



**notre maison**  
Société de logements de service public

# Règlement d'Ordre Intérieur

1<sup>er</sup> janvier 2018

# TABLE DES MATIÈRES

<b>PRÉAMBULE</b>	<i>page 3</i>
<b>TITRE I. - Dispositions communes à l'ensemble des logements</b>	<i>page 3</i>
<b>Chapitre 1. – Occupation du logement</b>	<i>page 3</i>
1. Les occupants	<i>page 3</i>
2. Destination du logement	<i>page 3</i>
3. Respect – civisme	<i>page 3</i>
4. Autorité parentale	<i>page 5</i>
5. Animaux de compagnie	<i>page 5</i>
6. Assurance	<i>page 5</i>
<b>Chapitre 2. – Aménagement du logement</b>	<i>page 6</i>
7. Décoration intérieure	<i>page 6</i>
8. Jardin privatif et aménagements extérieurs	<i>page 7</i>
<b>Chapitre 3. – Entretien du logement</b>	<i>page 9</i>
9. Répartition locataire-propriétaire	<i>page 9</i>
a. extérieur	<i>page 9</i>
b. intérieur	<i>page 13</i>
c. divers	<i>page 24</i>
<b>Chapitre 4. – Divers</b>	<i>page 26</i>
10. Installations électriques, de gaz et de chauffage	<i>page 26</i>
11. Vandalisme	<i>page 26</i>
12. Gestion des déchets	<i>page 26</i>
13. Propreté du quartier et des abords extérieurs	<i>page 27</i>
<b>TITRE II. – Dispositions communes aux immeubles à appartements</b>	<i>page 28</i>
14. Accès	<i>page 28</i>
15. Emménagement/Déménagement	<i>page 28</i>
16. Entretien	<i>page 28</i>
17. Communs des immeubles	<i>page 29</i>
18. Equipement de sécurité	<i>page 29</i>
19. Usage des ascenseurs	<i>page 30</i>
<b>CONTACTER NOTRE MAISON</b>	<i>page 32</i>
<b>CONTACTER LE COMITÉ CONSULTATIF DES LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES</b>	<i>page 32</i>

# PRÉAMBULE

Le locataire occupe le bien loué en « bon père de famille », conformément à l’art. 1728 du Code civil. Cela signifie que le locataire occupe le logement mis à sa disposition consciencieusement, dans le respect des dispositions du bail et en tenant compte notamment des points repris dans ce règlement d’ordre intérieur (R.O.I.).

Pour rappel, tous les faits contraires au R.O.I. pourront être revus comme éléments justifiant la mise en œuvre d’une procédure de renon devant une juridiction civile.

Le R.O.I. ne déroge pas au Code civil ni aux dispositions applicables en matière de logement social.

## TITRE I. Dispositions communes à l’ensemble des logements



### *Chapitre 1 - Occupation du logement*

#### **Art. 1<sup>er</sup> - Les occupants**

Le logement donné en location doit être occupé de manière exclusive et permanente par le locataire et les personnes composant son ménage. Toute modification dans la composition de ménage (naissance, décès, cohabitation...) doit être communiquée immédiatement à la Société.

#### **Art. 2 - Destination du logement**

Le locataire occupe le logement comme habitation privée. Il ne peut utiliser le bien loué à d’autres usages. En conséquence, il est interdit, sauf autorisation formelle écrite et préalable de la Société :

- d’établir un commerce ou une industrie dans le logement ;
- d’exercer un métier à domicile (co-accueillante, ferrailleur...) ;
- d’ériger quoi que ce soit dans les dépendances du bien loué ;
- ...

#### **Art. 3 - Respect – Civisme**

Vivre en société implique de respecter les modes de vie de chacun et de faire preuve de tolérance envers ses voisins.

Le locataire **doit** veiller à ce que la tranquillité du voisinage ne soit à aucun moment

troublée par ses faits ou comportements et ceux des membres de sa famille. Il veillera à ce que ses visiteurs respectent également les dispositions reprises dans le présent règlement.

Le locataire veillera tout particulièrement à ne pas engendrer des nuisances olfactives ou sonores à l'égard de ses voisins, en s'assurant notamment :

- que les appareils de radio et de télévision, les instruments de musique, les aboiements de chien... ne puissent en aucun cas occasionner des troubles aux voisins. A cet effet, les locataires sont tenus d'en réduire la puissance sonore la nuit (entre 22h et 6h du matin) ;
- de tondre la pelouse à des horaires compatibles avec le savoir-vivre et dans le respect des dispositions du règlement communal ;
- de ne pas entreposer dans son jardin des amas de déchets, des véhicules, des caravanes... ;
- ...

Si, exceptionnellement, le locataire envisage de faire une activité plus bruyante (fête lors d'un évènement familial, déménagement...), il est tenu de prévenir ses voisins afin que ceux-ci puissent prendre leurs dispositions.

Si un litige naît entre voisins (bruit trop important, insulte...), ni la Société Wallonne du Logement, ni la Société n'ont qualité pour arbitrer le litige. Le personnel de la Société ne peut se substituer en aucune manière à la Police.

Il est dès lors recommandé d'essayer de résoudre la situation à l'**amiable** avec votre voisin.

Si les différends sont irréconciliables, tout locataire peut faire appel à l'**agent de quartier** ou appeler le voisin en conciliation devant la **Justice de Paix** (procédure gratuite).

