



RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

applicable à l'ensemble des logements gérés par le
Logis Social de Liège (LSdL)



*Sécurité des
personnes*



*Préservation
du patrimoine*



*Respect de la
vie collective*

**EN VIGUEUR
DEPUIS OCTOBRE 2026**

Document approuvé par l'Organe d'Administration
après concertation avec une délégation du Comité Consultatif de Locataires et Propriétaires (CCLP)

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.
4. Même conclu à durée déterminée, le bail se compte par mois entier.
5. Le locataire veillera à souscrire une assurance incendie « contenu et dégâts des tiers » destinée à couvrir son mobilier, de même que les frais de remise en état du logement suite à un sinistre (peinture, revêtement de sol, mobilier...) ou les frais suite aux dégâts occasionnés dans un logement voisin (suite à une fuite d'eau par exemple).
6. Le locataire sera seul redevable des frais générés par les entreprises de distribution ou de services (eau, gaz, électricité, internet, téléphonie, etc.) tels que branchements (ligne électrique destinée à raccorder l'installation) et raccordements, locations de compteurs ou d'appareils, consommations, etc.

La Société ne sera bien évidemment en aucun cas tenue responsable des défaillances ou de la mauvaise qualité des services de ces entreprises.
7. 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.
8. Les frais de rappel adressés par la Société, prévus à l'article 9 § 3 du bail, sont fixés à 8,50 € à partir du 1^{er} janvier 2027 et seront revus chaque année en fonction du coût des services postaux.
9. Les frais de la mise en demeure envoyée par huissier sont à charge du locataire.
10. 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^{er} janvier de l'année précédant 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 le préavis tel que prévu par le contrat de bail signé par le locataire.

II. ENTRETIEN ET REPARATIONS

A. Dispositions communes à tous les logements

11. 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 (courrier ou e-mail) et en temps utile, le locataire engage sa responsabilité.

12. Le locataire usera du bien loué avec diligence : il supportera tous les frais d'entretien ou de réparations, selon les dispositions reprises dans « le guide du locataire » (reçu lors de la signature du bail et disponible également sur notre site internet).

De façon plus précise, le locataire :

- entretiendra les revêtements intérieurs des sols, murs, boiseries et biens usés ou dégradés par son utilisation ;
- procèdera aux réparations des dégradations liées à l'utilisation anormale du bien.

13. Le locataire est responsable de son propre fait mais aussi de celui de tout occupant qu'il héberge ainsi que des animaux ou des choses dont il est propriétaire ou a la garde.

14. Le locataire veillera à ce que les toilettes, les sanitaires et les sterfputs soient entretenus et restent en bon état de propreté, de sorte que les conduits ne soient pas obstrués. Il est évidemment interdit d'y jeter quoi que ce soit et notamment des huiles, graisses, lingettes, serviettes hygiéniques... Les frais de réparation et désobstruction seront à charge du locataire responsable ou de l'ensemble des locataires concernés s'il est impossible d'identifier le locataire responsable.

15. 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.

16. 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.

17. Le locataire protégera, contre les intempéries et le gel, les tuyaux et les compteurs divers de son logement et procèdera ou fera procéder aux réparations engendrées par toute négligence.

18. Le locataire sera seul responsable des dégradations dues à l'humidité (condensation, fuite, etc.) causées 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.

19. 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.

20. Si elle en est propriétaire, la Société assure l'entretien du chauffe-eau et de la chaudière individuelle tout en assurant la qualité du travail et la sécurité. Les frais de ces services sont à charge des locataires.

21. 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.

22. Le locataire assurera le bon état d'entretien et la propreté de ses espaces verts privatifs (jardin/jardinet), 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.

Les pelouses doivent être tondues régulièrement (minimum 2 fois par mois) pendant la période de pousse, qui s'étend au minimum d'avril à octobre. L'herbe tondue doit être évacuée hors de la propriété soit : dans les sacs ou containers pour les déchets organiques de la Ville de Liège, soit au recyparc (permanent ou mobile).

Les haies devant les logements ne peuvent pas excéder 1m40 de haut. Les haies au contour, quant à elles, ne peuvent pas excéder 1m80 de haut. Leur largeur ne doit pas dépasser 50 cm. Le locataire doit couper les 3 côtés de toutes ses haies ; y compris si un des côtés donne sur une venelle. Les morceaux de haies doivent être évacués hors de la propriété soit dans les sacs ou containers pour les déchets organiques de la Ville de Liège, soit au recyparc (permanent ou mobile).

