SOCIETE DE LOGEMENTS DU PLATEAU

S.C.R.L. – Numéro d'entreprise 0404.395.770

Rue de l'Yser, 200/002 à 4430 ANS

Tél 04/263.37.35 – Fax 04/246.57.82 info@logementsduplateau.be www.slplateau.be

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR LOCATIF

Edition Octobre 2013.

TABLE DES MATIERES

PRINCIPES ET LÉGISLATIONS ……. 16

1. CLÉS ET ÉTATS DES LIEUX ……..…….…. 16

2. EMMÉNAGEMENT ET DÉMÉNAGEMENT……... 16

3. VISITES ET CONTRÔLES…….……... 17

4. GARDE DU LOGEMENT ET DES COMMUNS……. 17

5. INTERDICTIONS…… 17

6. ANIMAUX……..……... 19

7. DÉSORDRES……..…… 19

8. TAXES…… 20

9. PROTECTION DU PRIVATIF ET DES COMMUNS – SINISTRES……. 20

10. SALISSURES ET NETTOYAGE DES COMMUNS…… 21

11. PEINTURES ET REVÊTEMENTS INTÉRIEURS DU PRIVATIF…….. 21

12. DÉGÂTS AUX COMMUNS ET AUX BIENS COMMUNAUX……..… 21

13. RELATIONS AVEC LE PERSONNEL D'ENTRETIEN……..……..… 22

14. ORDURES MÉNAGÈRES ET ENCOMBRANTS……. 22

15. GARAGES ET EMPLACEMENTS…….……... 22

16. ASCENSEURS……..…… 22

17. DÉCORATION DES FENÊTRES ET PORTES-FENÊTRES…..…… 23

18. ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR ET DES COMMUNS……. 23

19. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR LOCATIF…….. 23

20. SITUATIONS NON PRÉVUES……..…… 23

21. DÉROGATIONS……. 24

PRINCIPES ET LÉGISLATIONS

L'occupation d'un logement attribué à un locataire enregistré de la SOCIETE DE LOGEMENTS DU PLATEAU (ci-après dénommée SLP) est soumise au respect des règles :

- du Code civil en matière de louage d'immeuble par bail à loyer de résidence principale, et notamment l'article 1.728 « Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués en bon père de famille » ;

- du Code Civil en matière de contrats, et notamment l'article 1.134 « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. » et 1.135 « Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature. »

- de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007 modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public ;

- du contrat-type de bail (C-T.B.) dont l'article 11 impose le respect du présent Règlement d'Ordre Intérieur Locatif (R.O.I.L.).

Le Règlement d'Ordre Intérieur Locatif (R.O.I.L) a été soumis au Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires, dont l'avis a été rendu le 07.10.2013 et approuvé par le Conseil d'Administration en sa séance du 22.10.2013.

Les principes d'occupation rappelés ci-dessous s'appliquent à tout logement de la SLP.

Article 1 : CLÉS ET ÉTATS DES LIEUX

§1 - Le locataire reçoit deux clés par porte fermant son logement, sa cave et son garage s'il y en a. Elles lui sont remises lors de l'état des lieux d'entrée. Les clés supplémentaires ou de remplacement sont réalisées à ses frais.

§2 - Le locataire s'engage à participer aux états des lieux d'entrée et de sortie, à la fois des parties qui lui sont privatives (son logement privé) et des parties communes : il accepte que sur convocation par recommandé postal ou huissier, le constat dressé en son absence fait foi de l'état des lieux (art.21 § 2 de l'A.G.W. du 19.07.2012). 3

Article 2 : EMMÉNAGEMENT ET DÉMÉNAGEMENT

§1 – Le locataire doit avertir la SLP par écrit au moins 8 jours calendrier à l'avance d'un emménagement ou d'un déménagement pour lui permettre de prendre toutes les dispositions nécessaires, notamment quant au constat de l'état des communs.

