

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

TABLE DES MATIÈRES

05

Préambule

06

Introduction

07

1. Occupation du logement loué

1.1 Les occupants

- 1.1.1. Hébergement temporaire, demande de cohabitation ou de domiciliation
- 1.1.2. Responsabilité des parents vis-à-vis des enfants et des visiteurs

1.2 Occupation du logement

- 1.2.1. Activités commerciales
- 1.2.2. Transformations à l'intérieur/extérieur du logement (clôtures des jardins, vérandas, pergolas, palissades, pièces d'eau, caves et greniers)
- 1.2.3. Visite du logement
- 1.2.4. En cas de chute de neige

11

2. Le loyer, les charges locatives et consommations

- 2.1 Calcul du loyer
- 2.2 Provisions pour charges locatives
- 2.3 Échéances de paiements
- 2.4 Modes de paiement
 - 2.4.1. Par ordre permanent
 - 2.4.2. Par domiciliation
 - 2.4.3. Par virement
 - 2.4.4. Contentieux
- 2.5 La garantie locative
- 2.6 Surloyer pour les chambres excédentaires

16

3. Assurances

- 3.1 Assurance bâtiment (contenant)
- 3.2 Assurances pour le contenu (mobilier)

17

4. Entretien du logement loué et de ses alentours

- 4.1 Du Service Technique
- 4.2 Travaux à charge du locataire
- 4.3 Travaux à charge du propriétaire
- 4.4 Pelouses, haies et plantations
- 4.5 Aménagement, décoration et peintures extérieures
- 4.6 Entretien quotidien du logement social loué
- 4.7 Les abris de jardin, construction de terrasse et clôtures
- 4.8 Les aires communes
- 4.9 Les détecteurs d'incendie
- 4.10 Réparations intérieures et extérieures
- 4.11 Entretien fosse septique
- 4.12 Placement des antennes paraboliques et de télédistribution

29

5. Installations techniques

- 5.1 Sanitaires
- 5.2 Electricité
- 5.3 Moyen de chauffage - Aération - Humidité
- 5.4 Monoxyde de carbone (C.O)
- 5.5 Coordonnées du service technique



33

6. Dispositions particulières aux appartements

- 6.1 Emménagement - déménagement
- 6.2 Ascenseurs
- 6.3 Minuteries
- 6.4 Equipement de sécurité
- 6.5 Chauffage collectif
- 6.6 Entretien, nettoyage et réparations dans les immeubles à appartements
 - 6.6.1. Immeubles entretenus par des sociétés extérieures
 - 6.6.2. Immeubles entretenus par les locataires eux-mêmes
 - 6.6.3. Poubelles
 - 6.6.4. Sterfputs des terrasses et des garages ou autre canalisations
- 6.7 Les espaces communs

40

7. Location de garage

41

8. Les animaux domestiques

43

9. Respect du voisinage et de l'ordre public

- 9.1 Nuisances sonores
- 9.2 Nourrir les animaux errants
- 9.3 Mégots de cigarettes sur la partie privative et sur la voie publique



45

10. Respect de l'environnement

10.1 Immondices, déchets, eaux usées

10.2 Véhicules sans plaques

47

11. Dégâts en cours de bail à charge du locataire

11.1 Vandalisme

11.2 Stationnement dans les pelouses

49

12. Renon ou fin de contrat

51

13. Au départ du logement

53

Coordonnées des différents services

54

Le CCLP

PRÉAMBULE

LA SOCIÉTÉ SAMBR'HABITAT SOUHAITE PORTER SON ATTENTION SUR LE RESPECT DE SON PARC DE LOGEMENTS PUBLICS.

L'entretien de son logement « en bon père de famille » et le respect de notre environnement et du voisinage sont quelques-unes de nos priorités.

Nous avons élaboré un nouveau Règlement d'Ordre Intérieur reprenant une série de re-

commandations car c'est aussi de notre intérêt que de veiller à respecter notre environnement, notre espace de vie.

Nous faisons régulièrement le triste constat de voir que les rues, les abords de nos quartiers se dégradent et deviennent parfois de véritables dépotoirs.

Nous avons tous pour responsabilité que cela change ...



**Ann-Catherine
ODDIE**

Directrice-Gérante

« IL EST ÉVIDENT QUE VOUS AVEZ DES DROITS
MAIS VOUS AVEZ AUSSI DES DEVOIRS . »



INTRODUCTION

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) reprend les dispositions pratiques qui s'appliquent dans le cadre du contrat de bail.

Il détermine les conditions pratiques d'occupation des logements qui n'ont pas été explicitement définies dans le contrat de bail mais qui néanmoins en font partie intégrante.

Dès lors, le locataire qui signe un contrat de bail avec SAMBR'HABITAT reconnaît avoir eu connaissance du présent ROI et s'engage à le respecter.

Il s'engage également à se soumettre à de nouvelles prescriptions qui seraient ultérieurement introduites dans les présentes dispositions et dont il serait informé.

En cas de non-respect des articles et des prescriptions du présent R.O.I, SAMBR'HABITAT se réserve le droit de mettre fin au contrat de location selon les modalités prescrites ultérieurement (voir point 12).

SAMBR'HABITAT vous demande de vous sentir concernés par l'entretien intérieur et exté-

rieur de votre logement social au même titre que la location d'un logement dit privé et pour lequel vous avez signé un contrat de location reprenant certaines conditions à respecter. Ceci, dans le but de respecter notre environnement et votre espace de vie.

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

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur a été approuvé par le Conseil d'Administration de SAMBR'HABITAT en sa séance du **27 OCTOBRE 2015**.

Ce dernier entre en vigueur le 01/01/2016. Il annule et remplace tout R.O.I antérieurement en vigueur. Ce R.O.I est applicable à tous les locataires des logements mis en location par SAMBR'HABITAT.

Nous vous demandons de **CONSERVER SOIGNEUSEMENT** celui-ci ainsi que le guide relatif à « l'entretien de votre logement ».

Michel GOBERT
Vice-Président

Philippe HANCK
Président



01

OCCUPATION DU LOGEMENT LOUÉ

Le locataire occupe le bien « **EN BON PÈRE DE FAMILLE** », conformément à l’art 1728 du code civil, reconnaissant l’avoir reçu tel que décrit dans l’état des lieux d’entrée et s’engage à le remettre en bon état de location lors de sa sortie, à l’exception de ce qui a été endommagé ou a péri par vétusté.

BON PÈRE DE FAMILLE :«

Occuper son logement « en bon père de famille » consiste à gérer le logement mis à sa disposition consciencieusement comme s’il s’agissait de son propre logement.

1.1. LES OCCUPANTS

Le locataire s’engage à occuper personnellement le logement social donné en location comme habitation privée et à titre de résidence principale. Il doit donc être occupé de manière exclusive et permanente (sauf évidemment durant une période d’hospitalisation ou de vacances de courtes durées) par le locataire et les personnes composant son ménage.

1.1.1. HÉBERGEMENT TEMPORAIRE, DEMANDE DE COHABITATION OU DE DOMICILIATION

Article 4 du contrat de bail :

Toute modification **DANS LA COMPOSITION DE FAMILLE** (naissance, décès, mariage, cohabitation...) doit être communiquée

immédiatement à la Société et ne peut être apportée que **MOYENNANT L’AUTORISATION DE LA SOCIÉTÉ SAMBR’HABITAT.**

En règle générale, le locataire ne peut pas accueillir de pensionnaires.

Dans des cas exceptionnels et pour autant qu’une demande écrite préalable ait été introduite par le locataire auprès de la Société, celle-ci peut autoriser l’hébergement durable ou temporaire de personnes qui ne font pas partie du ménage du locataire.

Dans cette hypothèse, le locataire veillera à remettre les documents administratifs (copie de la carte d’identité et preuve des revenus pour toutes les personnes désirant se domicilier) demandés par la Société SAMBR’HABITAT, dans les quinze jours à dater de la réception du courrier, et ce en vue de la constitution d’un dossier complet.

La demande pourrait être refusée en cas de logement inadapté ou surpeuplé.

Il est interdit à deux ménages d'occuper, même temporairement, un seul et même logement, sauf dans des cas exceptionnels et avec l'accord écrit de la Société et ce, pour une durée limitée et déterminée par la Société.

1.1.2. RESPONSABILITÉ DES PARENTS VIS-À-VIS DES ENFANTS ET DES VISITEURS «

Le locataire est responsable de tous les agissements de tous les membres occupant son logement, des visiteurs, amis etc...

Il est recommandé aux parents d'expliquer aux enfants les dispositions reprises dans le présent règlement et de veiller au respect de ces différentes instructions.

Nous conseillons aux locataires de souscrire **UNE ASSURANCE FAMILIALE** afin de couvrir les dégâts occasionnés par les membres de leur famille. En effet, les parents sont responsables des actes de leurs enfants si ceux-ci détériorent les biens de la société, le logement ou les logements voisins ainsi que les abords et les communs (graffitis et inscriptions quelconques, bris de vitres,...).

1.2. OCCUPATION DU LOGEMENT

Il est interdit au locataire d'affecter les locaux loués à un autre usage que celui auquel il est destiné. (Art. 3 du contrat de bail).

1.2.1. ACTIVITÉS COMMERCIALES OU AUTRES

Le locataire ne peut donc exercer aucun commerce, industrie ou profession quelconque en ce compris dans le cadre d'une activité commerciale d'achats et ventes en ligne via internet, sauf dérogation écrite spéciale de la Société.

Le dépôt de toute marchandise, quelle qu'elle soit, en lien avec une activité commerciale d'achats et ventes en ligne par internet, au domicile, y compris garage, du locataire preneur du bail est interdit.

Il est également interdit d'exercer un métier à domicile qui constituerait une nuisance quelconque pour les voisins ou causerait des dégradations aux locaux.

1.2.2. TRANSFORMATIONS À L'INTÉRIEUR/ EXTÉRIEUR DU LOGEMENT (CLÔTURES DES JARDINS, VÉRANDAS, PERGOLAS, PALIS- SADES, PIÈCE DÉMÙ, CAVE ET GRENIER).

Si le locataire désire exécuter des transformations ou des modifications aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement, il doit en faire la demande écrite auprès de SAMBR'HABITAT et attendre l'autorisation. Le locataire ne peut 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 par écrit auprès de la Société. Lors du départ du locataire, cela restera la propriété exclusive de la Société et ce, sans aucune indemnité. En cas de départ ou d'infraction, la Société a le droit de faire rétablir les lieux dans leur état primitif, aux frais du contrevenant.
- D'ériger, d'installer quoi que ce soit, annexes ou vérandas même démontables dans le bien loué et ses dépendances.
- D'enfoncer des crampons ou des clous dans les portes, les boiseries, les châssis en PVC, les linteaux, les briques et parements extérieurs, d'enlever les plinthes ou n'importe quelle boiserie ou élément de décoration... ni exécuter des travaux susceptibles de détériorer les carrelages, les faïences ou le vinyle. Les frais de remise en état seront supportés par le locataire.
- De creuser une pièce d'eau, de quelque dimension que ce soit et quel qu'en soit l'usage.
- Les caves, greniers et garages ne peuvent servir d'atelier de travail ou de pièce d'habitation même à titre occasionnel. Ces locaux sont exclusivement destinés au dépôt d'objets et au rangement. Ils ne peuvent pas non plus permettre de stocker des déchets ou ordures ménagères.

Ils doivent, d'autre part, permettre un accès aisé à un technicien envoyé par la Société ou par une société extérieure devant travailler sur les installations (SWDE, ORES,...).

- De placer des plaques de polystyrène que ce soit au plafond ou au mur.
- D'enlever quoi que ce soit, les frais de remise en état qui pourraient en résulter seront supportés par le locataire.

- D'exécuter des travaux susceptibles de détériorer les pavements.
- De mettre les murs extérieurs en peinture sans autorisation expresse de la Société.

Par ailleurs, le locataire ne peut, sous aucun prétexte, sous-louer tout ou partie de son logement.

