

Règlement d'Ordre Intérieur

Tel que modifié par décision du Conseil d'Administration du 9 octobre 2015

Dispositions préliminaires

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur entre en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Il annule et remplace tout règlement d'ordre intérieur antérieur.

Il détermine les conditions pratiques d'occupation des logements qui n'ont pas été expressément prévues ou définies dans le contrat de bail mais qui néanmoins en font partie intégrante. Le locataire est donc tenu de s'y conformer.

Toutes tolérances aux conditions énoncées au présent règlement, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications ou suppressions de ces conditions.

La Société se réserve le droit de remettre congé renon, moyennant un préavis de 3 mois, au locataire qui ne respecterait pas ses obligations découlant du contrat de bail et du présent règlement d'ordre intérieur. Le préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui où il est notifié.

Définitions (cf. renvoi dans le texte)

- 1. Utilisation en bon père de famille* : le locataire doit se soucier du logement qui lui est confié comme si c'était le sien. Il doit adopter un comportement prudent et soigneux.
- 2. Usure normale* : dégradation qui survient même si le locataire utilise le logement en bon père de famille.
- 3. Vétusté* : usure ou dégradation inévitable produite par l'écoulement du temps et qui rend la chose inutilisable.
- 4. Force majeure* : évènement exceptionnel auquel on ne peut faire face. Évènement imprévisible, irrésistible et extérieur.

Références juridiques

- **Code Civil Belge**
- **Code wallon du logement et de l'habitat durable.**
- **Arrêté du Gouvernement wallon du 6/9/2007** organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public
- **Arrêté du Gouvernement wallon du 25/02/1999** (complété par l'AGW du 7 mars 2001) portant sur la réglementation des charges locatives des logements gérés par la SWL ou par les SLSP.

Titre 1 Dispositions communes à l'ensemble des logements

Article 1 : Occupation du logement

- §1) Le locataire est tenu d'occuper le logement personnellement, d'y résider et de s'y faire domicilier, c'est-à-dire que le locataire doit occuper ce logement la majorité du temps (hors vacances et hospitalisation). Il doit donc y établir sa résidence principale.
- §2) Il est interdit d'utiliser le logement à d'autres fins que celles précédemment citées. Il est donc interdit :
- 1° d'y vendre et d'y entreposer des marchandises ou produits quelconques (ex : revendeurs, de métaux, brocanteurs, ...)
 - 2° d'y exercer un artisanat, un commerce ou une industrie quelconque et notamment tout débit de boisson même non alcoolisée. Il est donc interdit d'utiliser le logement comme siège social d'une société, asbl, ...
 - 3° de couper du bois dans les pièces destinées à l'habitation, dans les caves ou les annexes. Le locataire sera tenu pour seul responsable en cas d'accident.

Article 2 : Loyer et charges

§1) *Loyer*

Chaque année, **au 1^{er} janvier**, le loyer est calculé en comparant les revenus de 3 ans auparavant avec les revenus actuels. Toutefois, le loyer peut être modifié en cours d'année si la situation du locataire change.

Par ex. : Pour calculer le loyer au 1^{er} janvier 2016, nous réclamons les revenus de l'année 2013 que nous comparons avec les revenus de l'année 2015. Pour le 1^{er} janvier 2017, nous comparons les revenus de l'année 2014 aux revenus 2016, et ainsi de suite.

Le locataire est donc tenu d'avertir au plus vite la société de tout changement de situation : changement de situation familiale (cohabitation, mariage, décès, naissance, ...), changement dans les revenus, tant à la hausse qu'à la baisse, enfant qui devient majeur, enfant qui travaille, fin de scolarité... afin que le loyer soit adapté à la nouvelle situation.

Si le locataire ne transmet pas ses documents pour le calcul du loyer, il s'expose à ce qui suit :

- 1° En cas d'augmentation des revenus en cours d'année, si le locataire ne transmet pas ses documents rapidement, la Société corrigera le loyer avec un effet rétroactif.

Par ex. : Mr X. commence à travailler le 1^{er} janvier 2015 mais ne remet ses fiches de paie que le 1^{er} janvier 2016. La Société recalculera le loyer dès réception des documents mais reviendra en arrière jusqu'au moment de la modification de revenus, c'est-à-dire au 1^{er} janvier 2015. Mr X. devra donc payer son augmentation de loyer en une fois, ce qui peut s'élever à plusieurs centaines d'euros.

- 2° Si le locataire ne remet pas ses documents justificatifs pour la révision du loyer, il peut soit devoir payer un loyer sanction, qui équivaut souvent à 3 ou 4 fois le montant du loyer normal, ou se voir remettre un congé renon et donc devoir quitter le logement qu'il occupe.

§2) Charges

Les charges sont calculées conformément à la législation en vigueur sur base des montants réellement facturés. Un décompte est transmis chaque année aux locataires. Les provisions de charges sont calculées une fois par an, sur base de ce décompte, après approbation du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires.