§2 - L'emménagement et le déménagement doivent se faire par l'extérieur et les escaliers ; les ascenseurs ne peuvent être utilisés qu'au transport des personnes. Si le locataire utilise les services de déménageurs professionnels, ceux-ci doivent être assurés.

§3 - Les dégradations intérieures ou extérieures constatées à l'occasion d'un emménagement ou d'un déménagement sont à charge du locataire concerné.

Article 3 : VISITES & CONTRÔLES (art. 19 – 11, §6 C-T.B.)

§1 - Le locataire s'engage à laisser le libre accès aux délégués de la SLP ainsi qu'à toutes les sociétés de service chargées notamment de l'entretien, du relevé des compteurs ou autres et ce, pendant toute la durée du bail, afin de s'assurer de la bonne application du présent règlement et de la gestion en bon père de famille du bien loué.

§2 – Un contrôle du logement sera programmé dès que le locataire aura fait l'objet d'au moins deux reproches, comme : plainte de voisinage, mise en demeure, défaut d'entretien, dégradation, défaut de paiement d'au moins 2 mois successifs de loyers, etc.

§3 - Lorsque le congé ou renon a été donné, le locataire doit laisser visiter le logement aux candidats tous les samedis de 10 à 12h et en prenant arrangement avec la SLP pour une tranche de 2h en semaine.

Article 4 : GARDE DU LOGEMENT ET DES COMMUNS (art. 11, §5 – 15 C-T.B.)

Le locataire est gardien de la sauvegarde, de l'entretien et du respect de son logement, de ses annexes et des parties communes de l'immeuble de son logement.

Article 5 : INTERDICTIONS (art. 4 – 11 C-T.B.)

§1 - Il est interdit SANS AUTORISATION écrite et préalable de la SLP :

a) d'utiliser le bien loué à d'autres usages que celui d'habitation ;

b) d'établir un commerce ou un dépôt de marchandises, une industrie quelconque et d'y pratiquer l'élevage des animaux ;

c) d'exercer à domicile un métier qui constituerait une nuisance pour les voisins ou occasionnerait des dégâts locaux ;

d) d'apporter une ou des modification(s) à l'immeuble, aux installations de chauffage central, d'eau ou d'électricité ;

e) d'enfoncer des crampons, des clous, etc. dans les portes et boiseries;

f) d'entreposer en tout endroit du logement, caves, cours, jardins, annexes, et parties communes, des matières inflammables explosives ou dangereuses (moteurs ou équipements alimentés à l'essence, bidons d'essence et de pétrole, munitions ou autres) ;

g) de placer des enseignes, réclames ou pancartes à l'extérieur.

§2 - En outre, il est **STRICTEMENT INTERDIT**, et aucune autorisation ne peut être délivrée à ces égards :

a) d'entreposer une bonbonne de gaz en tout endroit du logement, caves, cours, jardins, annexes, et parties communes ;

b) d'occuper les caves à titre de logement ;

c) de faire sécher le linge aux fenêtres, aux balcons et le long des façades ;

d) de suspendre aux fenêtres et aux balcons des objets quelconques et d'y entreposer des objets contraires à l'hygiène (poubelles, etc.) ;

e) de secouer les paillassons et tapis par les fenêtres et sur les balcons ;

f) de verser des eaux usées et des ordures sur la voie publique et sur les trottoirs ;

g) de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou sur la toiture ;

h) de garder des objets contraires à l'hygiène ;

i) de garer des véhicules quelconques dans les cours et dépendances des immeubles ailleurs qu'aux endroits spécialement affectés au parcage ;

j) de laisser stationner, même temporairement des vélos, poussettes et landaus d'enfants, etc. sur les paliers, dans les escaliers ou dans les couloirs des immeubles ;

k) d'incommoder les voisins par des divertissements bruyants ;

l) de laisser jouer les enfants dans les escaliers et les locaux communs et de leur permettre d'introduire d'autres enfants dans l'immeuble hors de l'appartement des parents ;

m) de circuler sur la plate-forme de la toiture et sur les pelouses de la cité-jardin ;

n) d'installer des appareils de chauffage portatifs à combustible liquide (exemple : poêle à pétrole) ;

o) de séjourner et de causer du bruit dans les entrées, escaliers, paliers, ascenseurs et autres endroits communs ;

p) de jeter des ordures ou déchets quelconques dans les W.C., éviers, lavabos, douches et baignoires ;

q) d'installer sur les balcons ou les murs extérieurs des antennes paraboliques ;

r) de forer dans les châssis.