De plus, certains travaux étant soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme, la Société n'émettra son accord que sous réserve de l'obtention dudit permis dont la demande doit être introduite par le locataire.

En cas d'infraction, la Société est en droit, en tout temps, de faire rétablir les lieux dans leur état primitif, le tout aux frais du locataire et sans préjudice de toute action en dommages et intérêts.

Ces modifications resteront donc la propriété exclusive de la Société et ce, sans indemnité et/ou le logement sera remis en état aux frais du locataire.

Il est donc strictement interdit au locataire d'affecter les locaux loués à un autre usage que celui auquel ils sont destinés.

1.2.3. VISITE DU LOGEMENT

Une visite du logement est effectuée par un de nos délégués pour tous locataires occupant leur logement depuis 6 mois.

En plus de cette visite, **POUR TOUS LES LOCATAIRES PRÉSENTS**, la Société se réserve le droit de procéder à des visites d'inspection des logements pour s'assurer de l'entretien et des réparations à effectuer. Ces visites se feront, soit par ses délégués soit, par un délégué de la Société Wallonne du Logement, soit par les deux conjointement. Ceci, afin de vérifier la bonne exécution des obligations de locataire et l'état des lieux loués.



La société prendra contact avec le locataire 8 jours à l'avance afin de fixer un rendez-vous.

À l'occasion d'une visite annoncée, si le locataire s'absente, il est invité à remettre une clé de son logement à une personne de son choix dont le nom et l'adresse doivent être communiqué à la Société, de manière à pouvoir accéder au logement.

Il est toutefois possible pour le locataire de solliciter un autre rendez-vous s'il souhaite être présent lors du passage du délégué de la Société.

Si le locataire refuse l'accès à son logement ou ne répond pas au courrier ou avis de passage déposés par le délégué de la Société, **IL ENCOURT DES SANCTIONS POUVANT CONDUIRE À L'ENVOI DE LA NOTIFICATION D'UN CONGÉ RENON.** Celui-ci se verra facturer **au minimum** le déplacement du service mandaté en cas d'intervention d'un service extérieur.

En conséquence, sur simple demande de la Société, le locataire devra donner accès à son logement pour toute réparation, vérification ou intervention,....

1.2.4. EN CAS DE CHUTE DE NEIGE

Les trottoirs couverts de neige, de verglas ou de feuilles, doivent être déblayés par les locataires ou rendus non glissants, sur toute la largeur ou 1 m 50 au moins.

SI LE LOCATAIRE MANQUE À SON DEVOIR, SA RESPONSABILITÉ EST ENGAGÉE EN CAS DE CHUTE OU D'ACCIDENTS ÉVENTUELS pouvant se produire sur le trottoir de son logement.

De manière préventive, il est recommandé au locataire, lorsque la température extérieure l'exige, de protéger les compteurs d'eau et de gaz, les tuyauteries et de purger les canalisations d'alimentation d'eau afin d'éviter tout gel des canalisations privant les occupants d'eau chaude et froide et de chauffage pour certaines habitations.



« La Société Sambr'Habitat insiste sur l'importance de respecter le personnel employé et ouvrier dont la mission est, au travers de leur travail quotidien, d'améliorer votre quotidien et votre épanouissement au sein de votre logement. »





02

LE LOYER, LES CHARGES ET LA GARANTIE LOCATIVE

Conformément aux articles 7, 8, 9 et 10 du contrat type de bail, le montant du premier loyer mensuel et des charges, détaillé sur la feuille d'accompagnement du calcul du loyer, est dû à la signature du contrat de bail.

Le locataire doit constituer une garantie locative dont le montant est fixé par la législation en vigueur, pour couvrir notamment les frais d'entretien, de réparations locatives et de loyer qui seraient à sa charge.

2.1. CALCUL DU LOYER

Le détail du calcul du loyer mensuel est repris sur la note de calcul annexée au contrat de bail.

Le calcul du loyer est établi dans le respect de la réglementation en vigueur arrêtée par le Gouvernement Wallon.

Le loyer doit être payé pour le 10 de chaque mois au plus tard.

Année de référence pour le calcul du loyer = 3 ans avant (ex : revenus 2013 pour le calcul de loyer de 2016).

Les revenus des nets du « ménage » sont déterminés par le Code des Impôts sur les revenus des personnes physiques recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement en tenant compte des précisions suivantes :

- **50% des revenus imposables** sont pris en compte pour les personnes suivantes :
 - L'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans
 - L'ascendant pensionné
 - L'ascendant, du descendant ou du collatéral handicapé

VOTRE LOYER MENSUEL TIENT COMPTE DE :

**La valeur de l'habitation
ET
Des revenus nets du « ménage »**



• **Une réduction de loyer** vous est accordée dans les cas suivants :

- Pour les enfants à charge. Cette réduction est accordée au membre du ménage qui perçoit les allocations familiales.
- Par adulte handicapé (reconnu par le SPF - Direction Générale Personnes handicapées, anciennement « Vierge Noire »).
- Par enfant handicapé ou par enfant orphelin à charge.

Chaque réduction est accordée sur base d'un document officiel émanant soit de votre caisse d'allocations familiales et/ou du SPF - Direction Générale Personnes handicapées.

ATTENTION : Vous devez impérativement prévenir la Société en cas de changement de revenus et/ou de composition de famille car ces éléments influencent directement le montant de votre loyer !

SUIVANT LA LÉGISLATION :

- Si les revenus du ménage diminuent de 15 %, un nouveau loyer est établi et applicable le 1^{er} jour du mois qui suit la notification de la diminution.
- Si les revenus du ménage augmentent 15 %, un nouveau loyer est établi et applicable le 1^{er} jour du mois qui suit l'augmentation des revenus.

Cette révision de loyer est effectuée par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi.

Chaque année, votre loyer est actualisé !

Pour pouvoir effectuer un calcul conforme à la réalité, un courrier vous sera adressé pour vous réclamer les documents nécessaires. Les principaux documents à fournir sont : Voir tableau ci-dessous.

Pour chaque personne	Avertissement extrait de rôle revenus – exercice fiscal – année de référence (voir avec la société) 3 ans avant celle du calcul de loyer + preuve des revenus actuels (important)
Pour les personnes qui bénéficient de revenus de remplacement	Attestation de mutuelle, chômage ou du CPAS ou toute autre attestation
Pour les personnes ayant des enfants à charges	Attestation de la caisse d'allocations familiales (faire la demande vous-même à votre caisse)
Pour l'ensemble du ménage	Composition de ménage officielle de l'Administration Communale
Pour chaque ménage	* La preuve du paiement de votre contrat d'assurance incendie (copie extrait de compte ou attestation de la compagnie d'assurance) * La preuve du ramonage de la cheminée par une société agréée 1 fois par an.
Pour les personnes reconnues invalides SPF Sécurité Sociale (anciennement Vierge Noire) ou Mutuelle	Attestation prouvant l'invalidité provenant de la Mutuelle ou du SPF Sécurité Sociale

Si vous ne fournissez pas les documents nécessaires au calcul de votre loyer ou en cas de fausse déclaration, nous pouvons vous imposer un loyer plafonné au maximum ou vous signifier votre renon.

Si vous n'êtes pas d'accord sur le montant du loyer ou si vous rencontrez des difficultés pour nous faire parvenir les documents demandés, notre service locatif est à votre disposition.

Toutefois, si nécessaire, vous pouvez suivre la procédure suivante :

- Introduction d'une réclamation auprès de notre société, par envoi recommandé, dans les trente jours de la notification (date de la poste) de la fixation du montant de votre loyer.

Notre Société doit se prononcer sur la réclamation dans les trente jours de l'introduction de celle-ci et vous communiquer sa décision par envoi recommandé.

A défaut de décision dans les trente jours, la Société est réputée avoir rendu une décision qui vous est défavorable.

- Au terme de cette procédure, si vous vous estimez toujours lésé, vous pouvez introduire un recours auprès de la Chambre des recours.

Ce recours doit être envoyé, par lettre recommandée, dans les trente jours de la réponse de la Société à la réclamation, ou en l'absence de réponse, dans les soixante jours de la notification de la décision initiale de la Société, à l'adresse suivante :

**Chambre des recours
Société Wallonne du Logement
21, rue de l'Ecluse,
6000 CHARLEROI**

Avant de statuer, la commission vous entend ainsi que notre Société. Elle statue et vous notifie sa décision ainsi qu'à notre société dans les soixante jours qui suivent l'expédition du recours.

A défaut de décision prise et notifiée dans les délais prescrits, la Chambre de recours est réputée avoir rendu une décision qui vous est favorable.

- Vous pouvez également vous adresser à la Société Wallonne du Logement, Direction de la Médiation, 21, rue de l'Ecluse, 6000 Charleroi

OU

Introduire une réclamation individuelle au Médiateur du la Région Wallonne, rue Lucien Namèche, 54 à 5000 NAMUR.

2.2. PROVISIONS POUR CHARGES LOCATIVES ET CONSOMMATIONS

Les charges locatives varient en fonction du type de logement.

IL S'AGIT DES DÉPENSES RÉELLES QUE LA SOCIÉTÉ PAIE POUR LE BON USAGE DE L'HABITATION LOUÉE ET DES PARTIES COMMUNES.

AU BOUT DE L'ANNÉE, SUR BASE DES FACTURES ET DES RELEVÉS DES CONSOMMATIONS, NOUS CALCULONS VOS DÉPENSES RÉELLES.

Le montant des provisions pour charges est fixé au 1^{er} janvier lors de la révision annuelle des loyers, après avoir été soumis à l'approbation du CCLP

Dans le courant du mois de mai, un décompte annuel des charges est établi pour les immeubles à appartements en fonction des factures payées pour l'exercice précédent et réparties selon les logements concernés.

Un décompte est envoyé à chaque locataire signalant les éventuels surplus à payer ou les remboursements à percevoir. Celui-ci est réalisé par une firme spécialisée chargée notamment du relevé des index des compteurs à eau

et des calorimètres à radiofréquence pour ce qui à trait aux postes reprenant la consommation de gazoil de chauffage, de gaz et d'eau.

Outre ces différents « postes », le décompte comprend également toutes les autres charges locatives définies par l'AGW du 25 février 1999 portant sur la réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la SWL pour les sociétés de logement de services publics.

2.3. ÉCHÉANCES DE PAIEMENTS

Le loyer doit être payé au plus tard **POUR LE 10 DE CHAQUE MOIS.**

Quel que soit le mode de paiement choisi, il est important de ne pas oublier d'indiquer votre numéro de communication structurée qui vous aura été remis sur la première feuille de votre calcul de loyer.

ATTENTION : ne mentionnez que la communication structurée et rien d'autre (pas de n° locataire, nom ou adresse).

2.4. MODE DE PAIEMENT

2.4.1. PAR ORDRE PERMANENT

Afin d'éviter les problèmes, nous vous invitons à payer votre loyer par ordre permanent et d'utiliser la communication structurée, cela évite les erreurs.

Pour ce faire, le locataire se rend à la banque avec sa fiche de calcul de loyer sur laquelle sont indiqués tous les renseignements nécessaires pour le paiement de celui-ci.

Le locataire indique la date à laquelle il souhaite que son loyer soit payé pour qu'il parvienne à la Société le 10 du mois au plus tard.

2.4.2. PAR DOMICILIATION

Le locataire se rend à sa banque avec la fiche de calcul du loyer sur laquelle sont indiqués tous les éléments nécessaires (son n° de communication structurée, son adresse, le montant du loyer).

La Société demande à la banque la somme due pour le loyer au plus tard le 10 du mois.

2.4.3. PAR VIREMENT

Le locataire effectue un virement bancaire papier ou électronique ou un virement postal.

2.4.4. CONTENTIEUX

Tous les retards de paiement sont analysés au cas par cas.

A défaut de réaction du locataire auprès de nos services, une procédure en justice de paix sera activée par voie d'avocat, quel que soit le montant dû. Les frais inhérents à cette procédure vous seront réclamés.

