



Société Coopérative de Logement Social

Numéro d'entreprise 0240.277.017

Sièges administratifs et social :

boulevard Tirou n° 167 - 6000 CHARLEROI - ☎ : 071/53.91.00 -

Compte n° 795-5562693-23

ANTENNES :

rue Marcel Tonglet n° 142 – 6500 BEAUMONT - ☎ : 071/31.89.83

rue de Villers n° 17 - 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE - ☎ : 010/84.85.50

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Edition 01/2013

TABLE DES MATIERES

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

1) Occupation du bien loué	<i>page 2</i>
2) Entretien le bien loué	<i>page 2</i>
3) Pas de chien en liberté	<i>page 5</i>
4) Pas de construction dans le jardin	<i>page 5</i>
5) Jardin et jardinet de façade	<i>page 6</i>
6) Clôture de jardin	<i>page 6</i>
7) Respecter l'ordre public	<i>page 6</i>
8) Décoration intérieure et extérieure	<i>page 7</i>
9) Antennes	<i>page 7</i>
10) Entretien de la fosse septique	<i>page 7</i>
11) Respect de l'environnement	<i>page 8</i>
12) Gérer le chauffage central	<i>page 8</i>
13) Pas de peinture extérieure sans autorisation	<i>page 9</i>
14) C.O.	<i>page 9</i>
15) Humidité	<i>page 9</i>

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

1) OCCUPATION DU BIEN LOUÉ

Le locataire s'interdit – sauf autorisation formelle écrite et préalable de la Société – d'utiliser le bien loué pour d'autres usages que celui d'habitation ou de modifier la destination assignée à chacune des pièces.

En conséquence, il est interdit :

- d'apporter des modifications au logement loué et à ses dépendances. Tout changement ou amélioration doit être demandé auprès de la Société ; lors du départ du locataire, cela restera la propriété exclusive de la Société et ce, sans indemnité aucune. En cas d'infraction, la Société a le droit de faire rétablir les lieux dans leur état primitif, aux frais du contrevenant ;
- d'établir un commerce ou une industrie dans le logement ;
- d'exercer un métier à domicile qui constituerait une nuisance pour les voisins ou causerait des dégradations aux locaux ;
- d'ériger quoi que ce soit dans les dépendances du bien loué.

Le locataire veillera à **ne pas** :

- enfoncer des crampons ou des clous dans les portes, les boiseries, les linteaux, les briques, ... ni exécuter des travaux susceptibles de détériorer les carrelages, les faïences ou le vinyl ;
- jeter des ordures, des eaux usées ou des déchets dans les w-c., jardins, pelouses, gouttières ou sur les trottoirs. Tous ces déchets devront être déposés par les locataires dans un bac spécial ou dans des sacs imposés (dont l'achat est à leur charge) à déposer selon les indications des services communaux de voirie ou, en cas d'absence de ceux-ci, selon les indications de la Société ;
- enlever ou planter arbres et arbustes dans les jardins et pelouses ;
- faire sécher du linge le long des façades et fenêtres ;
- secouer les paillasons, tapis, ... par les fenêtres ni attacher des fils de telle façon que des dégâts puissent être occasionnés soit à l'immeuble, soit aux annexes ;
- entreposer dans les locaux communs, des objets quelconques sans l'autorisation expresse des services compétents de la Société ;
- déposer – même temporairement – des vélos, voitures d'enfants sur les paliers, dans les halls, escaliers et couloirs des immeubles.

2) ENTRETENIR LE BIEN LOUÉ

Le locataire sera tenu, **pendant toute la durée de l'occupation**, d'utiliser et d'entretenir le logement "en bon père de famille" et notamment :

- de nettoyer régulièrement les sterfputs et coupe-air (maintenir régulièrement l'humidité des sterfputs pour éviter toute odeur désagréable) ;
- d'entretenir les w-c et d'éviter de boucher les tuyaux de décharge ;
- de parer aux dégâts du gel sur les canalisations et compteurs d'eau ;
- de remplacer immédiatement les vitres brisées (cela concerne les dépenses inférieures au montant de la franchise. Pour le surplus, la Société a souscrit une assurance (se référer au point "Assurances", page 9 de la brochure "Informations diverses et à l'article 11 § 5 du bail)) ;
- d'assurer l'entretien intérieur (peintures, tapissages, revêtements,...) et que le logement soit maintenu dans un état de propreté constant (nettoyage, propreté des rideaux, lavage de vitres, de portes, du jardin ...) ;
- de renouveler régulièrement les peintures intérieures des châssis de fenêtres et de portes. Si lors de travaux d'entretien des peintures réalisés par la Société, il apparaît que les peintures intérieures sont déficientes et/ou que des vitres sont fêlées ou cassées, les travaux nécessaires s'effectueront systématiquement aux frais des occupants =)

