

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR



Immobilière Publique Péruwelz-Leuze-Frasnes

Société Coopérative à Responsabilité Limitée
Agréée par la Société Wallonne du Logement sous le n° 5560

Rue Pétillon 31 à 7600 PERUWELZ - info@ipplf.be
Tel : 069 77 17 77 - Fax : 069 77 68 00

POUR TOUT RENSEIGNEMENT:

La permanence de l'Immobilière Publique Péruwelz-Leuze-Frasnes (en abrégé: IPPLF) est ouverte au public suivant l'horaire suivant :

→ A Péruwelz (*Rue Pétilion, 31*): les mardis de 9 à 12h.

→ A Leuze (*Place du Jeu de Balle 19*): premier lundi du mois de 14h30' à 16h30'

→ A Frasnes : **sur rendez-vous**

Le CCLP (Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires) est représenté par des locataires élus. Il est le relais entre les locataires et la société.

PRELIMINAIRES

Tout locataire, en prenant possession de son logement, reconnaît avoir eu connaissance du présent règlement d'ordre intérieur, qu'il s'engage à observer. Le règlement d'ordre intérieur fait partie intégrante du contrat de bail

Il s'engage également à se soumettre aux modifications législatives et aux nouvelles prescriptions qui seraient ultérieurement introduites dans les présentes dispositions et dont il serait informé.

A défaut d'en observer les articles et prescriptions, l'Immobilière Publique Péruwelz-Leuze-Frasnes pourra mettre fin au contrat de location dans les formes et conditions décrites plus loin.

1. OCCUPATION ET OCCUPANTS DU LOGEMENT

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 (cfr. Contrat de bail - article 11, §2, alinéa 4)

Que faut-il comprendre par : " *en bon père de famille* " ?

Occuper son logement "*en bon père de famille*" consiste à gérer le logement mis à votre disposition consciencieusement comme s'il s'agissait de votre propre logement et dans le respect de vos voisins.

Sous peine de non libération de la garantie et d'un recours auprès du Juge de paix, à la fin du contrat de bail et **avant** l'état des lieux de sortie, le locataire est tenu, le cas échéant, de:

→ Remettre son logement en parfait état de propreté (*nettoyage général intérieur et extérieur*),

→ Évacuer tout encombrant y compris dans le grenier et annexes éventuelles,

→ Garantir que le réseau d'égouts et de décharges soient en parfait état de marche,

→ Remettre une attestation officielle d'une entreprise spécialisée attestant que la vidange de la fosse septique (ou fosse d'aisance) a été correctement effectuée au plus tard 3 mois avant la fin du contrat de bail.

→ Évacuer tous les aménagements qu'il aurait réalisés de son propre chef ou repris de l'ancien locataire, sauf présentation d'un accord écrit de l'IPPLF.

1.1 LES OCCUPANTS

Le logement donné en location doit être occupé de manière exclusive et permanente (*sauf évidemment durant une période d'hospitalisation*) par le locataire et les personnes composant son ménage.

Le locataire ne peut, sous aucun prétexte, sous-louer tout ou partie de son logement, ni accueillir de pensionnaires.

Dans des cas exceptionnels et pour autant qu'une demande préalable ait été introduite par le locataire auprès de la société, le Conseil d'Administration de celle-ci peut autoriser l'hébergement durable ou temporaire des personnes qui ne font pas partie du ménage du locataire. Le locataire veillera à remettre dans les temps les documents administratifs demandés en vue de la constitution d'un dossier complet.

1.1.1 Modification de la composition de ménage (voir article 4 du contrat de bail)

Toute modification dans la composition du ménage (*naissance, décès, mariage, cohabitation, séparation...*) doit être communiquée immédiatement à la société.

Il est interdit de modifier une situation en cours de bail de sorte que deux ménages occupent, même temporairement, un seul et même logement, sauf dans des cas exceptionnels, et avec l'accord écrit de la société.

1.1.2. Responsabilité des parents vis-à-vis des enfants

Le locataire est responsable des agissements de tous les membres occupant son 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 les communs (*graffitis et inscriptions quelconques, bris de vitres...*).