EN CAS DE PROBLÈMES DE PAIEMENT

Veuillez contacter immédiatement le service social 071/710.526 ou 071/710.527 et le service contentieux au 071/710.524 afin de trouver rapidement une solution.



2.5. LA GARANTIE LOCATIVE

Le paiement de la garantie locative est payable selon les modalités prévues dans le contrat de bail.

Votre garantie locative est versée sur un compte individuel et producteur d'intérêts, ouvert en votre nom auprès de la Société Wallonne du Logement.

Pour avoir les clés du logement, vous devez avoir payé la garantie locative, le premier mois de loyer ainsi que les frais d'entrée en location (voir le décompte que vous avez reçu).

À votre départ, déduction faite des travaux établis éventuellement à votre charge lors de l'état des lieux et/ou des retards de loyers, la garantie et les intérêts vous sont remboursés.

2.6. SURLOYER POUR LES CHAMBRES EXCÉDENTAIRES

Selon les dispositions du Gouvernement Wallon, lorsque le locataire occupe un logement dont le nombre de chambres n'est pas proportionné à sa composition de famille, celui-ci pourrait se voir réclamer un montant pour chaque chambre excédentaire.

L'application du surloyer est régi par un Arrêté du Gouvernement Wallon.

Ces dispositions peuvent évoluer selon la réglementation.

2.7. FRAIS ADMINISTRATIFS À LA CHARGE DU LOCATAIRE

Dans certains cas, le locataire n'ayant pas respecté la procédure ad-hoc, il lui sera réclaté des frais administratifs :

Mise en demeure	10 €
Renon	10 €
Rappel recommandé pour une rentrée des documents pour le calcul de loyer annuel	10 €
Tout rendez-vous (administratif, technique, ...) non annulé 24h à l'avance	25 €
Ne pas laisser l'accès au logement (effectuer des travaux ou prendre des mesures, ...)	50 €



03

LES ASSURANCES

3.1. ASSURANCE BÂTIMENT (CONTENANT)



En sa qualité de propriétaire, la société assure ses immeubles loués par la valeur à neuf contre les risques d'incendie, y compris les dégâts d'électricité, la foudre, le gaz, la vapeur, les explosions, la tempête, la chute d'avions et les catastrophes naturelles. Il s'agit d'une assurance incendie de type « global incendie ».

Nous vous rappelons que notre assurance contre l'incendie et périls annexes prévoit un **« ABANDON DE RECOURS »** en votre faveur (art 16 de votre contrat de bail). Cela signifie que notre assureur n'exercera pas son recours pour les dommages causés au bâtiment et que le locataire ne doit donc pas prendre d'assurance couvrant le risque locatif du bâtiment.

Il faut cependant distinguer deux aspects importants :

- Ce recours s'exercera de plein droit s'il s'avère que le sinistre est intentionnel
- Le cas échéant, s'il y a non-respect (art 13 à 16 – droits et obligations des locataires) ainsi que les remarques précisées ci-dessus, le recours s'exercera.

Nous rappelons encore aux locataires l'importance de souscrire à une assurance familiale afin de couvrir les dégâts occasionnés par les membres de leur famille (voir 1.1.2).

3.2. ASSURANCES POUR LE CONTENU (MOBILIER)

En tant que locataire, il est obligatoire de souscrire une police d'assurance couvrant vos biens meubles (contenu) auprès d'un assureur de votre choix.

Une telle assurance incendie « contenu » est à charge du locataire s'il désire être couvert en cas de sinistre.

En effet, lors d'un sinistre, votre assureur va prendre en charge les dommages de votre mobilier. Celui-ci prendra également en charge les dommages causés à la tapisserie et/ou aux couleurs des murs. (La jurisprudence va actuellement dans ce sens). A ce sujet, nous insistons sur le fait que votre habitation est louée « murs nus ».

Le locataire doit prendre une assurance de type « intégrale incendie » qui couvrira le contenu du bien loué (le mobilier y compris les papiers peints, tapis,...) et le recours des tiers (voisins ou autres), à l'exclusion de l'immeuble. Les périls suivants devront également être couverts : bris de vitres et dégâts des eaux.

En assurant son logement, il est important de préciser à l'organisme concerné si celui-ci s'accompagne d'une cave, d'un grenier, d'un garage ou d'une dépendance, car leur contenu doit être également assuré.

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

Enfin, Le locataire est civilement responsable de tout accident ou détérioration causé par un membre de sa famille ou par un animal domestique lui appartenant (le locataire peut souscrire à une assurance « responsabilité civile »).

Pour rappel, chaque année, à l'occasion de la révision annuelle de loyers, une copie de la preuve de paiement des primes ou une attestation de l'organisme concerné est réclamée.



04

ENTRETIEN DU LOGEMENT LOUÉ ET DE SES ALENTOURS

Le locataire doit assurer l'entretien intérieur et extérieur de son logement social et veiller à ce que le logement soit maintenu dans un état de propreté correct et constant.

Durant l'occupation de votre logement, vous serez peut-être confronté à des problèmes d'ordre technique tels que robinets qui coulent, chauffage déficient, problème au niveau de la toiture....

Il est important de distinguer les matières qui relèvent légalement de la responsabilité du locataire et celle du propriétaire.

Pour ce faire, nous vous dressons ci-dessous une liste non exhaustive de postes relevant des réparations à charge de chacune des parties.

Par ailleurs, nous vous rappelons que Le « guide d'entretien de votre logement » remis lors de l'état des lieux d'entrée fait partie intégrante du présent Règlement d'Ordre Intérieur. Celui-ci a pour but d'apporter des réponses concrètes aux questions les plus fréquentes sur l'entretien d'un logement et les réparations éventuelles. En cas de perte de celui-ci, il vous est loisible d'en obtenir un exemplaire auprès de la Société SAMBR'HABITAT et plus précisément auprès de la référente sociale.

Dès qu'un dégât dont la réparation n'est pas à charge du locataire apparaît, celui-ci doit avertir la Société. Dans le cas contraire, il peut être tenu responsable des dommages qui en découlent, et de leur éventuelle aggravation.



4.1. DU SERVICE TECHNIQUE

Le Service Technique de la société assure les réparations dues à l'usure normale¹ à la vétusté², ou cas de force majeure³ ou au vice de l'immeuble.

Dans le cas où une réparation est à votre charge, il est de votre devoir de vous en charger vous-même ou via une entreprise extérieure. SAMBR'HABITAT peut vous orienter vers une entreprise extérieure ou son propre service technique. Dans ce cas, l'intervention vous sera facturée.

Si notre service technique, suite à un rendez-vous fixé trouve porte close, nous nous réservons le droit de vous facturer le déplacement inutile.

4.2. TRAVAUX À CHARGE DU LOCATAIRE

APPAREILS SANITAIRES :

- Entretien la baignoire et nettoyer les appareils sanitaires : lavabos, WC, douche ...
- Enlever les traces de calcaire
- Détartrer les mousseurs des robinets
- Nettoyer les crépines des lavabos
- Nettoyage des joints de silicone (voir leur remplacement si nécessaire)
- Vérification et entretien des joints (ex : entre la chasse et le WC, le WC et le sol,...).

ARMOIRES (CUISINE) ET PLANS DE TRAVAIL :

- Entretien normal: éviter griffes ou taches dues aux ustensiles (placer une protection), aération régulière...
- Vérification des charnières

- Nettoyage régulier des meubles
- Remplacement du filtre de la hotte.

WALLOIRS, CANIVEAUX, STERFPUTS, CHAMBRES DE VISITE, FOSSES SEPTIQUES :

- Nettoyage régulier et enlèvement des dépôts, le locataire doit veiller au bon écoulement des eaux.
- Il est strictement interdit d'y déverser des produits chimiques, marc de café, huiles ou autres déchets de cuisine.

BALCONS TERRASSES :

- Nettoyage régulier des surfaces
- Pour les balcons: le locataire doit surveiller les éléments indispensables à la sécurité (rampes, balustrades ...).

BOÎTE AUX LETTRES :

- Le locataire supporte tous les frais d'entretien et de réparation.

CANALISATIONS ET TUYAUTERIES :

- Le locataire veille à manipuler plusieurs fois par an les vannes et robinets d'arrêts pour éliminer les dépôts de tartre.
- Préserver les installations contre la gelée avec vidange éventuelle, parer aux dégâts de gel sur les canalisations et compteurs d'eau
- Garantir un bon écoulement dans les décharges, égouts et siphons.

En tout état de cause, le locataire répond :

- Aux dégâts causés à l'immeuble par suite d'obstruction (sauf vice de construction)
- De la corrosion qu'il aurait provoquée.

¹ Dégradation qui survient même si le locataire utilise le logement « en bon père de famille ».

² Dégradation inévitable produite par l'écoulement du temps.

³ Évènement exceptionnel duquel on ne peut faire face. Évènement imprévisible, irrésistible et extérieur.





CARRELAGES :

- Nettoyage régulier, si les joints se défont : prévenir le propriétaire.
- Carreaux, miroirs muraux : le locataire évite de les percer pour fixer des accessoires. Si le locataire doit forer des trous il veille à les réaliser dans les joints.

CAVES, GRENIERS, REMISES :

- Le preneur est tenu de vider et de nettoyer les caves, greniers et remises à sa sortie et de ne pas encombrer les espaces communs des caves avec leurs détritrus. Les frais d'évacuation des objets laissés **LUI SERONT IMPUTÉS.**

CHAUFFAGE CENTRAL :

- Afin de veiller au bon entretien des chaudières, la société a prévu de réaliser une partie des entretiens par notre équipe technique (pour les maisons équipées en chaudières mazout) et l'autre partie des entretiens est réalisée par un sous-traitant (pour les chaudières gaz et pour les chaudières collectives). Dans les deux cas, il est procédé une fois par an, à un entretien de la chaudière : vérification et nettoyage du brûleur,...
- Le locataire est tenu d'avertir la Société et la firme de tout problème.
- Davantage de précisions sont reprises au point 5.4.

CHIMINÉES :

- Le locataire doit veiller à laisser l'accès au logement afin de faire ramoner la cheminée une fois par an. Les frais liés à cet entretien sont compris dans le calcul des charges. Il doit avvertir la Société en cas de défectuosité.

CHÉNEAUX ET GOUTTIÈRES :

- Lorsque les chéneaux et les gouttières sont normalement accessibles, notamment par échelles, le locataire en assure le nettoyage régulier, afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales.

CITERNE :

- Le nettoyage de la citerne et entretien de la pompe sont à charge de l'occupant.

CLEFS :

- Le preneur reçoit des clefs à l'entrée dans le logement **DONT LE NOMBRE EST STIPULÉ DANS L'ÉTAT DES LIEUX.** Lorsqu'il quitte les lieux, le locataire doit restituer toutes les clefs et remplacer les clefs manquantes ou hors d'usage.
- En cas de vol ou de perte des clefs donnant accès au bien loué, le preneur sera tenu au remplacement de la serrure concernée.

CLÔTURES :

- Haies :
 - L'entretien locatif incombant au locataire comporte :
 - La taille régulière
 - Le remplacement des plants qui ont péri
 - Le nettoyage des pieds
 - L'épandage d'engrais ou de fumure
- Piquets avec fils ou treillis :
 - Les réparations à l'ensemble de la clôture, comme par exemple, la remise en état des poteaux, incombent au bailleur, sauf faute du locataire ou convention contraire.
- Murs :
 - Seules les réparations locales relevant de l'entretien sont à charge du locataire.

DÉMÉNAGEMENT :

- Le locataire est tenu de réparer les dégâts aux endroits d'accès communs et autres provoqués par les déménageurs et d'enlever tous ses encombrants. En effet, nous rappelons que tout enlèvement d'encombrants par la Société lui sera facturé.

DÉSINFECTION :

- Il arrive que les lieux loués soient infectés, notamment, par des parasites, par des cafards, punaises ou autres insectes, par des acariens, rongeurs,... Le locataire supporte le coût de la désinfection, car il doit se conformer aux impératifs de l'hygiène.