§3) Paiement du loyer

Le loyer et les charges doivent être payés au plus tard pour le 10 de chaque mois, c'est-à-dire que le loyer doit être au plus tard sur le compte de la société le 10 du mois en cours. Plusieurs méthodes sont à votre disposition :

- 1° par virement bancaire ou versement postal : le paiement doit se faire sur le compte de la Société n° BE87 8774 6069 0294. Le locataire doit impérativement utiliser la référence structurée qui lui a été communiquée à l'entrée dans le logement,
- 2° par délégation de sommes : certaines caisses de chômage et mutuelles prélèvent sur demande du locataire le montant du loyer sur les allocations de chômage, pour le reverser à la Société,
- 3° en espèces : le locataire peut payer son loyer en espèces lors de la permanence organisée au siège de la Société.

§4) (Pré)contentieux

En cas de non paiement du loyer ou des charges, un rappel est envoyé. Un plan de paiement peut être signé par le locataire et ce plan sera homologué en Justice de paix.

Toute démarche du service contentieux envers le locataire générera des frais à charge dudit locataire.

Si le locataire persiste dans le non paiement de ses loyers, charges ou factures dues, la Société peut remettre congé renon du logement occupé et donc expulser le locataire fautif.

Article 3 : Gestion du logement et des abords

§1) Fourniture d'énergie

Le locataire doit conclure lui-même un contrat de fourniture d'énergie en matière d'électricité et le cas échéant, de gaz.

Le locataire est libre de choisir son fournisseur. Ces démarches doivent être accomplies dans les **15 jours** qui suivent l'entrée dans le logement, sous peine de coupure par ORES.

Concernant la fourniture d'eau, la Société signale à la SWDE le changement de locataire (aucune démarche ne doit donc être effectuée par le locataire). Le contrat de fourniture reste au nom et à charge du locataire.

Concernant les immeubles équipés de chaudière collective, la Société a conclu un contrat avec un fournisseur et les charges sont réparties entre tous les locataires de l'immeuble.

§2) Aménagements

La peinture et/ou la pose de tapisserie des pièces est laissée au soin du locataire. Elle se fera à ses frais et dans les règles de l'art. Ces travaux doivent être effectués en entier, y compris à l'arrière des meubles.

Seule la pose de peinture, de papier peint et de fibre de verre est autorisée sur les murs.

Seule la pose de peinture est autorisée sur les plafonds.

Il est interdit d'apposer tout autre matériau tel que crépi, lambris bois ou PVC, panneaux de liège, polystyrène (« frigolite »), etc.

Il est primordial que les peintures ou tapisseries restent en tout temps propres et soient renouvelées si nécessaire en cours de location.

Il est préconisé la pose de peinture de tonalité claire. Si durant l'occupation, le locataire décore les locaux mis à disposition dans des tons plus vifs (ex. couleur rouge, orange, vert anis, ...) ou plus sombres (ex. chocolat, gris foncé, bleu nuit, ...), il est tenu, au moment de son départ, de remettre le logement dans un état neutre, c'est-à-dire d'apposer des peintures à tonalité claire, idéalement du blanc.

Les boiseries devront garder un aspect naturel. Les portes ne peuvent pas être tapissées.

Pour la remise en peinture des radiateurs, le locataire sera dans l'obligation d'utiliser une peinture spéciale « radiateur », de couleur blanche. Le cas échéant, si la couleur apposée n'est pas adaptée aux radiateurs, Toit & moi se réserve le droit de facturer le remplacement du radiateur au locataire sortant. En effet, une peinture inadéquate peut rendre le radiateur inutilisable.

Lors de ses travaux d'aménagement, le locataire doit veiller à ne pas dégrader les revêtements de sols, caches de prise, chambranles de porte, ...

Dans les maisons à étage, le revêtement de sol des chambres est à charge du locataire. La pose d'un parquet flottant (type quick-step) est autorisée. Si à la sortie, le revêtement de sol est laissé par le locataire qui quitte le logement, ce revêtement sera réputé faire partie intégrante du logement. Dès lors, le locataire sortant ne pourra en aucun cas demander un défraiement, ni au locataire entrant, ni à la Société.

Il en est de même pour tout autre aménagement laissé à la sortie tel que meubles de cuisine, barres de rideaux, luminaires, ...

Toute fixation dans les murs doit se faire proprement. Les trous devront être rebouchés avant la sortie.

Il est strictement interdit de forer dans les boiseries, les portes et les châssis de fenêtre.

Il est également strictement interdit de forer dans les revêtements des façades extérieures.

§3) Entretien

Le principe général d'une bonne occupation du logement est le suivant :

Le locataire s'engage à occuper les lieux loués en bon père de famille¹. Il doit effectuer l'entretien courant ainsi que les petites réparations locatives. Avant d'effectuer des transformations de son lieu de vie, le locataire doit avertir sa société de logement et attendre son autorisation. En cas de dégâts causés par ces travaux, les frais de réparation seront à sa charge. Dans tous les cas, une remise dans l'état initial pourra être exigée par la société.

De son côté, le **propriétaire** assure les réparations dues à l'usure normale², à la vétusté³, au cas de force majeure⁴ ou au vice de l'immeuble.

Si le locataire doit effectuer lui-même une réparation, il peut demander à la Société d'effectuer le travail sans pour autant qu'elle soit obligée de le faire. Si elle accepte, un devis sera le plus souvent soumis à l'accord du locataire avant réparation. Les logements doivent être tenus en ordre et en parfait état de propreté. Cela vaut pour les locaux communs des immeubles, couloirs, espaces verts publics, ...