Il est toutefois possible que la Société puisse, si un locataire crée par ses agissements un trouble à l'ensemble d'un quartier, d'un immeuble, d'une cité... remettre un congé renou au locataire qui s'obstinerait à enfreindre les règles précitées et ce, après l'envoi de plusieurs avertissements écrits, dont au moins un envoi recommandé.

Enfin, tout locataire qui estime devoir informer la Société d'un trouble, le fera par **écrit (mail ou courrier)**. Le locataire devra clairement s'identifier. **Il ne sera donné aucune suite aux courriers anonymes.**

#### **Art. 4 - Autorité parentale**

Les parents ne peuvent laisser jouer leurs enfants dans les escaliers, les ascenseurs, les sous-sols, les garages et autres parties communes.

Les parents restent responsables des nuisances et détériorations consécutives aux jeux et comportements de leurs enfants et ce, en vertu de l'article 1382 du Code Civil.

## Art. 5 - Animaux de compagnie

Il est interdit de détenir des animaux de basse-cour, des animaux exotiques (serpents...)...

La Société tolère la possession d'un ou deux petits animaux de compagnie faisant partie des catégories suivantes: petit chien, chat, poissons rouges... à la condition expresse que les propriétaires de ces animaux s'engagent à respecter les dispositions suivantes :



- les animaux ne peuvent pas être dangereux, ni incommodants (abolements, odeurs...) ;
- le responsable d'un chien doit respecter la législation en matière d'identification, d'enregistrement et de déclaration à l'administration communale de son domicile ;
- tout chien doit être tenu en laisse. Il est interdit de laisser circuler un animal sur la voie publique ou près des aires de jeux sans prendre les précautions nécessaires pour l'empêcher de porter atteinte à la sûreté, à la sécurité ou à la commodité du passage ;
- il est défendu de laisser un ou plusieurs chiens en permanence dans les jardins ;
- il est également interdit de laisser les animaux faire leurs besoins dans les bâtiments, devant les entrées, aux abords immédiats des plaines de jeux... Les accompagnateurs doivent être constamment en possession d'un sac pour l'enlèvement des déjections de leur animal ;
- aucun élevage ou hébergement d'animaux ne sera toléré dans le logement.

En cas de réclamation reconnues fondées par la Société, le locataire devra se séparer de l'animal en cause, sur simple mise en demeure par lettre recommandée. En cas de refus, la Société peut donner renon au locataire.

## Art. 6 – Assurance

Notre Maison a souscrit pour le logement une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire. Le locataire doit, quant à lui, assurer notamment les meubles et le recours des voisins.

L'assurance familiale (responsabilité civile) n'est pas obligatoire mais conseillée. Elle paiera les dommages causés accidentellement à d'autres, soit par vous-même, soit par vos enfants, votre conjoint, une personne que vous employez, un animal ou un objet vous appartenant.



## Chapitre 2 - Aménagement du logement

Le locataire ne peut pas modifier la destination du bien, ni celle assignée à chacune des pièces du bien loué, sauf autorisation formelle écrite et préalable de la Société. Tout changement ou amélioration doit donc être demandé auprès de la Société. Lors du départ du locataire, ces aménagements resteront 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 locataire.

### Art. 7 - Décoration intérieure

Le locataire peut peindre l'intérieur de son logement. Il est toutefois conseillé d'utiliser du blanc ou des couleurs pâles car le locataire devra remettre le logement en blanc pour l'état des lieux de sortie.



Il est interdit de peindre les menuiseries intérieures avec une autre teinte que celle d'origine, de peindre les marches d'escaliers, de poser d'autres revêtements de sol que ceux existants...

Lorsque le locataire décore son logement (cadre, tentures...), il ne peut 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.

Si le locataire ne devait pas respecter ces dispositions, il est tenu, à la libération des lieux, de remettre le bien dans le même état que celui existant lors de l'entrée. À défaut, les travaux de remise en état du bien seront entièrement à charge du locataire.

Lors de la sortie du logement, celui-ci doit être vidé de tout. Si tel n'est pas le cas, les frais d'évacuation seront à charge du locataire.

Aucune disposition n'est prise par la Société en ce qui concerne la reprise éventuelle des tapis plains, couleurs, plantes, meubles... lors d'un changement de locataire.

Un arrangement peut être pris par le locataire sortant et le locataire entrant. Si cet accord porte sur du mobilier (par exemple, lit, luminaire, rideau...), il ne peut cependant pas se trouver dans le logement au moment de l'état des lieux de sortie car cela entrave le travail des ouvriers lors de la remise en état du bien.

Si cet accord porte sur des immeubles par incorporation (par exemple, cuisine équipée, terrasse...), le locataire sortant doit solliciter tout d'abord, au moment du renouveau ou de l'acceptation de la mutation, l'accord de Notre Maison pour maintenir ce bien dans le logement, sans qu'aucune indemnité ne lui soit due. Moyennant cet accord, le locataire sortant et le locataire entrant peuvent convenir, le cas échéant, des termes de la reprise du bien. Cela étant, en pareille situation, le nouveau locataire sera pleinement responsable de ces biens, la responsabilité de Notre Maison étant totalement exonérée.

En cas de contestation en ce domaine entre le locataire sortant et le locataire entrant, le litige est tranché par la Justice de Paix du ressort, aux frais des plaignants. La Société n'interviendra en aucune manière dans ce domaine.