DÉTECTEUR DE FUMÉE :

Le locataire doit vérifier régulièrement (2 fois par an) que le détecteur fonctionne (il réalise un test en appuyant sur le bouton test : si l'appareil ne sonne pas, c'est que les piles sont plates). Le remplacement des piles est à charge du locataire (+ voir 4.9).

Nous rappelons que les détecteurs restent obligatoires légalement et ont pour but de sauver des vies.

ÉGOUTS ET FOSSES SEPTIQUES :

- Le preneur veille à ne pas obstruer les conduits d'évacuation, les chambres et autres équipements et procède régulièrement au nettoyage de ces derniers.
- Le curage des fosses septiques et puits perdus sont à charge du locataire, en cas d'obstruction ou en cas de départ. A cette occasion, il sera exigé, au moment de l'état des lieux de sortie, une facture récente du vidangeur. (+ voir 4.10)





HUMIDITÉ :

Vu le coût des produits énergétiques, il peut arriver que les locataires soient tentés de maintenir leur logement hermétiquement fermé. Ce mode de vie bien compréhensible n'est toutefois pas sans causer certains désagréments. En effet, nous produisons beaucoup d'humidité et il suffit de rester pendant 5 minutes dans une voiture fermée en hiver pour constater les fortes condensations d'humidité sur les vitres.

L'utilisation de la salle de bain et de la cuisine provoque également de grands désagréments d'humidité. Le manque d'aération

des locaux allié à un chauffage insuffisant peut provoquer l'apparition de petits points noirs devenant ensuite de fortes taches noires, avec développement de champignons. Cette condensation apparaît spécialement sur les parties froides telle que : châssis métalliques, murs extérieurs et dans les pièces telles que cuisine, salle de bain et chambres.

Cette humidité est généralement causée par l'occupant qui en sera rendu responsable bien qu'il ne se rende pas compte de sa responsabilité à cet égard.

ESCALIERS :

- L'entretien des éléments constructifs de l'escalier incombe au bailleur.
- Le locataire est responsable du déchaussement des fuseaux et balustrades, ainsi que du descellement des mains courants et des rampes

FAÇADES :

- L'extérieur de la maison ou des appartements doit être entretenu par le bailleur.
- Le locataire n'est responsable que des fixations qu'il a placées lui-même.
- Attention : il est strictement interdit de fixer quoi que ce soit sur les façades en crépis sur isolant (**ex : Rue de la Cloisière, Joie du Foyer**).

VOILURES :

- Le preneur devra nettoyer les vitres, aussi bien du côté intérieur qu'extérieur pour autant que les vitres soient accessibles.
- Il maintient libre les trous d'écoulement des eaux de condensation des châssis.
- Il n'obstrue pas les grilles de ventilation prévues dans les châssis (risque de condensation)
- Il est interdit de forer les châssis PVC : fixation de voiles possibles via des systèmes autocollants qui seront à enlever au départ du locataire.
- Pour les châssis en bois, seules des petits clous de fixation pour voiles sont autorisés et devront être laissés dans le châssis au départ du locataire.
- Les locataires dont le logement possède des portes et châssis en bois doivent les entretenir au minimum tous les deux ans.
- Le preneur devra régulièrement graisser et huiler les mécanismes de fermeture (poignées,...)

- Le preneur répond du bris de vitres, à moins qu'il n'y ait vice de pose, cas fortuit ou de force majeure.
- Il est interdit de recouvrir les vitrages de tout autre objet que ce qui est habituellement utilisé (rideaux, tentures, films pour vitrages).

INSTALLATION ÉLECTRIQUE :

- En principe, l'immeuble mis à disposition du locataire doit posséder une installation en état normal de fonctionnement et conforme à la législation en vigueur. Seules dérogent aux prescriptions légales actuelles, les installations électriques domestiques antérieures au 1^{er} octobre 1981 et n'ayant pas été modifiées après cette date.
- Le locataire use de l'installation en fonction de ses caractéristiques. Il ne modifie pas l'intensité ou la sensibilité des coupe-circuits, ce qui pourrait endommager l'installation ou provoquer un accident.
- En début de bail, l'installation électrique se limite d'habitude à un fil d'attente, un crochet de fixation et parfois un soquet. Le preneur qui, à la fin du bail, coupe les fils électriques trop courts, cause de graves dégâts locatifs. Il se verra donc facturer les frais de remise en état.
- Le preneur devra remplacer tous les interrupteurs, prises, soquets, fusibles et disjoncteurs automatiques si ceux-ci sont défectueux, et, maintenir en bon état le boîtier électrique.
- Le locataire est tenu de :
 - Remplacer les ampoules défectueuses
 - Placer des dés de protection
 - Vérifier les piles des détecteurs incendie
 - Remboîter les prises et interrupteurs déchaussés
 - Protéger les équipements en cas de remise en peinture.



MURS PLAFONDS :

- Il est demandé d'entretenir et de laisser en état de propreté les murs et plafonds régulièrement et de laver les moisissures à l'eau de Javel.
- Il est interdit de crépir les murs et plafonds intérieurs, ainsi que de poser des lambris.

PEINTURES ET TAPISSAGES :

- Les travaux intérieurs de peinture et de tapisserie sont à charge du locataire et doivent être faits en entier (pas de partie de mur, ... il faut déplacer les meubles pour intervenir derrière), il est recommandé d'utiliser du papier type « fibre de verre ».
- Les couleurs utilisées pour les murs, plafonds seront dans les tons pastel et pour les menuiseries dans des couleurs standards ou tons clairs.
- Le locataire doit renouveler régulièrement les peintures intérieures de châssis de fenêtres et des portes. Si lors de travaux d'entretien des peintures réalisés par la Société, il apparaît que les peintures intérieures sont défectueuses et/ou que des vitres sont fêlées ou cassées, les travaux nécessaires s'effectueront systématiquement aux frais des occupants.

PORTES ET PORTILLONS :

- Le locataire veille au bon fonctionnement des portes et de leur quincaillerie, notamment en graissant régulièrement les charnières, paumelles, gonds et serrures.
- Le locataire répond des dégâts causés aux portes par une mauvaise maîtrise de climat intérieur.
- Le locataire supportera l'entretien des chambranles de portes et fenêtres.

POUBELLES :

- Les locataires veilleront à respecter le calendrier de ramassage des déchets ménagers afin de ne pas stocker les déchets ménagers ou autres PMC dans les cours, terrasses et jardins.
- Il est interdit aux locataires de déposer ou de faire déposer, d'abandonner ou de faire abandonner des déchets ménagers sur la voie publique ou autre lieu public.
- Tout locataire a donc l'obligation stricte de déposer ses déchets ménagers dans les poubelles à puces prévues à cet effet conformément à la réglementation communale et de les entreposer dans un endroit ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de la société le cas échéant.



RADIATEURS :

Le locataire doit s'engager à :

- Dépoussiérer les ailettes – soulever avec douceur les plaques verticales pour accès
- Nettoyer le radiateur et la vanne avec lessive type Saint-Marc liquide
- Actionner les vannes régulièrement et réviser le collier si nécessaire.

REVÊTEMENTS DE SOLS SOUPLES : BALATUM, LINOLÉUM, VINYLE ET AUTRES :

- Ces revêtements de sols doivent être entretenus régulièrement par le preneur, avec des produits adéquats (cire, eau...)
- Le preneur sera tenu pour responsable de toutes les traces excessives laissées par les meubles.
- Il pourra également être tenu responsable des déchirures, égratignures, entailles, traces de brûlure, etc... qu'il aura occasionnées
- Le locataire n'est pas responsable de l'usure normale à la suite du passage, ni du poinçonnement causé par les pieds de meubles, sans coupure ni déchirure et résultant d'un usage locatif normal.

TOITURES PLATES :

- L'accès aux toitures plates est interdit aux locataires, toute dégradation causée par celui-ci lui sera imputée.

WC ET CHASSES D'EAU :

- Le preneur doit entretenir et nettoyer les parties facilement accessibles de la cuvette des WC et éviter de boucher les tuyaux de décharge.
- Il devra veiller à ce que la cuvette ne gèle pas et se chargera de réparer les fuites éventuelles de celle-ci. La réparation des fuites ou manquements dus à une erreur de construction ou à un WC ancien, seront à charge du bailleur.
- Pour les chasses d'eau, le locataire procède aux opérations habituelles d'entretien ou de menue réparation, qui comprennent notamment : le remplacement de la cloche et du joint, l'élimination du tartre et de l'oxyde ferrique.





4.3. TRAVAUX À CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

En général, les grosses réparations sont à charge de la Société. Par exemple : entretien des toitures, restauration des façades, réparation des murs porteurs, réparation des charpentes,...

Ainsi que les grosses rénovations : - Remplacement de revêtements après leur amortissement, remplacement des appareils devenus défectueux par vétusté,...

Le locataire qui constate d'autres problèmes techniques, qui seraient à charge du propriétaire, doit nous prévenir via le service technique, afin que la société puisse effectuer les réparations nécessaires.

Si le locataire ne prévient pas SAMBR'HABITAT et que les dégâts s'aggravent, il peut en être tenu responsable.

4.4. PELOUSES, HAIES ET PLANTATIONS

Les jardins dépendant des habitations doivent être agréablement aménagés et convenablement entretenus.

Les pelouses situées tant à l'avant qu'à l'arrière des maisons doivent être tondues régulièrement.

Le preneur doit entretenir les allées, les bordures, les parterres, le gazon, les arbres, ...

Il devra remplacer le revêtement des sentiers, allées et pelouses si ceux-ci sont abîmés par des véhicules ou tout autre dépôt d'objet lourd.

Il est interdit de stationner tout véhicule à moteur ou remorque sur les pelouses ainsi que d'y laver son véhicule.

Le locataire veillera :

- à ne pas abattre des arbres sans autorisation ;
- à ne pas planter des arbres et arbustes dans les jardins et pelouses, ils ne dépasseront pas, à l'avant 1,20 m, et à l'arrière 1,80 m de haut.
- À respecter les pelouses, haies et plantations ainsi que les plantations diverses des environs de l'immeuble.
- À respecter les infrastructures collectives mises à disposition des résidents.

Lorsque le printemps arrive, il est demandé au locataire de nettoyer son jardin, de tailler les haies et de les maintenir à une hauteur de 2 mètres maximum, à l'arrière et 1 mètre maximum à l'avant.

Le locataire est également dans l'obligation de débarrasser régulièrement le jardin de tout détritrus et encombrants faute de quoi, la Société se réserve le droit de faire évacuer les déchets à charge du locataire.

Il est interdit de faire du feu dans les jardins, jardinets, parcs, dépendances et bien entendu sur les terrasses, balcons et toitures.

Le locataire est également tenu de respecter les servitudes de quelque nature qu'elles

soient établies à charge du bien loué.

4.5. AMÉNAGEMENT, DÉCORATION ET PEINTURES EXTÉRIEURES

Sans l'accord préalable de la Société, il est interdit :

- De mettre en peinture des murs extérieurs ou de crépir les murs extérieurs.
- De placer des enseignes, réclames ou pancartes publicitaires ou autres.

4.6. ENTRETIEN QUOTIDIEN DU LOGEMENT SOCIAL LOUÉ

Dans un esprit d'esthétique et de convivialité, il est interdit au locataire :

- D'exposer et de faire sécher du linge, des tapis ou des objets de literie en façades et fenêtres
- De faire sécher du linge sur les pelouses publiques ou en zones de recul de la Société
- De secouer par la fenêtre des paillasons, tapis ou matelas
- De jeter de l'eau ou des objets quelconques par les fenêtres
- Enfin, d'attacher des fils supportant des linges de telle façon que des dégâts puissent être occasionnés soit à l'immeuble soit aux annexes.

Il est également interdit au locataire :

- De verser des eaux usées sur la voie publique ou sur les trottoirs de la maison, dans les sterfputs devant les garages ou encore dans la citerne à eau de pluie.
- De jeter les ordures et les déchets (les graisses de fritures et huiles de vidange particulièrement) dans les W.C, les jardinets, dans les gouttières ou sur les trottoirs et dans les avaloirs.