Les locataires se doivent de respecter la destination des pièces afin d'éviter tout problème ultérieur. *Par exemple, le salon ne doit pas se transformer en buanderie, la chambre n'est pas un chenil...*

Les entretiens et réparations à charge du locataire devront faire l'objet d'une intervention immédiate.

Le locataire est donc tenu :

- 1° d'entretenir soigneusement le logement et ses dépendances par un nettoyage régulier ;
- 2° d'entretenir les jardinets et jardins faisant partie du bien loué et de couper les haies. Les pelouses doivent être tondues régulièrement (environ tous les 15 jours), à l'avant jusqu'au premier trottoir public et à l'arrière des logements jusqu'aux limites de mitoyenneté. En façade, la hauteur des haies sera limitée au regard des prescriptions communales et entre cours et jardins à 1,80m au maximum. La plantation d'arbres est formellement interdite ;
- 3° de déblayer ses trottoirs en cas de neige ou de verglas ;
- 4° de nettoyer chaque semaine les sterfputs ;
- 5° d'entretenir tout spécialement le WC, la baignoire, le chauffe-bain et les robinets d'eau, éventuellement l'appareil de chauffage ;
- 6° de nettoyer les grilles d'aération présentes dans les châssis et les portes, ainsi que les aérateurs dans les salles de bains et les WC ;
- 7° de préserver les conduites d'eau contre la gelée ;
- 8° de faire ramoner, le cas échéant, les cheminées chaque année. La preuve du ramonage doit être produite sur simple demande et doit être remise à la sortie du logement ;
- 9° de procéder, tous les 6 mois, au remplacement de la cartouche anticalcaire de l'appareil prévu à cet effet et installé à proximité de la chaudière, conformément aux indications transmises par le Service technique ;

- 10° de nettoyer régulièrement les gouttières et d'enlever les objets étrangers qui empêcheraient l'écoulement des eaux de pluie ;
- 11° de respecter les arbres, plantes, mobiliers urbains (bancs, aires de jeux, panneaux d'affichage) et fleurs des espaces communs.

Il est en outre interdit :

- 1° de jeter des ordures ou déchets par la fenêtre et le balcon, dans les jardins et espaces communs, dans les gouttières ou sur les trottoirs ;
- 2° de secouer les linges, tapis et paillasons par les fenêtres et les balcons ;
- 3° de jeter dans les sanitaires des torchons, bandes périodiques, tampons, lingettes etc. pouvant entraîner la formation de bouchons dans les égouts ;
- 4° d'évacuer par les tuyaux d'évacuation, les sterfputs et le WC (y compris dans les caves ou les garages) des huiles, des graisses usagées ou tout autre produit ou objet qui risquent de les obstruer ;
- 5° d'obstruer les arrivées d'air prévues dans les pièces où se situent les appareils de chauffage et de production d'eau (compteur gaz, chaudière et chauffe-bain) ;
- 6° d'obstruer les bas de porte des salles de bain, ainsi que les grilles d'aération prévues dans les châssis et les portes ;
- 7° de faire du feu dans les jardins, parcs et sur les terrasses, balcons et toitures ;
- 8° de faire des barbecues dans les parcs (sauf aux endroits autorisés), espaces verts communs, et sur les terrasses et balcons ;
- 9° de s'approprier les espaces communs et de les utiliser à des fins privatives (installation de piscine, terrasse, ...) ;
- 10° de transformer les espaces communs en potager sauf autorisation expresse et écrite de la Société.

§4) *Gestion des déchets*

Le locataire est tenu d'utiliser les sacs conformes pour éliminer ses déchets : sac blanc pour les déchets ménagers et sac bleu pour les PMC. Les papiers et cartons doivent être rassemblés et liés de manière à ce que ces mêmes papiers et cartons ne jonchent pas la voie publique.

Pour ce qui est des verres, le locataire est tenu de les jeter dans les bulles à verres mise à disposition par l'Hygea.

Les sacs poubelles doivent être sortis le jour du ramassage, voire la veille de ce jour si le ramassage a lieu très tôt le matin. Il est interdit de laisser ses sacs poubelles et autres déchets dans la rue les autres jours.

Tout autre déchet (encombrants, déchets verts, déchets de construction, ...) doit être porté au parc à conteneurs.

En ce qui concerne les immeubles à appartement, le locataire doit se référer au Titre II, article 4.

§5) *Aération, chauffage et humidité*

Le locataire est tenu d'aérer et de ventiler son logement régulièrement. Il est conseillé, par tous les temps, d'ouvrir au minimum les fenêtres 10 minutes au matin et 10 minutes au soir afin de renouveler l'air vicié.

En outre, le logement doit être chauffé raisonnablement si les conditions météorologiques l'imposent. Une température de +/- 20°C est conseillée dans les pièces de vie. Pour les chambres, une température de +/- 16°C peut suffire.

Si le logement n'est pas suffisamment chauffé ou trop chauffé et s'il n'est pas suffisamment aéré, il peut se créer un phénomène de condensation. Celui-ci se manifeste par l'apparition de petites taches noires localisées en général dans les coins des murs, au-dessus ou en dessous des fenêtres ou derrière les meubles. Ces taches s'éliminent facilement en les nettoyant avec un mélange eau/eau de javel, puis avec de l'eau savonneuse.

