque à charge du bailleur ; celui-ci se réserve toutefois la faculté d'exiger la remise en état des lieux, dans leur prestint état, aux frais exclusifs du preneur.

En tout état de cause, le locataire se conformera à toutes les prescriptions légales administratives et autres, ainsi qu'aux règlementations imposées par ses propres assureurs, autant que ceux du bailleur. Toute installation préalablement autorisée ou pas devra répondre aux normes de sécurité, aux prescriptions urbanistiques éventuelles, au RGPT et au RGIE s'il échet, et fera l'objet ultérieurement des éventuels contrôles réglementaires par des organismes dûment agréés.

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et dans le respect des lois et règlements (par exemple en matière d'urbanisme ou de sécurité), et ceci sous la seule et entière responsabilité du locataire.

#### **§2. Remise en état du logement**

En cas de transformation autorisée par la société, le locataire peut, à la fin du bail, soit remettre le logement dans son état d'origine, soit d'abandonner à la société les transformations opérées, sans avoir droit à une indemnisation.

En cas de transformation effectuée sans l'accord préalable et écrit de la société, celle-ci peut, à tout moment, exiger que le locataire remette le logement dans son état d'origine, sans qu'il n'ait droit à une indemnisation.

#### **ARTICLE 14. Toits et façades du logement**

Sauf accord préalable et écrit de la société, le locataire ne peut faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de la façade, ni de toute autre partie extérieure du bien loué pour y installer ou y apposer quoi que ce soit.

#### **ARTICLE 15. Recours et empiètements**

Le locataire doit signaler sans délai à la société tout recours des voisins ou des autorités administratives, ainsi que tout empiètement affectant le logement.

A défaut, la société se réserve le droit de demander une indemnisation pour le dommage subi.

#### **ARTICLE 16. Assurance incendie.**

§1<sup>er</sup>. Le locataire s'engage à souscrire une police d'assurance du type "intégrale incendie" garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité locative, et ce pendant toute la durée de l'occupation.

Les périls suivants doivent être couverts :

- Incendie et périls accessoires,
- Tempête et grêle,
- Dégâts des eaux,
- Bris de vitrage,
- Responsabilité civile immeuble.

Le locataire est tenu de prévoir une couverture suffisante pour assurer une indemnisation totale en cas de sinistre (totalité du coût de reconstruction de l'immeuble). **Il est obligé de remettre à la société une « grille d'évaluation » acceptée par sa compagnie ou un rapport d'expertise de sa compagnie.**

**De même, le locataire obtiendra l'engagement de sa compagnie qu'en cas de non-paiement de prime ou de suspension de garanties, celle-ci en informera la société dans les plus brefs délais.**

§2. Dans le cas où la société lui signale par écrit qu'elle a souscrit, pour le logement, une police "intégrale incendie" avec abandon de recours envers le locataire, la police d'assurance "intégrale incendie" du locataire ne doit couvrir que les risques non supportés par la société et notamment les meubles et le recours des voisins.

§3. La société peut demander à tout moment au locataire :

- de lui remettre une copie de sa police d'assurances,
- d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.

**ARTICLE 17. Congé donné par le locataire.**

Le locataire peut mettre fin au présent bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.

Ce délai peut être modifié d'un commun accord après notification du congé.

Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire.

**ARTICLE 18. Congé donné par la société.**

§1<sup>er</sup>. La société peut donner renon au présent bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois notifié par lettre recommandée, dans les cas suivants :

1° lorsque le locataire fournit des déclarations inexactes et incomplètes relatives à la composition du ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer ;

2° lorsque le ménage occupant ne respecte pas les dispositions du contrat de bail ou du règlement d'ordre intérieur ;

3° lorsqu'il y a résiliation de la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière dans le cas d'un logement intégré dans une cellule A.V.J. (aide à la vie journalière).

