

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR



Société coopérative



Siège social : rue En Bois, 270 - 4040 HERSTAL

Téléphone : 04/256.95.50

Version en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2013

Règlement d'ordre intérieur

Annexe au contrat-type de bail applicable à partir du 1^o janvier 2013 conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012

Article 1. Caractère social du logement

La Société Régionale du Logement de Herstal, ci-après « la Société », ayant son siège social à Herstal, rue En Bois, 270 donne des logements en location conformément au contrat-type de bail tel que défini dans l'A.G.W. du 06/09/07 et aux prescriptions du présent Règlement d'Ordre Intérieur.

Article 2. Occupation du logement

En complément des dispositions de l'article 4 du contrat-type de bail, toute demande d'hébergement, même limité, devra être soumise à l'autorisation de la Société. En cas d'accord de la Société, le loyer sera revu en fonction de l'ensemble des revenus des occupants, l'adaptation du loyer ne générant aucun droit dans le chef des personnes hébergées.

Le droit au bail est réputé appartenir aux signataires du contrat-type de bail ; ils sont solidaires de toutes les obligations découlant des présentes.

Il en résulte en particulier que le locataire :

1) reconnaît n'avoir droit à la location que dans la mesure et aussi longtemps que les locaux loués constituent le lieu de sa résidence principale ;

2) s'engage à observer toutes mesures réglementaires décidées, dans le cadre des législations en vigueur, par le Conseil d'administration de la Société et relatives aux conditions de location ou d'occupation des logements ou toutes dispositions prises dans ce cadre par les services administratifs de la Société, ou, encore, prises par ceux-ci en matière d'utilisation des locaux, lieux communs et abords ; de même en ce qui concerne la gestion et la surveillance générales des logements.

Complémentairement à l'article 17 du contrat-type de bail, en suite au décès du locataire, les personnes faisant partie du ménage mais non signataires du bail, et qui étaient renseignées comme occupants dans le logement ne peuvent rester dans les lieux. Toutefois, ils bénéficient pour libérer les lieux d'un délai de 3 mois (pouvant être porté à 6 mois sur base d'une décision du Comité d'Attribution des Logements), à dater de la fin du mois du décès. Ils sont, pendant cette période d'occupation précaire, redevables du loyer tel qu'il était calculé avant le décès et soumis aux mêmes obligations locatives que le locataire décédé.

Article 3. Paiement du loyer et des charges

En complément aux dispositions de l'article 9 du contrat-type de bail, le locataire ne pourra, pour quelques motifs que ce soit, d'initiative retenir tout ou partie du loyer et des charges sans accord écrit de la Société et, à défaut, du juge de Paix.

Conformément, notamment, à l'arrêté du gouvernement wallon du 06 septembre 2007 relatif à la location des logements sociaux gérés par la société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, le locataire supportera le loyer et toute augmentation du loyer exigible en application des textes en vigueur. Il est expressément convenu à cet égard qu'un loyer au taux maximum réglementaire peut être exigible ou la résiliation du bail signifiée en cas de refus partiel ou total de fournir tout élément influençant le calcul du loyer et ce, dans le respect des dispositions de l'article 18 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 relatif à la location des logements sociaux gérés par la société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public.

Complémentairement aux dispositions de l'article 9§3 du contrat-type de bail, en cas de résiliation du bail aux torts du preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état, ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert chargé de la sortie locative et les loyers échus.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le preneur a, en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

Article 4. Garantie locative

En complément de l'article 22 du contrat-type de bail, il est précisé que, à aucun moment, le locataire ne pourra invoquer le versement de la garantie pour se dispenser d'acquitter son loyer à l'échéance, le dépôt devant garder rigoureusement son caractère de garantie, pour n'être restitué qu'après l'expiration de la période de jouissance et dès qu'il le sera administrativement possible, mais dans tous les cas, après règlement de l'intégralité des loyers, redevances accessoires, charges et réparations locatives, de toute nature, encore dues ou à devoir par le locataire.

Article 5. Occupation, entretien et réparations

§ 1.Principe

Complémentaire aux dispositions du paragraphe 4 de l'article 11 du contrat-type de bail, les manquements ou écarts par rapport aux dispositions qui suivent feront l'objet d'une mise en demeure par lettre recommandée à la poste. Toute récidive sera de nature à entraîner la résiliation du bail.

Par occupation et utilisation des lieux loués en « bon père de famille », il faut entendre notamment (non limitatif) :

Concessionnaires (téléphone, gaz,...) :

Toute modification doit être notifiée au bailleur.