Il est du devoir du locataire de :

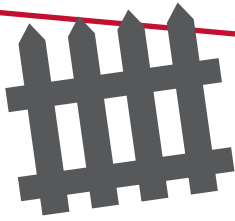
- nettoyer, régulièrement, sa devanture, les égouts, de ramasser les déchets déposés par le vent même s'ils ne lui appartiennent pas et de ne pas les pousser chez votre voisin.
- d'entretenir le bien et toutes les pièces du bien : il devra les laver, les balayer, les aspirer, les cirer, les dépoussiérer.
- de nettoyer régulièrement les siphons, les sols, d'entretenir tout spécialement les W.C et éviter les obstructions.

En conséquence, le locataire déclare accepter la responsabilité et assumer les réparations qui pourraient résulter de l'insouciance des obligations imposées. Il devra assumer les dégâts dus au manque de propreté.

Il est également demandé de débarrasser les jardins des détritres et de tous encombrants et de ne pas reproduire ces faits le cas échéant.

Ce n'est pas parce que vous habitez un logement dit social que vous ne devez pas vous sentir concernés par son entretien intérieur et extérieur.

Nous vous rappelons que vous avez signé un contrat de location avec certaines conditions que nous vous demandons de respecter.



4.7. LES ABRIS DE JARDIN, CONSTRUCTION DE TERRASSE ET CLÔTURES

Il est interdit d'élever des constructions (cabanes de jardin, véranda, serres, dalles ou béton) sur les parties non bâties de l'immeuble ni d'élargir les trottoirs périphériques et les terrasses de la maison sans l'accord écrit de la Société.

La société pourra tolérer à titre précaire et révoquable la construction ou l'installation d'un abri de jardin affecté exclusivement au rangement du matériel et mobilier de jardin, aux vélos, mobylettes, etc...

Une demande écrite devra obligatoirement être adressée à la Société et à la commune si un permis de bâtir est exigé.

Le placement de panneaux de séparation nécessite une autorisation écrite de SAMBR'HABITAT et en fonction de la réglementation communale, 2 ou 3 panneaux maximum seront autorisés, sur le côté ou à l'arrière de la maison.

Pour les clôtures à l'avant : max 120 cm de hauteur ; à l'arrière : max 180 cm de hauteur; matériaux durables et entretien fait par le locataire. Favoriser les plantations.

4.8. LES AIRES COMMUNES

Les pelouses, plaines de jeux, plantations, aménagées pour l'agrément des locataires, sont placées sous leur surveillance. Ils signaleront à la Société les dégradations éventuelles et leurs auteurs, s'ils sont connus. Les parents des enfants utilisant les jeux de plein air seront responsables des dégâts ou accidents occasionnés par la pratique de tels jeux.

Les frais afférents aux réparations ou remises en état éventuelles seront à leur charge.

Par ailleurs, il est interdit aux locataires de faire

des barbecues sur les espaces communs et de jeter des papiers et des déchets sur la voie publique.

Il est également interdit de transformer les espaces communs en potager sauf autorisation expresse ou écrite préalable de la Société.

4.9. LES DÉTECTEURS D'INCENDIE

Le locataire s'engage à faire usage des détecteurs d'incendie « en bon père de famille » et à les entretenir.

En cas de défectuosité de l'appareil, le locataire doit avertir au plus vite le service technique en vue d'envisager le remplacement de celui-ci.

Par ailleurs, le locataire est tenu de vérifier une fois par an la fonctionnalité de celui-ci.

Il ne peut en aucun cas enlever, déplacer ou ouvrir sans nécessité les détecteurs d'incendie.

Il doit les laisser apparents et libres d'accès en tout temps. Il ne peut les mettre hors fonction et ne peut en extraire la pile que lorsque celle-ci nécessite un remplacement (généralement, l'appareil bipe lorsque les piles sont plates).

Il ne peut ni les peindre ni les mettre en contact avec une substance qui pourrait en altérer le fonctionnement.

4.10. RÉPARATIONS INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

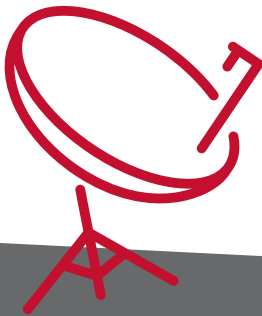
Le locataire sera tenu pendant toute la durée de l'occupation :

- De laisser exécuter sans indemnité et sans que le locataire puisse se prévaloir de l'article 1724 du code civil, tous les travaux de réparations et d'améliorations que la Société bailleuse jugerait nécessaires et utiles pour conserver le bien loué en bon état ou pour améliorer, quelles que soient la nature et la durée des travaux.

4.11. ENTRETIEN FOSSE SEPTIQUE

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

- 1) Vider la fosse en cas de nécessité et obligatoirement lors de son départ de l'habitation. Il doit la remplir d'eau propre avant de s'en servir ou avant son départ après l'avoir vidangée. La vidange doit être faite par un professionnel.
- 2) Ne pas employer de produits ne convenant pas pour les fosses septiques (consulter la notice d'emploi sur l'emballage avant achat).



4.12. PLACEMENT DES ANTENNES PARABOLIQUES ET DE TÉLÉDISTRIBUTION

Exceptionnellement, dans le respect des règlements communaux et avec l'accord de la Société, une autorisation peut être octroyée avec pose dans le jardin pour autant que cette antenne parabolique ne soit pas trop volumineuse.

Aucun percement dans le châssis ne sera effectué, ni « pincer » le câble dans le châssis.

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.

Le locataire doit demander à la compagnie de son choix le raccordement à la télédistribution ; ce raccordement, ainsi que tout autre raccordement supplémentaire (internet etc...) seront facturés directement au locataire, de même que le téléphone.

Afin d'éviter des dégâts aux habitations et de préserver l'aspect esthétique des cités, les acquéreurs et les locataires d'habitations sociales ne peuvent fixer une antenne de télévision parabolique, une antenne CB, T.V, F.M ou radio que ce soit sur les façades du bâtiment, sur la toiture ou immeubles à appartements, ou sur les balcons (toute antenne placée actuellement devra être démontée sauf si des autorisations écrites de la société ont été délivrées au moment de la prise d'effet de ce R.O.I).



05

INSTALLATIONS TECHNIQUES

5.1. SANITAIRES

En aucun cas, le locataire ne pourra modifier l'installation sanitaire. S'il est constaté que des modifications ont été faites, la Société effectuera les travaux de remise en état aux frais du locataire.

Le boiler doit être entretenu par le locataire. Il doit surveiller, entretenir et remplacer les robinets de réglage et d'arrêt, détartrer, préserver contre le gel, régler et assumer les frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations, qu'ils soient réalisés par un technicien de la société ou par une entreprise extérieure.

La preuve de cet entretien doit être à la disposition de la société.

5.2. ELECTRICITÉ

Pour des raisons de sécurité et de risque d'incendie, le locataire ne pourra modifier et/ou transformer l'installation électrique de son habitation. Le Société effectuera les travaux de remise en état aux frais du locataire si des modifications à l'installation ont été constatées.

Il est interdit de mettre des fusibles d'un ampérage supérieur à ceux étant installés.

Il est vivement conseillé de ne pas surcharger les circuits en utilisant des multiprises sur lesquelles sont branchés de nombreux appareils électriques (machine à laver, séchoir, lave-vaisselle, micro-onde...).

Il est d'ailleurs conseillé aux locataires de se renseigner auprès de la Société avant un achat électrique important afin de vérifier que l'installation électrique existante est adaptée.

5.3. MOYEN DE CHAUFFAGE, DE CUISINER, AÉRATION HUMIDITÉ

ENTRETIEN

Le locataire assumera les frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations qu'ils soient réalisés par un technicien de la société ou par une entreprise extérieure.

EN CE QUI CONCERNE LE MOYEN DE CHAUFFAGE :

Les locataires des logements équipés d'un système de chauffage central (gaz ou mazout) doivent utiliser les chaudières en place, au risque de les voir dysfonctionner si non utilisées. La charge « entretien du chauffage central » est automatiquement due pour ces logements.

Il est strictement interdit :

- d'employer et de stocker des bonbonnes de gaz pour une cuisinière ou le chauffage à l'intérieur et à l'extérieur d'un logement unifamilial ou en appartement ;
- de se chauffer au bois, et/ou au pétrole même d'appoint quel que soit le type de logement loué ;
- de constituer un dépôt quelconque de combustible liquide, gazeux, bois ou dérivés de bois dans les dépendances, hormis le fuel de chauffage si le dépôt est conforme aux règles de sécurité.

ATTENTION : Si le ramonage de la cheminée n'est pas prévu dans le décompte du loyer, il convient de nous transmettre **chaque année**, un certificat de ramonage. Ce système ne supprime pas l'intervention fixe pour le chauffage collectif.

- Enfin, il est interdit au locataire de logement « basse énergie » de forer des trous dans les sols afin d'éviter d'endommager l'installation de chauffage localisée dans le sol.

POÊLE À PELLETS

- Le locataire peut demander l'autorisation de placer un poêle à pellets. Celle-ci sera délivrée suivant des conditions strictes d'installation.
- Aucune intervention financière ou humaine de notre société n'aura lieu pour le placement, l'entretien, les dépannages ou les réparations des installations du poêle à pellets ;
- l'aménagement du poêle à pellets doit être réalisé par un installateur agréé (l'attestation doit être fournie à notre société) ;
- dans la mesure du possible le locataire doit utiliser le corps de cheminée existant, le cas échéant, si le corps de cheminée n'est pas bien disposé, le locataire doit procéder à une ouverture directe : il doit prévoir un carottage à une hauteur d'1,50 mètre ;
- le locataire doit fournir annuellement à notre société, l'attestation d'entretien et de contrôle par une personne agréée ;
- le locataire doit remettre en état le logement à son départ ;
- tout dégât provoqué par l'aménagement du poêle à pellets est de la responsabilité du locataire et sera pris en charge par celui-ci (prévoir une assurance).
- dans le cas où, le locataire utilise la cheminée existante pour l'installation du poêle à pellets, il doit obligatoirement tuber celle-ci afin d'éviter que les suies présentes sur les parois internes de la cheminée ne ressortent à travers le plafonnage. Ces frais doivent être couverts par le locataire.

ASSURANCE

En cas d'installation d'une cuve à mazout, le locataire doit souscrire une assurance prenant en charge les frais de dépollution du sol pouvant être causée par un déversement accidentel d'hydrocarbures. En effet, ces frais peuvent s'avérer être très onéreux et en cas d'absence d'assurance, ceux-ci devront être couverts intégralement par le locataire.



5.4. MONOXYDE DE CARBONE (C.O)

SOYONS VIGILANTS !!!!!

Les médias relatent régulièrement divers accidents survenant suite à des intoxications dues au CO₂ (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.

Les locataires qui disposent d'une salle de bain avec chauffe-bain fonctionnant au gaz doivent veiller à une ventilation suffisante du local pendant le fonctionnement de l'appareil : la flamme du chauffe-bain consommant l'oxygène de la salle de bains.

De plus, il est strictement interdit d'utiliser des chauffages d'appoint au gaz liquide ou pétrole de type Zibro Kamin ; ce type d'appareil produit un litre l'eau sous forme de vapeur par litre de pétrole utilisé. Il favorise donc le phénomène de condensation. Ce type d'appareil présente un réel danger d'intoxication au CO.

Tout moyen de chauffage doit être connecté par un installateur agréé. Il est demandé au locataire d'apporter la preuve à la Société que l'installation est en ordre et conforme.

Il est donc recommandé d'installer un détecteur de CO afin de prévenir tout incident ou asphyxie et de vérifier le bon fonctionnement de celui-ci.

POUR TOUT RENSEIGNEMENT COMPLÉMENTAIRE, NOUS VOUS INVITONS À CONSULTER LE SITE INTERNET : WWW.CIV.BE.



