



# **RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LOCATION**

**COMPLÉTANT LES CLAUSES GÉNÉRALES DU CONTRAT DE BAIL**

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ  
EN DATE DU 18 DÉCEMBRE 2013**

**RÈGLES POUR UNE BONNE ENTENTE  
AVEC VOTRE SOCIÉTÉ DE LOGEMENT  
ET VOTRE VOISINAGE**



**Le présent règlement est destiné à favoriser un climat d'harmonie et de respect mutuel dans les résidences de l'HABITATION JEMEPIENNE et concerne l'ensemble des locataires. Il rappelle les règles à respecter vis-à-vis de la société et les règles de vie collectives indispensables à la jouissance paisible des lieux loués.**

## **Article 1 DISPOSITIONS GENERALES**

**Art. 1.1.** Le présent règlement général de location, pris conformément à l'article 11, §1 du contrat de bail convenu le même jour entre les parties, explicite et complète ledit contrat.

**Art. 1.2.** Le locataire reconnaît avoir pris connaissance de ce règlement qu'il signe, avec la société, et dont il reçoit un exemplaire.

**Art. 1.3.** Le présent règlement entre en vigueur le 01 février 2014. Il annule et remplace tout règlement antérieurement en vigueur applicable aux logements mis en location par la SCRL L'HABITATION JEMEPIENNE.

**Art. 1.4.** La société se réserve le droit de remettre congé renon, moyennant un préavis de trois mois, au locataire qui ne respecterait pas ses obligations découlant du contrat de bail et du présent règlement général de location. Le préavis prenant cours à dater du premier jour du mois suivant celui où il est notifié.

**Art. 1.5.** 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.

**Art. 1.6.** Même conclu à durée déterminée, le bail se compte par mois entier.

**Art. 1.7.** Le locataire sera seul redevable des frais générés par les entreprises de distribution ou de services (eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphonie, ...) tels que branchements (ligne électrique destinée à raccorder l'installation) et raccordements, locations de compteurs ou d'appareils, consommations, ...  
En outre, la société ne sera en aucun cas tenue responsable des défaillances ou de la mauvaise qualité des services de ces entreprises.

**Art. 1.8.** Le montant de la provision mensuelle, repris à l'article 8 §2 du contrat de 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.

**Art. 1.9.** Les frais de secrétariat pour rappels adressés par la société, prévus à l'article 9 §3 du contrat de bail, sont fixés à 6,50 € (six euros et cinquante cents) par envoi, majorés des frais d'affranchissement ou autres frais de transmission.  
Les frais de secrétariat sont indexés annuellement, au mois de janvier, sur base de l'indice des prix à la consommation du mois de novembre précédent.

**Art. 1.10.** Les frais pour une mise en demeure envoyée par huissier sont également à charge du locataire.

**Art. 1.11.** Toute infraction aux obligations concernant l'occupation et la destination du logement, la propriété d'un logement ainsi qu'en cas de déclaration inexacte ou

incomplète se rapportant à la composition du ménage ou aux renseignements permettant le calcul du loyer entraîne, de plein droit, sans mise en demeure préalable, l'obligation de payer le loyer maximum déterminé par la société, et ce, depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle où la société a eu connaissance de l'infraction. Il appartient au locataire de démontrer que l'infraction qui lui est reprochée a débuté à une date ultérieure et de prouver la date.

En outre, ces infractions ouvrent automatiquement, et sans mise en demeure préalable, le droit à l'HABITATION JEMEPPIENNE de mettre fin au bail moyennant préavis prévu par le contrat de bail.

## **Article 2 DESTINATION DU LOGEMENT**

**Art. 2.1.** Le locataire s'engage à occuper le logement comme habitation privée et à titre de résidence principale. Il doit dès lors occuper le logement pratiquement en permanence.

**Art. 2.2.** Il est interdit d'utiliser le bien loué à un autre usage, de céder tout ou partie des droits à la location ou de sous-louer le logement et ses annexes ou dépendances en tout ou en partie et d'accueillir des pensionnaires.

En conséquence il est interdit au locataire :

- d'y vendre, emmagasiner des marchandises ou produits quelconques (ex. revendeurs de métaux, brocanteurs,...)
- d'y exercer un artisanat, un commerce ou une industrie quelconque et notamment tout débit de boisson même non alcoolisée (ex. inscrire le siège social d'une société).

**Art. 2.3.** Le locataire est tenu d'occuper l'immeuble, de le meubler, de l'entretenir, de l'aérer, de procéder aux réparations locatives. Il est responsable de l'entière responsabilité du bien loué du premier jour de la location au dernier jour de l'occupation.

**Art. 2.4.** Il est interdit d'apporter quelques modifications que ce soient au logement loué ou à ses dépendances ou de modifier la destination assignée à chacune des pièces (cloisons, murs, transformations diverses,...). Tout changement ou amélioration restera à la sortie du locataire, la propriété exclusive de la société, sans indemnité.

En cas d'infraction, la société a le droit de faire rétablir les lieux dans leurs états primitifs, aux frais du contrevenant.

Il est ainsi notamment interdit :

- d'ériger des dépendances derrière la maison ou dans le jardin. Toutefois, moyennant l'accord écrit de la société, un abri de jardin pourra être implanté dans le jardin et ce, suivant les prescriptions imposées par la société et sans préjudice des dispositions légales et réglementaires en la matière.
- de délimiter une parcelle de terrain sans l'accord préalable et écrit de la société.