Entretiens à charge des locataires :

. Accessoires divers	Doit enlever les clous, crampons, vis et boucher les trous
. Arbres et arbustes	Doit pourvoir à l'entretien des arbres et arbustes (arrosage, mesure de protection contre le gel, ...)
. Ascenseurs	Doit payer une quote-part fixée suivant le contrat d'entretien.
. Baignoire	L'entretien et la surveillance incombent au locataire.
. Balcon	Menu entretien. Doit prévenir la Société si nécessité de réparation.
. Boiler vase d'expansion	Entretien du boiler et robinetterie, réglage, remplacement pièces petit entretien par une firme spécialisée.
. Boiserie	Doit pourvoir au menu entretien.
. Boîte aux lettres	Le locataire supporte tous les frais d'entretien et de réparation.
. Chambranles	Entretien des chambranles de portes et fenêtres.
. Charnières	Entretien (huiler) et revisser si nécessaire.
. Chasse d'eau	Entretien et réparation sauf flotteur et parties non aisément accessibles.
. Chauffage central	Faire procéder à l'entretien contre la rouille des conduites et des radiateurs, purge des radiateurs, remplacement des têtes de vannes manuelles ou thermostatiques ; déblocage du circulateur ; doit avertir la Société en cas de défektivité ; entretien chaudière (contrat par firme spécialisée) ; radiateurs (seulement peinture claire) ; petits accessoires).
. Distributeur d'eau chaude	Petits entretiens : détartrage, dégraisser les trous, remplacer les petits robinets d'arrêt ; réglage ; doit avertir la Société en cas de défektivité.
. Cheminées	Veiller à faire ramoner la cheminée une fois par an. Doit avertir la société en cas de défektivité.
. Citerne	Nettoyage citerne et entretien pompe.

<i>. Clefs</i>	<i>A sa sortie, restituer les clefs reçues ainsi que le surplus ; remplacer ou payer les clefs manquantes ou hors d'usage. Interdiction de changer les serrures sans accord de la société.. Entretien cylindre (seulement du graphite).</i>
<i>. Dalles</i>	<i>Remplacement en cas de bris.</i>
<i>. Déménagement</i>	<i>Réparer tous les dégâts aux endroits d'accès communs et autres provoqués par les déménageurs.</i>
<i>. Désinfection</i>	<i>Prise en charge du contrat.</i>
<i>. Egouts</i>	<i>Veiller à ne pas les obstruer.</i>
<i>. Electricité</i>	<i>Remplacement interrupteurs, prises, socquets endommagés même par une usure normale, fusibles brûlés. Le locataire est responsable des dégâts occasionnés par de mauvais raccordements (lustre, cuisinière ...).</i>
<i>. Enduits</i>	<i>Réparation des dégâts occasionnés par le locataire.</i>
<i>. Equipements collectifs</i>	<i>Remplacement des ampoules et tubes d'éclairage ; peinture et menues réparations des bancs de jardin, des équipements de jeux et grillages ; ramassage des papiers, déchets et vidange des corbeilles à papiers.</i>
<i>. Escaliers</i>	<i>Entretien et réparations escaliers, main-courantes, rampes, balustres, sauf usure normale.</i>
<i>. Eviers, siphons, conduites d'eau</i>	<i>Entretien et réparation des dégâts occasionnés par le locataire. Dégorgement des tuyaux (de décharge), de crapaudine et garniture.</i>
<i>. Façade</i>	<i>Responsable des dégâts occasionnés par lui-même. Doit prévenir la société si réparation nécessaire.</i>
<i>. Fenêtres</i>	<i>Entretien fenêtres, ferrures, crémones. Graisser les charnières. Remplacement des joints de fermeture. Remplacement des joints vitrage (intérieur), si dégâts occasionnés par lui-même.</i>
<i>. Glaces, miroirs</i>	<i>Entretien</i>
<i>. Gonds, charnières</i>	<i>Entretien. Responsable si les gonds sont descellés ou la porte arrachée.</i>
<i>. Grilles</i>	<i>Réparation et entretien.</i>
<i>. Haies privatives</i>	<i>Entretien et remplacement des touffes qui périclitent.</i>
<i>. Jardin privatif</i>	<i>Entretien local.</i>
<i>. Linoléum</i>	<i>Responsable des dégâts occasionnés par lui-même (griffes, déchirures, traces excessives de meubles lourds, brûlures).</i>
<i>. Papiers peints parties communes</i>	<i>Réparation des dégâts occasionnés par lui-même.</i>
<i>. Pavements</i>	<i>Entretien et réparation.</i>
<i>. Peintures</i>	<i>Remise en état à la suite de peintures vives, de peinture ou de tapissage mal effectué.</i>
<i>. Plafonds</i>	<i>Lavage des plafonds. Uniquement peinture claire (blanc, beige).</i>
<i>. Planchers</i>	<i>Entretien total - Ne pas vitrifier sans accord.</i>
<i>. Plomberie et appareils sanitaires</i>	<i>Entretien normal. Vidange pour éviter le gel. Corrosion des appareils par des acides. Oxydation laissée par des récipients. Soigner l'émail des baignoires, lavabos... Doit avertir le bailleur si réparation nécessaire. Réparation des fuites sur raccords et joints.</i>