§2. Au 1<sup>er</sup> janvier qui suit l'expiration d'un triennat ou à l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu, la société peut mettre fin au bail, moyennant un congé de six mois notifié par lettre recommandée, dans les cas suivants :

1° lorsque le locataire détient un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté ;

2° lorsque le logement comporte au moins quatre chambres et n'est plus proportionné, à l'exception des ménages dont un membre a plus de 70 ans ou est handicapé et des cas visés à l'article 1<sup>er</sup>, 15°, alinéa 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne ou par les sociétés de logement de service public ;

3° lorsque le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour des étudiants ou adapté pour des personnes handicapées, a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories et dont aucun membre du ménage ne relève de ces catégories, et qu'une personne répondant à la spécificité du logement, a introduit sa candidature auprès de la société, remplit toutes les conditions pour obtenir le logement et qu'aucun autre logement adapté à cette personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne soit vacant.

§3. A l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu, la société peut mettre fin au bail, moyennant un congé notifié par lettre recommandée au moins six mois avant l'échéance, lorsque les conditions de revenus du locataire ne respectent plus l'article 3, §2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne ou par les sociétés de logement de service public.

§4. La société doit entendre le locataire, si celui-ci le souhaite.

Le congé donné conformément aux §§1<sup>er</sup>, 2 et 3 est motivé et prend cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.

§5. Le locataire peut quitter le logement plus tôt, à condition de notifier à la société, par courrier recommandé à la poste, un contre préavis d'une durée d'un mois prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé.

#### **ARTICLE 19. Affichage et visites.**

Pendant toute la durée du préavis, la société a le droit d'apposer des affiches sur la façade et de faire visiter le logement et ses dépendances, deux fois deux heures par semaine.

Le locataire et la société fixent une de ces deux séances de visite.

#### **ARTICLE 20. Opposabilité de la résiliation du bail.**

Toute résiliation du présent bail est opposable de plein droit aux personnes cohabitant avec le locataire, à l'exception de son conjoint ou de son cohabitant légal au sens des articles 1475 et suivants du Code civil, à condition que la société ait connaissance de ce mariage ou de cette cohabitation légale.

#### **ARTICLE 21. Etat des lieux de sortie.**

§1<sup>er</sup>. Un état des lieux sera établi avant que le locataire ne restitue le logement à la société

- soit à l'amiable, par la société et le locataire (ou son représentant, muni d'une procuration en bonne et due forme),
- ~~soit par un expert désigné d'un commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.~~

§2. Si le locataire a déjà remis à la société les clés du logement loué et qu'il est absent à la date prévue pour procéder à l'état des lieux de sortie, la société lui notifie par lettre recommandée envoyée à la dernière adresse communiquée par celui-ci, 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. Pour avoir la même valeur qu'un état des lieux contradictoire, il doit être dressé par la société en présence d'un délégué de la Société Wallonne du Logement.

### **ARTICLE 22. Garantie locative en fin de bail.**

§1<sup>er</sup>. Dans le cas de manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement de loyer, des charges, entretien du bien loué,...) la société peut disposer du compte de garantie tant en principal qu'en intérêts, moyennant la production à la Société wallonne du Logement :

- soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail ;
- soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.

§2. La garantie (principal et intérêt) devra être remise à la disposition du locataire s'il s'est acquitté de toutes les obligations découlant du bail.

### **ARTICLE 23. Contrôle.**

Les délégués de la société et de la Société Wallonne du Logement ont le droit de visiter le logement et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations résultant du bail, le respect des obligations imposées par la réglementation applicable, l'exécution des travaux autorisés et l'état des lieux loués.

Le locataire doit être prévenu au minimum quarante-huit heures avant la visite.

### **ARTICLE 24. Litiges entre voisins.**

Ni la Société wallonne du Logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.

### **ARTICLE 25. Dispositions fiscales.**

#### **§1<sup>er</sup>. Précompte immobilier**

Le précompte immobilier est à charge de la société.

Si le locataire peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier, il remplit le formulaire de demande et le remet à la société.

La société se charge alors d'introduire la demande auprès du Ministère des Finances.