En cas de non-respect de la destination du logement, l'HABITATION JEMEPPIENNE pourra :

- demander la résiliation du bail aux torts du locataire. Dans ce cas, elle appliquera le loyer maximum depuis le début de la prise en location du logement, à charge pour le locataire de démontrer que l'infraction qui lui est reprochée a débuté à une date ultérieure et de prouver la date.
- maintenir l'exigence du loyer maximum même si elle décide de postuler la résiliation du bail.

## Article 3 PROPRIETE D'UN AUTRE LOGEMENT

**Art. 3.1.** Si un candidat locataire est pleinement propriétaire ou usufruitier d'un bien immobilier (sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, inadapté ou d'un abri précaire), même à l'étranger, il ne peut accéder au logement social. Il en est de même pour le locataire durant toute la durée de la location.

**Art. 3.2.** Si un locataire acquiert la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose, que ce soit en Belgique ou à l'étranger, il est tenu de notifier cette acquisition dans le mois à la société.

A défaut de notification, la société appliquera le loyer sanction au locataire rétroactivement depuis le 1er janvier de l'année qui précède celle où la société a eu connaissance de l'infraction.

La société peut en outre entreprendre une procédure en résiliation du bail aux torts du locataire.

## Article 4 MODIFICATION DE LA COMPOSITION DE MENAGE

**Art. 4.1.** Le locataire ne peut héberger une personne n'étant pas renseignée sur le document « composition de famille » sans en avoir fait la demande à la société.

Toute modification de la composition du ménage doit être renseignée à la société dans les huit jours de la modification.

La société doit accuser réception du courrier du locataire dans les huit jours. Si le locataire ne reçoit pas de réponse dans ce délai, il s'engage à notifier cette même modification par courrier recommandé.

A défaut pour le locataire de notifier par écrit les modifications dans la composition du ménage, la société pourra estimer que le locataire est en état de fraude et appliquera alors le loyer maximum depuis le 1er janvier de l'année qui précède celle durant laquelle la fraude a été constatée.

**Art. 4.2.** La société pourra prouver par toutes voies de droit, témoignages et présomptions comprises, que le locataire héberge, fut-ce occasionnellement, mais avec un caractère récurrent des personnes qui ne sont ni domiciliées ni renseignées comme telles à la société. Par conséquent, la société pourra appliquer au locataire le loyer maximum depuis le 1er janvier de l'année qui précède la constatation de la fraude, sauf au locataire d'apporter la preuve que la fraude a pris cours à une date ultérieure.

Et ce, sans préjudice d'une action en justice en vue d'obtenir la résiliation du bail aux torts du locataire.

## Article 5 PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le loyer doit être payé pour le 10 du mois en cours. En cas de difficultés financières, nous conseillons au locataire de prendre contact immédiatement avec le service contentieux de la société.

Sans préjudice du droit d'initier une procédure judiciaire en vue de la résiliation du contrat de bail, si le loyer ou les charges n'ont pas été payés, ou ne l'ont pas été complètement, vingt jours après la date fixée, les sommes restant dues produisent intérêt au taux légal sans mise en demeure.

Ces intérêts de retard sont calculés à partir du premier jour du mois suivant jusqu'au dernier jour du mois durant lequel le paiement est effectué.

Le locataire supporte également les frais de rappel.

## **Païement du loyer**

Les services de la société ne sont plus autorisés à percevoir de l'argent liquide en paiement du loyer.

Vous devez dès lors, soit :

- payer votre loyer par virement au départ de votre banque
- vous rendre dans une agence de BPost pour y effectuer le paiement du loyer en espèces. Attention, des frais seront à votre charge dans ce cas.
- L'HABITATION JEMEPIENNE vous conseille d'effectuer le paiement du loyer par domiciliation. Ce mode de paiement est le plus sûr et le plus confortable. Pour cela, il suffit de remplir les documents qui vous seront remis par nos services.
- **Si vous optez pour ce prélèvement automatique, une somme de 10 € vous sera automatiquement créditée le premier mois qui suit la domiciliation et chaque année à la date anniversaire de celle-ci.**

## **Article 6 ASSURANCES**

Conformément aux dispositions du contrat-type de bail, le locataire est informé de ce que l'HABITATION JEMEPIENNE a souscrit, pour le logement, une police « intégrale incendie » avec abandon de recours.

Cette disposition d'abandon de recours prévue dans la police ne porte que sur les dommages « bâtiment », conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur et ne peut sortir ses effets :

- qu'en cas de dommages résultant de la malveillance du locataire et/ou de son (ses) occupant(s)
- que dans la mesure où, nonobstant la présence de cette disposition, le locataire et/ou occupant(s) a souscrit une police d'assurance garantissant sa responsabilité.

Cette disposition a donc pour effet de dispenser, s'il le souhaite le locataire de couvrir sa « responsabilité locative » pour les dommages aux biens « immeuble » de la société quant aux risques suivants :

- incendie et périls connexes.
- tempête, grêle, pression de la neige.
- dégâts des eaux.
- catastrophes naturelles.