La demande de placement d'un compteur gaz doit être transmise au bailleur qui fera le nécessaire auprès de la compagnie du gaz.

Activité bruyante : la tranquillité est une règle importante de la vie en collectivité; aussi, la modération de la puissance des appareils, notamment, de radio, de télévision et de tous instruments de musique s'impose dans le courant de la journée et leur mise en sourdine est obligatoire de 22 heures à 7 heures; le locataire doit s'abstenir en toutes circonstances de tout ce qui pourrait troubler la sécurité et le repos des voisins: claquements de portes, piétinements excessifs, éclats de voix, chants, etc....

Les rassemblements abusivement prolongés et bruyants sont également interdits dans les parties communes notamment; les cas de tapage, cris, violence, atteinte aux bonnes mœurs seront sanctionnés et pourront constituer des causes de résiliation du bail.

L'usage d'avertisseurs stridents et le fonctionnement excessivement bruyant ou prolongé des moteurs de toutes catégories 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 événement familial, déménagement de meubles, etc...), 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 chaises, tables, 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.

Les cris, hurlements, les jeux trop bruyants et sauvages (billes, quilles, ballons, vélo,...) sont interdits à l'intérieur des appartements.

Enfants : les enfants ne peuvent jouer dans les escaliers, ascenseurs, sous-sols, garages et autres parties communes; ils le pourront dans les endroits aménagés à leur intention, les parents demeurant cependant responsables des abus ou détériorations consécutifs aux jeux et ébats de leurs enfants, au titre de leur responsabilité civile.

Animaux familiers : les animaux familiers, dont les locataires ont éventuellement la garde, doivent être sains, propres et silencieux; ils ne peuvent divaguer ou séjourner dans les communs, voies d'accès ou abords du groupe d'habitations.

Ces animaux ne devront être la cause d'aucune gêne pour les voisins; à la moindre réclamation justifiée à leur rencontre, le locataire responsable devra s'en séparer dans le délai fixé par la Société par simple lettre recommandée.

En outre, la détention de chien est soumise au respect des dispositions communales en vigueur.

L'élevage des animaux tels que (non limitatif) lapins, moutons, oiseaux, pigeons, coqs,... est interdit sauf dérogation accordée par la Société.

La détention de Nouveaux animaux de compagnie (Nacs) tels que furets, serpents, rats,...est interdite.

Espaces verts : les espaces verts (pelouses, massifs de fleurs, haies, arbres, arbustes, etc...) agrémentant le cadre extérieur des immeubles doivent être respectés; les enfants et les adultes n'y utiliseront que les allées piétonnières. La circulation de tout véhicule est interdite sur celles-ci et sur les pelouses, même pour les livreurs et les déménageurs

Véhicules : les véhicules à deux roues, voitures d'enfants et autres, seront rangés dans les locaux affectés à cet usage ; ils ne devront pas séjourner dans les couloirs, halls d'entrée, ni sur les trottoirs, abords et espaces libres.

Les voitures automobiles en état de marche appartenant aux locataires du groupe d'habitations, exclusivement, seront garées sur les parkings aménagés à cet effet en y respectant les différentes aires de rangement; tous autres véhicules (véhicules non immatriculés, camions, caravanes, remorques, épaves — reconnues comme telles par la Société — etc.) devront être évacués hors du périmètre des propriétés du bailleur, ou le seront à l'initiative de celui-ci, si nécessaire (épaves permanentes, par exemple), aux seuls frais du locataire en cause pour la présence non autorisée des véhicules précités et ce, même s'il ne devait pas en être propriétaire.

Nettoyage : le nettoyage des parties communes non réalisé par des locataires-relais ou par des entreprises spécialisées dans les immeubles, de même que le service des poubelles, seront assurés par roulement entre les co-locataires; à défaut, la Société serait amenée à prendre des mesures indispensables aux frais des locataires concernés.

Les accès au logement doivent être propres et aisés ; le nettoyage éventuel des recouvrements de sol (dalles, klinkers, ..) doit être réalisé, au besoin avec un produit anti-mousse ou similaire.

La vidange, le graissage et le lavage des voitures et deux roues sur les parkings et voies d'accès sont rigoureusement interdits.

La vidange n'est pas non plus autorisée dans les garages.

Il est également proscrié de battre les tapis, chiffons d'essuyage, etc..., à l'extérieur des logements, contre les murs, cloisons, balcons, etc...