La société rembourse au locataire la somme restituée par le Ministère des Finances ou la déduit des sommes éventuellement dues.

DATE : 10/05/2021

Paraphe :

**§2. Enregistrement du bail**

Les formalités d'enregistrement sont à charge de la société.

**ARTICLE 26. Contestations.**

Toute contestation relative au présent contrat est de la compétence des tribunaux du lieu de situation du logement.

Fait à ANTOING, le 10/05/2021

En trois exemplaires originaux, chaque partie signataire reconnaissant avoir reçu le sien.

Signature(s) précédée(s) de  
« lu et approuvé »

Signature(s) précédée(s) de  
« lu et approuvé »

POUR LA SOCIETE,

LE LOCATAIRE,

La Directrice Gérante,

Le Président,

V. PENNEQUIN

J. BAUWENS

## **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

**.....** : Tout locataire, en prenant possession de son logement, reconnaît avoir eu connaissance du présent règlement d'ordre intérieur.

En application de l'article 11 § 1 du bail, les locataires s'engagent à le respecter strictement.

Il pourra être modifié unilatéralement par la société.

### **ARTICLE 1.**

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 du bien loué du premier jour de la location au dernier jour de son renon.

La société a le droit de visiter le logement et d'y accéder afin d'effectuer les réparations qui lui incombent.

Il est interdit de sous-louer l'ensemble ou une partie du logement.

Le locataire ne peut héberger une personne n'étant pas renseignée sur le document "composition de famille".

### **ARTICLE 2.**

Le locataire occupe le bien loué en bon père de famille\*, conformément à l'article 1728 du code civil, reconnaissant l'avoir reçu tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée et s'engage à le remettre dans son état d'origine lors de sa sortie, à l'exception de ce qui a été endommagé ou a péri par vétusté.

Le locataire est tenu à la sortie de son logement de :

- remettre celui-ci en parfait état de propreté (nettoyage général intérieur et extérieur + réseau d'égouts, vidange de la fosse septique). En cas de non-respect de ces points, la société se réserve le droit de faire exécuter les travaux et d'adresser au locataire sortant une note de remise en état. A défaut de paiement de la note de frais, le montant de cette dernière sera retenu sur la garantie locative.
- d'évacuer tous les aménagements personnels qu'il aurait installés ou repris de l'ancien locataire sauf si le locataire entrant reprend ces aménagements dans leur état et moyennant l'accord de la société.
- \*"Bon père de famille" – consiste à gérer le logement mis à sa disposition consciencieusement comme s'il s'agissait de son propre logement.
- être en ordre dans le paiement des loyers. A défaut, l'arriéré sera retenu sur la garantie locative conformément à l'article 22 du Contrat de Bail.

### **ARTICLE 3.**

Le logement donné en location doit être occupé de manière exclusive et permanente par le locataire et les personnes composant son ménage.

Si la société a des soupçons d'inoccupation du logement, celle-ci se réserve le droit d'obtenir des preuves en vue de demander la résolution pure et simple du bail.



Le locataire ne peut, sous aucun prétexte, sous-louer tout ou partie de son logement. Dans des cas exceptionnels et pour autant qu'une demande préalable ait été introduite par le locataire auprès de la société, la société peut autoriser l'hébergement de personnes qui font partie du ménage du locataire tout en ayant conscience qu'au départ du locataire en titre la personne hébergée n'aura aucun droit sur le bail et devra également libérer les lieux. Toute modification dans la composition de ménage (naissance, décès, mariage, cohabitation....) doit être communiquée immédiatement à la société.