Toutefois, le locataire est tenu de conserver une assurance pour la couverture des risques suivants :

- leur mobilier.
- leurs aménagements locatifs (peinture, tapissages, revêtements de sols, cuisine équipée, etc...) conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur en vigueur. L'Habitation Jemeppienne : règlement général de location.
- le recours des tiers, c'est-à-dire tous dommages causés au « contenu » et/ou aux « aménagements locatifs » effectué(s) par un tiers lorsque l'origine du sinistre relève de sa responsabilité au sens des articles 1382 et suivant du code civil.

Il reste néanmoins loisible au locataire de souscrire toutes garanties complémentaires qu'il jugerait utile concernant la couverture de leur « contenu » et/ou « aménagements locatifs » (vol, vandalisme,...).

La société peut demander à tout moment au locataire de lui remettre une copie de sa police d'assurances et d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances. Toutefois, le locataire est tenu de présenter systématiquement la preuve de



paiement à toute échéance de renouvellement.

En cas de sinistre (dégâts occasionnés par le feu, l'eau, l'explosion...), le locataire préviendra immédiatement la société.

Il est précisé que si le locataire modifie les lieux, il modifie également par son fait le risque et toute extension de risque sera prise en charge exclusivement par le locataire qui supporte, même sans faute, toute aggravation du risque. Il en va ainsi notamment si le locataire fait des ajoutes au bâtiment.

Il est également conseillé au locataire de s'assurer en responsabilité civile. Cette assurance paiera les dommages causés accidentellement à autrui par lui-même, ses enfants, son conjoint, un animal ou un objet lui appartenant.

## **Article 7 ACCES AU LOGEMENT**

**Art. 7.1.** Le locataire devra donner accès à son logement sur simple demande de la société, pour toute réparation ou vérification ou pour tous travaux de maintenance. Si le locataire ne permet pas l'accès aux lieux loués et perturbe ainsi le planning des travaux, il devra en supporter les coûts supplémentaires des déplacements et pertes de temps et de tous les autres frais ainsi qu'une indemnité de 30 € par jour fixée sur l'indice de novembre 2013. Ce montant est indexé chaque année au 1<sup>er</sup> décembre sur la base de l'indice de novembre de l'année en cours. L'HABITATION JEMEPPIENNE sera fondée à ce moment, après une mise en demeure restée infructueuse après 8 jours, de notifier le congé au locataire.

**Art. 7.2.** Par ailleurs, une visite du logement par un délégué de la société ou par l'autorité de tutelle pour vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués devra pouvoir s'effectuer après que la société en ait avisé le locataire par simple lettre au minimum 48 heures avant la visite.

**A défaut pour le locataire d'être présent ou d'avoir convenu d'un autre moment avec la société, suite à la convocation qui lui a été adressée par simple lettre, la société peut fixer unilatéralement par recommandé un autre moment pour la visite et à défaut pour le locataire d'être présent ou représenté, celui-ci supportera une indemnité de 50 € pour les perturbations du service et coûts de déplacements inutiles et ensuite de 10 € par jour jusqu'à ce que la visite ait pu être effectuée.**

Ces montants sont indexés chaque année au 1<sup>er</sup> décembre sur base de l'indice du mois de novembre de l'année en cours.

Afin d'éviter pareilles sanctions, le locataire est invité à l'occasion d'une visite programmée, à remettre une clef de son logement à la concierge ou à une personne de son choix dont le nom et l'adresse doivent être connus de la société, de manière à pouvoir accéder au logement.

**Art. 7.3.** En cas d'accident pouvant occasionner des dégradations dans l'immeuble et pour tout cas de force majeure, l'accès au logement – inaccessible suite à l'absence d'un locataire ou pour toute autre cause – sera permis à un délégué de la société accompagné d'un policier et d'un serrurier.

**Art. 7.4.** Le locataire devra tolérer, sans indemnité, les incon vénients résultant de tous travaux de réparation, d'amélioration ou d'aménagement, urgents ou non, décidés par la société même si ces travaux durent plus de quarante jours.

## **Article 8 TRAVAUX REALISES PAR LA SOCIETE**

**Art. 8.1.** Les délais d'exécution des travaux sont communiqués au locataire dans la mesure du possible 30 jours avant leur exécution.

**Art. 8.2.** Si les travaux sont de nature à rendre le bien inhabitable, la société proposera au locataire, dans la mesure de ses possibilités, le relogement pour la durée des travaux.

**Art. 8.3.** S'il s'agit de travaux d'envergure qui nécessitent l'évacuation de plusieurs logements, alors la société sera fondée à invoquer le fait qu'elle doit entreprendre des travaux dont le coût dépasse deux années du loyer payé par le locataire et pourra donner le congé au locataire concerné par le programme d'assainissement des logements moyennant préavis de 3 mois.

**Art. 8.4.** Les contacts et relations avec toute personne mandatée par la société relèvent de sa responsabilité exclusive. Il est notamment interdit au locataire de donner des instructions aux personnes intervenantes dans son logement.

## **Article 9 EMMENAGEMENT ET DEMENAGEMENT**

Lors de l'emménagement ou du déménagement, il est recommandé aux locataires de recourir au service de déménageurs professionnels et de surveiller, dans leur propre intérêt, le transport des meubles, leur passage dans les baies, couloirs, papiers et cages d'escaliers.

Il est strictement interdit d'utiliser les ascenseurs à cet effet.

Toutes dégradations tant intérieures qu'extérieures, causées à l'immeuble, fussent-elles imputables aux ouvriers déménageurs, sont à charge du locataire.