Nous conseillons aux locataires de souscrire une assurance familiale afin de couvrir les dégâts occasionnés par les membres de leur famille.

1.2 OCCUPATION DU LOGEMENT

Il est strictement interdit au locataire d'affecter les locaux loués à un autre usage que celui auquel ils sont destinés.

1.2.1. Activités commerciales ou autres

Le locataire ne peut exercer dans le logement aucun commerce, industrie ou profession quelconque.

1.2.2. Transformations à l'intérieur/extérieur du logement (*vérandas, pergolas, clôtures, abri de jardin*)

Si le locataire désire exécuter des transformations ou des modifications aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement, il devra faire préalablement la demande

auprès de l'I.P.P.L.F. Cette demande devra être effectuée par écrit et correctement argumentée. Cela s'applique également à la mise en peinture des murs extérieurs. Ces travaux ne pourront être réalisés qu'avec l'accord préalable et écrit de la société

De plus, certains travaux étant 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.

Il est formellement interdit de clouer ou de forer dans les menuiseries ou dans les châssis en PVC.

L'aménagement des caves et garages en espace d'occupation (flat ou autre), n'est pas autorisé.

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. Si elle l'estime pertinent, la société peut conserver définitivement tous travaux faits par le locataire dans son logement, sans qu'elle ne doive payer une indemnité quelconque, sauf dérogation écrite accordée par le Conseil d'Administration de l'IPPLF.

1.2.3. Visite du logement

La société se réserve le droit de procéder à des visites d'inspection des logements pour s'assurer de l'entretien et des réparations à effectuer. Ces visites se feront soit par ses délégués, soit par un délégué de la Société Wallonne du Logement, soit par les deux conjointement. La société prendra contact avec le locataire 48h à l'avance afin de fixer un rendez-vous. A cet effet, le locataire est tenu de laisser libre accès à son logement. (cfr. Article 23 du contrat de bail)

1.2.4. En cas de chute de neige



Les trottoirs couverts de neige, de verglas ou de feuilles, doivent être déblayés ou rendus non-glissants, sur toute la largeur ou 1m50 au moins par les locataires.

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.

2. LE LOYER, LES CHARGES ET LA GARANTIE LOCATIVE

Conformément aux articles 7, 8, 9 et 10 du contrat type de bail, le montant du loyer mensuel et des charges, détaillé sur la feuille d'accompagnement du calcul du loyer, est dû anticipativement le premier mois à la signature du contrat de bail.

Le locataire doit constituer une garantie locative dont le montant est fixé par la législation en vigueur, pour couvrir notamment les frais d'entretien, de réparations locatives et de loyer qui sont à sa charge lors de sa sortie.

2.1. LOYER DU MOIS

Le détail du calcul du loyer mensuel est repris sur la note de calcul annexée au contrat de bail.

Le calcul du loyer est établi dans le respect de la réglementation en vigueur concernant la location de logements sociaux.

Il varie en fonction des revenus, de la composition du ménage et du type de logement.

2.2. PROVISIONS POUR CHARGES LOCATIVES (FRAIS ET CONSOMMATIONS)

Les charges locatives varient en fonction du type de logement.

Comment sont fixées les charges locatives?

Le montant des provisions est fixé au 1^{er} janvier lors de la révision annuelle des loyers.

Dans le courant du mois d'avril, un décompte de charges est établi en fonction des factures payées l'année précédente et réparties selon les logements concernés.

Pour les locataires logés dans des immeubles à appartements, des relevés sont établis par des sociétés spécialisées en ce qui concerne les chauffages (mazout), l'électricité et la consommation d'eau. Un décompte est envoyé à chaque locataire signalant le surplus à payer ou le remboursement éventuel.

2.3. ECHEANCE DES PAIEMENTS



Le loyer doit être payé au plus tard pour le 10 de chaque mois sur le compte bancaire (Dexia) suivant :

IBAN : BE24 0960 1033 2238

BIC : GKCCBEBB

Attention, il est important de ne pas oublier d'indiquer votre numéro de communication structurée qui vous aura été remis sur la première feuille de votre calcul de loyer.