- Responsabilité des parents vis-à-vis des enfants – le locataire est responsable des agissements de tous les membres occupant le logement, des visiteurs, amis, etc. Il est recommandé aux parents d'expliquer aux enfants les dispositions reprises dans le présent règlement et de veiller au respect de ces différentes instructions. Les parents étant responsables des actes de leurs enfants, veilleront à leur comportement de telle manière à éviter qu'ils ne détériorent les biens de la société, le logement ou les logements voisins ainsi que les abords et communs (graffitis et inscriptions quelconques, bris de vitres suite à un lancement quelconque d'objet ou lors de vent violent,...). Il est vivement conseillé aux locataires de souscrire une assurance familiale afin de couvrir les éventuels dégâts occasionnés par les membres de leur famille.
- Occupation du logement – il est strictement interdit au locataire d'affecter les locaux loués à un autre usage que celui auquel ils sont destinés (commerce, industrie ou profession quelconque) – il est strictement interdit d'aménager les caves, garages en espace d'occupation (flat ou autre). En cas d'infraction, la société est en droit, en tout temps, de faire rétablir les lieux dans leur état primitif, le tout aux frais du locataire et sans préjudice de toute action en dommages et intérêts.

#### **ARTICLE 4.**

Si le locataire désire exécuter des transformations ou des modifications aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur du logement (volets, cheminée intérieure, vérandas, pergolas, clôtures, abri de jardin, terrasses, etc.), il doit en faire une demande écrite auprès de la SLHE. Cela implique également l'entretien régulier des susdites transformations (exemple : mise en peinture régulièrement de l'abri de jardin, etc...).

Si des travaux sont soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme, la société n'émettra son accord que sous réserve de l'obtention dudit permis dont la demande doit être introduite par le locataire. Tous les frais y afférents étant bien évidemment à charge du locataire.

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et dans le respect des lois et règlements (par exemple en matière d'urbanisme ou de sécurité), et ceci sous la seule et entière responsabilité du locataire. Il devra également veiller à ce que l'aménagement ne gêne en aucune manière les interventions ultérieures des ouvriers. Si tel est le cas, le locataire devra démonter son aménagement, la société n'intervenant ni dans le démontage ni dans le remontage du susdit aménagement.

**Le locataire devra s'assurer pour ces aménagements. Ce point sera développé dans l'article suivant\***

**ARTICLE 5.**

Le locataire s'engage à souscrire une police d'assurance du type "intégrale incendie" garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité locative, et ce pendant toute la durée de l'occupation.

Les périls suivants doivent être couverts :

- Incendie et périls accessoires,
- Tempête et grêle,
- Dégâts des eaux,
- Bris de vitrage,
- Responsabilité civile immeuble.

Le locataire est tenu de prévoir une couverture suffisante pour assurer une indemnisation totale en cas de sinistre (totalité du coût de reconstruction de l'immeuble). **Il est obligé de remettre à la société une « grille d'évaluation » acceptée par sa compagnie ou un rapport d'expertise de sa compagnie.**

**De même, le locataire obtiendra l'engagement de sa compagnie qu'en cas de non-paiement de prime ou de suspension de garanties, celle-ci en informera la société dans les plus brefs délais.**

**Pour rappel : il est dans l'intérêt du locataire d'être en ordre de paiement dans les primes d'assurance incendie, car tous les frais inhérents à un sinistre seront réclamés au locataire.**

Il n'est pas obligatoire mais judicieux de se couvrir contre le vol.

**\* Le locataire doit également s'assurer pour les aménagements éventuels effectués par ses soins, avec ou sans autorisation.**

Aucune transformation du logement, ni aucune amélioration immobilière ne pourront être effectuées par le locataire, sinon après autorisation préalable et expresse du bailleur, lui exprimée par écrit.

En cas d'amélioration ou d'ajout immobiliers, apportés par le preneur, même sans autorisation, le droit d'accession n'opèrera qu'en fin de bail, pour quelque raison que celle-ci intervienne, et sans indemnité quelconque à charge du bailleur ; celui-ci se réserve toutefois la faculté d'exiger la remise en état des lieux, dans leur prestint état, aux frais exclusifs du preneur.