En cas de dégradations causées par la condensation, la responsabilité du locataire peut être engagée et les réparations seront à sa charge.

§6) *Transformation*

Comme précisé dans le Contrat de bail, aucune transformation du logement ne peut être effectuée **sans l'accord préalable et écrit de la société.**

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 est donc interdit sans autorisation préalable :

- 1° d'ériger des dépendances derrière la maison ou dans le jardin (pergolas, vérandas, abris de jardin et ses fondations, remises, terrasses, points d'eau...);
- 2° d'enlever les haies existantes délimitant les jardins, à l'avant ou à l'arrière du logement ;
- 3° de placer des enseignes, réclames ou pancartes ;
- 4° d'enlever les plinthes ou n'importe quelle autre boiserie ;
- 5° de délimiter une parcelle de terrain et installer un portail d'accès.

En outre, les caves et greniers ne peuvent pas servir de pièces d'habitation, ces locaux sont destinés au rangement. Par exemple, le grenier ne peut pas être transformé en chambre ou la cave en cuisine.

§7) *Paraboles*

Il est vivement conseillé aux locataires de ne pas installer d'antennes paraboliques dans les logements. D'autres systèmes de réception sont disponibles, engendrant des nuisances visuelles moindres. Pour rappel, comme précisé dans le Contrat de bail et le présent Règlement d'Ordre Intérieur, il est interdit d'accrocher quoi que ce soit sur le toit ou les façades des logements.

Toutefois, si le locataire le désire et uniquement sur autorisation de la Société, une seule antenne peut être installée dans le respect des réglementations urbanistiques **et si** les 5 conditions suivantes sont respectées :

- 1° tout comme les travaux de transformation, le locataire a demandé l'autorisation de la société de logement Toit & moi et l'a obtenu ;
- 2° une seule antenne peut être installée ;
- 3° le placement n'engendre aucune fixation / accroche sur les façades (ni à l'avant, ni à l'arrière) ou sur la toiture du bâtiment ;
- 4° le placement n'engendre aucun percement dans les châssis ou les façades pour le passage des câbles (interdiction de forer dans les revêtements des façades extérieures) ;
- 5° l'impact visuel depuis la rue doit impérativement être nul :
 - Pour les maisons : l'antenne doit être installée sur un piquet à l'arrière du bâtiment ;
 - Pour les appartements possédant un balcon : l'antenne peut être placée sur le balcon, sur un piquet (qui ne peut jamais être fixé ni dans la façade, ni dans le balcon lui-même). L'antenne ne peut dépasser la hauteur du balcon.

NB : Pour les appartements ne possédant pas de balcon, le placement d'antenne est strictement **interdit**

En cas d'abus ou de mauvais placement, le locataire sera tenu d'enlever l'antenne sur simple demande, et de procéder à la remise en état du support. A défaut, la Société procèdera à l'enlèvement et à la remise en état du support aux frais du locataire contrevenant.

§8) *Animaux*

Le locataire est responsable de ses animaux domestiques. Il est important de se référer au présent Règlement d'Ordre Intérieur ainsi qu'au Règlement Général de Police de votre commune afin d'éviter toute infraction en matière de détention d'animaux susceptible d'une amende administrative.

Il est interdit de posséder des serpents, mygales et autres nouveaux animaux de compagnie. En outre, les animaux perturbateurs et/ou dangereux ne sont pas admis dans le logement.

1° *Pour les maisons :*

La présence de maximum deux animaux est tolérée. Ils ne doivent pas causer de troubles que ce soit par le bruit, leur odeur et les conditions d'hygiène doivent être respectées. En tout temps, le locataire est tenu de se référer au Règlement Général de Police.

Il est impératif que le jardin soit clôturé de telle manière que les chiens ne puissent se sauver et errer sur la voie publique.

Dès que la porte de l'habitation est franchie, les chiens doivent être tenus en laisse.

Il est interdit aux locataires de permettre à leur chien de se soulager aux abords des bâtiments. Si cela devait arriver, le locataire est tenu de nettoyer les parties souillées et d'emporter les excréments.

Il est en outre attendu du locataire un comportement responsable vis-à-vis de son ou ses animaux. Cela signifie par exemple, pour les chiens, de ne pas encourager leur agressivité par un entraînement au « mordant » ou autre.

2° *Pour les appartements :*

Un seul animal de petite taille est autorisé. Il est important en outre de privilégier la vie en communauté et le bien-être de l'animal. Il sera dès lors strictement interdit de posséder un animal de grande taille dans les appartements. En outre, l'animal ne doit pas causer de troubles que ce soit par le bruit ou l'odeur et les conditions d'hygiène doivent être respectées.

Il est également strictement interdit de laisser vagabonder les animaux dans les parties communes des immeubles.

3° *Élevage*

L'élevage des animaux engendre généralement des problèmes d'hygiène publique et la prolifération de nuisibles. Il est dès lors interdit, que ce soit dans les maisons, dans les appartements, les caves ou les remises, de pratiquer l'élevage d'animaux. Il est interdit d'ériger un poulailler, un pigeonnier ou encore un clapier.

Pour rappel, il est en outre interdit de nourrir les animaux sur la voie publique (chats, pigeons, ...) et ce, en vue d'éviter la prolifération de nuisibles (rats, souris, ...).