Cette liste n'est donnée qu'à titre d'exemple. Toutes les autres situations non prévues seront examinées au cas par cas (voir Article 20).

Article 6 : ANIMAUX (art. 11,§1 C-T.B.)

§1 - Le locataire doit demander une autorisation écrite de la SLP pour détenir un animal domestique. Seuls les animaux suivants peuvent être autorisés : chien (sauf les races interdites par la commune ou par la loi), chat, oiseau(x) ou poisson(s).

§2 - Un seul chien ou un seul chat est permis par logement ; une seule cage ou volière et/ou un seul aquarium, de dimensions réduites.

De plus :

a) les oiseaux doivent toujours être gardés dans leur cage ;

b) tous les animaux sont interdits dans les communs intérieurs et extérieurs ;

c) le propriétaire du chien doit le tenir en laisse pour traverser les espaces communs ;

d) le propriétaire du chien ou du chat doit ramasser les excréments tout de suite afin de ne causer aucun inconvénient aux autres locataires.

§3 - Sauf accord écrit préalable de la SLP, toute autre situation est constitutive d'une faute grave. Si la situation n'est pas régularisée dans les 15 jours calendrier suivant l'envoi d'un recommandé postal de mise en demeure, le bail peut être résilié.

Article 7 : DÉSORDRES (art. 11,§1 C-T.B.)

§1 - Tout locataire qui se rendrait coupable d'un désordre ou d'un acte immoral ou indigne serait immédiatement congédié.

§2 - Il est strictement interdit au locataire :

• de se montrer dans les dépendances des immeubles dans une tenue indécente ou incomplète, incompatible avec la moralité publique ;

• de fumer dans les aires communes intérieures (Loi sur le tabac).

§3 - Le locataire doit utiliser les pianos, radios, télévisions et autres instruments de musique installés dans le logement de manière à ne pas incommoder les voisins. En principe, ces appareils ne peuvent fonctionner qu'entre 7 heures et 22 heures. En dehors de ces heures, ils seront mis en sourdine.

§4 - Tout locataire qui, de manière répétée, malgré une mise en demeure par recommandé postal ou huissier :

- n'aura pas maintenu en bon état d'entretien et de propreté son logement, les parties communes et leurs abords ;
- aura occasionné des troubles de jouissance paisible aux autres locataires ou de voisinage,

pourra être sanctionné par la résiliation du bail dès la 3e infraction dénoncée par un recommandé.

Article 8 : TAXES (art. 25, §1 C-T.B.)

En matière d'impôt, la contribution foncière seule (principal et additionnel) est à charge de la SLP. Toute contribution communale autre, existante ou à venir sera à charge du locataire.

Article 9 : PROTECTION DU PRIVATIF ET DES COMMUNS - SINISTRES (art. 16 C-T.B.)

§1 - Le locataire doit protéger contre les intempéries (exemple : le gel), les tuyaux et compteurs qui font partie des lieux loués et les faire réparer immédiatement en cas de dégât. S'il s'agit d'un dégât avant le compteur ou au compteur, le locataire doit prévenir la compagnie concernée. S'il s'agit d'un dégât après le compteur, le locataire est tenu d'avertir le service technique de la SLP. La SLP n'est pas responsable en cas d'humidité, d'inondation, de problème de qualité de l'eau potable et autres cas de force majeure, ou raisonnablement imprévisibles.

§2 - Les locataires doivent suivre les instructions affichées dans les immeubles et celles rappelées dans les états des lieux ; les locataires sont responsables de leurs occupants et visiteurs.