En tout état de cause, le locataire se conformera à toutes les prescriptions légales administratives et autres, ainsi qu'aux règlementations imposées par ses propres assureurs, autant que ceux du bailleur. Toute installation préalablement autorisée ou pas devra répondre aux normes de sécurité, aux prescriptions urbanistiques éventuelles, au RGPT et au RGIE s'il échet, et fera l'objet ultérieurement des éventuels contrôles réglementaires par des organismes agréés.

**ARTICLE 6.**

Le locataire d'une maison équipée d'un chauffage électrique ne peut utiliser un chauffage d'appoint relié à la cheminée que comme chauffage d'appoint et de cette manière ne peut y consommer que du charbon. S'il est utilisé un autre combustible, la cheminée devra préalablement être gainée par les soins du locataire et à ses frais exclusifs. Idem pour le locataire qui loue une maison non équipée d'un chauffage électrique.

➤ **En règle générale – Il est préférable d'utiliser le mode de chauffage installé dans l'habitation.**

En ce qui concerne les logements équipés de chaudière « mazout », les locataires sont tenus d'effectuer l'entretien de celle-ci tous les 12 mois (15 mois maximum). Pour les chaudières « gaz », l'entretien doit être réalisé tous les 3 ans.

Cet entretien doit être réalisé par un technicien agréé qui remettra une **attestation dont copie devra être fournie à la société**. A défaut de cette preuve d'entretien, la société n'interviendra pas en cas de panne de l'installation.

Il en sera de même pour les logements équipés de pompe à chaleur : prévoir l'entretien du chauffage et du système de ventilation une fois par an.

Le locataire doit faire nettoyer les conduites des cheminées une fois l'an et en fournir la preuve à sa compagnie d'assurances.

**Provisions pour charges locatives et consommations pour les appartements à chaudière commune :**

L'entretien de la chaudière unique de l'immeuble sera effectué par les soins de la société et les frais seront partagés entre les locataires.

Des acomptes mensuels seront réclamés pour la livraison de mazout qui est effectuée par les soins de la société et les frais seront partagés entre les locataires.

Le montant de la provision est fixé en même temps que la révision annuelle des loyers.

Dans le courant du mois de février, un décompte de charges est établi en fonction des factures payées l'année précédente et réparties selon les logements concernés et des relevés établis par la société. Un décompte est envoyé à chaque locataire signalant le surplus à payer ou le remboursement éventuel.

**ARTICLE 7.**

- ✓ Les trottoirs couverts de neige, de verglas ou de feuilles, doivent être déblayés par les locataires ou rendus non glissants, sur toute la largeur ou 1m50 au moins. Si le locataire manque à son devoir, sa responsabilité est engagée en cas de chute ou d'accidents éventuels pouvant se produire sur le trottoir de son logement ;
- ✓ Les jardins dépendant des habitations doivent être agréablement aménagés et convenablement entretenus. Les pelouses situées tant à l'avant qu'à l'arrière des maisons doivent être tondues régulièrement. Les haies doivent être taillées au minimum deux fois par an pour être maintenues à une hauteur maximale de 1m80 et une épaisseur d'environ 50 cm. L'élagage périodique des plantations du jardin est assumé également par le locataire.

- ✓ Il est interdit de déposer des objets quelconques devant les façades, dans les jardinets, dans les passages communs, sur les escaliers et devant les portes d'entrée. Pour les encombrants ne pouvant être présentés à la collecte des immondices, il y a lieu de se référer aux dispositions communales.
- ✓ Il est interdit de stationner des véhicules sur les pelouses ou terre-plein qui entourent l'immeuble. Aucune épave (voiture non immatriculée, etc.) ne peut stationner sur les aires de parking ou devant les habitations.
- ✓ Il est interdit de placer des antennes de télévision, parabolique que ce soit sur une des façades ou sur la toiture des maisons ou immeuble à appartements, sur les balcons. Le locataire doit suivre la réglementation communale en la matière.
- ✓ La société a l'obligation de placer des détecteurs d'incendie. Le locataire s'engage à faire usage de ceux-ci en bon père de famille et à les entretenir à sa charge. Il ne peut en aucun cas enlever, déplacer ou ouvrir sans nécessité les détecteurs d'incendie. Il doit les laisser apparents et libres d'accès en tout temps. Il ne peut les mettre hors fonction et ne peut en enlever la pile que lorsque celle-ci nécessite un remplacement. Il ne peut ni les peindre ni les mettre en contact avec une substance qui pourrait en altérer le fonctionnement.
- ✓ Le locataire doit entretenir ses menuiseries intérieures. La société assure l'entretien extérieur en fournissant aux locataires la peinture ou le vernis nécessaire pour cet entretien.