4° *Autres dispositions*

Les chiens réputés dangereux (la liste est disponible auprès de l'administration communale ou de la police) doivent être déclarés. Dès que la porte de l'habitation est franchie, le port de la muselière est obligatoire pour ces chiens.

5° *Sanctions*

En cas de dégradation ou de trouble avéré causé par la présence de l'animal, le locataire sera tenu de s'en séparer sur simple demande. A défaut, la Société sera en droit de remettre congé renon du logement.

§9) *Garages et parkings*

Un garage ou un emplacement de parking peut être pris en location par le locataire, suivant certaines conditions.

Il est mis à disposition afin d'y garer son véhicule immatriculé. Le locataire doit avertir son assurance de la prise en location du garage ou de l'emplacement de parking. En effet, la Société n'est pas responsable en cas de dégâts, vols ou autres aux objets entreposés dans le garage.

Les travaux d'entretien ou de réparation mécanique sont interdits dans les garages collectifs.

Il est interdit de se garer sur les pelouses des logements ou sur tout espace vert commun. Tout véhicule laissé à l'abandon sera enlevé et les pelouses remises en état au frais du locataire contrevenant.

Article 4 : Accès au logement

- §1) Sur simple demande de la Société, le locataire devra donner accès à son logement à un délégué de la Société ou de l'autorité de tutelle pour toute réparation, vérification ou autres.
- §2) En cas d'intervention technique programmée, le locataire refusant l'accès à son logement se verra facturer au minimum le déplacement.
- §3) En cas d'incident pouvant occasionner des dégradations dans l'immeuble et pour tout cas de force majeure, la Société pourra prendre toutes les mesures pour accéder au logement, même en l'absence du locataire, et ce en vue de garantir la pérennité du bien loué.
- §4) Le locataire devra tolérer, sans indemnités, les inconvénients résultant de tous travaux de réparation, d'amélioration ou d'aménagements, décidés par la Société, même si ces travaux durent plus de quarante jours.
- §5) Les accès doivent en être dégagés pour permettre le passage aisé des agents de la Société.
- §6) Le locataire refusant l'accès à son logement peut se voir notifier un congé renon.

Article 5 : Voisinage

Ni la Société Wallonne du Logement, ni Toit et Moi, n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.

Les agents de la Société ne peuvent se substituer en aucune manière aux Forces de Police.

Il est fait appel ici au savoir-vivre de chacun.

Vivre en Société implique de respecter les modes de vie de chacun et de faire preuve de tolérance envers ses voisins.

Le locataire veillera donc à ce que la tranquillité du voisinage ne soit à aucun moment troublé par ses faits ou comportements et ceux des membres de sa famille. Il veillera à ce que ses visiteurs respectent également les dispositions reprises dans le présent règlement.

Le locataire devra donc apporter une attention particulière à ne pas faire de travaux et à ne pas déplacer des meubles et objets durant la soirée et la nuit ainsi que les dimanches et jours fériés.

Les appareils de radio et de télévision, ainsi que les instruments de musique ne pourront en aucun cas occasionner des troubles aux voisins. A cet effet, les locataires sont tenus d'en réduire la puissance sonore la nuit (entre 22h et 7h du matin).

- §1) Le trouble de voisinage est un dommage anormal créé au voisin. *Par exemple, si votre voisin met la télé trop fort, ou vous insulte, ou tout autre chose qui ne vous implique que vous et une tierce personne, la Société n'a aucun moyen d'action.*

Il est dès lors recommandé d'essayer de résoudre la situation à l'amiable avec votre voisin. S'il n'est pas possible d'arriver à un compromis, tout locataire peut faire appel aux Services de médiation de la commune (mis en place par les services de Prévention). La liste des services de médiation peut vous être communiquée sur demande.

Si les différends sont irréconciliables, tout locataire peut faire appel à l'agent de quartier ou appeler le voisin en conciliation devant la Justice de Paix (procédure gratuite).

§2) Si un locataire crée par ses agissements un trouble à l'ensemble d'un quartier, d'un immeuble, d'une cité, ... la Société conserve la faculté de remettre un congé renon au locataire qui s'obstinerait à enfreindre les règles précitées après l'envoi de plusieurs avertissements, dont au moins un envoi recommandé.

Tout locataire qui estime devoir informer la société d'un trouble, le fera par écrit. Le locataire devra clairement s'identifier. Il ne sera donné aucune suite aux courriers anonymes.

Article 6 : Dispositions techniques

§1) *Travaux à charge ou non du locataire*

Pour rappel, le propriétaire assure les réparations dues à l'usure normale, à la vétusté, au cas de force majeure ou au vice de l'immeuble. Tous les autres travaux sont à charge du locataire.

La liste des travaux à charge ou non du locataire peut être consultée dans la brochure « L'entretien de votre logement » éditée par la Société Wallonne du Logement.

En cas de dégâts dans le logement, le locataire est tenu d'avertir au plus vite la Société. La Société n'interviendra que si les dégâts sont effectivement de sa responsabilité.

TOUTE DEMANDE D'INTERVENTION TECHNIQUE PEUT ÊTRE EFFECTUÉE VIA :

- courrier à l'adresse du siège de la société ;
- site internet ;
- mail à l'adresse : antennes.proximite@toitetmoi.be
- formulaire type à compléter au siège de la société Toit & moi ;
- formulaire type à compléter dans une des antennes de proximité ;
- téléphone.