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

En cas de problème de paiement, veuillez contacter immédiatement le service social et contentieux. A défaut, une procédure en justice de paix sera entamée.

2.4. TRAVAUX A CHARGE DU LOCATAIRE OU DE LA SOCIETE

Durant l'occupation de votre logement, vous serez confronté plus d'une fois à des problèmes d'ordre technique tels que robinets qui fuient, serrures défectueuses, évier ou WC bouchés, bris des vitres, appareils sanitaires ou électroménagers défectueux, sonnettes et éclairage extérieur défectueux, piles de détecteurs d'incendie, etc.

La résolution de ces problèmes, lorsqu'ils font partie de l'usure locative, est à charge du locataire.

Cependant, tous les travaux relatifs à l'enveloppe extérieure de l'immeuble (*façades, châssis de fenêtres et portes, toitures, souches de cheminées, gouttières, descentes*

d'eau pluviales), toutes les installations enterrées ou non apparentes, toutes les conduites de gaz et d'eau ; en ce compris les installations électriques, sont à charge du propriétaire.

Dans ce cas et uniquement dans ce cas, il faut contacter le service technique de la société soit par téléphone, à la permanence ou par courrier, dans les plus brefs délais.

Par ailleurs, le locataire est tenu d'entretenir les lieux loués et d'effectuer les réparations locatives qui sont à sa charge. Il s'agit des réparations de menu entretien dont la loi présume qu'elles sont rendues nécessaires par la "faute" locataire.

La société supporte les frais d'entretien de son patrimoine sur base d'une Gestion Prévisionnelle et Patrimoniale qui lui est propre. Cependant, l'application de cette gestion relève du respect des procédures administratives dictées par la Région Wallonne. Le respect de ces procédures peut entraîner des délais d'attente plus ou moins longs.

L'entretien des corniches et gouttières est à charge du locataire. Cependant, la société organise elle-même l'entretien via une société déterminée par un marché public et le coût est répercuté aux locataires dans les charges.

Les chaudières et convecteurs sont entretenus par la société à charge du locataire à moins que ces appareils ne soient propriétés des locataires auxquels cas c'est à leur charge.

3. ENTRETIEN DU JARDIN ET DES ABORDS

3.1 PELOUSES, HAIES ET PLANTATIONS

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 (*en moyenne tous les quinze jours*).



Les haies doivent être taillées au minimum 2 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.

Les déchets verts doivent être régulièrement évacués, ils ne peuvent pas faire l'objet d'un compostage sauvage. Le compostage ne sera toléré qu'au moyen d'un récipient fermé spécialement conçu à cet effet. En aucun cas le compostage ne peut excéder un volume de 1m³.

En aucun cas, le locataire ne pourra **éliminer une haie ou couper arbre** sans avoir introduit une demande écrite à l'IPPLF et obtenu l'accord écrit de la société.

3.2 LES ENCOMBRANTS

Il est interdit de déposer des objets quelconques devant les façades, dans les jardinets à rue, et jardins, 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.

3.3 LES ABRIS DE JARDIN



Il est interdit d'élever des constructions (cabanes de jardin, véranda, serres...) sur les parties non bâties de l'immeuble ni d'élargir les trottoirs périphériques et les terrasses de la maison sans l'accord écrit de la société. La société pourra tolérer à titre précaire et révocable la construction ou l'installation d'un abri de jardin affecté exclusivement au rangement du matériel et mobilier de jardin, aux vélos, mobylettes etc.

Dans tous les cas, une demande écrite devra être adressée à la société **et** à la commune. L'accord éventuel sera donné sur base du plan de l'abri soumis en annexe à la demande. L'objet devra être enlevé avant la fin du contrat de bail.

3.4 PLACEMENTS D'ANTENNES, PARABOLES ET TELEDISTRIBUTION

Il est interdit de placer des antennes de télévision, paraboliques que ce soit sur une des façades ou sur la toiture des maisons ou immeubles à appartements, sur les balcons.. Il lui est cependant possible de posséder une antenne de ce type pour autant que celle-ci soit placée sur un support indépendant de la façade, à l'arrière de l'habitation à une hauteur maximale de 1m50.