Le jet d'objets ou de matières quelconques par les portes et fenêtres ne peut davantage être toléré; de même, sauf si les colocataires ont décidé d'un arrangement, il n'est pas permis de laver à grande eau les surfaces extérieures des fenêtres;

Ordures ménagères : tout locataire est tenu de satisfaire à tous les règlements de commune, de police et de voirie. Dans les immeubles bénéficiant de locaux et d'équipements destinés au tri des déchets, les locataires sont priés de les utiliser conformément aux consignes reçues.

Portes d'entrées : à partir de 22 heures, 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.

Le locataire-relais (ou la personne dûment mandatée par la Société) éventuellement en fonction dans les groupes d'habitations, sera considéré par le locataire comme le représentant de la Société et, comme tel, sera respecté dans l'exercice de toutes ses missions.

§ 2. Entretien et réparations locatives

La présente location est consentie aux conditions et charges générales que le locataire s'oblige à exécuter et remplir fidèlement; il sera notamment tenu aux obligations suivantes (non limitatif) :

Propreté permanente et respect des règles d'hygiène sont de rigueur dans les lieux loués.

L'entretien technique courant d'ordre locatif : il concerne en particulier les équipements en plomberie, en sanitaire, en serrurerie, en électricité, en vitrerie, en tapisserie et peinture et en revêtements de sol. Les réparations qui sont, suivant les règles et la jurisprudence en vigueur, à charge du locataire et qui s'imposent dans ces domaines doivent être exécutées à la diligence et aux frais du locataire pendant toute la période d'occupation (par exemple : fuites de plomberie, réglage de la chasse d'eau des W.C., révision ou réparation des serrures, des interrupteurs et prises de courant électrique, renouvellement ou enlèvement des peintures et papiers peints défraîchis ou dégradés, nettoyage des moquettes, etc.) ;

Rafrâichissement des peintures / papiers peints/ revêtements de sols : le locataire réalise les travaux consécutifs aux rafraîchissements en tenant compte du principe de ne pas pénaliser le bailleur ou le locataire suivant et en particulier (non limitatif) :

-Interdiction de placer de la fibre de verre et de la frigolite aux murs et plafonds (difficulté de détapissage et d'enlèvement avec dégâts au plafonnage)

-Interdiction de peindre les papiers peints (difficulté de détapissage)

-Interdiction de peindre dans des tons vifs ou foncés (difficulté de repeindre aisément dans les tons clairs) ;

-Interdiction de coller des revêtements de sol souple.

Les logements sont loués « murs nus » sauf disposition contraire de la Société.

Tout manque d'entretien favorisant le vieillissement et/ou la dégradation prématurés des équipements est à charge du locataire ; le bailleur jugera de l'opportunité de son remplacement ou non.

Entretien des extincteurs placés dans les logements :

le locataire est responsable de l'entretien du (des) appareil(s) de détection incendie (incluant le remplacement éventuel de la pile électrique) en application des instructions reçues.

L'entretien des extincteurs est assuré par une entreprise spécialisée ; le coût de l'entretien est inclus dans les charges locatives mensuelles. Le locataire doit veiller à ce que l'extincteur soit, en tout temps, accessible. La même recommandation est faite pour les extincteurs placés dans les espaces communs.

Présence de parasites : La présence de parasites constatée dans les locaux loués peut être considérée par la Société comme un manque caractérisé d'entretien pouvant entraîner la résiliation du bail et, en tout état de cause, les frais qui s'imposent sont à charge du locataire.

Ramonage : ramonage, au moins une fois par an, des foyers, conduits de fumée et de ventilation et ce, quel que soit le mode de chauffage et quelles que soient également la fréquence et l'importance de l'utilisation des installations de la Société. Une attestation d'exécution des travaux de ramonage pourra être demandée, à tout moment, par la Société.

Cette opération pourra être commandée par la Société à charge du locataire qui effectuera paiement suivant les prescriptions de la bailleuse. Aucune discussion ne sera tolérée, quant à l'opportunité de ce travail, ni sur les frais incombant à chacun. Le locataire ne peut en aucune manière modifier la disposition des foyers ou conduits sans autorisation préalable écrite du bailleur;

Le locataire informera le bailleur en cas de problèmes dans les conduits.

Canalisations d'évacuation : dégorgement des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués (eaux usées, eaux vannes, etc...). Lorsque des travaux de dégorgement sont exécutés à la diligence de la Société en suite à une obstruction incombant à un plusieurs locataires dont le logement est situé en amont du point d'obstruction, les frais seront récupérés auprès du ou des locataires concernés ;

Compteurs : protection contre toute détérioration ou variation de température des compteurs individuels et des canalisations traversant les lieux loués, toutes réparations aux canalisations, robinets et appareils ainsi que leur remplacement étant, en cas de négligence, à la charge du locataire ;

Sécurité et esthétique des lieux : interdiction d'exposer le linge aux fenêtres, loggias et balcons, même à l'aide de séchoirs d'extérieur.