Les contacts et relations avec toute personne mandatée relèvent de la responsabilité exclusive de la Société.

Il est dès lors interdit au locataire de donner des instructions aux personnes intervenant dans le logement.

§2) *Vandalisme*

Tout acte de vandalisme, déclenchement intempestif des systèmes de sécurité, dégradation, ... fera l'objet de la part de la Société d'une plainte auprès des services de police.

Pour ce qui est des faits de vandalisme sur les logements occupés, les frais de réparation sont à charge de la Société pour autant que le locataire n'est pas responsable des dégâts survenus. Le locataire est tenu de transmettre à la Société Le **PV d'audition** de la plainte qu'il aura déposé.

§3) *Installations électriques*

Le locataire ne peut, en aucun cas, apporter des modifications et(ou) extensions à l'installation électrique existante du logement et(ou) des parties communes (dans le cas de logements groupés) sans autorisation préalable de la société de logement !

L'installation électrique est soumise à des règles très strictes, la modifier peut la rendre non conforme et potentiellement dangereuse ! La Société décline toute responsabilité en cas de modification à l'installation effectuée sans autorisation préalable.

En cas de problème, le locataire est tenu d'avertir au plus vite la société Toit & moi.

Le locataire est uniquement tenu de remplacer les éléments défectueux tels que les interrupteurs, fusibles, disjoncteurs, ampoules et soquets par des éléments similaires dont les caractéristiques techniques sont équivalentes. Pour exemple, il est interdit de remplacer un fusible par un autre dont l'ampérage est supérieur.

Les caractéristiques de l'installation électrique sont reprises sur le schéma unifilaire et le plan de position annexés à la réception électrique de l'installation. Si ces derniers font défaut, le locataire est tenu d'en réclamer une copie à la Société avant toute intervention sur l'installation électrique.

§4) *Installations de gaz*

Le locataire ne peut, en aucun cas, apporter des modifications et(ou) extensions à l'installation de gaz existante du logement et(ou) des parties communes (dans le cas de logements groupés) sans autorisation préalable de la société de logement !

L'installation gaz est soumise à des règles très strictes, la modifier peut la rendre non conforme et potentiellement dangereuse ! La société Toit & moi décline toute responsabilité en cas de modification à l'installation effectuée sans autorisation préalable.

Chaque prise est fermée hermétiquement par un robinet d'arrêt agréé. La cuisinière devra être raccordée à ce robinet d'arrêt à l'aide d'un flexible de raccordement agréé ARGB et être d'une longueur maximale de 2 mètres. Une vérification de l'absence de toute détérioration visible du flexible doit être réalisée au moins une fois par an. Ce flexible doit être remplacé impérativement avant la date de péremption indiquée sur celui-ci.

L'installation de gaz doit être utilisée conformément à la réglementation en vigueur. Il est donc strictement interdit d'utiliser des bonbonnes de gaz.

§5) *Installations de chauffage et de production d'eau chaude*

1° Logements équipés d'un système de chauffage central

Une grande majorité des logements sont équipés de chauffage central. L'entretien de la chaudière est à charge du locataire et est effectué par la Société.

Il est strictement interdit de modifier les installations de chauffage.

Tout appareil de chauffage d'appoint à combustible fossile (bois, gaz, mazout, pétrole, etc.) est strictement interdit.

2° *Logements non équipés d'un système de chauffage central*

Pour les logements sans chauffage central, un chauffe-bain servant à la production d'eau chaude est installé dans tous les logements. L'entretien du chauffe-bain est à charge du locataire et est effectué par la Société.

Seuls les appareils de chauffage au bois ou raccordés au gaz de ville sont autorisés. Les bonbonnes de gaz sont interdites, ainsi que les poêles au pétrole, lesquels génèrent une humidité importante et peuvent dès lors engendrer des soucis importants de condensation.

§6) *Equipements collectifs de sécurité*

Pour la sécurité de tous, des équipements de sécurité adaptés aux logements sont installés.

Ils sont destinés à avertir les locataires de tout danger. Il est impératif que ceux-ci ne soient utilisés qu'en cas de danger réel.

Lorsqu'un locataire constate la dégradation d'un des équipements de sécurité, il doit en avertir la société Toit & moi au plus vite.

Toute dégradation volontaire ou abus d'utilisation des installations de détection et de lutte contre l'incendie (extincteurs, dévidoirs, boutons d'alarmes, détecteurs, portes coupe-feu, centrales incendies, caméras, etc.) est considérée par la Société comme une grave mise en danger des locataires.

Une plainte est systématiquement déposée à chaque constat et le locataire contrevenant se verra remettre un congé renon.

En cas d'incendie ou d'alarme, les locataires sont tenus de respecter scrupuleusement les consignes élémentaires d'évacuation.

§7) *Détecteurs de fumée individuels*

Des détecteurs de fumée ont été installés dans tous les logements individuels. Le locataire doit faire usage des détecteurs d'incendie en bon père de famille.

Ils ne peuvent en aucun cas être retirés. Leur fonctionnement a été expliqué à tous les locataires, lesquels ont reçu la notice d'explication du fabricant. Le locataire s'engage à l'appliquer et à la conserver durant toute la durée de l'occupation du logement.