Le locataire doit demander à la compagnie de son choix, le raccordement à la télédistribution; ce raccordement, ainsi que tout autre raccordement supplémentaire (Internet, téléphone, etc.) ainsi que les abonnements qui en découlent sont à charge du locataire.

3.5 LES AIRES COMMUNES

Les pelouses, plaines de jeux, plantations, aménagées pour l'agrément des locataires, sont placées sous leur surveillance. Ils signaleront à la société les dégradations éventuelles et leurs auteurs, s'ils sont connus.

Les parents des enfants utilisant les jeux de plein air seront responsables des dégâts ou accidents occasionnés par la pratique de tels jeux.

3.6 LES DETECTEURS D'INCENDIE

Le locataire s'engage à faire usage des détecteurs d'incendie en bon père de famille et à les entretenir à sa charge (remise de piles). Voir Art.2.4 du présent ROI.

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.

L'article 11 §3 du contrat de bail prévoit d'ailleurs que « pour l'utilisation et l'entretien des installations techniques, telles que : détecteurs d'incendie,..., le locataire s'engage à observer les prescriptions données par les fabricants et les installateurs, ainsi que les directives de la société. »

3.7 ENTRETIEN DES MENUISERIES EXTERIEURES

Les locataires dont le logement possède des portes et châssis en bois peuvent les entretenir au minimum tous les deux ans.

La société procure la peinture ou les lasures nécessaires pour cet entretien.

4. LES ANIMAUX DOMESTIQUES

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

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 sur le comportement d'un animal parviennent à la société, celle-ci peut éventuellement retirer l'autorisation de garder l'animal et demandera son départ du logement.

Dans le cas d'un chien, le locataire devra s'assurer que les clôtures sont assez étanches pour maintenir l'animal dans la parcelle louée. S'il n'existe pas de clôture spécifique, le locataire devra introduire une demande écrite pour le placement d'une clôture appropriée en explicitant toutes les données techniques. La pose de la clôture sera à sa charge.

Les déjections de l'animal devront être évacuées régulièrement et ne pourront, en aucun cas, provoquer des désagréments aux voisins.

Si l'IPPLF devait constater des dégradations des espaces verts du fait de la présence de l'animal, la société pourra demander la remise en état du terrain et le départ de l'animal.

Les locataires ne sont pas autorisés à construire dans leurs jardins des pigeonniers, volières, poulaillers, clapiers ou tout autre abri du même genre.

Il est également défendu de détenir des animaux de basse-cour, aussi bien dans le logement que dans les dépendances et jardins.



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 réservées 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 sur les aires de jeux.

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

Pour les chiens dangereux:

Les chiens appartenant à une race dite dangereuse (voir liste ci-dessous) sont strictement interdits dans nos logements.

Les races concernées sont :

- Akita Inu
- American Staffordshire Terrier
- Band dog
- Bull Terrier
- Dogo Argentino
- Dogue de Bordeaux
- English Terrier
- Fila Brasileiro
- Mastiff (toute origine)
- Pitbull Terrier
- Rodhésian Ridgeback
- Rottweiler
- Tosa Inu



Ainsi que tous les chiens issus de croisements entre les races précitées.

De plus, tout chien au tempérament agressif ne peut être hébergé dans nos logements.

5. RESPECT DU VOISINAGE

Afin de respecter son voisinage:

- 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 etc. les dimanches et jours fériés afin de respecter la tranquillité des voisins.



- Le locataire empêchera tout abus de jouissance de la part des siens.
- Il veillera également à ne pas utiliser de machines à laver et sècheurs bruyants.
- Il 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 22h et 7h et que celui-ci est répréhensible par la loi (article 561 du Code Pénal).