§3 - Le locataire est tenu d'agir en bon père de famille et de :

a) remplacer les vitres fêlées ou cassées ;

b) huiler les charnières des portes et des fenêtres ;

c) veiller à ce que la porte d'entrée principale soit toujours fermée à double tour à partir de 22 heures ;

d) respecter le règlement communal relatif aux jardins et pelouses.

§4 - L'accès à la chaufferie, aux compteurs, sous-sol et gaine de ventilation est interdit hors de la présence du délégué de la SLP.

§5 - Dans les immeubles à appartements où un local est réservé à l'usage exclusif de buanderie commune, il est interdit d'y garer vélos, vélomoteurs, autres véhicules ou objets quelconques.

La SLP décline toute responsabilité en cas de vol ou de détérioration dans le local buanderie.

Article 10 : SALISSURES ET NETTOYAGE DES COMMUNS

§1 - Le locataire qui salit les entrées, les paliers, les ascenseurs et autres endroits communs doit immédiatement les nettoyer.

§2 - Le nettoyage organisé des locaux communs, couloirs, ascenseurs, paliers, escaliers, buanderies, remises, trottoirs, est à la charge de la SLP dans les immeubles avec du personnel d'entretien.

Article 11 : PEINTURES ET REVÊTEMENTS INTERIEURS DU PRIVATIF (art. 11,§2 - §3 - §4 C-T.B.)

Les logements doivent être gardés en parfait état d'entretien et de réparation ; le locataire doit respecter la tonalité initiale des peintures.

Il est interdit de placer des dalles en polystyrène, des boiseries ou lambris, ainsi que des tapis en fibre de verre.

Article 12 : DÉGÂTS AUX COMMUNS & BIENS COMMUNAUX (art. 11, §1 à 4 – 13 - 14 C-T.B.)

§1 - Si le locataire fait des dégâts (ou sa famille ou des personnes ou des objets ou des animaux qu'il a amenés dans l'immeuble) aux installations de la commune ou aux installations des communs, les frais de réparation seront à sa charge. Dans ce cas, le locataire ne pourra jamais réparer ou faire réparer sans l'autorisation écrite donnée par le délégué de la SLP.

De manière générale, toutes les modifications ou les réparations des installations ne peuvent être faites que par la SLP et sous la surveillance de son délégué, les frais étant à la charge du ou des locataires concernés.

§2 - La communauté des locataires (responsables des occupants qu'ils hébergent, autorisés ou non par la SLP) d'un même immeuble est gardienne de celui-ci.

Si le locataire repère un dégât, il doit signaler à la SLP les réparations qui sont à charge de celle-ci et qui sont nécessaires. Le locataire qui n'avertira pas la SLP sera tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens loués.

§3 - Il est interdit au locataire d'essayer de dépanner les appareils qui sont accrochés à l'immeuble et les autres installations fournies avec le logement ou les communs (exemples : chauffe-eau, chaudière, tableau électrique, etc.). Le locataire doit avertir la SLP qui remettra en état les appareils en panne.

Si le locataire essaye de réparer et fait une fausse manœuvre qui abîme l'appareil ou l'installation, la réparation sera à ses frais.

§4 - En cas de tentative d'effraction ou d'acte de vandalisme, la SLP prendra à sa charge le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble si le locataire n'est pas en faute. Le locataire doit :

- déclarer le vol et les dégâts à la police ;
- avertir la SLP et son assureur et leur transmettre le Procès-Verbal de la plainte comme preuve.

Article 13 : RELATIONS AVEC LE PERSONNEL D'ENTRETIEN

§1 - Dans les immeubles avec personnel d'entretien, ce personnel est responsable de la bonne tenue de ceux-ci. Les instructions lui sont données par le délégué de la SLP.

§2 – Les locataires n'ont pas d'ordre à donner au personnel d'entretien. Par contre, les locataires doivent exécuter les instructions du personnel d'entretien au niveau des communs, en application du présent règlement.