Les balcons peuvent accueillir du mobilier de détente (table et chaises de jardin) à l'exception de tout autre mobilier ou objet.

La pose de pots à fleurs et de jardinières décoratives est tolérée pour des raisons d'esthétique, le locataire veillant à ce qu'ils soient solidement fixés en toute sécurité et étanchéité.

L'arrosage ne doit causer aucun désagrément au aux habitants du dessous.

Les fenêtres seront garnies de rideaux, stores et/ou tentures de manière à garantir l'intimité des occupants.

Combustibles gazeux : stockage interdit

Combustibles liquides : tolérance d'un stockage, limité, de combustibles liquides (fuel par exemple) sous les réserves prescrites par les règlements en vigueur et impérativement notifiées au locataire dans l'autorisation qu'il doit préalablement solliciter à la Société; toutes précautions doivent, de plus, être prises lors du transport de ces combustibles afin de ne pas souiller les sols, notamment dans les parties communes, ni de provoquer des odeurs désagréables.

L'utilisation de foyer mobile fonctionnant avec un combustible liquide est **interdit** (foyer à pétrole, ...).

jardins – haies – arbustes - pelouses : le locataire taille et élague périodiquement les arbres, arbustes et haies suivant les règles du bon jardinage et/ou des règlements locaux.

Toute plantation de hautes tiges et conifères est strictement interdite.

Seules les basses tiges pourront être plantées et à une distance minimale d'un mètre cinquante de tout ouvrage.

Les pelouses sont régulièrement tondues.

dépôts d'objets : prohibition des dépôts d'objets divers, journaux et papiers, meubles ou épaves dans les communs et abords, jardins et jardinets, faute de quoi la Société fera procéder à leur enlèvement, aux frais du locataire ou, à défaut, de la collectivité.

§ 3.Prescriptions techniques

L'emploi des ascenseurs modernes dont la cabine n'a pas de porte appelle les règles de sécurité suivantes:

1. Les abords immédiats de la baie de cabine doivent demeurer libres en tout temps afin d'éviter un éventuel accrochage des vêtements dans l'espace compris entre bord de la baie cabine (partie mobile) et mur de la face d'accès.
2. L'usager situé près de la boîte à boutons de la cabine attendra, s'il y a d'autres occupants, pour effectuer la manœuvre que ceux-ci se soient placés face au mur de la face d'accès et aient dégagé l'entrée de la cabine.
3. Les enfants seront placés dans le fond de la cabine, de même que les passagers avec vêtements amples. Les adultes surveilleront les enfants, même s'ils ne sont pas les leurs.
4. Les parents portant des enfants en bas âge se placeront dans le fond de la cabine, les réactions de ces derniers étant rapides et imprévisibles.
5. Pendant le déplacement de la cabine, on s'abstiendra surtout de laisser courir les mains sur le mur de la face d'accès ou introduire les doigts sur les côtés de la baie. Si un objet tombe vers le seuil de la cabine,

- on attendra que la cabine soit arrêtée et que la porte palière soit ouverte pour ramasser l'objet. Si cette consigne n'est pas respectée, le passager le plus près de la boîte actionnera le bouton d'arrêt.
6. Il est interdit de jouer dans une cabine, un faux mouvement pouvant précipiter un passager vers la face en mouvement. On s'abstiendra de changer de place pendant le déplacement de la cabine.
 7. Les ascenseurs sont strictement réservés au transport des personnes ; les charges lourdes doivent être déménagées à l'aide d'un élévateur, à charge du locataire.
Défense d'utiliser la cabine pour le transport d'objets dont l'encombrement est tel qu'il est impossible d'éviter tout contact avec la face d'accès (objets volumineux ou montés sur roulettes).
Avant d'utiliser une cabine d'ascenseur pour déménager certains meubles, on fera appel au délégué responsable de la Société.
L'utilisation des ascenseurs par des enfants de moins de 12 ans non accompagnés est interdite.
 11. L'accès à la cabine est interdit aux personnes ivres.
 12. En cas de panne entre deux étages, l'usager actionne le bouton d'appel ou d'alarme et attend nécessairement les secours.
 13. Il est strictement interdit de fumer dans les cabines d'ascenseurs.

Les règles de sécurité reprises ci-dessus s'appliquent également aux appareils dont la cabine est munie de grilles ou de portes.

Tout locataire qui a souillé la cabine sera tenu de procéder à son nettoyage immédiat.