. Portes	<i>Entretien et remplacement en cas de dégâts occasionnés par lui-même. Peinture : interdit sur porte plastifiée. Autres portes : peinture claire.</i>
. Revêtements	<i>Entretien et remplacer les éléments qu'il a abîmés, par l'intermédiaire de la Société.</i>
. Sonneries	<i>Entretien total, remplacement des accessoires électriques.</i>
. Tablettes	<i>Entretien.</i>
. Tapis	<i>Entretien.</i>
. Trottoirs	<i>Nettoyage. Doit avertir la société si réparation nécessaire.</i>
. Tuyaux d'égouttage	<i>Doit avertir le bailleur si réparation nécessaire.</i>

3) PAS DE CHIEN EN LIBERTÉ

La Société tolère la possession d'un chien ou d'un chat, 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.
- Les responsables d'un chien doivent – après identification et enregistrement – le déclarer à l'administration communale de leur domicile.
- Sur la voie publique, les accompagnateurs doivent être constamment en possession d'un sac pour l'enlèvement des déjections de leur animal.

NOTE :

Indépendamment des prescriptions contenues dans le présent règlement, les locataires et propriétaires sont tenus de respecter les règlements communaux qui seraient d'application.

4) PAS DE CONSTRUCTION DANS LE JARDIN

Il est interdit d'ériger près de la maison ou dans le jardin, des dépendances diverses telles que poulaillers, clapiers, niches, ...

Les abris de jardins sont tolérés sous certaines conditions. Une autorisation écrite de la Société est requise.

L'établissement d'enseignes, de réclames, de pancartes, de panneaux dans les jardins, espaces verts et façades est strictement interdit, sans accord préalable de la Société.

5) JARDIN ET JARDINET DE FAÇADE

Il est demandé au locataire :

- a) de respecter les arbres, plantes et fleurs de la cité dont le bien loué fait partie ;
- b) de veiller spécialement aux pelouses et plantations fraîchement établies. Si par suite de négligence (passage, jeux des enfants, piétinements, ...), la levée de l'herbe ou la reprise des plantes est mauvaise, le travail supplémentaire du jardinier sera facturé aux locataires ;
- c) d'entretenir les jardins faisant partie du bien loué. Si cet entretien n'est pas réalisé en temps utile, la Société se chargera (après avertissement) de le faire exécuter aux frais du locataire négligent ;
- d) de tailler régulièrement les haies à une hauteur maximale de 1,20 mètre (à l'avant) et de 1,80 m (à l'arrière). Si la haie est mitoyenne, chaque locataire s'occupe de son côté et la partie supérieure est partagée entre les deux locataires.
- e) Dans le cas d'inexécution, la Société se réserve le droit d'exécuter le travail aux frais du locataire.
- f) de ne pas stationner de véhicules sur les pelouses ou endroits inappropriés (portes d'entrée, accès des services de secours, etc.)

6) CLÔTURE DE JARDIN

Le locataire des maisons est autorisé à placer une clôture dans le jardin arrière à condition de respecter les limites imposées par la Société :

- à 50 centimètres de la haie de ligustrums, si elle existe ;
- elle sera fixée au moyen de piquets adéquats en fer, béton ou bois ;
- elle sera en fil plastifié de couleur verte, placé sous tendeur ;
- sa hauteur maximale est de 1,80 mètre.

