



## **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**FOR-LOC -09**

VF/AG

Version 2

Date : 19/06/2006

Page : 1/8

## **RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

du logement sis à :

attribué à :

à dater du :

### **I. DISPOSITIONS GENERALES**

1. Le présent Règlement d'Ordre Intérieur, pris conformément à l'article 11, §1 du contrat de bail convenu le même jour entre parties, explicite et complète ledit contrat.
2. Le locataire reconnaît avoir pris connaissance de ce Règlement qu'il signe, avec la Société et dont il reçoit un exemplaire.
3. Le présent Règlement ne dispense en rien le locataire de respecter les lois, décrets, règlements provinciaux, communaux et autres, actuels et à venir. Toute disposition du Règlement qui est ou deviendrait contraire à une disposition légale ou réglementaire sera réputée nulle et non avenue.

Pour les locataires bénéficiant d'une réduction de loyer, due à l'intervention de quelque organisme officiel et en cas de remboursement tardif de la société, celui-ci sera producteur d'intérêts calculés au taux de la garantie locative.

4. Même conclu à durée déterminée, le bail se compte par mois entier.
5. Le locataire sera seul redevable des frais **générés par** les entreprises de distribution ou de services (eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphonie, etc.) tels que branchements **(ligne électrique destinée à raccorder l'installation)** et raccordements, locations de compteurs ou d'appareils, consommations, etc.

En outre, la société ne sera en aucun cas tenue responsable des défaillances ou de la mauvaise qualité des services de ces entreprises.

6. Le montant de la provision mensuelle, repris à l'article 8 § 2 du bail en vue de couvrir les charges communes locatives variera en fonction du coût réel

de ces charges, en plus ou en moins, après l'établissement du décompte annuel. Les provisions mensuelles sont revues annuellement et communiquées au locataire au moins quinze jours avant leur prise d'effet.

7. Les frais de secrétariat pour rappel adressés par la Société, prévus à l'article 9 § 3 du bail, sont fixés à 6,50 € (six euros cinquante cents) par envoi, majorés des frais postaux ou autres frais de transmission. Les frais de secrétariat sont indexés annuellement, au mois de janvier, sur base de l'indice des prix à la consommation du mois de novembre précédent.
8. Les frais de la mise en demeure envoyée par huissier sont à charge du locataire.
9. Toute infraction aux obligations quant à la destination et l'occupation du logement, à la propriété d'un logement ou aux règles relatives au calcul du loyer (articles 3, 4, 5 et 7 du bail) ainsi qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète relative à la composition du ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer (article 18 du contrat de bail), entraîne, de plein droit, sans mise en demeure préalable, l'obligation de payer le loyer maximum déterminé par la société, et ce, depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédent celle où la société a eu connaissance de l'infraction.

Il appartient, le cas échéant, au locataire d'établir que le fait constitutif de l'infraction à ses obligations a débuté à un autre moment.

De plus, ces infractions ouvrent automatiquement, et sans mise en demeure préalable, le droit de la Société de mettre fin au bail moyennant préavis prévu par le contrat de bail signé par le locataire.

## **II. ENTRETIEN ET REPARATIONS**

### **A. Dispositions communes à tous les logements**

10. Sauf faute établie du locataire, la Société supporte les frais de réparation de toitures, façades, menuiseries extérieures (à l'exception des vitres brisées) ainsi que les réparations autres que locatives.

Le locataire est tenu d'informer par écrit, sans délai, la Société de tout dégât survenu au logement et exigeant, pour la Société, une réparation urgente.

En n'informant pas la Société par écrit et en temps utile, le locataire engage sa responsabilité.

11. Le locataire usera du bien loué en bon père de famille : il supportera tous les frais d'entretien ou de réparations, selon les dispositions reprises dans « le manuel du locataire ».

