

# REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Conformément à l'article 11, § 1er du contrat de bail régissant pour la Région Wallonne, la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, les locataires sont tenus, pendant toute la durée d'occupation du bien loué, de respecter le présent règlement d'ordre intérieur.

A cet effet, ils devront notamment tenir compte de toutes les indications, instructions et obligations posées par la société, à savoir :

## TITRE I : OCCUPATION DES BIENS LOUES

Rappel : tous les faits contraires au ROI pourront être retenus comme éléments justifiant la mise en oeuvre d'une procédure de renon et devant la juridiction civile.

### Article 1 - RESPECT - CIVISME :

Le locataire ne doit en aucun cas troubler le repos ou la quiétude des voisins, bref d'une manière générale, doit respecter leurs rapports de bon voisinage. L'attention des locataires est attirée sur le fait que la société n'a pas qualité pour arbitrer les litiges s'élevant entre voisins, il s'agit là du domaine de la Police ou de la Justice de Paix qui déterminera les responsabilités sur lesquelles elles se baseront pour prendre toute mesure appropriée. Toutefois, en cas de persistance des troubles, et ce, après l'intervention des instances précitées, la société n'aura qu'une seule ressource et l'appliquera : l'éviction des responsables de ces troubles.

Des mesures répressives allant jusqu'à la procédure de renon du contrat de bail seront entamées pour tout locataire qui :

- se rendrait coupable de nuisance ou d'un acte immoral ou indigne.
- se livrerait à des faits d'outrages publics aux bonnes moeurs, d'exhibitionnisme ou d'attentat à la pudeur.
- donnerait lieu à un scandale ou à un désordre par des disputes entre les membres de son ménage et les voisins.
- ne maintiendrait pas en parfait état de propreté le logement et ses abords et en bon état les locaux mis à sa disposition.

### Article 2 - ACTIVITES BRUYANTES

La tranquillité est une règle importante de la vie en collectivité. Aussi, la modération de la puissance des appareils (notamment radio, télévision, instruments de musique, ...) s'impose dans le courant de la journée. Leur mise en sourdine est obligatoire de 22 heures à 07 heures.

Le locataire doit s'abstenir en toute circonstance de tout ce qui pourrait troubler la sécurité et le repos des voisins (claquements de porte, piétinements excessifs, éclats de voix, chants, ...).

Les rassemblements de plus de 2 personnes sont interdits dans les parties communes sauf s'ils ne font l'objet d'aucune nuisance pour les autres locataires.

Les cris, violences, atteintes aux bonnes moeurs, seront sanctionnés et pourront constituer des causes de résiliation du bail.

L'usage d'avertisseurs stridents et le fonctionnement excessivement bruyant ou prolongé de moteur de véhicules de toute catégorie sont rigoureusement interdits dans le groupe d'habitations ou aux abords immédiats.

Si exceptionnellement le locataire envisage de réaliser une activité bruyante (fête à l'occasion d'un évènement familial, déménagement, ...) il est tenu de prévenir ses voisins, afin que ceux-ci puissent prendre leurs dispositions pour se soustraire à un bruit qui leur serait insupportable.

Les pieds de chaise, tables et fauteuils doivent être garnis à leur extrémité de pastilles de feutre, les locataires doivent éviter de porter, à l'intérieur des appartements, des chaussures lourdes.

### Article 3 - AUTORITE PARENTALE

Les parents ne peuvent laisser leurs enfants jouer dans les escaliers, ascenseurs, sous-sols, garages et autres parties communes. Ils le peuvent dans des endroits aménagés à leur intention.

Les parents demeurent responsables des nuisances et détériorations consécutives aux jeux et ébats de leurs enfants, au titre de leur responsabilité civile.

### Article 4 - ANIMAUX FAMILIERS

Dans les appartements, les animaux ne sont pas autorisés, mais les personnes propriétaires d'un animal avant l'entrée en vigueur de ce règlement sont autorisées à le garder. Dans l'intérêt d'un bon voisinage, il est contre-indiqué de posséder plus d'un animal.