EN CE QUI CONCERNE L'ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT :

Dans les logements à « basse énergie » munis d'une pompe à chaleur et d'une ventilation double flux, l'entretien des appareils de production d'eau chaude sanitaire, de la pompe à chaleur, de la ventilation et des différents filtres et des conduits y afférents, est assuré exclusivement par la Société SAMBR'HABITAT.

EN CE QUI CONCERNE LES RISQUES D'HUMIDITÉ :

Il appartient au locataire d'aérer son logement régulièrement et de chauffer toutes les pièces si les conditions météorologiques l'imposent afin d'éviter les problèmes de condensation.

Si vous constatez néanmoins des problèmes d'humidité, vous devez avertir directement SAMBR'HABITAT. Il se peut qu'en cas de dégradations causées par la condensation, la responsabilité du locataire soit engagée.

Nous tenons à vous informer que, sans être directement visible, l'eau est partout présente dans l'air. Par ses activités quotidiennes (douche, lessive, cuisine, respiration...) une fa-

mille 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. Il est indispensable de laisser les grilles de ventilation des châssis ouvertes ce qui permet d'évacuer l'humidité ambiante vers l'extérieur tout en fermant les portes des pièces les plus humides (salle de bains, cuisine, chambre). Nous vous demandons de respecter cette consigne.

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.

5.5. COORDONNÉES DU SERVICE TECHNIQUE

Le service technique est accessible du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 12h30 à 16h30 et le vendredi de 8h à 12h au numéro 071/71.05.40 en période hivernale.

EN CAS D'EXTRÊME URGENGE UNIQUEMENT c'est-à-dire en cas de motif impérieux ne pouvant attendre au lendemain, (fuite d'eau, panne générale d'électricité ou de chauffage, dégâts tempête,...), vous pouvez nous contacter le week-end ou les jours fériés au numéro unique : 0474/94.55.30.

IL EST STRICTEMENT INTERDIT AUX OCCUPANTS D'APPARTEMENTS :

- De peindre les murs extérieurs.
- De modifier la teinte d'origine des boiseries extérieures.
- De secouer les paillassons, tapis ou autres, par la fenêtre, le balcon, sur les paliers, dans les cages d'escaliers ou tout autre lieu commun.
- De garer les véhicules devant les entrées d'immeubles, dans les cours ou lieux communs de l'immeuble, non affectés à cet usage. Chaque locataire est donc tenu de stationner son véhicule soit dans son garage soit sur/devant son emplacement de garage afin de laisser libre passage à l'ensemble des occupants des appartements du bâtiment.

• Ou à tout visiteur de stationner sur les trottoirs ce qui entraîne une dégradation et empêche les autres locataires de circuler en toute sécurité. Il est important de rester courtois et de penser aux personnes moins valides habitant dans le bâtiment.

• De stationner des véhicules sans plaques devant le garage dont il est locataire ou tout espace privé appartenant à Sambr'Habitat

- D'introduire des véhicules ou pièces de véhicules dans les appartements.
- D'accumuler des matériaux ou tous objets dans les lieux communs.
- D'accumuler divers objets dans les locaux des compteurs énergétiques, ceux-ci devant obligatoirement rester vides conformément aux impositions du service régional d'incendie.
- De déposer ou suspendre des objets encombrants tels que bassins, fauteuils, paraboles, etc... sur les murs des communs, les balcons ou terrasses.

06

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX APPARTEMENTS



- De déposer sur les balcons des objets pouvant abîmer la surface de protection du sol (suite aux travaux d'étanchéité) et également des objets pouvant altérer l'esthétique du bâtiment (poubelles,...).
- De suspendre du linge aux fenêtres.
- De laisser jouer les enfants dans les espaces communs (sous-sols, cages d'escaliers, paliers, couloirs, cabines d'ascenseurs, combles ainsi que sur les plantations) : ce ne sont pas des espaces de jeux.
- De jeter des ordures ou déchets (les graisses de fritures et huiles de vidange particulièrement) dans les W.C, les sterputs ou canalisations quelconques, les caves, sur les terrasses ou dans les halls communs.
- **DE JETER SES EAUX USÉES, DE NETTOYAGE SUR LES PARKINGS DES APPARTEMENTS AFIN DE RESPECTER TANT SES VOISINS QUE SON ENVIRONNEMENT.**
- De laisser les animaux domestiques faire leurs besoins sur les terrasses, balcons, communs et pelouses.
- De faire des barbecues sur les balcons.
- **Ou à tout visiteur de laisser la porte d'accès par les caves ouverte ainsi que la porte d'entrée principale des halls des communs. Celles-ci doivent être fermées à clé après chaque passage.** Les clés ne peuvent être données ou prêtées à toute personne extérieure n'occupant pas le logement avec lui. Ceci, afin d'assurer la sécurité de tous. En cas d'occupation par un seul locataire, celui-ci pourra remettre un double de clé de la porte d'entrée à une seule personne de confiance.
- **D'utiliser l'eau ou l'électricité des communs pour un usage personnel (aspirer ou nettoyer son véhicule à moteur ou autre). Les prises électriques installées dans les caves et dans les halls des communs sont uniquement destinées au personnel de la société Sambr'Habitat ou à la société de nettoyage en cas d'intervention.**
- Il est interdit à tout locataire de garage(s) d'y installer des prises de courant individuelles.

6.1. EMMÉNAGEMENT « DÉMÉNAGEMENT

Il est recommandé aux locataires d'appartements d'avoir recours à des déménageurs professionnels et de surveiller, dans leur propre intérêt, le transport des meubles, leur passage dans les baies, couloirs, paliers, cages d'escaliers et ascenseurs. S'il y a constat de dégâts dans ces parties, ils seront à charge du locataire responsable.

6.2. ASCENSEURS

Certains immeubles sont équipés d'ascenseurs. Ces appareils étant actionnés par les locataires, ceux-ci, dès leur entrée dans l'immeuble, seront initiés à leur fonctionnement par le technicien de SAMBR'HABITAT. Ils devront se conformer scrupuleusement aux instructions apposées dans les cabines.

Les locataires respecteront la plus stricte discipline afin que toutes les manœuvres indispensables au bon fonctionnement des ascenseurs soient correctement exécutées. Ils pratiqueront le « fair-play » à l'égard des autres usagers.

Les locataires ne peuvent, en aucun cas, invoquer l'oubli des instructions données ou l'inattention dans l'exécution des manœuvres requises, pour justifier une négligence.

Ces prétextes seront considérés par la société comme des actes de mauvais vouloir et des mesures seront prises à l'égard de leurs auteurs.

Les portes d'ascenseurs ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte notamment par le dépôt d'objets bloquants ou de neutralisation de détecteur optique. L'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.

Le locataire doit veiller à ne pas salir les ascenseurs. En cas de souillures dans les ascenseurs, le locataire responsable est tenu de les faire disparaître immédiatement. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à sa charge.

Les locataires respecteront scrupuleusement la charge maximale de l'ascenseur.

Dans le cas d'utilisation d'ascenseur par un ou des enfants non accompagnés des parents, ces derniers seront tenus pour responsables de tout accident ou détérioration. En cas de panne, les usagers font appel au service de dépannage au moyen du système prévu dans la cabine et préviennent également SAMBR'HABITAT.

Enfin, en cas de déménagement, il y a lieu de prévoir un élévateur, les ascenseurs ne peuvent être utilisés pour le mobilier.

6.3. MINUTERIES

L'éclairage des couloirs et escaliers de certains immeubles à appartements est assuré au moyen d'appareils électriques appelés minuteries. Ce dispositif automatique permet l'éclairage de ces endroits pendant un certain temps, d'une manière ininterrompue.

Ils sont réglés pour une durée d'environ 2,5 minutes. Pour éviter la mise hors d'usage prématurée de ces appareils, il est strictement interdit de bloquer les boutons des minuteries de quelque façon que ce soit. Il est également interdit de prendre les ampoules des communs pour un usage personnel. L'usager pris en flagrant délit sera invité à quitter l'immeuble dans le délai prévu par le contrat type de bail.

Si le contrevenant n'est pas connu, le remplacement des appareils détériorés aura lieu aux frais de tous les locataires de l'immeuble repris dans les charges annuelles calculées par la Société.

Pour les endroits ne disposant pas de minuterie, tout locataire ou visiteur est dans l'obligation d'éteindre les lampes après son passage afin d'éviter les consommations qui seront imputées à l'ensemble des locataires dans le cadre des charges communes calculées par la Société Sambr'Habitat.

6.4. EQUIPEMENT DE SÉCURITÉ

Le locataire est tenu de respecter les équipements de sécurité. Toute dégradation volontaire d'extincteurs, dévidoirs, boutons d'alarmes, détecteurs, portes coupe-feu ou centrales incendies est considérée par la Société comme une grave mise en danger des locataires et sera sanctionnée comme telle.

D'une façon générale, le montant réclamé pour toute réparation rendue indispensable à la suite d'un acte de malveillance anonyme ou d'une négligence collective, sera imputé à l'ensemble des locataires de l'immeuble et réparti entre eux.

6.5. CHAUFFAGE COLLECTIF

Dans les immeubles comportant un système de chauffage central collectif, le coût du chauffage est inclus dans le terme mensuel sous forme d'une provision pouvant être revue annuellement.

Il est recommandé au locataire de ne pas abuser du chauffage, c'est-à-dire de s'abstenir, dès que la température extérieure le permet, de laisser tous les radiateurs ouverts ou encore de chauffer les pièces au maximum, alors que les fenêtres sont ouvertes.

Lorsqu'il gèle, il s'oblige à prendre les précautions indispensables pour éviter tout gel des installations intérieures.

La société attire l'attention sur le fait qu'il y va de l'intérêt du locataire de coopérer à une gestion économique de l'immeuble.

Par ailleurs, le locataire doit manipuler les robinets de réglage avec toutes les précautions requises et signaler immédiatement à la Société toute anomalie dans le fonctionnement des radiateurs.

Pour le chauffage collectif, une firme spécialisée effectue, 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 collectif est conclu avec une firme spécialisée. Le locataire y souscrit et autorise la Société SAMBR'HABITAT à percevoir, en même temps que son loyer mensuel, la somme relative à ce service. Le prix de ce contrat est revu chaque année.

6.6. ENTRETIEN, NETTOYAGE ET RÉPARATIONS DANS LES IMMEUBLES À APPARTEMENTS

6.6.1. IMMEUBLES ENTRETENUS PAR DES SOCIÉTÉS EXTÉRIEURES

Dans certains immeubles, l'entretien des communs est effectué par une société de nettoyage, mandatée par la société, à charge des locataires.

Toute réclamation concernant les services fournis par cette société de nettoyage doit être adressée à la direction de SAMBR'HABITAT.

6.6.2. IMMEUBLES ENTRETENUS PAR LES LOCATAIRES EUX-MÊMES

Les locataires d'un même étage s'entendent à l'amiable ou suivant le rôle établi dans l'immeuble pour balayer et nettoyer, chacun à tour de rôle, la volée d'escaliers y compris les paliers et dégagements conduisant à l'étage inférieur à celui de leur appartement, aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par semaine.

Dans tous les cas, les locataires qui auront sali les escaliers, tout autre passage ou lieu commun, soit en transportant des matières souillantes, soit autrement que par un passage normal, sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage et ce, indépendamment du rôle établi par les dispositions ci-dessus.

6.6.3. POUBELLES

Dès son emménagement, le locataire d'appartement est tenu de respecter les consignes prévues pour l'évacuation des immondices et de se référer aux dispositions communales pour les ramassages hebdomadaires.

Il est interdit au locataire d'entreposer plus d'une semaine ses sacs poubelles soit dans son appartement soit dans sa cave pour des raisons d'hygiène et de respect du voisinage en matière de nuisances odorantes.



Il est interdit aux locataires de déposer ou de faire déposer, d'abandonner ou de faire abandonner des déchets ménagers, des immondices ou tout encombrant sur la voie publique ou autre lieu public ainsi qu'autour des bulles de recyclage (bulles à verres, PMC, ...).