De façon plus précise, le locataire :

- entretiendra les revêtements intérieurs des sols, murs, boiseries et biens usés ou dégradés par son utilisation ;

- procédera aux réparations des dégradations liées à l'utilisation anormale du bien.
- 12. Le locataire est responsable de son propre fait mais aussi de celui de tous occupant de son chef ainsi que des animaux ou des choses dont il a la garde.
- 13. En cas de défaillance de réparation par le locataire, la Société y fera procéder, après mise en demeure, d'office pour le compte et aux frais du locataire.
- 14. La Société ne supportera les réparations, à une partie privative du logement, dues à un acte de vandalisme ou à une tentative d'effraction que si le locataire produit la preuve du constat qui en aura été fait par une autorité de Police.
- 15. Le locataire protégera, contre les intempéries **et le gel**, les tuyaux et les compteurs divers de son logement et procédera ou fera procéder aux réparations engendrées par toute négligence.
- 16. Le locataire sera seul responsable des dégradations dues à l'humidité **(condensation, fuite, etc.)** causée par un mauvais usage des lieux loués. En cas de doute sur la source de l'humidité, **il pourra être fait appel à une personne compétente de la société pour avis.**
- 17. Le locataire entretiendra les menuiseries intérieures, il huilera, autant que de besoin, les charnières des portes et fenêtres. Il repeindra les châssis et portes en respectant la nature du produit et la couleur d'origine.
- 18. S'il est propriété de la société, **la société assure** l'entretien du chauffe-eau **et des chaudières individuelles** au moindre coût tout en assurant la qualité du travail et la sécurité. Les frais de ces services sont à charge des locataires.

Dans les autres cas, le locataire fera entretenir les chauffe-eau et système de chauffage (foyer, poêle...) qui lui appartiennent une fois l'an et fournira la preuve de ce travail à la société.

## **B. Dispositions spécifiques aux maisons individuelles**

- 19. **La société passe un marché avec une entreprise de ramonage. Cette dernière coordonne et réalise les ramonages selon les fréquences légales. Les frais de ces services sont à charge du locataire. Le locataire entretiendra une fois l'an le foyer au mazout/au bois/au charbon. Il produira, d'office et à la première demande de la société, la preuve de ces travaux.**
- 20. Le locataire entretiendra ses espaces verts privatifs, ainsi que le pied des arbres, soit qu'ils fassent partie de son bien loué, soit qu'ils touchent à celui-ci. **« Entretien » signifie tonte des pelouses, entretiens des parterres, tailles des haies et élagage des arbres.**

Il se conformera aux prescriptions légales et réglementaires en ce qui concerne la taille des haies mitoyennes et les allées qui sont en contact avec le domaine public.

21. Le locataire garnira le jardinet et/ou jardin et assurera son bon état et sa propreté.
22. Le locataire veillera au nettoyage régulier et à la désobstruction des gouttières, et en supportera les frais.
23. Le locataire prendra non seulement les dispositions nécessaires pour procéder au débouchage de ses égouts mais en supportera également les frais.

### **C. Dispositions spécifiques aux immeubles à appartements**

24. Le locataire veillera à ce que les lieux d'aisance et les sterfputs soient tenus en bon état de propreté et que les conduits ne soient pas obstrués. Les frais de réparation et désobstruction seront à charge du locataire ou de l'ensemble des locataires concernés.
25. Sauf s'ils sont assurés par la société, l'entretien et le nettoyage des parties communes seront effectués régulièrement par les locataires à tour de rôle.
26. Les frais d'intervention et de réparation dus à un déclenchement abusif d'un système de sécurité (détection incendie, exutoire de fumée,...) seront à la charge du responsable ou de l'ensemble des locataires si le responsable n'est ni identifié ni identifiable.