## **Article 10 SORTIE DU LOGEMENT**

### **Art. 10.1. VISITE CONSEIL OU PRÉ-VISITE**

Dans le mois qui suit le renon, une pré-visite ou visite conseil est effectuée par notre préposé aux états des lieux. La pré-visite a pour but d'éviter les conflits qui peuvent survenir au moment de l'état des lieux de sortie et d'inciter le locataire à réaliser lui-même les réparations, qui à défaut lui seraient facturées au départ. La pré-visite est également obligatoire en cas de mutation.

Outre les travaux de nettoyage du logement, le préposé vous informera sur les réparations locatives qui peuvent vous être réclamées, à savoir notamment :

- papiers peints, peintures - revêtements de sol détériorés - appareils sanitaires cassés ou fêlés portes, fenêtres ou serrures abîmées ou faussées - trous dans les murs ou les cloisons - vitres cassées ou fêlées appareillages électriques endommagés - canalisations d'eau et robinetterie....

Un pré-chiffrage informatique des travaux à votre charge, à effectuer impérativement avant l'état des lieux sortant, vous sera remis.

Afin d'éviter d'avoir à payer une indemnité trop importante pour les réparations locatives, vous avez intérêt, avant votre départ, à faire vous-même les travaux.

Il attirera également votre attention sur l'obligation de rendre un logement vide et propre. Les caves et annexes seront également vidées. Aucun « encombrant » ne devra être abandonné dans le sous-sol ou les parties communes.

Les parcs à conteneurs sont à la disposition de tous, gratuitement.

## **Art. 10.2. ETAT DES LIEUX**

L'état des lieux est une « photographie » du logement, un constat complet de son état technique. Il est dressé à l'amiable, par l'inspecteur du logement ou un autre agent de la société et le locataire et signé par les deux parties.

Un exemplaire est remis au locataire.

Le locataire dispose de 15 jours pour signaler les anomalies éventuelles et complémentaires qui n'ont pas été décelées lors du constat.

Sauf accord entre le locataire entrant et le locataire sortant, avalisé par la société, le locataire sortant a l'obligation de remettre les lieux dans l'état d'origine. A défaut, la société fera procéder aux travaux nécessaires, à charge du locataire sortant.

Avant sa sortie du logement, le locataire devra :

- effectuer toutes les réparations qui lui incombent et relevées dans le rapport de pré-visite ;
- vider le logement, ses dépendances et ses abords de tous biens mobiliers, déchets et décombres qui lui appartiennent ;
- nettoyer le logement.

**Art. 10.3.** Le locataire sera présent et répondra à toutes convocations écrites de la société afin d'établir, ensemble, l'état des lieux.

Il peut cependant se faire représenter par une personne de son choix munie d'une procuration écrite qui restera annexée au document d'état des lieux.

Le locataire remettra à la société toutes les clés du logement et de ses dépendances y compris celles qu'ils auront acquises en supplément au plus tard le dernier jour de la location, et ce sans dédommagement. Faute de quoi, la société remplacera les serrures au frais du locataire.

**Art. 10.4.** Lors de son entrée et de sa sortie, le locataire veillera à faire activer ou clôturer son contrat avec son fournisseur d'énergie et en informera la société.

## **Art. 10.5. SOLDE DE TOUT COMPTE**

Le solde de tout compte est calculé après votre départ. Il tient compte des loyers et charges restant à payer et de l'éventuelle indemnité compensatrice due au titre de réparations locatives listées lors de l'état des lieux de sortie.

Ce barème indicatif des réparations locatives ne tient pas compte de la vétusté calculée en fonction de la durée de vie des équipements. Le taux de vétusté ne s'applique pas sur les équipements dégradés ou manquants.

Votre solde de compte sera établi dans un délai de deux mois.

Lors de la remise des clés, vous avez réglé un dépôt de garantie. Ce montant vous sera restitué dans un délai de 2 mois suivant la date de votre départ, déduction faite des sommes éventuelles dues à L'HABITATION JEMEPIENNE (réparations locatives, nettoyage du logement, dette de loyer...).

# Du bon usage des espaces communs et des locaux

## Article 11 ACCES ET CIRCULATION DANS LES CITES

Ceci concerne les entrées ou halls d'immeubles, les vestibules, escaliers, paliers et couloirs et tout spécialement les couloirs de service et de caves qui ne devront jamais être encombrés de quelque objet que ce soit.

**Art. 11.1.** L'accès aux bâtiments est strictement réservé aux locataires ainsi qu'à leurs visiteurs sous la responsabilité des premiers.

**Art. 11.2.** Les locataires doivent veiller à ce que les portes d'accès à leur immeuble soient en permanence fermées.

**Art. 11.3.** Les parties communes intérieures ne sont pas une aire de jeux. Dès lors, les jeux de ballon, circulation des vélos, rollers et skate-boards ou toute autre activité s'exerçant habituellement en plein air y sont interdites. Les parents veilleront également à éviter ces activités dans les logements afin de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

**Art. 11.4.** Il est interdit de séjourner dans les halls et entrées d'escaliers ou d'entraver la circulation des résidents.

**Art. 11.5.** Les conducteurs de voitures, motos, bicyclettes doivent veiller à ne causer aucune dégradation, à ne pas produire de bruit et respecter la limitation de vitesse à 20 km/h à l'intérieur des cités.