Tout locataire a donc l'obligation stricte de déposer ses déchets ménagers dans les poubelles à puces prévues à cet effet conformément à la réglementation communale et de les entreposer dans un endroit ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de la Société le cas échéant.

6.6.4. STERFPUTS DES TERRASSES ET DES GARAGES OU TOUTE AUTRE CANALISATION

Les sterfputs des terrasses et des garages ne peuvent servir qu'à récolter des eaux pluviales ou provenant de la fonte des neiges.

Il est strictement interdit d'y déverser des eaux usées, produits nocifs, huiles de vidange, graisse à frites, marc de café ou autres déchets de cuisine.



6.7. LES ESPACES COMMUNS

Les entrées des immeubles doivent rester propres.

IL EST STRICTEMENT INTERDIT AU LOCATAIRE DE :

- Fumer dans les parties communes en intérieur d'immeubles conformément à la loi sur le tabac y compris dans les ascenseurs.
- Comme cité ci-dessus, de laisser jouer les enfants dans les parties communes. Il est rappelé aux parents que ceux-ci sont responsables des actes de leurs enfants.
- **Entreposer dans les locaux communs ou dans les espaces communs des caves, des objets quelconques sans l'autorisation expresse des services compétents de la Société.**
- **Déposer ou stationner, même temporairement, des vélos, un véhicule motorisé, des voitures d'enfants sur les paliers, dans les halls, escaliers ou couloirs des immeubles et d'occasionner des dégâts.**


- **Ces frais d'enlèvement ou de réparation seront reportés dans le décompte des charges communes et/ou collectives, soyez donc vigilants...**

- De « ponter » des fusibles brûlés ainsi que de faire usage d'électricité des parties communes pour son usage privé.
- De pénétrer dans les locaux techniques tels que la chaufferie, machinerie ascenseur, ...

Les parties communes ne peuvent jamais être occupées à titre privatif. Les entrées, les escaliers, paliers, les dégagements, couloirs de caves et emplacements de parking doivent, en tout temps, être libres de tout objet quelconque. Il ne pourra jamais être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit (même temporairement).

Il est interdit de se garer devant les entrées des immeubles à appartements ainsi que sur les pelouses. Les entrées doivent en effet être accessibles à tout moment par les services d'urgence (ambulance, pompiers, médecins...).

Toutes les dégradations survenues dans les parties communes, notamment au cours des déménagements, seront à charge du locataire responsable.



07

LOCATION DE GARAGE

Le locataire peut prendre en location un garage (un seul par locataire), suivant certaines conditions.

Il est mis à disposition afin d'y entreposer un véhicule immatriculé. Il n'est pas autorisé à y entreposer des objets de valeur. La société décline toute responsabilité pour tout dommage tel qu'accidents, dégâts, vol même partiels ou autre occasionnés qui pourraient survenir dans les garages.

L'usage des garages et emplacements de parking doit se faire avec un minimum d'inconvénients pour les autres locataires et plus particulièrement entre 22 heures et 7 heures.

Les véhicules doivent être fermés à clé ainsi que les portes des emplacements privés. Il est déconseillé de laisser des objets de valeur ainsi que les papiers de la voiture à l'intérieur du véhicule.

Les garages mis en location ne peuvent donner lieu à aucune activité professionnelle officielle ou officieuse et ne peuvent entreposer des objets qui résultent de la vente ou l'achat d'objets liés à une activité commerciale quelle qu'elle soit.

Aucune personne ni aucun animal ne peut séjourner dans ces garages.

L'accès aux garages doit toujours être libre

et aucun véhicule immatriculé ou non ne peut être entreposé devant celui-ci.

Tout rassemblement intempestif aux alentours des batteries de garage sera interdit dans un respect du voisinage et de l'environnement (dépôt de déchets,...).

LA SOUS-LOCATION DES GARAGES EST STRICTEMENT INTERDITE. LE GARAGE NE POURRA DONC PAS ÊTRE PRÊTÉ.

Aucun dépôt de carburant ou tout autre objet inflammable n'est autorisé.

Il est interdit d'effectuer sur le domaine ou dans le garage des réparations aux engins mécaniques (à moteur) dans le but de respect de l'environnement et des nuisances éventuelles pour le voisinage.

L'alimentation électrique de la lampe des boxes individuels ne peut être utilisée à d'autres fins que l'éclairage de ce local.





LA SOCIÉTÉ TOLÈRE UNIQUEMENT LA POSSESSION D'UN ANIMAL DE COMPAGNIE PAR LOGEMENT

À la condition expresse que celui-ci ne présente aucun danger et n'occasionne aucun désagrément ni nuisances pour les autres locataires.

La possession d'un animal engage le(s) propriétaire(s) de cet animal à respecter les dispositions suivantes :

- Eviter 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 de tout passage mitoyen.
- Tout chien doit être tenu en laisse et plus particulièrement aux abords immédiats des logements ainsi que dans les parties communes des immeubles à appartements.
- L'animal ne peut circuler sur les aires de jeux réservées aux enfants.
- Il est strictement interdit de laisser les animaux faire leurs besoins dans les logements, dans les parties communes des bâtiments, devant les entrées, sur les pelouses et les trottoirs situés aux abords immédiats des immeubles ainsi que sur les aires de jeux.
- Défense absolue de laisser les chiens **EN PERMANENCE** dans les jardins et de les laisser aboyer sans cesse en votre absence ou non. Les animaux ne peuvent pas être dangereux ou inconfortants (aboiements, odeurs...). **EN CAS DE NUISANCES**, la Société pourra demander au locataire de se séparer du ou des animaux en cause. Dans le cas où le locataire ne s'y conformerait pas, cela pourrait constituer un motif susceptible d'entraîner la résiliation du bail aux torts du locataire.

- Il est formellement interdit de posséder des animaux exotiques, des reptiles, rats, souris, batraciens, insectes, mygales ou autres animaux dangereux ainsi que des animaux de basse-cour : poules, lapins, canards, pigeons et volières au sein du logement ou de ses dépendances.
- Il est actuellement toléré la présence de maximum deux animaux vivants actuelle-

08

LES ANIMAUX DOMESTIQUES



ment au sein du ménage mais au décès de l'un d'eux, il ne pourra être remplacé pour disposer au maximum d'un animal domestique par habitation.

- **LES CHIENS RÉPUTÉS DANGEREUX** de type molosse ou assimilable sont interdits (Américan Staffordshire Terrier, Pitbull Terrier, English Terrier, Dogue Argentin, Bull Terrier, Mastiff, Rottweiler).

Concernant la détention antérieure de ce type de chien à la prise d'effet du R.O.I, le Règlement général de Police est d'application ainsi que la réglementation communale. Il n'est pas autorisé que ce type de chien soit remplacé par un animal similaire. La tenue en laisse et le port de la muselière sont obligatoires pour tout chien appartenant à cette catégorie dangereuse.

EN RÉSUMÉ, LES CHIENS AU TEMPÉRAMENT AGRESSIF NE SONT PAS AUTORISÉS DANS NOS LOGEMENTS.

Toute exception à la présente interdiction devra avoir fait l'objet d'un accord explicite de la Direction de la Société.

- Si vous habitez un appartement, il est évident que la taille de votre chien a toute son importance. Seules les petites races de chiens sont autorisées en appartement. Les chiens réputés dangereux ne sont donc pas autorisés non plus.
- Les responsables d'un chien dangereux doivent – après vérification 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. Ceci, afin de respecter le voisinage et notre environnement.

A nouveau nous vous rappelons, qu'il est vivement conseillé de prendre une assurance familiale pour que le propriétaire soit assuré contre les dommages que son animal pourrait occasionner.

Si le locataire veut se plaindre sur le comportement d'un animal, il doit se rendre à la police et apporter une copie à SAMBR'HABITAT pour que nous puissions éventuellement retirer l'autorisation de garder cet animal.

09

RESPECT DU VOISINAGE ET DE L'ORDRE PUBLIC





LE LOCATAIRE EST RESPONSABLE DE TOUS LES MEMBRES OCCUPANT SON LOGEMENT, DES VISITEURS ET AMIS.

Voici quelques recommandations pour respecter vos voisins et être respecté d'eux.

Tout comportement qui nuirait à la bonne entente et à la tranquillité des colocataires, pourra être également un motif de congé renon.

9.1. NUISANCES SONORES

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

Le locataire est tenu de modérer la puissance des appareils de diffusion (radios, télévisions, pianos et autres instruments de musique installés dans le logement ou à l'extérieur) de manière à ne pas troubler la quiétude des voisins.

Le locataire ne tondra pas sa pelouse et n'utilisera pas d'outillage tel que foreuse, tronçonneuse, etc... les dimanches et jours fériés afin de respecter la tranquillité des voisins.

POUR RAPPEL : on considère qu'il y a tapage nocturne lorsque la tranquillité est troublée entre **22h et 7h** et celui-ci est répréhensible par la loi (art 561 du Code Pénal).

La Société n'intervient d'aucune manière dans les litiges entre voisins, sauf en ce qui concerne le respect du présent règlement. Seuls les services de médiations existants, la police, voire la justice de paix, sont compétents 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.

9.2. NOURRIR LES ANIMAUX ERRANTS

Il est interdit :

- De distribuer de la nourriture sur la voie publique ou dans les lieux publics.
- De donner de la nourriture aux animaux errants (Chiens, Chats, pigeons et autres animaux potentiellement nuisibles) sur les terrasses, aux abords des poubelles, dans les cours ou dans les espaces verts car cette nourriture ainsi distribuée attire également les rats. Le poison éventuellement donné à ces rats constitue un danger pour les enfants et pour les autres animaux.

Dans un souci permanent de maintenir et d'améliorer la propreté et la qualité de son parc de logements mais également de favoriser la bonne entente entre voisins, la société SAMBR'HABITAT sollicite le bon sens quant à l'interdiction de ces pratiques nuisibles pour l'ensemble du voisinage.

9.3. MÉGOTS DE CIGARETTES SUR LA PARTIE PRIVATIVE ET SUR LA VOIE PUBLIQUE

Il vous est demandé de ne pas jeter vos mégots de cigarette sur la voie publique ou sur votre devanture. C'est par ce simple geste de respect que vous obtiendrez des résultats et que vous marquez de l'intérêt pour votre voisinage et pour votre environnement.

Pour le(s) locataire(s) occupant un appartement, il est demandé de ne pas jeter de cendres de cigarettes ou de mégots de votre balcon.





10

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

10.1. IMMONDICES, DÉCHETS, EAUX USÉES

Le locataire veillera à ne pas jeter des ordures, des encombrants, des eaux usées ou des déchets dans les W-C, jardins, pelouses, gouttières, sur les trottoirs. Tous ces déchets devront être déposés par les locataires dans un bac spécial ou dans un sac imposé par l'Administration Communale à déposer selon les indications des services communaux de voirie ou, en cas d'absence de ceux-ci, selon les indications de la Société.

Le locataire est donc tenu de respecter les règlements communaux notamment en ce qui concerne l'urbanisme, le ramassage des immondices et les ramassages spéciaux.

10.2. VÉHICULES SANS PLAQUE

Il est interdit au locataire de déposer des voitures accidentées ou non immatriculées devant les habitations, devant les garages, sur les pelouses, devant les jardins privatifs 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(s) véhicule(s) même, ainsi que par courrier recommandé, la Société évacuera celles-ci aux frais des propriétaires desdits véhicules et ce, sans réclamation d'une quelconque indemnisation de la part des propriétaires des véhicules.

Cette interdiction vaut également pour les véhicules non immatriculés mis en dépôt sur un domaine privé lorsque les véhicules sont visibles de la voie publique.

EN RÈGLE GÉNÉRALE, LES LOCATAIRES VEILLERONT À LA PROPRETÉ DE L'ENVIRONNEMENT EN S'ABSTENANT DE JETER DES PAPIERS OU AUTRES IMMONDICES DANS LEUR PARTIE PRIVATIVE ET SUR LA VOIE PUBLIQUE.







11.1. VANDALISME

S'il s'agit de vandalisme, la première chose à faire est de déposer plainte à la police contre l'auteur des faits ou contre « X ».