En cas de problème de voisinage, ni votre société de logement, ni la Société Wallonne du Logement n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins. Après avoir tenté de résoudre ces problèmes à l'amiable, vous pouvez, le cas échéant, déposer plainte auprès de la police et/ou vous adresser au Juge de paix

Dans un esprit d'esthétique et de convivialité, il est interdit:

- d'exposer du linge, des tapis ou des objets de literie en façade;
- de faire sécher du linge sur les pelouses publiques ou zones de recul de la société;
- de secouer par les fenêtres des paillasons, tapis ou matelas;
- de jeter de l'eau ou des objets quelconques par les fenêtres.

6. GARAGES

La société décline toute responsabilité pour tous dommages tels qu'accidents, vols ou dégâts, même partiels, qui pourraient survenir.



Les véhicules doivent être fermés à clé ainsi que les portes des emplacements privatifs. Il est déconseillé de laisser des objets de valeur ainsi que les papiers de la voiture à l'intérieur du véhicule. Pendant le stationnement des véhicules dans le garage, aucune personne ni aucun animal ne peut y séjourner.

Les locataires veilleront à ne pas laisser de produits inflammables dans le garage. Toutefois, la société se réserve le droit de réaffecter le volume des garages à d'autres fonctions si elle l'estime pertinent. Dans ce cas, les locataires seront prévenus par courrier normal.

7. DEGATS EN COURS DE BAIL

Vandalisme

Sil 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.

Remarque: Pour les actes de vandalisme concernant les communs, les frais seront portés dans les charges communes des locataires de l'immeuble concerné si ceux-ci en sont responsables.

7.1. Aération 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 hiver, 10 minutes suffisent.

Il est aussi 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 bain avec chauffe-bains fonctionnant au gaz doivent veiller à une ventilation suffisante du local pendant le fonctionnement de l'appareil: la flamme du chauffe-bain consommant l'oxygène de la salle de bains.

7.2. Quelques interdictions

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 plus, ce type d'appareil présente un réel danger d'intoxication au CO;

- de se servir de gaz en bonbonnes; sauf pour les cuisinières où il sera toléré la possession de maximum 2 bouteilles simultanément à condition que l'installation soit conforme.
- de placer des clous, crampons, vis, dans les menuiseries en PVC ou en aluminium;
- de laisser stagner de l'eau sur le sol;
- d'employer des tuyaux de descente d'eau de pluie comme moyen d'attache ou de suspension;
- de jeter dans les vases de wc, déversoirs, 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 racines dans les égouts;
- d'effectuer ou de faire effectuer des modifications aux installations électriques ou autres;
- d'aménager les caves des maisons en appartement;
- d'afficher des informations dans les halls d'entrée des immeubles sans autorisation préalable de la société;
- d'effectuer un pontage quel qu'il soit sur les communs (électricité, eau, télédistribution etc.);
- de provoquer des nuisances sonores, de jour comme de nuit incommodant les voisins;
- de placer tout moyen de chauffage autre que celui existant lors de l'état des lieux d'entrée sans l'autorisation écrite de l'IPPLF.
- de placer des citernes à mazout non conformes aux réglementations en vigueur et sans l'autorisation écrite de l'entreprise.

8. RENON OU FIN DE CONTRAT

Le logement doit être remis en état impeccable de propreté et en parfait état locatif

- La fosse septique doit être vidangée
- Les cheminées doivent être ramonées
- Les corniches doivent être nettoyées.
- La boîte à fusibles doit être complète et les fusibles non pontés.
- Le grenier doit être absolument vide.
- Le jardin doit être parfaitement entretenu et les haies taillées.
- L'écoulement des eaux usées doit se faire parfaitement et les canalisations d'eau potable et la robinetterie doit fonctionner sans problème.
- Les murs doivent être en parfait état de peinture ou de papier et exempt de coups ou de trous.
- Les portes ne peuvent être recouvertes et les peintures doivent être en bon état. Les clés doivent être sur les serrures.
- Le logement et les abords (jardin) devront être entièrement vidés
- Les plafonds devront être détapissés et rafraîchis
- Les aménagements dont le locataire aurait équipé le logement (ou repris dans leur état par le locataire entrant) devront être enlevés, sauf dérogation de la société ou accord préalable.