Comme pour les haies et les pelouses, la taille des arbres et arbustes doit être réalisée régulièrement. Pour les arbustes, la taille doit se faire au minimum 1 x par an de manière à maintenir l'arbuste à une dimension permettant un entretien facile. Il en est de même pour toute autre plantation (lierre, ...). Pour les arbres, une taille tous les 3 à 5 ans est à prévoir en fonction de l'essence. Dans tous les cas, les éléments végétaux seront taillés pour éviter les nuisances (lierre qui grimpe sur un mur, arbre qui touche une habitation ou des câbles électriques).

23. Il est interdit de remplacer ou de planter une haie, un arbre et toutes modifications extérieures doivent être demandées à la Société.
24. Il est interdit de couper un arbre sans en avoir demandé préalablement, et obtenu de manière écrite l'autorisation de la Société, laquelle suivra l'avis de l'Urbanisme de la Ville de Liège.
25. Le locataire ne peut en aucun cas brûler quoique ce soit dans son jardin (branchages ou autres déchets verts, plastiques, caoutchouc, cartons, papier...).

B. Dispositions spécifiques aux maisons individuelles

26. Le locataire veillera au nettoyage régulier et à la désobstruction des gouttières, et en supportera les frais.
27. 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

28. 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 ; cela vise le palier de chaque étage et les escaliers qui descendent vers le palier inférieur et, pour les locataires du rez-de-chaussée, le hall d'entrée et le trottoir, en ce compris le déneigement de celui-ci le cas échéant.
29. 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

30. 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 individuel
 - l'entretien et les réparations du chauffage collectif
 - la conciergerie ou le préposé affecté à l'immeuble
 - le nettoyage des parties communes
 - la désinsectisation
 - l'entretien des égouts et des décharges
 - la protection contre l'incendie et les assurances-incendie relatives aux bâtiments (abandon de recours)
 - le contrat d'entretien et dépannage des ascenseurs (1/4 des frais de l'omnium souscrite)
 - les consommations (énergies) relatives aux parties communes
 - les frais de ramonage
 - le nettoyage des corniches et gouttières des immeubles collectifs.
 - l'entretien et les réparations dans les parties communes

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 Guide du locataire.

31. 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

32. Le locataire ne pourra pas utiliser du gaz butane ou propane en bonbonnes (même les petits modèles).
33. Afin de garantir la sécurité des occupants et de prévenir tout risque lié à l'utilisation du gaz, 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.

Aucune nouvelle installation ne peut être faite par le locataire.

Pour tout remplacement, le locataire doit faire appel au Logis Social de Liège qui se chargera du raccordement qui doit se faire à l'aide d'un tuyau flexible métallique RHT en acier inoxydable conforme à la réglementation en vigueur au moment de l'installation et maintenu en bon état de sécurité.

Il est strictement interdit aux locataires d'installer un foyer au gaz. C'est du strict ressort de la Société de même que les modifications sur les installations existantes.

34. Aucun raccordement ou modification de l'installation gaz ne peut être réalisé par le locataire.

V. UTILISATION DE L'ELECTRICITE

35. Le locataire ne pourra modifier l'installation électrique qu'avec l'accord écrit de la Société, en ce compris le renforcement de compteur et uniquement en faisant appel à une société dument agréée pour ce faire.
36. Il est strictement interdit d'installer des ampoules halogènes (incandescentes/halogènes). Les ampoules halogènes atteignent des températures extrêmement élevées, ce qui en fait une cause fréquente d'incendie domestique.
37. Il est strictement interdit d'installer des panneaux photovoltaïques Plug&Play, ceux-ci présentant divers risques (incendie, surcharge du réseau, chute...).
38. Le locataire enlèvera, à la première demande de la société, toute modification ou tout système non autorisé ou non conforme aux normes en vigueur.
39. Dans les logements équipés de panneaux photovoltaïques, il est formellement interdit d'installer une batterie de stockage permettant d'accumuler l'énergie produite. Les frais de réparation, de remplacement de matériel, de remise en conformité ou toute autre intervention nécessaire suite à une installation non autorisée seront donc facturés intégralement au locataire concerné.

VI. SECURITE DES LIEUX LOUES (DES BIENS ET DES PERSONNES)

40. Dans les bâtiments à appartements, le locataire s'assurera que la porte d'entrée principale est fermée en permanence, il est strictement interdit de la bloquer par quoi que ce soit et, ce, quelles qu'en soient les raisons.
41. Le locataire ne pourra encombrer, même temporairement, les espaces communs par des poubelles, vélos, trottinettes, voitures d'enfant ou tout autre objet (meubles chaussures, décoration, encombrants, ...) ; s'agissant de la sécurité des personnes, nous procéderons- sans mise en demeure préalable- à l'évacuation vers un centre de tri et ce, aux frais des locataires.
42. Il est strictement interdit de retirer ou déconnecter les détecteurs d'incendie présents dans le logement ou dans les communs. Par ailleurs, le locataire doit vérifier régulièrement leur bon fonctionnement et prévenir, sans délai, la Société en cas de défectuosité.