## **Art. 8 - Jardin privatif et aménagements extérieurs**

### **1. Dispositions générales**

Ces dispositions concernent uniquement les jardins privatifs. Pour ce qui est des jardins collectifs, aucun aménagement autre que ceux auxquels procède la Société ne sera toléré.

Sauf autorisation formelle écrite et préalable de la Société, le locataire ne peut pas :

- enlever ou planter des arbres, planter des plantes grimpantes dans les jardins ;
- peindre la façade de l'habitation ou en modifier la teinte.

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

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

### **2. Abri de jardin**

Un abri de jardin est toléré moyennant, d'une part, une autorisation écrite et préalable de la Société et d'autre part, le respect des règles urbanistiques en vigueur dans la commune.

Le locataire reprendra, dans sa demande, les conditions de réalisation (matériaux, dalle éventuelle, superficie...) et un plan (emplacement).

L'abri de jardin ne peut en aucun cas avoir une dimension de plus de 20 m<sup>2</sup>.



### **3. Terrasse**

Lorsque le locataire souhaite réaliser une terrasse, il doit en demander préalablement et par écrit l'autorisation à la Société. Le locataire reprendra, dans sa demande, les conditions de réalisation (matériaux, dalle ou non, superficie ....) et un plan (emplacement). Si le locataire réalise une terrasse en contravention de cette disposition, la terrasse peut être démontée à tout moment, aux frais du locataire.



### **4. Clôture d'un jardin privatif**

Lorsque le locataire dispose d'un jardin privatif qu'il souhaite clôturer, il adresse une demande et un plan à la Société. Moyennant accord préalable et écrit de la Société, le locataire est autorisé à placer une clôture dans le jardin arrière en respectant les limites imposées par la Société (plan) et conditions suivantes :

- soit une haie d'espèces indigènes (ni résineux, ni bambou, ni laurier, ni épineux...). La haie ne peut pas dépasser 1,8 m ;
- soit une clôture type « Bekaert », couleur verte avec une hauteur maximale de 1,20 m qui doit être fixée par des piquets adéquats en fer, bois... avec tendeurs ;
- soit une palissade en bois ou en composite avec une hauteur maximale de 1,8 m et une profondeur maximale de 3 m. En aucun cas, cette palissade ne peut être attachée au mur de façade.

### **5. Antennes paraboliques**

Afin d'éviter des dégâts aux habitations, de maintenir l'isolation et de préserver l'aspect esthétique, il est strictement interdit au locataire de placer des antennes paraboliques, TV, F.M. ou radio sur les toits, contre les murs, dans les jardins et dépendances de la maison.



## Chapitre 3 - Entretien du logement

Le locataire s'engage, pendant toute la durée du bail, à occuper le logement en bon père de famille. Il doit effectuer l'entretien courant ainsi que certaines petites réparations locatives. De son côté, le propriétaire assure les réparations dues à l'usure normale, à la vétusté, au cas de force majeure.

Si le locataire doit effectuer une réparation qui est à sa charge, il peut demander à la Société d'effectuer ce travail sans qu'elle ne soit obligée de le faire. Si elle accepte, un devis sera le plus souvent soumis à l'accord du locataire avant réparation.

### Art. 9 - Répartition locataire-propriétaire

EXTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<b>Balcons</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nettoyer et entretenir, y compris siphons et avaloirs.</li></ul> <p>Attention aux bacs à fleurs, caisses... laissant des taches !</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Réparer le gros œuvre.</li></ul>
<b>Balustrades et garde-corps</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nettoyer et entretenir régulièrement</li><li>• Signaler à la Société de logement les défauts de fixation.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Remettre en état les peintures.</li></ul>
<b>Boîte aux lettres</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vider régulièrement</li><li>• Entretien et graisser les serrures, charnières, cadenas</li><li>• Le locataire est responsable en cas de perte ou de vol de la clé.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Remettre en état les peintures suite à une usure ou une altération naturelle</li><li>• Réparer les dégâts causés par une force majeure</li><li>• Remplacer en cas de vétusté.</li></ul>

EXTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Cheminées</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A faire ramoner chaque année par un homme de métier (attestation à fournir à la Société de logement) et en fin de bail (sauf si c'est compris dans les charges locatives)</li> <li>• Signaler tout problème interne ou externe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les conduits.</li> </ul>
<p><b>Chéneaux-gouttières</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer et curer les chéneaux et gouttières</li> <li>• Signaler au propriétaire les fuites.</li> </ul> <p>Dans les immeubles à appartements multiples, les interventions de nettoyage sont effectuées par la Société et répercutées dans les charges locatives entre les locataires concernés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer et curer les chéneaux et gouttières difficilement accessibles</li> <li>• Entretien, réparer et remplacer en cas de vétusté.</li> </ul>
<p><b>Citerne à mazout</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir un niveau suffisant de mazout afin d'éviter l'encrassement</li> <li>• Remettre en état les lieux et nettoyer en cas de débordement</li> <li>• Signaler au propriétaire si oxydation de la cuve (rouille)</li> <li>• Veiller à ce que l'eau ne monte pas dans le trou d'homme et n'accède au remplissage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer les cuves défectueuses.</li> </ul>
<p><b>Coupoles et lanterneaux</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer et démausser</li> <li>• Entretien et graisser les mécanismes de commande.</li> </ul>	

EXTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Dalles de sol</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas de bris suite à un choc ou une surcharge anormale</li> <li>• Entretenir les surfaces et les joints.</li> </ul>	
<p><b>Egouttage</b> (avaloirs, caniveaux et siphons de cour)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenir, nettoyer et curer les avaloirs et caniveaux</li> <li>• Verser de l'eau en cas de mauvaises odeurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer les grilles en cas de vétusté.</li> </ul>
<p><b>Etanchéité, toiture plate, terrasse</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégradations causées par le locataire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les fuites.</li> </ul>
<p><b>Façades</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégâts causés par le locataire (traces et coulées provenant de bacs à fleurs, salissures, pose d'enseigne, coups dans les crépis et enduits...).</li> </ul>	

EXTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Jardins et espaces verts privés liés au logement</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien</li> <li>• Tailler, élaguer, entretenir les arbres</li> <li>• Tailler, élaguer, remplacer les pieds périssables des haies</li> <li>• Protéger les arbres contre les chenilles, mousses et lichens</li> <li>• Tondre les pelouses et éliminer l'herbe tondue</li> <li>• Ne pas effectuer de plantation non autorisée</li> <li>• Veiller au respect des règlements locaux ou régionaux</li> <li>• Pour les espaces verts : « Ces frais sont répartis sur la base des travaux effectués en regard de l'immeuble, groupe d'immeubles ou ensemble de logements (...) », AGW 25/02/99, Art.7 Frais, §2-c, espaces verts.</li> </ul>	
<p><b>Toiture</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégâts causés aux vitres tabatières laissées ouvertes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer et entretenir.</li> </ul>
<p><b>Trottoirs privés</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer les trottoirs y compris les filets d'eau</li> <li>• Evacuer la neige ou le verglas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les trottoirs impraticables qui ne font pas partie du domaine public.</li> </ul>

INTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Ascenseur</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signaler immédiatement tout dysfonctionnement</li> </ul> <p>NB : l'entretien courant, le contrôle et le remplacement des pièces suite à un usage normal (contacts, fusibles, ampoules, interrupteurs...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effectuer les grosses réparations et dépannages: câbles, moteurs, pièces vétustes...</li> </ul>
<p><b>Boiler</b> (chauffe-bain, chauffe-eau, vase d'expansion)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surveiller, entretenir et remplacer les robinets de réglage et d'arrêt</li> <li>• Détartre</li> <li>• Préserver contre le gel</li> <li>• Régler</li> <li>• Les frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services suivant le respect de l'AGW du 7 mars 2001, art. 1er, 3°.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer le groupe de sécurité du boiler, de l'aqua stat et de la résistance</li> <li>• Remplacer en cas de dysfonctionnement.</li> </ul>
<p><b>Canalisations et tuyauteries</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manipuler régulièrement les vannes et robinets d'arrêts</li> <li>• Réparer les dégâts causés par l'utilisation de produits inappropriés</li> <li>• Couper l'alimentation d'eau pendant les absences prolongées</li> <li>• Préserver contre le gel</li> <li>• Vérifier le bon écoulement et le dégorgement des décharges, égouts et siphons</li> <li>• Réparer les dégâts causés suite à une obstruction d'un tuyau de décharge</li> <li>• Remplacer les joints.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les fuites dues à la vétusté ou pour les canalisations difficilement accessibles</li> <li>• Remplacer les pièces de raccord et les robinets défectueux</li> <li>• Effectuer les grosses réparations.</li> </ul>

INTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Cave</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer et vider en fin de bail</li> <li>• Veiller à ne pas entreposer dans les caves, pour des raisons évidentes de sécurité, des matières dangereuses, inflammables...</li> </ul>	
<p><b>Chambranle</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien à l'aide de produits appropriés</li> <li>• Réparer et remettre en peinture les coups et percements.</li> </ul>	
<p><b>Chauffage central</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations. Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services suivant le respect de l'AGW du 7 mars 2001, art. 1er, 3°.</li> <li>• Pour les chaudières individuelles : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les installations</li> <li>• Surveiller et entretenir les robinetteries, vannes, pression d'eau, groupe de sécurité et purge des radiateurs (vider l'air)</li> <li>• Lors du remplissage de la cuve à mazout, éteindre la chaudière et la redémarrer 2h plus tard</li> <li>• Protéger contre la gelée</li> <li>• Veiller à ne pas encombrer les installations</li> <li>• Ne pas obturer les ventilations.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transmettre au locataire les informations concernant l'utilisation et l'entretien</li> <li>• Remplacer la chaudière et le brûleur défectueux et procéder aux grosses réparations</li> <li>• Souscrire éventuellement des contrats d'entretien et répercuter le coût sur le locataire (via provision mensuelle).</li> </ul>

INTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Cheminée / Foyer</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de la fin du bail, reboucher le trou de raccordement pour le foyer pour empêcher les courants d'air</li> <li>• Faire ramoner annuellement par une entreprise spécialisée avec attestation à remettre à la société de logement (sauf convention contraire passée entre la Société et le locataire).</li> </ul>	
<p><b>Clés</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer les serrures en cas de perte ou de vol des clés</li> <li>• Rembourser les clés manquantes en fin de bail.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fournir 2 clés par serrure de porte extérieure et par serrure de sécurité.</li> </ul>
<p><b>Cloisons légères</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les percements, griffures et trous de fixation.</li> </ul>	
<p><b>Clous, crampons, crochets, pitons</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enlever les fixations et reboucher les trous.</li> </ul>	
<p><b>Compteurs</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger contre la gelée</li> <li>• Réaliser les démarches auprès des sociétés de distribution en début et fin de bail</li> <li>• Permettre l'accès à la Société de logement</li> <li>• Permettre / effectuer les relevés périodiques de consommation.</li> </ul>	

INTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Cuisinières, fours, tables de cuisson installées par Notre Maison</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien en utilisant les produits appropriés</li> <li>• Remplacer les ampoules, boutons, joints de porte...</li> </ul>	
<p><b>Crépi, enduits</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégâts, prendre conseil auprès de la Société de logement concernant les matériaux à utiliser. Pour des raisons de sécurité et d'adéquation technique et de respect des réglementations, certains travaux devront être exécutés par des professionnels du métier</li> <li>• Réparer les coups, percements et enlever les fixations (y compris peinture et tapisserie).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer suite à une infiltration d'eau (sauf en cas de défaut de signalement du locataire).</li> </ul>
<p><b>Escaliers</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien normalement avec les produits adéquats</li> <li>• Lors du départ, enlever la peinture, les tapis (ou tout autre revêtement) sur les marches et remettre en état d'origine</li> <li>• Réparer les fuseaux (piquets) et mains-courantes (rampes) descellés</li> <li>• Réparer les dégradations autres que celles dues à une usure normale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les éléments de structure.</li> </ul>

INTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Faïences</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer</li> <li>• Réparer les percements.</li> </ul>	
<p><b>Fenêtres, portes</b></p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer les faces intérieures et extérieures accessibles et/ou ouvrantes</li> <li>• Nettoyer les canaux d'évacuation et de la chambre de décompression (sinon risque d'infiltration d'eau)</li> <li>• Remplacer les tringles à rideaux et tentures placées par le propriétaire et qui sont manquantes en fin de bail</li> <li>• Utiliser régulièrement les parties ouvrantes afin d'éviter leur blocage</li> <li>• Réparer les dégâts dus à un manque de ventilation par négligence</li> <li>• Entretenir et graisser les serrures, ferrures, charnières...</li> <li>• Reboucher les trous de fixation des stores, tentures, etc.</li> <li>• Ne pas boucher les ventilations des châssis et les dépoussiérer</li> </ul> <p>Aucune altération des portes dites «coupe-feu» n'est tolérée (placement de «judas» notamment)!</p>	

INTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Filtre et adoucisseurs à eau</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer et remplacer le filtre</li> <li>• Utiliser le système en permanence et l'alimenter en sel, résine.</li> </ul>	
<p><b>Infiltration d'eau</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remettre en état en cas de fuite au niveau d'un élément visible ou d'un joint souple de la baignoire ou de la douche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer en cas de fuite à la toiture ou à un élément dissimulé</li> <li>• Réparer en cas de vétusté.</li> </ul>
<p><b>Installation électrique</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer les interrupteurs, prises, fusibles, disjoncteurs, ampoules et soquets</li> <li>• Remettre en état les revêtements, fissures, suite au démontage d'installation réalisée par le locataire.</li> </ul> <p><b>En aucun cas, le locataire ne peut procéder à des modifications et/ou extensions de l'installation existante sans autorisation préalable de la Société de logement !</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer ou remplacer une installation non-conforme.</li> </ul>
<p><b>Installation gaz</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations. Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services suivant le respect de l'AGW du 7 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>.</li> <li>• Signaler tout dysfonctionnement à la Société.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien des canalisations.</li> </ul>

INTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Marbres et autres tablettes</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer et entretenir</li> <li>• Ne pas percer ou altérer.</li> </ul>	
<p><b>Menuiseries - bois, PVC, alu</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interdiction de découper, entailler, forer !</li> <li>• Responsable en cas de traces, coups, taches, griffures et échardes.</li> </ul>	
<p><b>Miroirs</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenir et vérifier les points de fixation</li> <li>• Réparer les coups et l'oxydation (rouille) due à une humidité excessive</li> <li>• Remplacer en cas de bris.</li> </ul>	
<p><b>Murs</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les fissures légères.</li> </ul> <p><b>Stucage des murs et crépis interdits.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer le plafonnage défectueux/fissures importantes causées par des défauts structurels du bâtiment.</li> </ul>

INTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Papiers de tapisseries</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépoussiérer, laver, recoller</li> <li>• Rembourser les frais de dé-tapissage, de réparation des enduits et de renouvellement du papier en cas de dégâts occasionnés par le locataire.</li> </ul> <p><b>Interdiction de superposer les revêtements muraux ou de peindre le papier peint.</b></p> <p><b>Interdiction de poser de la fibre de verre sans autorisation de la Société de logement.</b></p>	
<p><b>Parlophones - vidéo-phones - sonneries</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer les combinés, support et cordon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer les éléments défectueux.</li> </ul>
<p><b>Pavements - carrelages</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien avec des produits appropriés</li> <li>• Réparer les dégâts dus à une surcharge et/ou stagnation</li> <li>• Remplacer certains carrelages cassés (si faute du locataire). Intervention dans les frais, si la totalité du pavement doit être remplacée (par exemple, les pièces à remplacer ne sont plus commercialisées).</li> </ul> <p><b>Interdiction de forer.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer une grande partie du carrelage (par exemple, présomption de placement défectueux)</li> <li>• Remplacer si impraticable.</li> </ul>

INTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Peinture et vernis</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépoussiérer, laver (si peinture lavable !) les souillures, matière grasses... et entretenir</li> <li>• Réparer les dégradations dues à la pose d'accessoires, de clous, de crampons...</li> <li>• Remettre en état si le locataire a effectué des travaux de peinture sans autorisation du propriétaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La peinture extérieure du bâtiment (sauf dégradation causée par le locataire).</li> </ul>
<p><b>Plafonds - Faux plafonds</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer</li> <li>• Remettre en peinture complètement (exclusivement en blanc) si celle-ci s'impose à la suite de négligence ou de non-entretien (par exemple, manque de ventilation)</li> <li>• Réparer suite aux coups, percements et enlèvements de fixations</li> <li>• Réparer suite à une infiltration non signalée à la Société.</li> </ul> <p><b>Interdiction de coller quoi que ce soit au plafond.</b></p>	
<p><b>Revêtement de sol souple</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les déchirures et griffures</li> <li>• Remplacer si dégradation après lavage avec des produits inappropriés (ne pas coller sur la totalité de la surface).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas d'impraticabilité due à la vétusté</li> <li>• Remplacer si dégradation suite à un défaut de placement.</li> </ul>

INTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Plomberie / Sanitaire</b> (baignoire, évier, lavabo, tub de douche, cuvette et chasse WC)</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vidanger, nettoyer, entretenir avec des produits appropriés</li> <li>• Nettoyer le tartre, les taches et traces en tout genre</li> <li>• Réparer les éclats, écornures, fêlures, griffures</li> <li>• Remplacer le joint souple périphérique de resserrage et réparer en cas de défectuosité de celui-ci (suite aux infiltrations)</li> <li>• Remplacer les filtres, mousseurs et joints des vannes, robinets et chasse d'eau</li> <li>• Remplacer les joints, les charnières, les sièges et couvercles des WC</li> <li>• Remplacer la chaîne de tirage et la poignée des chasses d'eau</li> <li>• Manipuler régulièrement les robinets, robinets d'arrêt et vannes</li> </ul> <p><b>Ne pas jeter des lingettes, nourriture, dans les canalisations et tout particulièrement dans un broyeur.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De manière générale, remplacer et réparer les appareils défectueux.</li> </ul>
<p><b>Serrures - Poignées - verrous</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer, entretenir et graisser les ferrures, charnières...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas de défectuosité et si pas de responsabilité du locataire.</li> </ul>

INTÉRIEUR	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Sortie de secours</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas encombrer.</li> </ul>	
<p><b>Télécommande - Badge</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rembourser les télécommandes ou badges abîmés ou manquants en fin de bail.</li> </ul>	
<p><b>Vitrage</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer</li> <li>• Remplacer en cas de bris (hors force majeure)</li> <li>• Enlever des inscriptions peintes ou collées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remettre les mastics en état</li> <li>• Remplacer les bris en cas de force majeure ou de vandalisme (plainte à la police à l'appui).</li> </ul>

DIVERS	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Déménagement</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégâts occasionnés au bien loué et aux parties communes suite au déménagement (procéder à l'état des lieux avant et après le déménagement en cas de service de déménageurs professionnels).</li> </ul>	
<p><b>Dépôts de nicotine</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remettre en état les murs et plafonds (lessivage, couche de fond, peinture)</li> <li>• Nettoyer les voiles, tentures, tapis, textiles (frais de dépose et repose compris)</li> <li>• Nettoyer les prises, interrupteurs, radiateurs...</li> </ul>	
<p><b>Désinfection parasites, cafards, punaises, rongeurs...</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire désinfecter les locaux infestés par une firme spécialisée.</li> </ul> <p>Suivant le respect de l'AGV 25/02/99, Art.7 Frais, §2-g, «Les interventions ponctuelles effectuées dans un immeuble bien défini, voire dans un seul logement, doivent être considérées comme de l'entretien locatif normal à charge des locataires de cet immeuble ou de ce logement».</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas d'infection répartie sur plusieurs appartements, désigner une entreprise spécialisée et répartir le coût entre les locataires concernés.</li> </ul>
<p><b>Détection incendie</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenir (y compris le remplacement de piles) les détecteurs</li> <li>• Effectuer des tests réguliers suivant le respect de l'AGV 25/02/99, Art.7 Frais, §2-f.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas de panne définitive.</li> </ul>

DIVERS	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
<p><b>Nettoyage</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer régulièrement avec des produits appropriés les plafonds, murs, sols, menuiseries intérieures et extérieures, escaliers, caves, greniers, radiateurs...</li> <li>• Evacuer régulièrement les détritux et encombrants</li> <li>• Si nécessaire, régler les frais d'enlèvement des objets encombrants et détritux en fin de bail.</li> </ul> <p>Suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art.7 Frais, §2-b, «Ces frais (d'entretien généraux) sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services (...) (ou) entre le ou les locataires concernés, conformément au contrat de bail ou règlement de location précisant que chaque locataire est responsable de son environnement immédiat».</p> <p><b>A la sortie, le logement doit être propre.</b></p>	
<p><b>Ventilation</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une ventilation optimale du logement</li> <li>• Nettoyer toute trace de développement de moisissure</li> <li>• En cas de problème d'humidité persistante, prendre contact avec la Société</li> <li>• Maintenir le système en fonctionnement de manière permanente.</li> </ul>	



## Chapitre 4 - Divers

### Art. 10 - Installations électriques, de gaz et de chauffage

Le locataire ne peut, en aucun cas, apporter des modifications et/ou extensions à l'installation électrique, de gaz ou de chauffage existante du logement et/ou des parties communes, sans autorisation préalable de la Société.