Le procès-verbal ainsi dressé sera un moyen de preuve et sera transmis à l'assureur et au propriétaire.

Le locataire doit aviser la Société des dégâts qui ont été causés en apportant la preuve que la plainte a bien été déposée à la police.

En l'absence de faute du locataire et sauf convention contraire, le propriétaire supportera le coût de la réparation des dégâts causés lors des tentatives d'effractions ou à l'occasion d'actes de vandalisme et transmettra le montant du préjudice à la police. Le coût sera à charge des auteurs des faits.

Pour rappel, pour les actes de vandalismes concernant les communs, les frais seront portés dans les charges communes des locataires de l'immeuble concerné si ceux-ci sont responsables.

11

DÉGÂTS EN COURS DE BAIL À CHARGE DU LOCATAIRE

11.2. STATIONNEMENT DANS LES PELOUSES

Le stationnement et la circulation des véhicules sont interdits sur les pelouses et aires de jeux. Des aires de stationnement sont prévues et délimitées aux abords des implantations, ou sur les voiries desservant ces implantations. Tout contrevenant, locataire, visiteur ou tierce personne pourrait être verbalisé nonobstant les poursuites éventuelles que se réserveraient la Société ou l'administration communale de l'entité.



12

RENON OU FIN DE CONTRAT

SAMBR'HABITAT est libre d'opter, selon la gravité et l'urgence, pour l'action qu'il jugera adaptée à la situation :

- **Action purement financière (facturation du coût du nettoyage ou d'une remise en état) :**

il est expressément convenu qu'en cas de manquement constaté aux obligations d'entretien et/ou de réparation dans les entrées, escaliers, paliers et autres endroits communs aux locataires des habitations, SAMBR'HABITAT interviendra d'initiative ou sur demande pour y pallier. Les frais résultants de cette intervention seront mis à charge du ou des locataires responsables s'ils sont identifiés, ou de l'ensemble des locataires de l'immeuble concerné si le ou les responsables des salissures ou des dégâts ne sont pas identifiables.

Par conséquent, la communauté des locataires de l'immeuble en est solidairement responsable à défaut d'identification de l'auteur des dégradations. Le coût de la remise en état sera donc réparti à parts égales par habitation.

- **Avertissement écrit** transmis au locataire constituant mise en demeure de réparer, à ses frais, le dommage subi le cas échéant. L'avertissement est inscrit dans le dossier du locataire tenu par SAMBR'HABITAT en vue d'être éventuellement soumis à l'appréciation du Juge de Paix. En application de la loi sur la protection de la vie privée, le locataire peut se faire produire une copie de son dossier.

EN CAS DE NON-RESPECT DU PRÉSENT R.O.I ET/OU CONTRAT DE BAIL PAR LE LOCATAIRE, CELUI-CI S'EXPOSE, SELON LA GRAVITÉ DES FAITS QUI LUI SONT REPROCHÉS, AUX ACTIONS MENTIONNÉES CI-DESSUS.

• **Congé renon adressé au locataire et mettant fin au bail :**

- En cas d'inexécution fautive présentant une certaine gravité, SAMBR'HABITAT peut notifier un congé renon au locataire qui ne respecterait pas ses obligations découlant du Contrat de bail conformément à l'art 18§1 2^e et du présent R.O.I.

- Tout locataire ou tout visiteur de ce locataire qui, de manière répétée, malgré l'envoi d'une ou de plusieurs mises en demeure par pli recommandé à la poste, soit n'aura pas maintenu ou entretenu son habitation, les parties communes ou leurs abords en bon état d'entretien et de propreté, soit aura occasionné des troubles de jouissance et/ou commis des actes de vandalismes, s'exposera à la résiliation du bail.

- Lorsque le nombre ou la gravité des infractions constatées sera jugé tel que les relations contractuelles sont compromises, SAMBR'HABITAT signifiera un dernier avertissement au locataire. L'envoi d'un congé renon sera automatique dès que le locataire,

qui aura reçu ce dernier avertissement, sera à nouveau en défaut de respecter le présent R.O.I et/ou le Contrat de bail.

- Le congé renon peut être signifié sans préavis au locataire qui aurait commis, ou qui aurait laissé commettre par les membres de son ménage ou les personnes qu'il accueille, des atteintes graves à l'ordre public, de désordre intolérable, d'agressions physiques à l'encontre du personnel ou des représentants de SAMBR'HABITAT.

- En cas d'inoccupation effective du logement social mis en location prouvée par une enquête interne de la Société ou une enquête de police ou par tout autre élément, le locataire encourt le risque d'obtenir la résiliation de son contrat de bail à ses torts, par décision de Monsieur le Juge de Paix.

- Toute cohabitation non déclarée constatée au sein du logement social loué par le locataire peut donner suite à la résiliation du bail à ses torts; pour cause de non déclaration de modification de la composition de famille sans l'accord de la Société SAMBR'HABITAT.

13

AU DÉPART DU LOGEMENT



LE LOCATAIRE EST TENU À LA SORTIE DE SON LOGEMENT :

- De remettre son logement en parfait état de propreté (nettoyage général intérieur et extérieur + réseau d'égouts et décharges nettoyés, vidange de la fosse septique : attestation d'un professionnel à l'appui).
 - Le logement et les abords (jardin et abris de jardin) ainsi que la cave et grenier devront être entièrement vidés.
 - **D'évacuer tous les aménagements personnels qu'il aurait installés ou repris de l'ancien locataire, sauf si le locataire entrant reprend ces aménagements dans leur état et moyennant l'accord de la Société. Le locataire s'engage donc à remettre le logement dans son état d'origine lors de la sortie, à l'exception de ce qui a été endommagé ou a péri par vétusté. S'il reste des effets personnels après la remise des clés du logement, ceux-ci seront évacués aux frais du locataire sortant.**
- Les murs devront être remis à nus, nettoyés, même au cas où le plafonnage existant se révèle fragilisé ;
 - les clous, crochets et vis devront être retirés ;
 - les trous dans les murs devront être rebouchés avant le départ du locataire de manière invisible.
 - Les plafonds devront être dépoussiérés et ceux de la cuisine et de salle de bain devront être lavés.
 - Si l'état des lieux de sortie atteste que l'usure des locaux est supérieure à la normale, le locataire se verra sanctionné par la facturation des dégâts occasionnés.
 - Lors de l'état des lieux de sortie, le représentant de la Société relève, en présence du locataire, les index des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité et des calorimètres.

Le locataire ne doit pas faire couper les compteurs. Par contre, il doit contacter sa Société d'énergie afin de leur communiquer les index de sortie précisés sur l'état des lieux.



AU DÉPART DU LOGEMENT

POUR TOUT CE QUI N'EST PAS PRÉVU AU PRÉSENT
RÈGLEMENT, ON S'EN RÉFÈRERA À L'USAGE DES LIEUX.

COORDONNÉES DES DIFFÉRENTS SERVICES

Téléphone principal	071/71.05.20
Le service technique	071/71.05.40
Le service social	071/71.05.26 ou 27
Le service contentieux	071/71.05.24
Numéro d'urgence	0474/94.55.30 (uniquement week-end et jours fériés en période hivernale)

info@sambrhabitat.be



LE CCLP

Ce nouveau règlement a été réalisé selon l'avis conforme du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP), réuni le 16 décembre 2015.

Le CCLP est représenté par des locataires. Il constitue un relais - un intermédiaire entre les locataires et la Société, il est un organe institué auprès de la Société et a des missions précises reprises dans le Code Wallon du Logement.

Cette activité est donc prévue dans la loi et regroupe 15 membres bénévoles. Leur élection a lieu tous les 4 ans.

Le CCLP rend un avis obligatoire sur :

- Les relations entre la société de logement, les locataires et propriétaires
- Les droits et obligations de chacun
- Les charges et le décompte annuel
- Les projets de travaux et de construction
- L'entretien des logements et de leurs abords
- Les mesures de récupération de loyers de retard et descharges
- Les animations dans les quartiers

Le CCLP désigne également deux représentants pour siéger au sein du Comité d'Administration de SAMBR'HABITAT.

POUR TOUT CONTACT ET INFORMATION :

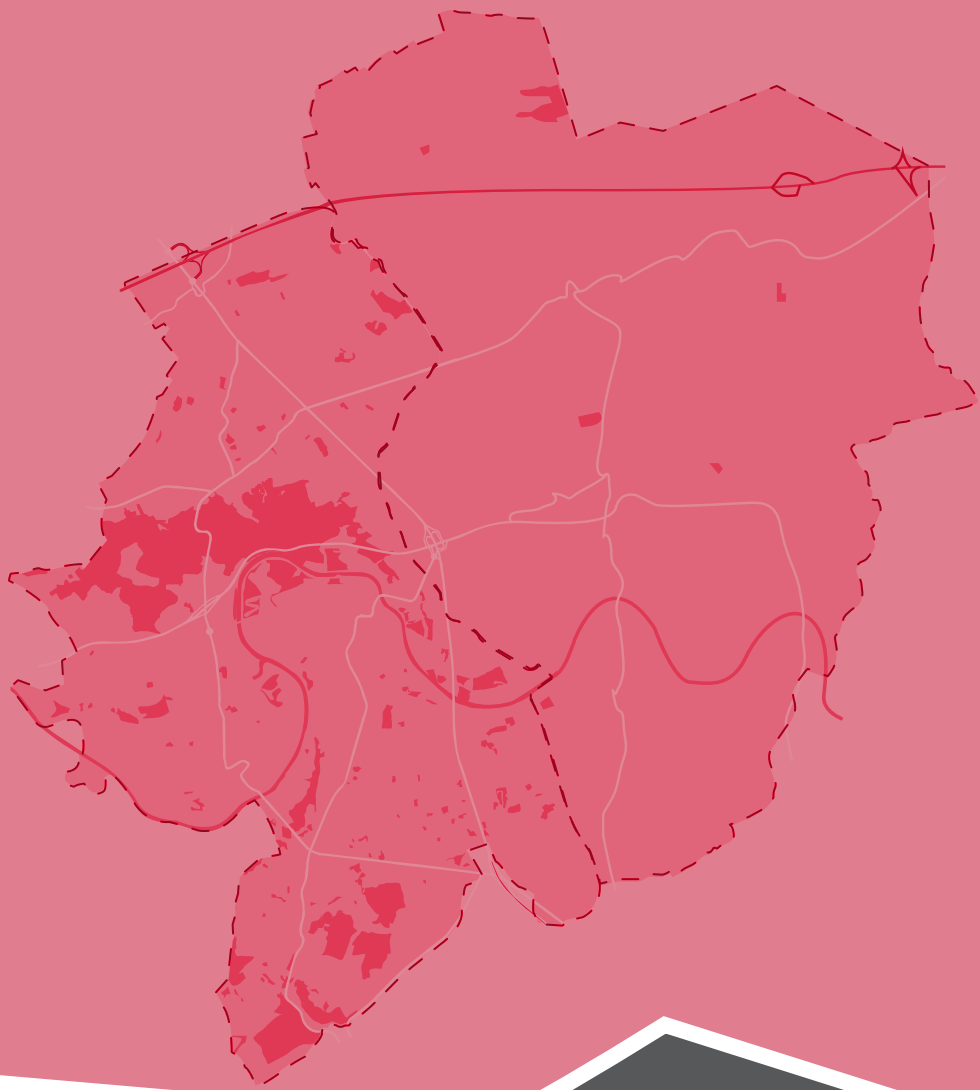
MONSIEUR JACQUES VASSART, PRÉSIDENT

Rue de la Place, 14 boîte 6
5060 AUVELAIS

MADAME MYRIAM VERLAINE

Avenue des Muguets, 46
5190 HAM-SUR-SAMBRE
Mail : myriammanu1@hotmail.com





RUE PRÉ DES HAZ, 23 - 5060 SAMBREVILLE
TÉL: 071/71.05.20 - FAX: 071/71.05.34
INFO@SAMBRHABITAT.BE