**Art. 11.6.** Il est interdit de faire rentrer les chariots de supermarchés à l'intérieur des cités.

## Article 12 ESPACES DE STATIONNEMENT

**Art. 12.1.** Les véhicules automobiles ne peuvent stationner que sur les emplacements réservés à cet effet, en respectant les règles de sécurité (bornes incendie, accès pompiers...) que la loi impose. Par ailleurs, le stationnement des caravanes et des poids lourds est formellement interdit sur les parkings de l'HABITATION JEMEPPIENNE.

**Art. 12.2.** Pour conserver une image accueillante à votre résidence, les locataires ne sont pas autorisés à laisser un véhicule à l'état d'abandon ou d'épave sur les espaces extérieurs de l'immeuble. À défaut, l'enlèvement sera demandé aux frais du propriétaire du véhicule.

**Art. 12.3.** Il est interdit de procéder à l'essai, aux réparations, aux vidanges des moteurs et véhicules sur les parkings.

## Article 13 GARAGES COLLECTIFS ET INDIVIDUELS POUR VOITURES

**Art. 13.1.** Les garages collectifs et individuels ne peuvent servir d'entrepôt, d'ateliers d'entretien et de réparations de véhicules. Les usagers ne peuvent donc ni se servir de tuyaux d'arrosage, ni verser les boues, l'huile, l'essence, ... à l'égout.



Les usagers sont tenus de veiller à la propreté de l'emplacement ou du garage qui leur a été attribué et de l'ensemble du garage en général.

**Art. 13.2.** Il est formellement interdit de fumer dans les garages collectifs.

**Art. 13.3.** L'accès à certains garages se fait par badge ou carte magnétique. Le locataire s'engage alors à les préserver dans les meilleures conditions. En cas de perte, le locataire doit prévenir la société qui lui en remettra une nouvelle. Toute nouvelle carte sera facturée au locataire.

**Art. 13.4.** Tout bénéficiaire d'un garage individuel pour auto est tenu à son nettoyage, d'en assurer en permanence la fermeture à clé, et de manier la porte et le volet avec précaution. Il doit également procéder à un entretien régulier du mécanisme de fermeture (graissage, huilage, ..).

**Art. 13.5.** La sous-location est strictement interdite. Toute infraction ouvre automatiquement, et sans mise en demeure préalable, le droit à l'HABITATION JEMEP-PIENNE de mettre fin au bail moyennant préavis prévu par le contrat de bail.

#### **Article 14 LOCAUX A USAGE COLLECTIF (locaux à vélos, poussettes,...) – COULOIRS – CAGES D'ESCALIER**

**Art. 14.1.** Ces locaux sont réservés à des usages spécifiques et doivent être maintenus en parfait état d'entretien. Les locataires doivent les tenir fermés. Aucun véhicule à moteur ne peut être rangé dans les consignes.

**Art. 14.2.** Les objets encombrants doivent être déposés dans les locaux ou sur les emplacements réservés à cet usage lorsqu'ils existent et dans le respect de la réglementation en vigueur (tri sélectif, etc...). L'enlèvement des gros objets, vieux appareils électroménagers ou autre, est à la charge des locataires.

**Art. 14.3.** Il va dans l'intérêt de chacun de ne pas laisser les locaux communs éclairés inutilement. En effet, le coût de l'éclairage des communs est une consommation imputable à l'ensemble des locataires de la résidence. L'éclairage des couloirs et escaliers de certains immeubles à appartements est assuré au moyen d'appareils électriques appelés minuteries. Ce dispositif automatique permet l'éclairage de ces endroits pendant un certain temps d'une manière ininterrompue. Pour éviter la mise hors d'usage prématurée de ces appareils, il est strictement interdit de bloquer les boutons de minuteries de quelque façon que ce soit.

#### **Article 15 ASCENSEURS**

**Art. 15.1.** L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés. Les parents seront responsables de tout accident ou détérioration.

**Art. 15.2.** Les locataires sont tenus de se conformer aux prescriptions d'usage et règlements d'utilisation affichés dans les ascenseurs et doivent respecter la plus stricte discipline afin que toutes les manoeuvres indispensables au bon fonctionnement des appareils soient correctement exécutées. Ils ne peuvent en aucun cas, invoquer l'oubli des instructions données ou l'inattention dans l'exécution des manoeuvres requises, pour justifier une négligence, dont les conséquences resteront

à leur charge. Ces prétextes seront considérés par la société comme des actes de mauvaise foi et les frais de remise en état seront au compte du ou des locataires si leur responsabilité est clairement démontrée et définie.

En cas de panne, les usagers sont tenus d'en aviser immédiatement la concierge ou à défaut la société.

**Art. 15.3.** Il est strictement interdit :

- de bloquer les portes des ascenseurs.
- de fumer dans les ascenseurs.
- de déménager des meubles par les ascenseurs.

## **Article 16 ESPACES VERTS – AIRES DE JEUX – JARDINS – TROTTOIRS**

**Art. 16.1.** Les espaces extérieurs composant les espaces utilisés pour l'agrément de la collectivité doivent être respectés. Ils doivent être conservés dans un parfait état d'hygiène. Les locataires n'y abandonneront aucun débris ou objets dangereux et en préserveront la végétation.

**Art. 16.2.** Il est interdit de rouler, stationner ou circuler avec des voitures, motos ou bicyclettes sur les espaces verts et les aires de jeux.

