

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR



Siège social : rue En Bois, 270 - 4040 HERSTAL

Téléphone : 04/256.95.50

Version en vigueur à partir du 1^{er} décembre 2019

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 les arrêtés du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012, 4 octobre 2012 et 08 mai 2014

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 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 encontre, 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 proscrit 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 colataires 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.

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

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.

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 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 (bonbonne de gaz par exemple)

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

§ 2. Entretien et réparations locatives

L'annexe 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28/06/2018 relatif au bail d'habitation détermine la répartition des réparations, travaux et entretiens à charge du bailleur ou incombant au preneur (ou locataire).

Les principes généraux sont les suivants

Sont à charge du bailleur :

- Les grosses réparations
- Les réparations de gros entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou les grosses réparations
- Les réparations résultant de l'usure normale, de la vétusté, de la force majeure, d'un vice de construction ou d'une malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire dans les lieux loués
- La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le locataire l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien de la part du locataire
- La transmission au preneur de toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué

Sont à charge du locataire :

- Les réparations locatives ou de menu entretien

- L'obligation de prévenir le bailleur, dans un délai raisonnable, de toute défectuosité ou anomalies dans le bien loué. A défaut, le locataire s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

§ 3 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	Sanitaire ou cuvette WC complet	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
	Barre de douche	30	20
	Cache baignoire	30	20
	miroir	40	15
	tablette (galerie)	20	15

Robinetterie	tout type	15	15
	douchette/flexible	10	15
Chauffage:distribution principale	réseau et radiateurs	30	20
CHAUFFAGE: éléments secondaires	robinet thermostatique	15	10
	thermostat	10	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
	plinthe en bois	30	20
	Porte de garage	30	20
	Poignée porte de garage	20	20
	Plan de travail	30	20
Meubles sous évier	châssis bois	15	20
	quincaillerie	20	20
	évier inox	25	20
REVETEMENT SOL/MUR			
Parquet		25	25
carrelage- Faïence – plinthes en 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 (murs, plafonds, portes, tuyaux, plinthes, escaliers) - Papiers peints		9	10
Détecteur de fumée		10	/
Extracteur		15	15
Tablette de cheminée		40	20
Tablette de fenêtre		40	20
Sterfput ou grille de sterfput		40	15
Trappe accès grenier		35	15
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