#### **ARTICLE 8.**

La société tolère la garde d'un seul animal domestique par logement pour autant que celui-ci ne présente aucun danger et n'occasionne aucun désagrément ni nuisances pour les autres locataires.

Le propriétaire d'un animal devra s'assurer contre les dommages qu'il pourrait occasionner et en produire la preuve à la demande de la société.

Si des plaintes fondées de locataires sur le comportement d'un animal parviennent à la société, celle-ci peut éventuellement retirer l'autorisation de garder cet animal.

Les chiens doivent être tenus en laisse aux abords immédiats des logements ainsi que dans les parties communes des immeubles à appartements.

Ils ne peuvent pas circuler sur les aires de jeux réservés aux enfants.

Nous rappelons que les chiens doivent impérativement être vaccinés.

Le propriétaire d'un animal est tenu responsable de la malpropreté que celui-ci pourrait causer. Il est tenu d'y remédier dans les délais les plus brefs. A défaut, le coût du nettoyage lui sera porté en compte.

Il est strictement interdit de laisser les animaux faire leurs besoins dans les bâtiments, devant les entrées, sur les pelouses et les trottoirs situés aux abords immédiats des immeubles ainsi que les aires de jeux.

Il est strictement interdit de posséder des animaux exotiques : serpents, mygales, etc.

**Pour les chiens dangereux :**

Il est impératif pour les locataires de suivre la réglementation communale sur les chiens dangereux.

Treize catégories de chiens s'avèrent particulièrement dangereuses, à savoir :

- Américain Staffordshire Terrier ;
- English Terrier ;
- Pitbull Terrier ;
- Dogue Argentin ;
- Bull Terrier ;
- Mastiff ;
- Rottweiler.
- Mâlin Brésilien
- Tosa Inu
- Akita Inu
- Band Dog
- Ridgeback Rhodésien
- Dogue de Bordeaux

**Cette liste n'est pas exhaustive.**

L'autorité Communale est dès lors fondée à prendre toute mesure tendant à prévenir le danger généré par ces catégories de chiens.

La tenue en laisse et le port de la muselière sont obligatoires pour tout chien appartenant à une catégorie dangereuse.

**En résumé, les chiens au tempérament agressif sont tolérés dans nos logements. Cependant au moindre problème, la société retirera l'autorisation de garder cet animal et pourra même selon la gravité des faits demander l'aide de la police et des services de la Croix Bleue,**

**ARTICLE 9.**

Afin de respecter son voisinage :

- ✓ Les règles de bienséance entre locataires doivent être observées avec la plus grande politesse et affabilité ;
- ✓ Le locataire veillera à modérer la puissance des appareils de diffusion (TV, radio,..) de manière à ne pas troubler la quiétude des voisins ;
- ✓ Le locataire ne tondra pas sa pelouse et n'utilisera pas d'outillage tel que foreuse, tronçonneuse à des heures qui peuvent perturber la tranquillité des voisins. Relativement à la tonte des pelouses, se conformer au règlement communal.
- ✓ Le locataire veillera, pour lui-même et pour les siens à ne pas troubler la tranquillité ni le repos de ses voisins.
- ✓ Pour rappel : on considère qu'il y a tapage nocturne lorsque la tranquillité est troublée entre 22 heures et sept heures et que celui-ci est répréhensible par la loi (article 561 du Code Pénal).
- ✓ La société n'est pas habilitée à résoudre les problèmes de voisinage.