Pour sa propre sécurité et celle des autres occupants, le locataire s'engage à maintenir les détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement en vérifiant fréquemment le bon fonctionnement de l'alarme et en avertissant immédiatement Toit & moi de tout dysfonctionnement des détecteurs, les rendant impropre à leur usage normal.

§8) *Citernes et fosses septiques*

Le nettoyage de la citerne et des fosses septiques est à charge du locataire. A la sortie, il devra remettre à la Société l'attestation de nettoyage effectué par une Société agréée.

§9) *Débouchage des canalisations*

Le débouchage des canalisations est à charge du locataire. La Société n'intervient pas pour déboucher les évacuations au niveau des maisons unifamiliales. Le cas échéant, le locataire doit faire appel à une Société agréée.

Si lors du débouchage, il s'avère que la canalisation est défectueuse et qu'elle est à remplacer, le locataire est tenu d'avertir sans délai la Société afin qu'elle puisse entreprendre les travaux nécessaires.

Au niveau des immeubles à appartements, la Société interviendra pour déboucher les canalisations bouchées. L'intervention sera facturée à l'ensemble des locataires responsables.

§10) *Autres dispositions*

Le locataire ne pourra entreposer ni dans son logement, ni dans les dépendances, des matières dangereuses, inflammables ou explosives. Il ne pourra dès lors pas entreposer des bidons de pétrole, des bonbonnes de gaz, des feux d'artifices ou tout autre objet dangereux de ce type.

Article 7 : Réclamations

Toute réclamation doit se faire par écrit dans les 30 jours qui suivent la notification de la décision.

La Société accuse réception de votre demande dans les 15 jours calendrier à dater de la réception du courrier.

La Société prend une décision dans les plus brefs délais, après avoir pris avis des services concernés par la réclamation.

Titre 2 Dispositions communes aux immeubles à appartements

Vivre en harmonie en appartement nécessite une tolérance de chacun. Il faut pouvoir respecter les habitudes de vie de vos voisins et accepter les dérangements inhérents à ce type d'habitation.

Toutefois, il est important de se rappeler que « la liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres » (John Stuart Mill).

Article 1 : Accès

Pour des raisons de sécurité et éviter les intrusions, les portes d'entrée des immeubles doivent être fermées en tout temps.

Il est indispensable d'identifier, via les parlophones, les visiteurs.

N'ouvrez pas la porte si vous n'avez pas pu identifier l'appelant.

Nous vous rappelons que le locataire est responsable des agissements de la personne à qui il a permis l'accès à l'immeuble.

Article 2 : Emménagement/Déménagement

Les déménagements et emménagements doivent se faire via les façades extérieures, les escaliers et les ascenseurs.

Les locataires devront prêter tout particulièrement attention à ne pas dégrader l'immeuble dans les manœuvres d'emménagement/déménagement.

Tout dégât occasionné sera facturé au locataire responsable.

En cas d'utilisation des ascenseurs, il est important de ne pas mobiliser celui-ci plus que nécessaire afin d'en laisser l'usage aux autres locataires.

En outre, il est conseillé d'éviter de déménager/emménager les dimanches et jours fériés, ainsi qu'après 20h et avant 8h.

Article 3 : Entretien

Le nettoyage des parties communes des immeubles (couloirs, caves, ascenseurs,...) est assuré par une entreprise extérieure. Les frais de nettoyage sont répercutés dans les charges locatives. Il est dès lors essentiel, afin de réduire les coûts inhérents à ces services, que chaque locataire soit attentif à garder les parties communes propres.

Chaque locataire veillera donc à ne pas laisser de déchets ou d'encombrants dans les couloirs, caves, locaux communs...

Le cas échéant, il veillera également à nettoyer les endroits souillés par son animal.

Tout nettoyage supplémentaire ou enlèvement d'encombrant se fera à charge du locataire contrevenant.

Dans certains immeubles, l'entretien des parties communes se fait par les locataires.

La Société n'interviendra pas dans l'établissement d'horaires de nettoyage. Nous comptons sur la bonne volonté de chacun des habitants.

En cas de manquements manifestes dans l'entretien des communs, la Société se réserve le droit de mettre en place un service de nettoyage via une entreprise extérieure. Le coût de ce service sera alors répercuté dans les charges

Article 4 : Locaux communs des immeubles

Il est interdit d'entreposer des vélos, motos, poussettes et tout autre objet dans les parties communes des immeubles. Pour des raisons de sécurité, les accès doivent être dégagés en tout temps pour permettre l'évacuation rapide de l'immeuble.

La Société se réserve le droit de retirer les objets encombrants sur simple avertissement.

Il est également interdit d'utiliser l'électricité et l'eau des parties communes à des fins privées. *Il est par exemple interdit d'utiliser l'eau des parties communes pour laver sa voiture, ou de brancher une allonge sur les prises des couloirs*

En outre, les parties communes des immeubles ne sont pas des terrains de jeux, il est donc interdit de laisser les enfants y jouer.

Article 5 : Equipement de sécurité

Pour la sécurité de tous, des équipements de sécurité adaptés aux logements ont été installés.