Article 14 : ORDURES MÉNAGÈRES ET ENCOMBRANTS

Le locataire doit déposer ses ordures ménagères et ses encombrants aux endroits, aux jours et aux heures fixés par la commune ou à tout autre endroit selon la nature des déchets, comme le Recyparc (parc à conteneurs), les bulles à verre, etc.

Dans les immeubles où il y a un local poubelle, le locataire doit y déposer ses ordures ménagères dans des sacs à ordures scellés et règlementaires.

Article 15 : GARAGES ET EMPLACEMENTS

Les garages et emplacements pour voitures et motos seront répartis entre les intéressés par les soins de la SLP.

Article 16 : ASCENSEURS

§1 - Les locataires doivent suivre les instructions affichées dans les ascenseurs et celles rappelées dans les états des lieux communs ; les locataires sont responsables de leurs occupants et visiteurs.

§2 - Sauf instruction différente affichée dans l'ascenseur :

- 4 personnes au maximum peuvent prendre place en même temps dans la cabine ;
- deux enfants de moins de 10 ans accompagnés peuvent prendre place dans la cabine en remplacement d'une personne adulte ;
- les enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un parent ne peuvent utiliser l'ascenseur.

§3 - Les locataires respecteront la plus stricte discipline afin que toutes les manœuvres indispensables au bon fonctionnement des ascenseurs soient possibles.

§4 – En cas de panne ou d'accident, une plaque donnant les instructions à suivre est affichée dans la cabine. Dans ce cas, il est obligatoire de prévenir immédiatement le délégué de la SLP.

Article 17 : DÉCORATION DES FENÊTRES ET PORTES-FENÊTRES

Pour donner un bel aspect extérieur à l'ensemble de l'immeuble, les locataires doivent garnir les fenêtres et portes fenêtres de rideaux flous de couleur blanche ou champagne.

Article 18 : ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR ET DES COMMUNS

La SLP est responsable de l'éclairage extérieur et des communs.

Le locataire ne peut installer un éclairage extérieur ou dans les communs, sauf comme système de secours temporaire, en attendant l'intervention du personnel de la SLP ou du professionnel engagé par la SLP.

Article 19 : ÉVOLUTION DU R.O.I. LOCATIF

Le locataire s'engage à se soumettre aux modifications apportées au R.O.I. Locatif par la SLP. Ces modifications lui seront communiquées au début de chaque année en même temps que le nouveau calcul du loyer.

Article 20 : SITUATIONS NON-PRÉVUES

§1 - Pour toutes les situations non prévues dans ce règlement, le locataire s'engage à respecter la décision du Directeur-gérant de la SLP.

§2 - Si le locataire conteste la décision du Directeur-gérant, cette décision sera rapidement présentée au Conseil d'Administration qui tranchera. Le locataire acceptera l'arbitrage du Conseil d'Administration. Dans l'attente de cette décision du Conseil d'Administration, le locataire appliquera la décision du Directeur-gérant.

§3 - Ensuite, si le locataire considère la décision du Conseil d'Administration injustifiée, il peut saisir le Juge de Paix du canton de Saint-Nicolas ou de Grâce-Hollogne selon le cas. Cette décision sera suspendue en attente du jugement.

Article 21 - DÉROGATIONS

Le Conseil d'Administration peut accorder des dérogations individuelles ou collectives, sur décision motivée et communiquée pour avis au Conseil Consultatif des Locataires et Propriétaires. La décision du Conseil d'Administration doit préciser si la dérogation est applicable immédiatement, sans attendre l'avis du Conseil Consultatif des Locataires et Propriétaires, qui n'est pas contraignant.

Fait en deux originaux dont le locataire reconnaît avoir reçu le sien,

à Ans, le ……2024

Le(s) locataire(s) N°: «NumLoc»

Lu et approuvé,

«NomLoc» …….

Par ordre du Directeur-gérant,

son représentant :