Pour les communs c'est la société qui vérifie les détecteurs.
43. Il est formellement interdit de fumer dans les communs, caves et ascenseurs des immeubles.
44. Dans les immeubles à appartements, il est strictement interdit de faire des barbecues à l'intérieur du logement. Sur les balcons, seuls les barbecues électriques sont autorisés. Le locataire veillera toutefois à limiter au maximum les désagréments pour le voisinage (fumée intempestive...).
45. Dans les parkings privés 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. Il ne pourra pas non plus stationner une ou plusieurs voitures sans plaques pour quelque raison que ce soit et ne pourra stationner aucun véhicule à moteur ou sur batterie dans les endroits communs de nos bâtiments (cave, couloirs, etc.), il ne pourra pas non plus recharger de véhicule ou machine sauf dans son logement avec le matériel agréé officiellement.
46. Il est strictement interdit d'exercer un commerce ou un trafic de produits stupéfiants dans le logement, les parties communes ou les abords de l'immeuble. En cas d'éléments avérés, la Société introduira une action devant le juge de paix visant la résiliation du bail aux torts du preneur et ce, en dehors des délais légaux.

VII. OCCUPATION DES LIEUX LOUES

47. Le locataire s'abstiendra d'héberger durablement un tiers qui n'aurait pas été préalablement déclaré et autorisé par la société. En cas d'hébergement supérieur à trois mois, le locataire devra impérativement déclarer la personne et, à défaut, un loyer dit sanction sera appliqué immédiatement. En tout état de cause, le locataire veillera à ce que le logement ne devienne surpeuplé du fait de l'hébergement dont question.
48. Afin de respecter les lieux loués, le locataire veillera à :
- ne garnir les fenêtres du logement que de rideaux, stores, tentures, plantes ou autres objets décoratifs ;
 - n'accéder en aucun cas aux toitures (hormis pour une évacuation en cas d'incendie) ;
 - n'occuper les caves qu'à leur usage normal et, en aucun cas, au logement ;
 - ne pas enfoncer des clous et autres visseries 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 ;
 - ne pas peindre les boiseries intérieures et extérieures d'une autre couleur que celle existante ;
 - ne pas peindre les murs extérieurs de l'immeuble.
49. Le locataire devra obtenir l'autorisation écrite de la Société pour :
- apporter toute modification au logement, notamment construire ou démolir une cloison ou un mur, placer une cuisine équipée, poser du carrelage, du parquet, remplacer une baignoire par une douche, installer des volets, ...
 - apporter un aménagement lié à un handicap reconnu du locataire (Aviq) et à un besoin qui en découle (ex. un monte-escalier, une rampe d'accès extérieure, ...) ;
 - réaliser toute construction ou annexe tels hangar, véranda, remise, abri de jardin ; à défaut d'autorisation, la Société la fera démonter aux frais du locataire ;
 - installer une clôture, un pare-vue en dur, un portail, ...
 - placer une antenne parabolique si l'immeuble le permet : le placement de toute autre antenne (radio, C.B...), est strictement interdit.
- En tout état de cause, lorsque la Société autorise qu'il soit procédé aux aménagements sollicités, ceux-ci devront être réalisés par un professionnel et dans les règles de l'art et devront faire l'objet d'une déclaration une fois les travaux terminés et ce, afin de vérifier la conformité de ceux-ci.
50. Afin de respecter ses voisins, le locataire s'abstiendra de :
- incommoder les voisins par un bruit intempestif et excessif, musical ou autre, notamment par le fonctionnement de TV., radio, enceintes, ordinateurs, consoles ... tant le jour que le soir, encore moins la nuit ;
 - tenir des rassemblements dans les halls d'entrée ou les couloirs et y laisser jouer les enfants ;
 - lancer quel qu'objet que ce soit, et notamment des déchets, par les fenêtres ou depuis les balcons et terrasses ;
 - nourrir les pigeons et autres animaux errants ;
 - secouer tapis, paillasons, nappes, ... par les fenêtres, balcons ou sur les paliers ;
 - verser les eaux sales dans les vides ventilés de même que sur les terrasses et balcons et de nettoyer ceux-ci à grande eau ;

