

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 present 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 :

- Américan 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

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^{er} "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