**Art. 16.3.** Il est strictement prohibé de laisser pénétrer tous les animaux domestiques dans les aires de jeux conçues à l'usage des enfants.

**Art. 16.4.** Il est interdit de laisser pénétrer des animaux sur les aires de jeux. Les enfants les plus jeunes doivent être accompagnés et surveillés par un adulte, qui doit également respecter les restrictions d'âge pour l'usage de certains jeux lorsqu'elles existent.

**Art. 16.5.** Les locataires s'engagent à ne pas rechercher la responsabilité de l'HABITATION JEMEPPIENNE pour les accidents qui pourraient être causés par les installations fixes ou mobiles des terrains de jeux.

**Art. 16.6.** Aucun grillage, salon de jardin, ne pourra être installé de façon permanente sans autorisation du bailleur.

**Art. 16.7.** Le locataire est responsable de l'entretien de son jardin, lorsque celui-ci existe. Le jardin et ses aménagements, ainsi que les plantations doivent être soigneusement entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des habitations. Le jardin doit être maintenu en parfait état de culture, la pelouse tondue, les arbustes et les haies taillés, les clôtures propres, solides et sans aucune brèche.

**Art. 16.8.** Les clôtures constituées de grillages doivent obligatoirement être doublées de haies vives. Aucune modification ne peut être apportée aux clôtures sans autorisation écrite de l'HABITATION JEMEPPIENNE.

**Art. 16.9.** L'utilisation de barbecues à charbon de bois est interdite sans autorisation de la société. L'utilisation de grills électriques est tolérée dans les jardins privés sous réserve de ne pas incommoder le voisinage (fumée, cendres, odeurs). Le locataire doit notamment veiller à ne pas placer le foyer sous la fenêtre de son voisin.

**Art. 16.10.** Les locataires sont tenus d'entretenir les trottoirs et veiller au nettoyage de ceux-ci aussi souvent que nécessaire ainsi qu'à l'enlèvement de la neige et de la

glace. Dans le cas d'un immeuble à appartements multiples, cette obligation pèse en priorité sur les locataires du rez-de-chaussée ou du premier étage si le rez-de-chaussée n'est pas occupé.

## **Article 17 NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES**

**Art. 17.1.** Dans les immeubles qui ne sont pas entretenus par une technicienne de surface de la société, chaque locataire est tenu d'assurer le nettoyage de son palier et des escaliers qui y mènent. Pour cela, il se référera aux affiches de nettoyage apposées dans les cages d'escaliers qui organisent un tour de rôle entre les locataires.

**Art. 17.2.** En cas de non-respect de cette obligation, l'HABITATION JEMEPPIENNE pourra faire appel à un prestataire extérieur (technicienne de surface de la société ou entreprise extérieure) pour réaliser les travaux aux frais du locataire défaillant ou de l'ensemble des locataires du bloc de logements.

## **Article 18 EQUIPEMENTS DE SECURITE**

**Art. 18.1.** Le locataire est tenu de respecter les équipements de sécurité. Toute dégradation volontaire d'extincteurs, dévidoirs, ascenseurs, boutons d'alarme, détecteurs, portes coupe-feu ... est considérée comme une grave mise en danger des locataires.

L'HABITATION JEMEPPIENNE portera plainte et lancera une procédure en vue d'obtenir la résiliation du bail aux torts du locataire responsable.

**Art. 18.2.** Les extincteurs sont placés à différents endroits dans les communs. Sauf en cas d'incendie, il est formellement interdit de les déplacer ou de les manipuler.

## **Article 19 INFORMATION - AFFICHAGE**

En dehors des panneaux d'information ou d'affichages réservés à la société, il est interdit d'apposer ou d'afficher quelque document que ce soit dans les parties communes, sans accord préalable de la société.

# **Du bon usage des logements**

## **Article 20 DE L'USAGE PAISIBLE**

**Art. 20.1.** Conformément à l'article 1728 du Code Civil et aux dispositions prévues dans le contrat de bail, le locataire devra user de son logement et de ses annexes en bon père de famille. Il observera les meilleures règles afin de ne nuire en aucune façon à la tranquillité des autres locataires.

**Art. 20.2.** Il s'interdira tout acte pouvant mettre en péril la sécurité des biens et des personnes. Il n'utilisera pas d'appareils, ni ne pourra détenir ou stocker de produits dangereux, notamment d'appareils à fuel, pétrole, bouteilles de gaz, ...

## **Article 21 AERATION DES LOGEMENTS**

Nous recommandons à nos locataires d'être particulièrement attentifs à l'aération des locaux.

Si l'isolation (châssis double vitrage notamment) permet une économie d'énergie, elle peut provoquer des désagréments qui pourraient être conséquents si le locataire n'adopte pas une discipline journalière d'aération du logement.

Il est vivement conseillé, une fois par jour, après avoir coupé le chauffage, de ventiler le logement et particulièrement les chambres et les pièces humides (cuisine, salle de bains, buanderie) afin d'éviter les problèmes de condensation. Un local sera d'autant plus difficile à chauffer qu'il sera humide. Cette mesure ne se limite pas seulement à une économie d'énergie mais également à un simple souci d'hygiène.

## **Article 22 FENETRES ET BALCONS**

**Art. 22.1.** Il est interdit d'étendre, battre ou secouer des tapis, draps et linge aux fenêtres et balcons, ainsi que de nuire à la sécurité des biens et personnes en entreposant divers objets encombrants et dangereux ou dégradant l'esthétique générale du bâtiment.