**ARTICLE 10.**➤ VANDALISME.

S'il s'agit de vandalisme, la première chose à faire est de déposer plainte à la police contre l'auteur des faits ou contre "X".

La société sera avisée des dégâts qui ont été causés en apportant la preuve que la plainte a bien été déposée à la police.

En l'absence de faute du locataire, le propriétaire supportera le coût de la réparation des dégâts causés lors des tentatives d'effractions ou à l'occasion d'actes de vandalisme et transmettra le montant du préjudice à la police. Le coût sera à charge des auteurs des faits.

➤ AERATION ET CHAUFFAGE DU LOGEMENT.

Il appartient au locataire d'aérer son logement régulièrement et de chauffer toutes les pièces si les conditions météorologiques l'imposent afin d'éviter les problèmes de condensation.

En cas de dégradations causées par la condensation, la responsabilité du locataire pourrait être engagée.

Il est également recommandé, lorsque la température extérieure l'exige de protéger les compteurs d'eau et de gaz, les tuyauteries et de purger les canalisations d'alimentation d'eau.

Les locataires disposant d'une salle de bains avec chauffe-bains fonctionnant au gaz doivent veiller à une ventilation suffisante du local pendant le fonctionnement de l'appareil, la flamme du chauffe - bains consommant l'oxygène de la salle de bains.

**ARTICLE 11.****Il est strictement interdit :**

- d'utiliser des chauffages d'appoint au gaz liquide ou pétrole de type Zibro Kamin. Ce type d'appareil produit un litre d'eau sous forme de vapeur par litre de pétrole utilisé. Il favorise donc le phénomène de condensation ;
- de placer des clous, crampons, vis, dans les menuiseries en PVC ou en aluminium ;
- d'employer des tuyaux de descente d'eau de pluie comme moyen d'attache ou de suspension ;
- de jeter dans les WC, éviers, sterfputs, tous objets ou produits dommageables. Il est obligatoire de nettoyer les sterfputs et la citerne d'eau de pluie régulièrement. Les frais de débouchage sont à charge des locataires sauf vétusté ou entartrage de l'installation ou infiltration de racine dans les égouts ;
- d'effectuer des modifications aux installations électriques.

**ARTICLE 12.**

La société décline toute responsabilité relative au non-respect par le locataire du règlement d'ordre intérieur.

DATE 10/05/2021

Paraphe :

**ARTICLE 13.**

En cas de modification du présent règlement, le nouveau règlement sera applicable dès qu'il aura été communiqué aux locataires.

**ARTICLE 14.**

Comme suite à l'article 21 du contrat de bail § 1<sup>er</sup> "un état des lieux sera établi avant la restitution du logement à la société". Cependant afin d'éviter tout problème lors de l'état des lieux proprement dit, un pré-état des lieux sera programmé dans la huitaine à dater de la réception de la lettre de préavis. Cette visite se fera tant dans l'intérêt du locataire que de la SLHE.

**ARTICLE 15.**

**UNIQUEMENT POUR LES APPARTEMENTS**

Les communs des appartements seront entretenus aux frais des locataires.

Selon un accord entre les locataires, l'entretien sera réalisé par eux-mêmes.

Si manque d'entretien et après courrier adressé aux occupants de l'immeuble, la société fera réaliser l'entretien et les frais engendrés seront à charge des locataires. Ces frais feront l'objet d'un décompte, dont la procédure est identique aux autres charges (fourniture de mazout,...).

En aucun cas, la société n'interviendra en cas de désaccord entre les locataires pour l'entretien des communs.

Il est en de même pour les abords des appartements : entretien petit jardin, propreté des trottoirs, enlever les mauvaises herbes et les sacs-poubelle, etc. Il appartient aux locataires de réaliser les entretiens.

Signature(s)

Signature(s) précédée(s) de  
« lu et approuvé »

POUR LA SOCIETE,

LE LOCATAIRE,

La Directrice Gérante,      Le Président,

V. PENNEQUIN

J. BAUWENS