Les animaux familiers, dont les locataires ont éventuellement la garde, doivent être sains, propres et silencieux. Ils ne peuvent errer ou séjourner dans les communs, voies d'accès et abords des immeubles.

Les animaux ne devront être la cause d'aucune gêne pour les voisins. Leur présence ne doit jamais constituer une source de dégâts pour les voisins ou la société, ni mettre en danger l'hygiène des lieux, tant pour le propriétaire de l'animal que pour le voisin.

A la moindre réclamation justifiée à leur encontre, le locataire devra s'en séparer dans le délai fixé par la société, par lettre recommandée.

Le locataire est tenu de se conformer strictement au règlement communal de police en matière de détention de chien, notamment de chien potentiellement dangereux (tel que défini dans ledit règlement).

L'élevage des animaux est interdit.

## Article 5 - VEHICULES ET ASSIMILES

- la circulation et le stationnement de tout véhicule (y compris les camions de déménagements) sont interdits sur les espaces verts.
- les véhicules automobiles appartenant aux locataires du groupe d'habitations seront garés sur les emplacements aménagés à cet effet, en respectant les différentes aires de stationnement.
- tout autre véhicule, tels que véhicule non immatriculé, caravane, remorque, épave ou reconnue comme telle par la société, devra être évacué hors du périmètre de la propriété de la société, ou le sera à l'initiative de celle-ci aux seuls frais du locataire.
- les véhicules à deux roues, voitures d'enfants et autres ne peuvent être laissés dans les couloirs, halls d'entrée, paliers, communs des caves. Tous ces lieux doivent être dégagés en permanence pour des raisons de sécurité.

## Article 6 - PORTES D'ENTREES

Les locataires doivent fermer à clé, les portes d'entrée principales et postérieures et/ou s'assurer que les dispositifs de fermeture automatique soient opérationnels.

# TITRE II : ENTRETIEN ET REPARATIONS

## Article 7 - DEMANDE DE REPARATION

Toute demande de réparation sera faite par écrit et adressée exclusivement au siège de la société.

## Article 8 - TRAVAUX EXECUTES POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE

Conformément à l'article 12 du contrat de bail, les locataires sont tenus de laisser exécuter, sans indemnité tous les travaux de réparations, améliorations ou installations nouvelles que la société jugerait nécessaires ou utiles pour conserver le bien loué en bon état ou pour améliorer celui-ci, quelle que soit la nature des travaux, étant bien entendu que ceux-ci s'effectueront suivant les meilleurs délais et usage pour les marchés publics.

En aucun cas, les locataires ne pourront arguer d'un retard dans l'exécution de travaux incombant à la société pour esquiver le paiement de leur dû mensuel, ou même de l'effectuer après l'échéance normale.

De même, si les locataires venaient à être privés de la jouissance des lieux loués (habitation ou garage) par suite d'évènements accidentels, ils n'en seraient pas moins tenus au paiement de leur loyer à charge pour eux de faire valoir leurs droits auprès de l'auteur responsable de l'évènement. Il en est de même pour les dégâts occasionnés aux biens loués dans les circonstances déjà citées aux articles 3 et 4.

## Article 9 - ENTRETIEN A CHARGE DU LOCATAIRE

Article 11, § 1er du contrat de bail:

### a) entretien du logement, des dépendances et des abords

Entretien en bon père de famille le logement, toutes ses dépendances et commodités, et entre autres :

- nettoyer régulièrement les sterfputs, caniveaux, rigoles, fosses septiques (remplissage d'eau après vidange) et chambres de visite, égouts et décharges.

Si besoin est, en faire le graissage.