L'utilisation de toutes sortes de barbecues est interdite sur les balcons, pelouses, rez-de-jardin et parties communes.

**Art. 22.2.** Tout jet d'objets ou détrit (mégots de cigarettes, restes d'aliments,...) par les fenêtres et balcons est strictement prohibé.

**Art. 22.3.** Le fleurissement des balcons et fenêtres est autorisé. Les balconnières, pots de fleurs, jardinières, etc... doivent être installés à l'intérieur des balcons, munis d'un dispositif empêchant leur chute et toutes les précautions doivent être prises lors de l'arrosage des plantes pour ne pas faire couler de l'eau sur les balcons inférieurs ou dégrader les façades et peintures.

## **Article 23 ANTENNES**

**Art. 23.1.** Sans accord préalable et écrit de l'HABITATION JEMEPIENNE, il est formellement interdit d'installer ou laisser installer pour son compte ou compte de tiers une antenne radio, TV, CB ou parabole, que ce soit sur le toit, le long des murs, dans les jardins ou sur les balcons.

**Art. 23.2.** En cas d'infraction, après avoir transmis au locataire une mise en demeure de rétablir les lieux dans leur état primitif dans un délai de quinze jours, la société introduira une action judiciaire. Des astreintes pourraient être imposées par le juge de paix ainsi que des dommages et intérêts, couvrant notamment les dégradations de la façade et des châssis.

## **Article 24 ANIMAUX**

**Art. 24.1.** L'HABITATION JEMEPIENNE tolère la possession des chiens et des chats, à la condition expresse que les propriétaires de ces animaux s'engagent à respecter les dispositions suivantes :

- il faut éviter de laisser circuler un animal sur la voie publique sans prendre les précautions nécessaires pour l'empêcher de porter atteinte à la sûreté, à la sécurité ou à la commodité du passage. Tout chien doit être tenu en laisse.
- défense absolue de laisser les chiens en permanence dans les jardins.
- les animaux ne peuvent pas être dangereux, ni incommodants (aboiements, odeurs ...). Cela vaut également pour les animaux exotiques potentiellement dangereux.
- sur la voie publique, les accompagnateurs doivent être constamment en possession d'un sac pour l'enlèvement des déjections de leur animal.

**Art. 24.2.** La détention des animaux non domestiques est interdite dans les locaux des immeubles de l'HABITATION JEMEPIENNE.

**Art. 24.3.** La détention des chiens dangereux de première catégorie définie par le règlement général de police de la Ville de Seraing (titre 5) modifié par le Conseil communal en sa séance du 20 juin 2005 est formellement interdit dans les logements, leurs annexes ainsi que dans les parties communes des immeubles de l'HABITATION JEMEPIENNE.

La détention des chiens de deuxième catégorie est soumise au strict respect des dispositions des textes susvisés. Il est interdit aux tiers d'entrer et/ou de se promener dans les propriétés de l'HABITATION JEMEPIENNE accompagnés de ces mêmes animaux.

Le nourrissage des animaux (chats, pigeons,...) est également strictement interdit.

**Art. 24.4.** A la moindre réclamation justifiée à l'encontre des animaux, le locataire devra s'en séparer dans le délai fixé par la société, par lettre recommandée.

Le non-respect de l'ensemble de ces dispositions peut entraîner la résiliation du bail et/ou des poursuites pénales.

Dans l'intérêt d'un bon voisinage, la détention d'un animal en appartement est contre-indiqué.

## **Article 25 COMPTEURS – CANALISATIONS – CONDUITS ET EQUIPEMENTS**

**Art. 25.1.** Le locataire doit veiller à ne pas obstruer les canalisations d'évacuation sanitaire et à ne pas y déverser de produits dangereux.

**Art. 25.2.** Lorsqu'il gèle, le locataire a l'obligation de prendre les précautions indispensables pour éviter tous accidents, par exemple, il doit veiller à ne pas laisser la fenêtre ouverte, trop longtemps, lorsque les radiateurs sont fermés.

Lorsque la température extérieure l'exige, il est recommandé aux locataires de protéger les compteurs et les canalisations d'alimentation en eau. Les frais de réparation ou de remplacement de compteur seraient à charge du locataire négligent.

**Art. 25.3.** En cas d'obstruction des égouts ou de toutes canalisations, les travaux de dégorgement seront exécutés à la diligence de l'HABITATION JEMEPIENNE et les frais seront récupérés entre tous les locataires dont le logement est situé en amont du point d'obstruction.

**Art. 25.4.** Le locataire d'une maison individuelle est responsable des gouttières et descentes pluviales qui équipent le bâtiment.

**Art. 25.5.** Il doit accepter les visites d'entretien, de réparations, d'assainissement, de désinsectisation et en règle générale, toutes visites de contrôle prescrites par l'HABITATION JEMEPIENNE, dans l'intérêt de l'hygiène, de l'entretien des locaux et de la sécurité des habitants.

## **Article 26 CHAUFFAGE COLLECTIF**

Dans les immeubles comportant un système de chauffage central collectif, il est recommandé aux locataires de ne pas en abuser, c'est-à-dire de s'abstenir, dès que la température extérieure le permet, de laisser les radiateurs ouverts ou encore de chauffer les pièces au maximum alors que les fenêtres sont ouvertes.