Par ailleurs, tout appareil de chauffage d'appoint fossile (bois, gaz, pétrole...) est strictement interdit, sauf autorisation formelle et écrite de la Société.

Il est interdit de stocker et d'utiliser des bonbonnes de gaz pour tout usage (cuisine...). En cas de non respect, la responsabilité du locataire sera engagée.

### Art. 11 - Vandalisme

Tout acte de vandalisme, déclenchement intempestif des systèmes de sécurité, dégradation...pourra faire l'objet de la part de la Société d'une plainte auprès des services de Police .

Pour ce qui est des faits sur les logements occupés, les frais de réparation sont à charge de la Société pour autant que le locataire ne soit pas responsable des dégâts et qu'il transmette la copie du PV d'audition de la plainte qu'il aura déposée auprès de la Police.

### Art. 12 - Gestion des déchets

Tous les déchets devront être déposés par le locataire dans les sacs-poubelles officiels de la commune et/ou dans le conteneur prévu à cet usage, tenant compte scrupuleusement du tri des déchets.

Le locataire qui n'a **pas de local poubelles** à proximité doit utiliser les sacs-poubelles officiels de la commune et sortir ses déchets la veille au soir du passage du camion de ramassage (cfr. calendrier de ramassage).

Le locataire qui dispose de locaux poubelles doit déposer ses ordures dans les containers prévus à cet effet. Il ne peut rien déposer au sol dans le local ou devant la porte.



Afin d'éviter des frais supplémentaires, il est conseillé de trier ses déchets en respectant les règles qui suivent :

- porter les PMC au parc à container ou les déposer lors de la collecte à rue ou dans les containers prévus à cet effet ;
- déposer les verres à la bulle à verre ;
- écraser les cartons et les sortir lors du passage du camion de ramassage ou les porter au parc à container ou encore les déposer dans les containers que la Société a prévu à cet effet.

La bonne gestion de vos déchets vous évitera une sanction administrative (règlement général de Police).

Certaines communes organisent des **collectes d'encombrants** (meubles démontés, vélo, matelas, ferraille, papier-peint, tapis, jouets...). Vous devez le plus souvent vous inscrire auparavant. Renseignez-vous auprès de votre commune.

### **Art. 13 - Propreté du quartier et des abords extérieurs**

Il est interdit :

- d'abandonner des papiers, déchets... dans les lieux communs ou l'environnement immédiat ;
- d'évacuer quoi que ce soit par éjection au travers des fenêtres et autres ouvertures sur l'extérieur ;
- de déposer des encombrants, voitures accidentées ou non immatriculées.

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 prendra les mesures nécessaires auprès de la Police locale.

## TITRE II. Dispositions communes aux immeubles à appartements

Vivre en harmonie en appartement nécessite une tolérance de chacun. Il faut pouvoir respecter les habitudes de vie de vos voisins et accepter les dérangements inhérents à ce type d'habitation.

### Art. 14 - Accès

Pour des raisons de sécurité et éviter les intrusions, les portes d'entrée des immeubles doivent être fermées (claquées) en tout temps.

Il est indispensable d'identifier, via les parlophones, les visiteurs.

N'ouvrez pas la porte si vous n'avez pas pu identifier l'appelant. Nous vous rappelons que le locataire est responsable des agissements de la personne à qui il a permis l'accès à l'immeuble.

### Art. 15 - Emménagement/Déménagement

Les déménagements et emménagements doivent se faire via les façades extérieures et les escaliers.

Les locataires devront prêter tout particulièrement attention à ne pas dégrader l'immeuble dans les manœuvres d'emménagement/déménagement.

Tout dégât occasionné sera facturé au locataire responsable.



En cas d'utilisation des ascenseurs, il est important de ne pas mobiliser celui-ci plus que nécessaire afin d'en laisser l'usage aux autres locataires.

En outre, il est conseillé d'éviter de déménager/emménager les dimanches et jours fériés, ainsi qu'après 20h et avant 8h.

### Art. 16 - Entretien

Le nettoyage des parties communes des immeubles (couloirs, caves, ascenseurs,...) est assuré par une entreprise extérieure. Les frais de nettoyage sont répercutés dans les

Chaque locataire veillera donc à ne pas laisser de déchets ou d'encombrants dans les couloirs, caves, locaux compteurs...

Le cas échéant, il veillera également à nettoyer les endroits souillés par son animal.

Tout nettoyage supplémentaire ou enlèvement d'encombrant se fera à charge du locataire contrevenant.



charges locatives. Il est dès lors essentiel, afin de réduire les coûts inhérents à ces services, que chaque locataire soit attentif à garder les parties communes propres.

Dans certains immeubles, l'entretien des parties communes se fait par les locataires. Dans ce cas, chaque locataire est tenu, en accord avec ses voisins de palier, de nettoyer à tour de rôle son palier et les escaliers qui y aboutissent, au minimum une fois par semaine, ou chaque fois que c'est nécessaire pour maintenir l'ensemble propre.