- entretenir spécialement les W.C. et parer au bouchage des tuyaux, vidanger en temps utile les fosses d'aisance, là où elles existent encore.
- graisser régulièrement les serrures et quincailleries et en effectuer le remplacement si nécessaire. Eviter leur blocage lors des travaux de peinture.
- faire ramoner les cheminées à leurs frais, par un ramoneur agréé, au moins une fois l'an, ainsi que les circuits de gaz brûlés. Le certificat de ramonage devra être produit systématiquement chaque année. Produire chaque année une attestation d'entretien du foyer individuel appartenant au locataire. Le fait de ne pas transmettre ces attestations à la société n'engage en rien la responsabilité de Centr'Habitat.
- nettoyer régulièrement toutes les grilles d'aération et de reprise d'air situées dans les portes, fenêtres, murs et cloisons, dans tout le logement et qui contribuent au fonctionnement en toute sécurité des appareils de production d'eau chaude et des chauffages. Ceux-ci ne peuvent être enfermés dans des caissons décoratifs ou étagères.

Toutes ces grilles ne peuvent EN AUCUN CAS être obstruées par des objets ou du mobilier, ni recouvertes de papier-peint, d'une tenture, ni bouchées par un quelconque moyen.

La responsabilité de la société ne pourra pas être mise en cause en cas de non-respect de ces dispositions.

- entretenir les boiseries et menuiseries métalliques intérieures de l'habitation, dans les tons existants lors de l'entrée, et ce dès que nécessaire. Les produits employés seront de même nature que ceux posés. Ceci ne concerne pas les châssis en aluminium ou P.V.C., qui seront entretenus avec des produits adéquats (détergents sans solvant et chiffons doux).
- remplacer les interrupteurs défectueux et autres accessoires de l'installation électrique qui lui incombent (prises, résistances, fusibles, etc.) par du matériel "conforme aux normes en vigueur".
- veiller au bon fonctionnement des détecteurs d'incendie en respectant les prescriptions de la notice d'utilisation du fabricant, remplacer la pile usée et avertir la société de tout dysfonctionnement rendant les détecteurs impropres à leur usage normal
- respecter la puissance installée des différents circuits, ne pas installer d'appareils nécessitant des circuits séparés (machine à laver, séchoir, cuisinière...) là où ces installations ne sont pas prévues.
- remplacer les éléments de robinetterie et de l'installation sanitaire qui seraient forcés, entartrés, cassés ou non étanches.
- nettoyer et entretenir les trottoirs d'accès, les cours et les terrasses, les gouttières et corniches, les descentes d'eau de pluie et citernes.
- prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter :
  - ✓ le gel des canalisations et des appareils
  - ✓ les dégradations au bâtiment et ses installations (compteurs, chauffe-bain, chauffage, etc.) qui pourraient être provoquées par les intempéries, tempêtes, pluies abondantes, etc.

Le locataire a un devoir de préservation de ses biens et du bâtiment en attendant les réparations.

- signaler immédiatement aux sociétés intéressées, toute fuite, perte et défectuosité aux installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou autres.
- respecter les servitudes de quelque nature qu'elles soient, présentes ou à venir, établies à charge du bien loué, notamment celles qui concernent les conduites d'eau, égouts, fils électriques, câbles T.V. et autres services quelconques .
- cultiver les jardins et entretenir les jardinets, haies entourant les jardins et pelouses qui font ou feront partie du bien loué; enlever les mauvaises herbes autour de l'habitation, le tout selon les prescriptions de la société et dans le respect de la réglementation en vigueur; y compris le règlement communal.
- faire effectuer et supporter tous les frais de réparations dites locatives, telles que remise en état des peintures, enduits intérieurs, menuiseries, chambranles, tablettes de cheminée, fenêtres, tabatières, pompes, carrelage, quincailleries en général, vitreries, tuyauteries, égouts et autres évacuations (débouchage), installations électriques, sanitaires, y compris toute dégradation due au vandalisme en l'absence de faute du locataire. Les locataires entretiendront à leurs frais, les vitres tant intérieures qu'extérieures et les remplaceront éventuellement par une similaire, quelle qu'en soit la cause (bris ou fêlure).

La société ne supportera moyennant recours éventuel contre les locataires, que les frais de grosses réparations. S'il devait être constaté que les réparations dites locatives ne sont pas effectuées en temps opportun par les locataires, la société aurait le droit de les faire exécuter d'office en récupération du dommage ainsi subi par elle.