### **III. CHARGES LOCATIVES**

27. En conformité et selon les modalités de l'arrêté relatif aux charges locatives, le locataire supportera les charges locatives, permanentes ou régulières, liées à des services, abonnements, travaux ou consommations diverses et notamment, selon le bien loué :
  - l'entretien des espaces verts réalisé par les soins de la Société
  - l'entretien du chauffe-eau
  - l'entretien du chauffage
  - le contrat de régulation du chauffage
  - la conciergerie ou le préposé affecté à l'immeuble
  - le nettoyage et l'entretien des parties communes
  - la désinsectisation
  - l'entretien des égouts et des décharges

- la protection contre l'incendie et les assurances y relatives
- le contrat d'entretien des ascenseurs
- les consommations relatives aux parties communes
- Les frais de ramonage
- Le nettoyage des corniches et gouttières des immeubles collectifs.

La liste ci-dessus n'est pas limitative et pourra être modifiée dans le respect des procédures prévues à cet effet. Se référer aux prescriptions du manuel du locataire.

28. Le locataire supportera, en outre, les frais d'interventions ponctuelles et hors contrat d'entretien comme, à titre d'exemple, la désobstruction des décharges ou de l'égouttage intérieur, la désinsectisation, les petits dépannages chauffage, remplacement de vitres, clés, etc.

Dans ces hypothèses, la Société réclamera immédiatement au locataire le paiement ou le remboursement des frais consentis.

#### **IV. UTILISATION DU GAZ**

29. Le locataire ne pourra pas utiliser du gaz butane ou propane en bonbonnes.
30. Les cuisinières au gaz doivent être raccordées par un raccordement souple agréé et installé conformément aux prescriptions de l'Association Royale des Gaziers Belges et aux normes I.B.N.

Si le locataire utilise un raccordement souple agréé, il veillera à le remplacer selon la nécessité afin d'éviter tout risque d'accident et conservera la preuve de son remplacement.

31. Les foyers au gaz doivent être raccordés via un raccordement rigide :
- Soit par les soins des locataires. Ces derniers devront alors, faire réceptionner et certifier l'installation par un organisme agréé et remettre au Logis Social de Liège les documents requis.
  - Soit une société agréée qui fournit aux locataires les documents précités.

32. Le locataire ne pourra placer un chauffe-eau ou tout autre appareil fonctionnant au gaz qu'avec l'accord écrit de la Société.

33. Le locataire respectera scrupuleusement la réglementation en vigueur tant pour le branchement que l'utilisation de l'installation de gaz

#### **V. UTILISATION DE L'ELECTRICITE**

34. Le locataire ne pourra modifier l'installation électrique qu'avec l'accord écrit de la Société, en ce compris le renforcement de compteur.
35. Le locataire enlèvera, à la première demande de la société, toute modification ou tout système non autorisé ou non conforme aux normes en vigueur.

## **VI. OCCUPATION DES LIEUX LOUES**

36. Le locataire s'abstiendra d'héberger un tiers qui n'aurait pas été préalablement déclaré et autorisé par la société.
37. Le locataire meublera le bien loué de meubles en quantité nécessaire à l'usage normal du logement.
38. Afin de respecter les lieux loués, le locataire veillera à :
  - n'accéder en aucun cas aux toitures ;
  - n'occuper les caves qu'à leur usage normal et, en aucun cas, au logement ;
  - ne pas enfoncer des clous et crampons dans les portes et les boiseries ;
  - ne lessiver que dans la cuisine, la salle de bains ou dans la buanderie, à des moments qui ne perturbent pas les voisins directs ;
  - ne pas placer d'enseigne ou de pancarte à l'extérieur de l'immeuble ;
  - ne pas forer **ou clouer** dans les murs extérieurs.
39. Le locataire devra obtenir l'autorisation écrite de la Société pour :
  - apporter toute modification au logement, y compris démolir une cloison ou un mur
  - **réaliser toute** construction ou annexe tels hangar, véranda, remise, ...
  - peindre les boiseries intérieures et extérieures d'une autre couleur que celle existante
  - peindre les murs extérieurs de l'immeuble
  - placer une antenne parabolique si l'immeuble le permet : le placement de toute autre antenne **(radio, C.B...)**, est strictement interdit.
40. Afin de respecter ses voisins, le locataire s'abstiendra de :
  - secouer tapis, paillassons, nappes, ... par les fenêtres ou sur les paliers