A. Détention d'animaux

51. Le locataire ne pourra posséder qu'un seul animal de compagnie : un chat ou un chien. A titre tout à fait exceptionnel, il sera toléré un second animal dans le logement sur autorisation de la Société. Le locataire en sera responsable et veillera à ce qu'il(s) ne génère(nt) aucune nuisance pour le voisinage. En outre, le locataire veillera scrupuleusement à la propreté par les animaux du logement, des parties communes et des abords des immeubles. Il ramassera systématiquement toute déjection de ceux-ci.
52. Pour ce qui concerne les chiens d'une race identifiée comme dangereuse par le règlement de police de la Ville de Liège (ou une autre norme supérieure), le locataire devra solliciter une autorisation spéciale de la Société et obtenir un accord écrit avant d'en adopter un. Par ailleurs, il devra veiller à ce qu'il ne soit en rien une gêne ou un danger pour les personnes ou les biens.
53. Tous les chiens doivent être tenus en laisse dès leur sortie du logement et, le cas échéant, porter une muselière.
54. La détention de NAC (nouveaux animaux de compagnie) est interdite dans nos logements, de même que dans nos espaces communs (caves...) ;

Tout manquement à l'une de 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. A défaut, il sera fait appel à une société externe

B. Locaux infectés ou mal entretenus

55. En cas de présence de parasites dans son logement, le locataire doit, sans délai et à ses frais, faire appel à une société spécialisée afin d'y remédier et en informer la Société.

Si plusieurs logements sont concernés, il convient qu'une demande collective soit adressée à la Société pour qu'une intervention globale soit commandée et refacturée à l'ensemble des locataires de l'immeuble.

Pour ce qui concerne les espaces communs, le locataire a l'obligation de prévenir la Société dans les meilleurs délais afin qu'elle commande une intervention laquelle sera reprise dans le décompte des charges.
56. Si, suite à une visite, un logement est identifié comme mal entretenu (fortes odeurs, saleté avérée, encombrement excessif engendrant des nuisances pour le voisinage ou apportant des détériorations au bien loué, ...), la Société adressera aux occupants une invitation à procéder aux actions utiles, dans un délai fixé, afin de remédier à la situation. Si à la suite de la visite de contrôle, les mêmes constats sont dressés, une mise en demeure est notifiée avec un délai de rigueur pour la mise en ordre. A défaut de résultats probants, la Société mandatera un service de nettoyage et la facture sera adressée au locataire.

C. Gestion des déchets et encombrants

57. Le locataire se conformera aux règlements relatifs à la gestion des déchets (tri, sacs conformes, ...).
58. Il s'abstiendra d'accumuler sacs poubelles, ordures ménagères ou objets encombrants dans les logements, sur les balcons, les communs (halls, couloirs), ou dans les caves individuelles et collectives.
59. Dans tous les cas, il devra en prévoir l'évacuation à la date de ramassage la plus proche. En tout état de cause, le locataire veillera à ce que ses déchets soient placés dans une poubelle conforme fermée empêchant la prolifération des odeurs et des insectes et évitant d'attirer les rongeurs et autres nuisibles ;

60. 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.
61. Les locataires disposant de containers (déchets verts) doivent veiller à ne pas les laisser sur la voie publique et à les stocker en dehors des communs et à l'abri du vent.

D. Stationnement, emplacements de parking et garages

62. Il est strictement interdit de stationner des véhicules tels que voiture, moto, remorque, caravane etc. dans les jardins et les espaces verts ou dans les zones de recul non dédiées à cet effet ;
63. En aucun cas un locataire ne pourra s'approprier un emplacement que ce soit dans les parkings communs ou sur la voie publique.
64. En cas de location de garage, un locataire ne pourra pas décider de son propre chef de procéder à un échange de garage avec une autre locataire. Si deux locataires souhaitent procéder à un échange, ils doivent en demander l'autorisation à la Société et un avenant à leur contrat de bail devra être réalisé.

VIII. RESTITUTION DES LIEUX LOUES

65. 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.
66. La Société exigera que le locataire restitue un logement propre, vide et en bon état d'usage. Il devra donc effectuer un nettoyage complet du logement, le détapisser, reboucher les trous dans les murs et effectuer toutes les réparations nécessaires. Une visite de pré-constat préalable à l'état des lieux de sortie permettra d'identifier les travaux à réaliser avant de quitter le logement.

Si, lors de l'état des lieux de sortie, les travaux exigés n'ont pas été exécutés, les frais de remise en état seront à charge du locataire.

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.

67. 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