En ce qui concerne le chauffage et la production d'eau chaude, l'entretien sera effectué par la société ou par la firme désignée par celle-ci. Toutefois, le locataire reste responsable des frais de nettoyage et d'entretien (redevances).

b) **entretien des parties communes**

Les locataires veilleront spécialement au respect des parties communes dont l'entretien est à leur charge.

Dans les immeubles où l'entretien des lieux communs n'est pas assuré par la société, chaque locataire est tenu, en accord avec ses voisins de palier, de nettoyer à tour de rôle son palier et les escaliers qui y aboutissent, au minimum une fois par semaine, ou chaque fois que c'est nécessaire pour maintenir l'ensemble propre.

Toute dégradation ou salissure anormale sera supportée par son auteur. Si la responsabilité n'est pas déterminée, les frais de nettoyage et/ou remise en état seront répartis indistinctement entre tous les locataires de l'immeuble.

Les concierges et/ou technicien(nes) de surface sont des préposé(e)s de la société. Les concierges sont responsables de la bonne tenue des immeubles. Toutes les instructions leur sont fournies par le délégué de la société.

Les concierges et/ou technicien(nes) de surface sont notamment chargé(e)s de veiller au respect du présent règlement d'ordre intérieur et de signaler au délégué de la société tout manquement du locataire pris en faute. Le locataire doit obtempérer aux injonctions de notre préposé(e). Par contre, il n'a pas d'ordre à donner à notre préposé(e).

c) **Libre accès au logement**

Article 11 § 6 du contrat de bail : sauf dispositions prises directement entre les intéressés, la demande d'accès au logement est adressée par la société au locataire au moins huit jours avant la date de la visite du délégué. Au cas où un avis de passage est déposé dans la boîte aux lettres, le locataire doit reprendre contact avec la société sous huitaine, sous peine de manquement à ses devoirs de locataire.

**Article 10 - ENTRETIEN DES ESPACES VERTS**

Le locataire est tenu de se conformer scrupuleusement aux impositions édictées dans le règlement communal de sa commune, à savoir :

- Les plantations : Les haies doivent être régulièrement taillées et en aucun cas elles ne peuvent gêner la circulation publique.
- Les parcelles (jardinets / pelouses). L'ivraie doit être détruite et / ou la végétation doit être maintenue à la hauteur imposée par ledit règlement communal.

L'entreposage d'encombrants et d'immondices est exclu ainsi que le dépôt de nourriture ou déchets pouvant attirer les rats ou autres animaux nuisibles. La plantation et l'abattage d'arbres ou haies doivent être soumis à l'approbation de la société, autorisation à demander par écrit.