## **Article 27 CHAUDIERES ET CHAUFFE-EAU INDIVIDUELS**

**Art. 27.1.** Les locataires ont l'obligation de signaler immédiatement à la société toute anomalie constatée dans le fonctionnement de ces appareils.

**Art. 27.2.** Il est recommandé aux locataires qui disposent d'une salle de bains avec chauffe-eau fonctionnant au gaz, de veiller à la ventilation suffisante du local pendant le fonctionnement de l'appareil.

**Art. 27.3.** En ce qui concerne les appartements équipés de chaudière et chauffe-eau individuel, le locataire observera correctement les instructions qui lui seront communiquées lors de son entrée dans le logement. Les locataires ne peuvent, en aucun cas, invoquer l'oubli des instructions données ou l'inattention dans l'exécution des manoeuvres requises, pour justifier une négligence, dont les conséquences resteront à leur charge.

## **Article 28 RAMONAGE**

**Art. 28.1.** Sauf ramonage exécuté par la société, le locataire a l'obligation de faire ramoner les conduits de cheminées et faire entretenir le foyer chaque année (sauf avis technique différent de la société) par une entreprise agréée et de transmettre à la société le certificat de ramonage, et ce, quels que soient le mode de chauffage, la fréquence et l'importance de l'utilisation de l'installation.

Le locataire devra toujours être en mesure de produire la preuve du ramonage, et ce, dès la première réquisition de la société.

Le ramonage doit être effectué dans les 6 mois qui précèdent la sortie du locataire. A défaut, la société fera procéder au ramonage aux frais du locataire sortant.

**Art. 28.2.** L'entretien de l'installation de chauffage au gaz produisant de l'eau chaude sanitaire et de ses conduits d'évacuation sont effectués par la société (ou par un prestataire désigné par elle) et inclus dans le décompte des charges.

## **Article 29 HYGIENE ET SALUBRITE**

Les locataires doivent veiller à ne pas compromettre la salubrité de l'immeuble. Les ordures ménagères seront déposées dans les conteneurs prévus à cet effet et ne resteront en aucun cas sur les paliers.

Les locataires sont seuls responsables de leurs déchets et ils doivent veiller à ce que leurs conteneurs ou sacs (si autorisation communale) soient mis à l'extérieur du bâtiment aux jours et heures fixés pour leur collecte.

## **Article 30 CONCIERGERIE**

Là où il existe une conciergerie, la concierge est déléguée par la société pour veiller à la bonne tenue de l'immeuble, ainsi qu'au fonctionnement des ascenseurs. Le locataire doit s'adresser, en priorité, à la concierge pour tout problème technique dans les communs ou de voisinage. Les locataires sont tenus d'obtempérer aux directives qu'elle donnera en application du présent règlement.

## **Article 31 BRUITS**

Les occupants des locaux d'habitations ou de leurs dépendances doivent prendre toutes précautions pour que le voisinage ne soit pas gêné par les bruits émanant de ces locaux tels que ceux provenant notamment d'appareils de diffusion sonore,

d'instruments et d'appareils de musique, auto-radios, appareils électroménagers, etc., ainsi que ceux résultant du port de chaussures bruyantes, de la pratique d'activités de jeux non adaptés à ces locaux.

Les travaux et bricolages réalisés à titre exceptionnel par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de gêner les autres locataires, en raison de leur intensité sonore tels que perceuses, raboteuses, etc. ne peuvent être effectués qu'en journée en respectant les heures de repas des locataires.

### **Article 32 INTERDICTIONS DIVERSES**

Il est interdit :

- afin d'éviter des inconvénients sérieux et les frais qui en résulteraient, de jeter des déchets dans les éviers, de déverser les eaux usées ou autres déchets de cuisine dans le sterput des terrasses ou sur la voie publique. Les eaux usées doivent être évacuées par le WC et les autres déchets mis à la poubelle. Il est conseillé d'utiliser des savons liquides pour les lessives ou des poudres de qualité afin d'éviter tout bouchon dans les canalisations.
- de percer, de forer dans les châssis de porte et de fenêtre.
- de modifier le mode de chauffage existant et conforme, de modifier les canalisations d'alimentation gaz sans autorisation écrite du service technique de la société.
- de dépasser la puissance installée des circuits électriques et de renforcer les fusibles, sans autorisation de la société.
- d'utiliser des crêpis et stucs.
- de circuler sur les toitures, les toitures en terrasses et les auvents.
- de placer des plaques de frigolite ou autres matériaux au plafond et/ou de poser des languettes de bois ou de plastique, de crépir ou stiquer les murs et/ou plafonds.

La société peut prendre des mesures particulières applicables à certaines résidences.

### **Article 33 DISPOSITIONS FINALES**

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.

Le fait d'autoriser (ou d'interdire) telle ou telle exception est du ressort de la direction de la société.

Les locataires ne peuvent en aucune façon prétexter 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 obligations résultant du présent règlement sont solidaires et indivisibles à l'égard des locataires, lesquels s'engagent à les respecter.

Tous les locataires déclarent avoir pris connaissance du présent règlement d'ordre intérieur. Ce règlement d'ordre intérieur fait partie intégrante du contrat de bail.

Fait à Jemeppe, le

Pour l'HABITATION JEMEPPIENNE

Le Directeur-gérant  
**Joël FRANSOLET**

Le(s) locataire(s)