7) RESPECTER L'ORDRE PUBLIC

Chaque habitant de l'implantation (adulte et enfant) est tenu de respecter le calme, la tranquillité, la bonne tenue de l'ordre public.

Le locataire est tenu d'utiliser les radios, télévisions, pianos et autres instruments de musique installés dans le logement ou à l'extérieur de manière à **ne pas incommoder** les autres locataires ou les voisins.

Le locataire est civilement responsable de tout accident ou détérioration causés par un membre de sa famille ou par un animal domestique lui appartenant (le locataire peut souscrire une assurance "responsabilité civile" => voir brochure annexe "Informations diverses").

La Société n'interviendra d'aucune manière dans les litiges entre voisins, sauf en ce qui concerne le respect du présent règlement. Seule la police - voire la justice de paix - sont compétentes dans ce cas.

En cas de persistance des troubles après intervention de ces instances, la Société n'aura qu'une seule ressource, demander l'expulsion de toutes les parties en cause.

8) DÉCORATION INTÉRIEURE ET EXTÉRIEURE

Aucune disposition n'est prise par la Société en ce qui concerne la reprise éventuelle des tapis plains, couleurs, légumes, plantes ... lors d'un changement de locataire. Un arrangement peut être pris par les locataires entre eux. Toute contestation en ce domaine est tranchée par la Justice de Paix du ressort, aux frais des plaignants. La Société n'interviendra en aucune manière dans ce domaine.

9) ANTENNES

Afin d'éviter des dégâts aux habitations et de préserver l'aspect esthétique des cités, les acquéreurs et locataires d'habitations sociales ne peuvent placer des antennes paraboliques, TV, F.M. ou radio sur les toits, contre les murs, dans les jardins et dépendances de la maison.

Exceptionnellement, dans le respect des règlements communaux et avec l'accord de la Société, une autorisation peut être octroyée avec pose dans le jardin.

Ceci signifie que les locataires ne peuvent utiliser que des antennes portatives ou coulissantes pouvant être dissimulées après utilisation (émissions et/ou réceptions) de sorte qu'elles ne soient plus visibles de l'extérieur.

10) ENTRETIEN DE LA FOSSE SEPTIQUE

Si le logement loué est équipé d'une fosse septique, le locataire doit veiller au bon usage de celle-ci, notamment en suivant ces deux conseils :

- 1) vider la fosse uniquement en cas de nécessité et la remplir d'eau propre avant de s'en servir ;
- 2) ne pas employer de produit ne convenant pas pour les fosses septiques (consulter la notice d'emploi sur l'emballage **avant achat**).

11) RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

En règle générale, les locataires veilleront à la propreté de l'environnement en s'abstenant de jeter des papiers ou autres immondices.

Il est interdit :

- de distribuer de la nourriture sur la voie publique ou dans les lieux publics ;
- de déposer des encombrants, voitures accidentées ou non immatriculées devant les habitations, sur les pelouses, dans les jardins privés et dans les zones publiques.

Les voitures non immatriculées sont considérées comme abandonnées et devront être évacuées dans les plus brefs délais. Après une mise en demeure apposée sur le véhicule même, la Société évacuera celles-ci aux frais des propriétaires des dits véhicules et ce, sans réclamation d'une quelconque indemnisation de la part des propriétaires des véhicules.

12) GÉRER LE CHAUFFAGE CENTRAL

Le locataire est tenu d'employer le combustible recommandé par le constructeur. Tous les dégâts qui seraient imputables à un emploi non-conforme dudit chauffage seront à charge du locataire fautif.

Il est formellement interdit au locataire :

- de se chauffer au bois, aux "boulets de charbon" et/ou pétrole.
- d'employer du gaz en bonbonne pour la cuisine ou le chauffage, sauf de façon tout à fait temporaire et avec l'accord de la Société.
- pour le chauffage collectif, une firme spécialisée effectuée – une fois par an – le relevé des consommations reprises sur le répartiteur. Toute tentative d'enlèvement ou de casse du répartiteur entraînera la prise en compte de l'indice maximum de consommation, plus la facturation d'un nouveau répartiteur.
- d'autre part, un contrat collectif pour l'entretien et le dépannage des appareils de chauffage central est conclu avec une firme spécialisée. Le locataire y souscrit et autorise la Société "Notre Maison" à percevoir, en même temps que son loyer mensuel, la somme relative à ce service. Le prix de ce contrat est revu chaque année.