**Article 11 - IL EST STRICTEMENT INTERDIT AUX LOCATAIRES :**

- d'apporter quelque modification que ce soit au bien loué, ses dépendances et ses installations, sans autorisation écrite préalable de la société, ne serait-ce que d'enlever ou planter arbres, arbustes et haies dans les jardins, jardinets ou pelouses. Les frais d'entretien résultant des aménagements autorisés resteront en toutes circonstances à charge des locataires ayant demandé le changement. Toute transformation non autorisée faite par le locataire s'effectue à ses risques et périls.
- d'ériger des dépendances supplémentaires, exemples : poulaillers, porcheries, clapiers, pigeonniers, volières, garages, annexes, ....
- d'établir dans la maison un commerce, un artisanat, une profession libérale ou une industrie quelconque avec ou sans étalage.
- d'enfoncer des crampons ou des clous dans les portes, boiseries, linteaux, briques, ... , de fixer, de la même façon, des enseignes, réclames, pancartes ou de faire de la publicité commerciale, d'enlever ou de poser des clôtures ou d'exécuter des travaux susceptibles de détériorer les revêtements de sol.
- de placer des enseignes, réclames, pancartes et panneaux dans les jardins, jardinets, espaces verts ou sur les façades faisant partie du bien loué.
- d'occuper les caves, garages, greniers ou annexes comme local de séjour ou chambre à coucher ou à une autre destination que celle prévue.
- de brancher dans les parties communes de logements et d'immeubles, caves, greniers, remises, tout autre système de chauffage existant sans en avoir reçu l'autorisation écrite de la société.
- d'user de poêles au pétrole ou de matériels fonctionnant avec des bonbonnes de gaz, de stocker des produits inflammables ou des bonbonnes de gaz.
- de verser les eaux usées sur la voie publique ou dans les fossés qui la bordent, sur les trottoirs des maisons, dans la citerne à eau de pluie.
- de jeter des ordures, cendres ou déchets dans les W.C., jardins, jardinets, pelouses, gouttières ou sur les trottoirs.
- de jeter des détritiques dans les égouts, ce qui pourrait provoquer l'obstruction de ceux-ci.
- d'utiliser ou de déverser également tous les produits polluants.  
Tous les déchets devront être stockés par les locataires dans les sacs imposés (dont les frais d'acquisition sont à leur charge) à déposer à la disposition des services d'enlèvement des immondices communaux et selon les indications de ces derniers (en leur absence, selon les indications de la société).
- d'introduire ou de laisser s'introduire dans les garages et parkings en sous-sols tout véhicule utilisant du LPG, ou tout véhicule ne lui appartenant pas.
- de monter sur les toits, installer des antennes de toute nature.
- de faire sécher du linge le long des façades, balcons et fenêtres. Il est interdit de secouer les paillassons, tapis, etc. par les fenêtres, et d'attacher des fils de telle façon que des dégâts puissent être occasionnés, soit à l'immeuble, soit aux annexes.

Les manquements ou écarts par rapport aux dispositions du présent règlement d'ordre intérieur feront l'objet d'une mise en demeure par courrier recommandé à la poste. Toute récidive sera de nature à entraîner la résiliation du contrat de bail.

**TITRE III : DIVERS**

**Article 12 - APPAREILS DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE**

Il est formellement interdit au locataire d'exécuter toute tentative de dépannage de chaudière, chauffe-eau gaz et boilers électriques.

La société doit être avisée immédiatement et fera diligence pour la remise en état des appareils défectueux.

Toute fausse manœuvre ayant entraîné une mise hors service des appareils sera réparée aux frais du locataire.

L'intervention d'un indépendant qualifié ne pourra se faire qu'avec l'autorisation de la société et sera toujours à la charge du locataire.

La société ne peut être tenue pour responsable du fonctionnement défectueux ou du non fonctionnement accidentel des installations de chauffage et de production d'eau chaude. Dans ce cas, elle fera diligence pour y remédier le plus rapidement possible selon les disponibilités de la main d'œuvre.

Il est conseillé au locataire de se munir d'un chauffage d'appoint - excepté ceux interdits par la société - en cas de panne de longue durée, sauf ce qui est interdit par le contrat de bail.

Toute demande de dépannage non justifiée ou déplacement inutile sera portée en compte au locataire.

#### Article 13- ASSURANCE

Les locataires bénéficient des polices d'assurances souscrites par la société avec abandon de recours envers les locataires et ce, jusqu'à information contraire "par simple lettre" de la société à ceux-ci. Il leur incombe donc de faire assurer le recours des voisins - obligatoire - et d'assurer leur mobilier ainsi que le bris de vitres, conformément à l'article 16 du contrat de bail.

Dans le cas contraire, en cas de sinistre, tous les frais de déblai du logement (meubles, vêtements, ...) sont à charge du locataire.

En cas de sinistre, il incombe au locataire d'informer directement la société et de prendre toutes les mesures de préservation en attendant l'intervention du propriétaire et bien entendu de protéger quoi qu'il en soit, ses biens personnels de toute dégradation.

La société recommande vivement aux locataires de s'assurer contre les vols et actes de vandalisme. La société ne pourra être tenue responsable des dégâts occasionnés par des tiers.