§ 4 Règle de calcul appliquée en cas de manquement à l'article 11§4 du contrat type de bail

1. Définition des notions de vétusté et de dégradation

En référence à l'article 1755 du code civil, l'usure normale est à charge du propriétaire. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction ou de fabrication, cas fortuit ou force majeure. Par contre, les dégradations consécutives à une mauvaise utilisation où liées à un mauvais entretien sont à charge du locataire, déduction faite des abattements prévus par la grille en annexe, à moins qu'il ne prouve le contraire. Restent également à charge du locataire,

- Les dépenses consécutives à la remise en état du logement en l'état initial suite à des aménagements locatifs
- Les dépenses consécutives à un défaut d'hygiène, nettoyage, débarras, évacuation des lieux...
- Les dépenses d'entretiens non réalisés pendant l'occupation. Ces entretiens sont repris dans les diverses brochures.

2. Application de la grille de vétusté

En cas de dégradations provoquées par le locataire et constatées lors de son départ, les abattements appliqués pour vétusté sont ceux mentionnés dans la grille.

Les abattements sur des éléments qui ne seraient pas repris sur la grille feront l'objet d'une négociation. La négociation reste dans l'esprit de la grille.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments considérés en relation avec la durée de vie théorique qui figure dans la grille.

L'âge des équipements est établi sur base de documents probants tels que facture, bon de travail, bon d'intervention,... ainsi que tout document contradictoire établi en cours de bail.

L'état des lieux d'entrée renseigne sur l'état du bien.

Lorsque l'âge d'un élément ne peut être établi, le montant de l'indemnité sera ramené à sa valeur résiduelle.

3. Valeur résiduelle

Au-delà de la vie théorique, les matériaux et équipements demeurent en état de fonctionnement et d'utilisation et gardent donc une valeur résiduelle. Celle-ci sera prise en compte en cas de dégradations provoquées par le locataire et constituera la partie à charge du locataire.

4. Détermination du montant à charge

Le montant à charge du locataire est déterminé sur base de la grille de vétusté appliquée au montant de la remise en état.

Le montant de la remise en état fait l'objet d'un devis remis par une entreprise, ou est établi sur base des barèmes de la société de logements.

Le barème de la société de logements peut être consulté à la demande.

Le montant réclamé sera porté à la connaissance du locataire lors de l'établissement des documents à la prévisite précédant l'état des lieux.

5. Grille vétusté applicable

EQUIPEMENT		Durée de vie (en année)	valeur résiduelle (%)
Plomberie-Canalisations évacuation/ alimentation	PVC/PE/Cu/galva	40	20
Appareils sanitaires éléments principaux	cuvette WC	30	25
	lavabo y compris colonne	30	25
	baignoire/douche	30	25
Appareils sanitaire éléments secondaires	mécanisme de chasse / Planche	10	15
	bouchon/chainette	10	15
	miroir	40	15
Robinetterie	tablette (galerie)	20	15
	tout type	15	15
	douchette/flexible	10	15
Chauffage:distribution principale	réseau et radiateurs	30	20
CHAUFFAGE: éléments secondaires	robinet thermostatique	15	10
	thermostat	15	10
Appareils gaz de chauffage et/ou de production E.C.S.		20	20
Appareils électrique de chauffage et/ou de production E.C.S.		15	20
Electricité éléments principaux	distribution y compris tableau	35	25
Electricité éléments secondaires	parlophone int/ ext /sonnette	20	25
	interr./prise tout type	20	25
	globe	20	25
MENUISERIE EXT	châssis bois/ PVC	30	20
	Quincaillerie	20	20
	vitre	50	20
MENUISERIE INT (porte/placard/ meuble haut)	châssis bois/ PVC	35	20
	Quincaillerie	25	20
	serrure	25	20
	grille de transfert	25	20
	vitre	50	20
Meubles sous évier	pleinthe	30	20
	châssis bois	15	20
	quincaillerie	20	20
REVETEMENT SOL/MUR	évier inox	25	20
Parquet		25	25
carrelage- Faïence		40	25
	chape béton	40	20
Dalles ou revêtements plastique pièces humides		20	20
Dalles ou revêtements plastique autres pièces	linoleum	30	20
Volets bois- PVC		30	20
	enrouleur	10	10
boîte aux lettres acier		20	10
Peintures - Papiers peints		9	10
	enduit	40	10

Article 6. Signatures des parties

En même temps que le contrat-type de bail, les parties ont signé le présent règlement d'ordre intérieur.

Le(s) Locataire(s),

Pour la Société,
F. VERGNOLLE
Directeur-Gérant