9. AU DEPART DU LOGEMENT

Qui se charge de la coupure des compteurs?

Lors de l'état des lieux de sortie, le représentant de la société relève en présence du locataire les index des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

Le locataire ne doit pas faire couper les compteurs.

Par contre, il doit contacter sa société d'énergie afin de communiquer les index de sortie.

Le locataire qui n'aura pas tenu compte des obligations décrites ci-avant et dont l'état des lieux de sortie atteste de dégradations imputables aux locataires, se verra sanctionné par la facturation des travaux nécessaires pour la remise en état des dégâts locatifs.

10. ASSURANCES

En sa qualité de propriétaire, la société assure ses immeubles (Contenant) loués pour la valeur à neuf contre les risques d'incendie, y compris les dégâts d'électricité, la foudre, le gaz, la vapeur, les explosions, la tempête, la chute d'avions et les catastrophes naturelles. Le locataire ne doit donc pas prendre d'assurance couvrant le risque locatif du bâtiment.

Conformément aux prescriptions de l'article 16 votre contrat de bail, nous confirmons que vous êtes assujettis à une assurance incendie de type "globale incendie".

Il est de votre intérêt de souscrire également une assurance incendie "contenu" (pour votre mobilier).

L'abandon de recours vis-à-vis du locataire est couvert.

11. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX APPARTEMENTS

Il est strictement interdit aux occupants d'appartements:

- de peindre les murs extérieurs

- de modifier la teinte d'origine des boiseries extérieures
- de secouer paillason, tapis ou quoi que ce soit, par la fenêtre, balcon, sur les paliers, dans les cages d'escaliers ou tout autre lieu commun.
- de garer les véhicules devant les entrées d'immeubles, dans les cours ou lieux communs de l'immeuble, non spécialement y affectés
- d'introduire des véhicules ou pièces de véhicules dans les appartements et communs
- d'accumuler des matériaux stockés dans les lieux communs
- d'accumuler divers objets dans les locaux des compteurs, ceux-ci devant obligatoirement rester vides conformément aux impositions du service régional d'incendie.
- de suspendre des objets encombrants tels que bassins, fauteuils, paraboles, etc.. sur les murs, les balcons ou terrasses
- de suspendre du linge aux fenêtres
- de laisser jouer les enfants dans les sous-sols, cages d'escaliers, paliers, couloirs, cabines d'ascenseurs, combles ainsi que sur les plantations.
- de laisser les animaux domestiques faire leurs besoins sur les terrasses.

11.1 EMMENAGEMENT- DEMENAGEMENT

Il est recommandé aux locataires d'appartements d'avoir recours à des déménageurs professionnels et de surveiller, dans leur propre intérêt, le transport des meubles, leur passage dans les baies, couloirs, paliers, cages d'escaliers et ascenseurs.

S'il y a constat de dégâts dans ces parties, ils seront à charge du locataire responsable.

Il existe des aides aux déménagements. N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre société ou de votre CPAS.

11.2 MINUTERIES

L'éclairage des couloirs et escaliers de certains immeubles à appartements est assuré au moyen d'appareils électriques appelés minuteries. Ce dispositif automatique permet l'éclairage de ces endroits pendant un certain temps, d'une manière ininterrompue. Ils sont réglés pour une durée d'environ 2,5 minutes.

Pour éviter la mise hors d'usage prématurée de ces appareils, il est strictement interdit de bloquer les boutons des minuteries de quelque façon que ce soit.

L'usager pris en flagrant délit sera invité à quitter l'immeuble dans le délai prévu par le contrat type de bail.

11.3 ASCENSEURS

Certains immeubles sont équipés d'ascenseurs. Ces appareils étant actionnés par les locataires, ceux-ci dès leur entrée dans l'immeuble, seront initiés à leur fonctionnement par un technicien de l'I.P.P.L.F. ; ils devront se conformer scrupuleusement aux instructions apposées dans les cabines.

Les locataires respecteront la plus stricte discipline afin que toutes les manœuvres indispensables au bon fonctionnement des ascenseurs soient correctement

exécutées. Ils pratiqueront le « fair-play » à l'égard des autres usagers; Il est strictement interdit de bloquer les portes.