#### Article 14 - ENERGIES

Les locataires ont l'obligation d'effectuer toutes les démarches nécessaires auprès de leur fournisseur d'énergie (gaz et électricité), telles que changement de fournisseur, rétablissement ou enlèvement des limiteurs de courant, scellement des compteurs, ...

Les locataires doivent SANS DELAI informer la société de tout changement de fournisseur et supporteront tous les frais impliqués par leurs démarches auprès de tous les impétrants. Ils ont l'obligation de fournir les codes EAN attachés aux compteurs gaz et électricité de l'habitation qu'ils occupent, dès que la société le leur demande.

#### Article 15 - RESEAU DE TELEDISTRIBUTION

La société se réserve le droit de raccorder ses cités à un réseau de télédistribution.

Dans cette éventualité (la société en est seule juge), les locataires s'engagent, dès à présent, à supporter tous les frais, redevances et obligations pouvant résulter de cette décision.

En cas d'infraction, la société a le droit de faire remettre les lieux dans leur état initial, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, aux frais des contrevenants.

#### Article 16 - RETARD DE PAIEMENT

Il est expressément convenu qu'en cas de retard de paiement de l'un ou/et l'autre des dûs suivants :

- Loyers et/ou ses accessoires :
- Dégâts locatifs lui incombant,
- Ou toute autre somme restant à payer et pouvant être réclamée à la société (eau - gaz - électricité - frais judiciaires, etc.) pour son propre compte, le locataire déclare céder d'office, dès à présent, et au profit de " Centr'Habitat " la quote-part cessible de :
- Ses allocations sociales (ou toutes autres indemnités dites de remplacement)
- Ses salaires ou appointements perçus auprès de son employeur actuel (ou à venir).

## **TITRE IV : LIBERATION DU LOGEMENT**

#### Article 17 - Obligations avant l'état des lieux de sortie

Lors de son départ et avant l'état des lieux, le locataire veillera :

- à reboucher convenablement les trous, enlever les clous, crampons, etc.
- à rafraîchir, si besoin, les peintures des menuiseries intérieures.
- à remettre au délégué une attestation datant de moins de trois mois concernant la vidange de la fosse, le curage de la citerne et le ramonage des cheminées et circuits de gaz brûlés.
- au bon état des papiers peints, linoléums, couvre-murs, couvre-parquets et tout autre parachèvement.
- à remplacer tout vitrage cassé ou fêlé par un identique. En cas de double vitrage, seuls les joints en silicone sont admis.
- les locataires doivent faire rétablir toutes les énergies et l'eau suite à un scellement de compteur, et ce avant l'état des lieux, afin d'éviter tous ces frais.
- à vider et nettoyer le logement, ses annexes et jardin.

Est reprise dans les obligations visées à l'article 22 §2 du contrat de bail, l'attestation délivrée par la société distributrice d'eau, stipulant que les locataires sont en règle de paiement vis-à-vis de celle-ci, et ce, jusque la date officielle de départ du bien loué.

## **TITRE V : GENERALITES**

Le fait d'autoriser (ou d'interdire) une exception est du seul ressort de la direction de la société. Les locataires ne peuvent en aucune façon exciper d'une situation, par ailleurs existante, pour justifier une infraction aux dispositions du présent règlement, et ce, quel que soit le délai mis à relever ladite infraction.

Toutes les interdictions ou dérogations contenues dans le présent règlement d'ordre intérieur ne peuvent souffrir d'exception, sauf autorisation éventuelle, préalable, formelle et écrite de la société, et sont solidaires et indivisibles à l'égard des locataires, lesquels s'engagent à les respecter également.

Le locataire est tenu de se conformer rigoureusement au présent règlement d'ordre intérieur et au règlement communal de police en vigueur.

En cas de non respect du présent règlement, tous les frais découlant de cette situation seront portés en compte au locataire sans aucune dispense ni autre avertissement.

Le locataire déclare avoir pris connaissance du présent règlement d'ordre intérieur, faisant partie intégrante de son contrat de bail.

Signature(s) précédée(s) de la mention " lu et approuvé "