- lancer quelque objet que ce soit, et notamment des déchets, par les fenêtres ou depuis les balcons et terrasses
  - nourrir les pigeons et autres animaux errants
  - accumuler sacs poubelles, ordures ménagères ou objets encombrants dans les logements et sur les balcons ou dans les caves individuelles et collectives. Dans tous les cas, l'évacuation devra s'effectuer à la date de ramassage la plus proche
  - verser les eaux usées sur les terrasses et balcons
  - incommoder les voisins par un bruit intempestif, musical ou autre, notamment par le fonctionnement de postes radio ou T.V., tant le jour que le soir ou la nuit
  - encombrer, même temporairement, les espaces communs par des vélos, voitures d'enfant ou tout autre objet
  - tenir des rassemblements dans les halls d'entrée ou les couloirs et y laisser jouer les enfants
  - exercer un commerce ou un trafic de produits stupéfiants dans le logement, les parties communes ou les abords de l'immeuble.
41. Le locataire veillera à ne garnir les fenêtres du logement que de rideaux, stores, tentures, plantes ou autres objets décoratifs.
42. Dans les bâtiments à appartements, le locataire s'assurera que la porte d'entrée principale est fermée en permanence et, dès 22 heures, à double tour de clé.
43. Le locataire ne pourra, par simple tolérance de la Société, posséder, par logement, qu'un seul animal de compagnie, un chat ou un chien d'une race autre que celles considérées comme dangereuses par une loi ou un règlement. De plus, tous les chiens circulant dans les espaces communs doivent être tenus en laisse et porter une muselière. Cette tolérance ne sera reconnue et maintenue que pour autant que :
- 1°) le locataire renseigne l'animal à la société ;
  - 2°) l'animal ne soit en rien une gêne ou un danger pour les personnes ou les biens ;
  - 3°) le locataire veille scrupuleusement à la propreté par les animaux du logement, des parties communes et des abords des immeubles.

Tout manquement à l'une ces conditions entraînera, de plein droit et sans mise en demeure préalable, le droit pour la Société d'exiger le départ immédiat de l'animal.

44. Dans les parkings privatifs et les garages collectifs, le locataire s'abstiendra d'effectuer tous travaux de mécanique, carrosserie et vidange et d'entreposer des produits dangereux ou inflammables.

Sauf s'il est handicapé officiellement reconnu et qu'il y a été autorisé par la société, qui prendra alors les mesures nécessaires, le locataire ne pourra en aucun cas s'approprier un emplacement de parking.

45. Le locataire se conformera aux règlements relatifs à la gestion des déchets (tri, sacs conformes, ...). Il déposera sacs et objets encombrants au moment et à l'endroit prévu à cet effet.

En cas de défaillance, la Société procèdera d'office à l'évacuation aux frais de l'ensemble des locataires si l'auteur du non-respect de cette obligation n'est pas identifié ou identifiable.

46. A l'expiration du bail, la Société invitera le locataire à réaliser à l'amiable un premier état des lieux ("pré-constat de sortie") et, lors du départ du locataire, à un état des lieux définitif.

47. A ce moment, la Société pourra exiger du locataire la remise en état du logement dans des conditions d'occupation et d'habitabilité immédiates et, pourra, notamment, le contraindre ou faire procéder à ses frais au détapissage du logement défraîchi, à la mise en conformité de travaux de réparations non conformes, à l'enlèvement de tous aménagements, ajouts ou transformations même ceux qu'elle aurait autorisés, à moins qu'elle ne préfère les conserver. Dans cette dernière hypothèse, elle ne devra verser aucune indemnité au locataire.

48. Le locataire reconnaît expressément savoir que le non-respect des dispositions du bail et du Règlement d'Ordre Intérieur ci-dessus entraîne la faculté, pour la Société, de solliciter la résiliation du bail aux torts et frais exclusifs du locataire et, le cas échéant, son expulsion des lieux loués.

Fait à Chênée, le.....

Lu et Approuvé,

Le locataire.