En cas de manquements manifestes dans l'entretien des communs, la Société se réserve le droit de mettre en place un service de nettoyage via une entreprise extérieure. Le coût de ce service sera alors répercuté dans les charges.

### **Art. 17 - Communs des immeubles**

Il est interdit d'entreposer des vélos, motos, poussettes et tout autre objet dans les parties communes de l'immeuble sauf lorsqu'un local est destiné à cet effet. Pour des raisons de sécurité, les accès doivent être dégagés en tout temps pour permettre l'évacuation rapide de l'immeuble.

La Société se réserve le droit de retirer les objets encombrants sur simple avertissement.

Il est également interdit d'utiliser l'électricité et l'eau des parties communes à des fins privées. Il est par exemple interdit d'utiliser l'eau des parties communes pour laver sa voiture, ou de brancher une allonge sur les prises des couloirs.

En outre, les parties communes des immeubles ne sont pas des terrains de jeux, il est donc interdit de laisser les enfants y jouer.

### **Art. 18 - Equipements de sécurité**

Pour la sécurité de tous, des équipements de sécurité adaptés aux logements ont été installés.

Ils sont destinés à vous avertir de tout danger. Il est impératif que ceux-ci ne soient utilisés qu'en cas de danger réel.

Lorsqu'un locataire ou un de ses visiteurs constate la dégradation d'un des équipements de sécurité, il doit en avertir la Société au plus vite.

Par ailleurs, toute dégradation volontaire ou abus d'utilisation des installations de détection et de lutte contre l'incendie (extincteur, dévidoir, porte coupe-feu, centrale incendie...) est considéré par la Société comme une grave mise en danger des locataires. Une plainte est systématiquement déposée lors du constat et le locataire contrevenant recevra son renon.

### **Art. 19 – Usage des ascenseurs**

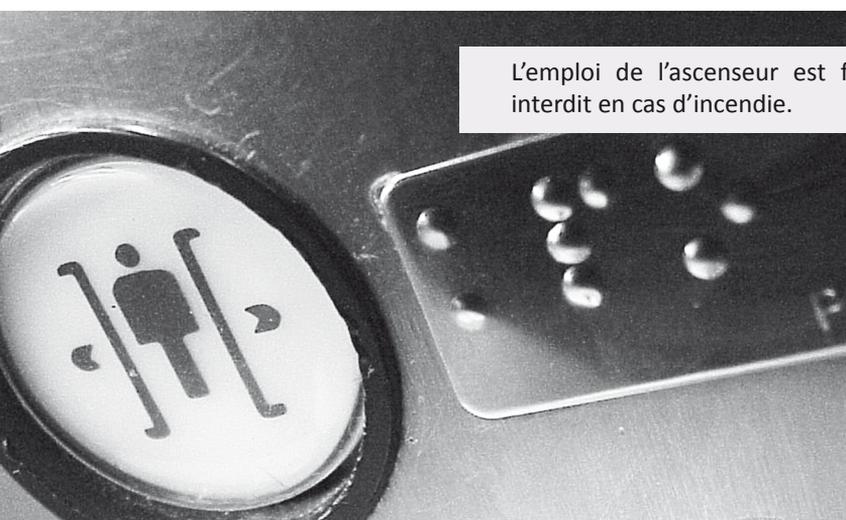
Conformément aux dispositions légales, l'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte. Le(s) parent(s) ou le(s) personne(s) qui a(ont) la garde des enfants est(sont) seul(s) responsable(s) en cas d'accident survenu à la suite du non respect de cette disposition.

Les portes d'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.

De manière générale, tout usage irrégulier de l'ascenseur conduira à une répercussion des frais résultant des dégâts occasionnés.

Le locataire est donc invité en particulier à respecter la charge maximale de l'ascenseur, afin d'éviter tout risque de panne.

Le locataire qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence la Société chargée d'entretenir l'appareil (le numéro est inscrit dans la cabine de l'ascenseur).



L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.



# CONTACTEZ-NOUS

La Société Notre Maison se tient à la disposition des locataires pour:

- des **renseignements techniques et demandes d'interventions** :

Veillez contacter le service technique de votre antenne. 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.

→ [servicetechnique@notremaison.be](mailto:servicetechnique@notremaison.be)

- des **renseignements administratifs** :

Veillez contacter votre antenne. Toute correspondance doit être adressée au directeur-gérant de la Société, Boulevard Tirou, 167 à 6000 Charleroi.

→ [secretariat@notremaison.be](mailto:secretariat@notremaison.be)

	<b>Services administratifs</b>	<b>Service technique</b>
<b>Brabant Wallon</b> (Communes de Chastre, Genappe, La Hulpe, Louvain-la-Neuve, Perwez, Rixensart, Villers-la-Ville, Walhain)	 010/84.85.50  010/84.85.59	 010/84.85.55  010/84.85.59
<b>Botte du Hainaut</b> (Communes de Beaumont, Chimay, Froidchapelle, Momignies, Sivry-Rance)	 071/31.89.83  071/31.88.82	 <b>notremaison</b> Société de logements de service public

# CONTACTEZ LE CCLP

Vous pouvez joindre le Comité consultatif des locataires et propriétaires par mail à l'adresse suivante :

→ [secretairecclpnotremaisonsc@gmail.com](mailto:secretairecclpnotremaisonsc@gmail.com)