Enfin, il arrive fréquemment qu'un chauffagiste – bien qu'ayant averti le locataire – trouve "porte close" lors de son passage. Les frais inhérents à ces déplacements inutiles seront toujours facturés aux locataires en défaut.

La pose d'un chauffage d'appoint doit recevoir l'accord préalable et écrit de la Société. Si le ramonage de la cheminée n'est pas prévu dans le contrat d'entretien, il convient de nous transmettre **chaque année**, un certificat de ramonage. Ce système ne supprime pas l'intervention fixe pour le chauffage collectif.

13) PAS DE PEINTURE EXTÉRIEURE SANS AUTORISATION

L'attention du locataire est aussi attirée sur le fait qu'il ne peut – sans l'accord écrit de la Société – s'occuper de la peinture extérieure de l'habitation et qu'il n'a pas la faculté d'en modifier la teinte.

De plus, la Société n'interviendra dans aucun frais engagé par le locataire sans un accord écrit émanant de la Société.

14) C.O. : Soyons vigilants !!!

Les médias relatent régulièrement divers accidents survenant suite à des intoxications dues au CO (monoxyde de carbone).

La plupart du temps, ils sont provoqués par des chauffe-eau au gaz ou des appareils de chauffage d'appoint défectueux.

Pour tous ces appareils, il faut veiller à ce que les arrivées d'air dans le local soient suffisantes (éviter le calfeutrage des ventilations !) et les évacuations des gaz brûlés en ordre de raccordement.

15) HUMIDITÉ : VENTILEZ !

Sans être directement visible, l'eau est partout présente dans l'air. Par ses activités quotidiennes (douche, lessive, cuisine, respiration; ...), une famille de 4 personnes produit jusqu'à 12 litres de vapeur d'eau !!!

Quand l'air refroidit, l'excès d'eau se dépose sur les surfaces froides telles que vitres, miroirs, faïences, murs ... ou dans les endroits peu aérés (recoins, placards). Ces phénomènes de condensation peuvent s'amplifier durant l'hiver.

Pour éviter ce phénomène de condensation, il faut ventiler : évacuer l'humidité ambiante vers l'extérieur tout en fermant les portes des pièces les plus humides (salle de bains, cuisine, chambre).

Ainsi, le matin, il faudrait idéalement ouvrir largement les fenêtres des chambres pendant 15 à 20 minutes ; couper le chauffage et fermer les portes des chambres vers le reste de la maison. Si le temps ne le permet pas, on peut laisser les oscillo-battants en position ouverte pendant un temps plus long.

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement, on s'en référera à l'usage des lieux.

Les soussignés

demeurant à

.....

déclarent avoir pris connaissance du présent **règlement d'ordre intérieur** et s'engagent à en observer strictement les clauses et stipulations.

Etabli en deux exemplaires, dont un pour la Société et un que les locataires reconnaissent avoir reçu, le

Signature(s) des locataires,

.....

.....

A QUI S'ADRESSER ?

1) Pour des renseignements techniques et demandes d'interventions :

UNIQUEMENT au numéro de téléphone **071/44.84.60**. Le week-end, un répondeur téléphonique enregistre vos messages. Une écoute de ceux-ci est réalisée régulièrement les jours de week-end et suite y est donnée, suivant l'urgence.

2) Pour des renseignements administratifs :

Toute correspondance doit être adressée au **directeur gérant** de la Société, boulevard Tirou n° 167 à 6000 CHARLEROI.

* Si vous habitez la région du **BRABANT WALLON**

(Communes de CHASTRE, GENAPPE, LA HULPE,
LOUVAIN-LA-NEUVE, PERWEZ, RIXENSART,
VILLERS-LA-VILLE)

⇒

☎ : 010/84.85.50

☒ : 010/24.57.70

* Si vous habitez la Région de **CHARLEROI** (MARCINELLE)

⇒

☎ : 071/53.91.00

☒ : 071/53.91.19

* Si vous habitez la région du **SUD-HAINAUT**

(Communes de BAILEUX, BEAUMONT, BOUSSU-LEZ-WALCOURT,
CHIMAY, FORGES, FROIDCHAPELLE, MOMIGNIES, SIVRY-RANCE,
STRÉE)

⇒

☎ : 071/31.89.83

☒ : 071/31.88.82