Ils sont destinés à vous avertir de tout danger. Il est impératif que ceux-ci ne soient utilisés qu'en cas de danger réel.

Lorsqu'un locataire ou un de ses visiteurs constate la dégradation d'un des équipements de sécurité, il doit en avertir la Société au plus vite.

Toute dégradation volontaire ou abus d'utilisation des extincteurs, dévidoirs, boutons d'alarmes, détecteurs, portes coupe-feu, centrales incendies et des caméras est considérée par la Société comme une grave mise en danger des locataires. Une plainte est déposée à chaque constat et le locataire contrevenant se verra remettre un congé renon.

Article 6 : Gestion des déchets

Certains immeubles disposent de conteneurs permettant aux locataires de jeter les déchets ménagers, les PMC et les verres. Les locataires sont tenus de trier leurs déchets afin de les jeter dans les conteneurs appropriés.

Dans les immeubles où aucun conteneur n'est mis à disposition, le locataire est tenu d'utiliser les sacs conformes pour éliminer ses déchets : sac blanc pour les déchets ménagers et sac bleu pour les PMC. Les papiers et cartons doivent être rassemblés et liés de manière à ce que ces mêmes papiers et cartons ne jonchent pas la voie publique.

Les sacs poubelles doivent être sortis le jour du ramassage, voire la veille de ce jour si le ramassage a lieu très tôt le matin. Il est interdit de laisser ses sacs poubelles et autres déchets dans la rue les autres jours.

Pour ce qui est des verres, le locataire est tenu de les jeter dans les bulles à verres mise à disposition par l'Hygea.

Tout autre déchet (encombrants, déchets verts, déchets de construction, ...) doivent être portés au parc à conteneurs.

Il est interdit d'entreposer les poubelles et encombrants dans les caves et couloirs, sur les terrasses et les balcons.

L'enlèvement des encombrants et autres dépôts sauvages se fera aux frais du locataire contrevenant. Si celui-ci n'est pas identifié, les frais seront répartis sur l'ensemble des habitants de l'immeuble, conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 25/02/1999.

Article 7 : Emploi des ascenseurs

Conformément aux dispositions légales, l'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte. Le(s) parent(s) ou le(s) personne(s) qui a (ont) la garde des enfants est (sont) seul(s) responsable(s) en cas d'accident survenu à la suite du non respect de cette disposition.

Les portes d'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.

De manière générale, tout usage irrégulier de l'ascenseur conduira à une répercussion des frais résultant des dégâts occasionnés.

Les locataires sont donc invités en particulier à respecter la charge maximale de l'ascenseur, afin d'éviter tout risque de panne.

L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.

Le locataire qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence la société chargée d'entretenir l'appareil (le numéro est inscrit dans la cabine de l'ascenseur), ou le cas échéant le (la) concierge ou le (la) surveillant (e) de son immeuble, ou enfin, le Service Technique de la Société.

Par souci d'économie, il est enfin recommandé de n'appeler qu'un seul ascenseur à la fois.

Article 8 : Autres dispositions

En application de la loi du 22 décembre 2009 instaurant une réglementation générale relative à l'interdiction de fumer dans les lieux fermés accessibles au public, il est strictement interdit de fumer dans les parties communes des immeubles (couloirs, ascenseurs, caves, ...).

Sommaire

Titre 1	Dispositions communes à l'ensemble des logements.....	2
Article 1 :	Occupation du logement	2
Article 2 :	Loyer et charges.....	2
§1)	<i>Loyer</i>	2
§2)	<i>Charges</i>	3
§3)	<i>Paiement du loyer</i>	3
§4)	<i>(Pré)contentieux</i>	3
Article 3 :	Gestion du logement et des abords.....	3
§1)	<i>Fourniture d'énergie</i>	3
§2)	<i>Aménagements</i>	4
§3)	<i>Entretien</i>	5
§4)	<i>Gestion des déchets</i>	6
§5)	<i>Aération, chauffage et humidité</i>	7
§6)	<i>Transformation</i>	7
§7)	<i>Paraboles</i>	7
§8)	<i>Animaux</i>	8
§9)	<i>Garages et parkings</i>	9
Article 4 :	Accès au logement.....	10
Article 5 :	Voisinage.....	10
Article 6 :	Dispositions techniques	11
§1)	<i>Travaux à charge ou non du locataire</i>	11
§2)	<i>Vandalisme</i>	11
§3)	<i>Installations électriques</i>	12
§4)	<i>Installations de gaz</i>	12
§5)	<i>Installations de chauffage et de production d'eau chaude</i>	12
§6)	<i>Equipements collectifs de sécurité</i>	13
§7)	<i>Détecteurs de fumée individuels</i>	13
§8)	<i>Citernes et fosses septiques</i>	13
§9)	<i>Débouchage des canalisations</i>	14
§10)	<i>Autres dispositions</i>	14
Article 7 :	Réclamations.....	14
Titre 2	Dispositions communes aux immeubles à appartements.....	15
Article 1 :	Accès.....	15

Article 2 : Emménagement/Déménagement.....	15
Article 3 : Entretien	15
Article 4 : Locaux communs des immeubles	16
Article 5 : Equipement de sécurité.....	16
Article 6 : Gestion des déchets.....	16
Article 7 : Emploi des ascenseurs	17
Article 8 : Autres dispositions.....	17