Les locataires ne peuvent, en aucun cas, invoquer l'oubli des instructions données ou l'inattention dans l'exécution des manœuvres requises, pour justifier une négligence. Ces prétextes seront considérés par la Société comme des actes de mauvais vouloir et des mesures seront prises à l'égard de leurs auteurs.

Dans le cas d'utilisation d'ascenseur par un ou des enfants, non accompagnés des parents, ces derniers seront tenus pour responsables de tout accident ou détérioration. En cas de panne, les usagers font appel au service de dépannage au moyen du système prévu dans la cabine. Ils préviennent également l'I.P.P.L.F.

11.4. CHAUFFAGE COLLECTIF

Dans les immeubles comportant un système de chauffage central collectif, le coût du chauffage est inclus dans le terme mensuel sous forme d'une provision pouvant être revue annuellement. Il est recommandé au locataire de ne pas abuser du chauffage, c'est-à-dire de s'abstenir, dès que la température extérieure le permet, de laisser tous les radiateurs ouverts ou encore de chauffer les places au maximum, alors que les fenêtres sont ouvertes.

Lorsqu'il gèle, il s'oblige à prendre les précautions indispensables pour éviter tout gel des installations intérieures.

Son attention est attirée sur le fait qu'il a intérêt à coopérer à une gestion économique de l'immeuble.

Enfin, le locataire doit manipuler les robinets de réglage avec toutes les précautions requises et signaler immédiatement à la Société toute anomalie dans le fonctionnement des radiateurs.

11.5 ENTRETIEN, NETTOYAGE ET REPARATIONS DANS LES IMMEUBLES A APPARTEMENTS

Généralités

A l'exception de certains immeubles, le nettoyage des communs s'établira comme suit:

11.5.1 Nettoyage à l'étage



Les locataires d'un même étage s'entendent à l'amiable ou suivant le rôle établi dans l'immeuble pour balayer et nettoyer, chacun à tour de rôle, durant une semaine, la volée d'escaliers y compris les paliers et dégagements conduisant à l'étage inférieur à celui de leur appartement, aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par semaine.

11.5.2 Nettoyage du rez-de-chaussée

Le nettoyage de la rigole, de la zone de recul et du trottoir établis au droit des appartements du rez-de-chaussée incombe exclusivement aux occupants de ceux-ci.

11.5.3 Nettoyage du sous-sol

La cave des compteurs, les escaliers de cave, les couloirs sous-sol donnant accès aux entrées particulières des caves à combustibles et des caves à provisions ainsi que les locaux réservés aux poubelles, sont balayés et, en cas de nécessité, lavés une fois par semaine, à tour de rôle, par chacun des locataires des appartements, formant groupe.

Le rôle qui est établi à l'amiable entre les locataires des appartements du groupe ou à défaut, par les services de la société, est affiché pour mémoire à un endroit déterminé accessible à tous ou adressé à chacun des occupants.

Dans certains immeubles, ces articles ne sont pas d'application, l'entretien des communs étant effectué par une société de nettoyage à charge des locataires.

Conformément à l'article 8 du contrat type de bail, le paiement de ces frais sera effectué par provisions mensuelles ajoutées au montant du loyer et soumis au décompte annuel des charges.

Cas particuliers

Les locataires qui auront sali les escaliers, tout autre passage ou lieu commun, soit en transportant des matières souillantes, soit autrement que par un passage normal, sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage et ce, indépendamment du rôle établi par les dispositions ci-après.

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

11.5.4. Poubelles

Dès son emménagement, le locataire d'appartement est tenu de respecter les consignes prévues pour l'évacuation des immondices sur base des éléments affichés.

11.5.5 Sterfputs des terrasses

Les sterfputs des terrasses ne peuvent servir qu'à récolter des eaux pluviales ou provenant de la fonte des neiges.

Il est strictement interdit d'y déverser des eaux usées, marc de café ou autres déchets de cuisine.

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement, on s'en référera à l'USAGE DES LIEUX.

Décembre 2012