

LE FOYER FONTAINOIS SCRL

Société de Logement de Service Public agréée par la S.W.L. sous le n°5270

Rue de l’Alouette, 14 bte 52 à 6140 FONTAINE-L’EVEQUE

Téléphone : 071/52.58.38 - Fax : 071/54.15.76

Courriel : foyer-fontainois@foyer-fontainois.be

REGLEMENT D’ORDRE INTERIEUR

A L’ATTENTION

DES LOCATAIRES

Bonjour, et bienvenue

« LE FOYER FONTAINOIS »

gère quelques 1.000 logements sociaux sur l’entité de Fontaine-l’Evêque qui et couvre donc les territoires des anciennes communes de Fontaine-l’Evêque, Forchies-la-Marche et Leernes.

Vous trouverez ci-après le Règlement d’Ordre Intérieur applicable pour l’ensemble des locataires du Foyer Fontainois.

Son objectif est d’une part de vous garantir une vie harmonieuse dans votre logement et votre quartier, et d’autre part de garantir de bonnes relations entre l’ensemble des locataires, leur environnement et les services du Foyer Fontainois.

Considérations générales

PREMIERE PARTIE : REGLEMENT GENERAL

TITRE I. L’entrée dans le logement.

Article 1 – Dépôt d’une garantie locative

Article 2 – Etat des lieux

Article 3 – Emménagement, déménagement

Article 4 – Assurances

TITRE II. L’utilisation du logement.

Article 5 – Occupation du logement

§1) Le locataire est tenu d’occuper personnellement, effectivement et en bon père de famille le logement, d’y résider et de s’y faire domicilier.

§2) Le locataire s’interdit d’utiliser le bien loué pour d’autres usages que celui d’habitation à titre de résidence principale.

§3) Le locataire s’engage à ne pas en modifier la structure ou la composition du logement, y compris des dépendances.

§4) Le locataire s’engage à respecter le bien loué.

§5) Le locataire doit respecter le droit au calme des voisins.

Article 6 – Animaux

§1) Animaux de compagnie : chiens, chats, oiseaux et poissons.

§2) Autres animaux.

§3) Animaux sauvages – animaux errants.

Article 7 – Accès au logement

Article 8 – Aménagement, ameublement et décoration

Article 9 – Prise en charge des énergies

TITRE III. Utilisation, entretien et réparation des installations.

Article 10 – Ordre, propreté et travaux

Article 11 – Réparations et dépenses d'entretien dites locatives

Article 12 – Utilisation et entretien des installations sanitaires

Article 13 – Utilisation et entretien des alimentations d'eau

Article 14 – Utilisation et entretien des alimentations de gaz

Article 15 – Utilisation et entretien des installations de chauffe et de production d'eau chaude sanitaire.

§1 : Chauffage central individuel au gaz

§2 : Système de production individuel d'Eau Chaude Sanitaire

§3 : Chauffage collectif

§4 : Droit à la cheminée

§5 : Modification d'un mode de chauffage existant et conforme.

Article 16 – Utilisation et entretien des installations électriques.

Article 17 – Aération du logement et lutte contre l'humidité.

Article 18 – Installation de sécurité.

Article 19 – Prise en charge des frais résultant de désordres, dommages et dégradations

§1 : A charge du locataire

§2 : A charge du propriétaire

Article 20 – Intervention sur un logement

§1 : Problème technique aux installations mises à la disposition du locataire.

§2 : Demande d'intervention sur un logement.

DEUXIEME PARTIE : PARTICULARITES DES IMMEUBLES A APPARTEMENTS

Article 21 – Accès à l'immeuble

Article 22 – Emménagement- déménagement et transport du mobilier.

Article 23 - Ascenseurs

Article 24 – Utilisation des espaces communs

Article 25 – Déchets ménagers et utilisation des locaux-poubelles

Article 26 – Utilisation des équipements de sécurité

Article 27 – Charges et consommation des espaces communs

Article 28 – Chauffage individuel et chauffage collectif

Article 29 – Entretien et nettoyage

Article 30 – Nettoyage dans les immeubles sans technicien(ne) de surfaces

Article 31 – Garage commun pour vélos-motos

Dispositions finales

REFERENCES

- **Code Wallon du Logement**
- **Charte des locataires**
- **Contrat de bail de la slsp « Le Foyer Fontainois »**
- **Articles 1714 à 1760 du Code Civil**
- **Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la SWL ou par les SLSP et ses annexes**
- **Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logements de service public**
- **Article 262 du CWATUP**
- **Guide d'une bonne relation entre propriétaire et locataire en Wallonie – Brochure éditée par le Conseil Supérieur du Logement, disponible sur www.conseilsuperieurdulogement.be**

Considérations générales

Il y va de l'intérêt de chacun de maintenir un cadre et un climat de vie collective agréables.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur entre en vigueur le 1^{er} juillet 2012.

Il annule et remplace tout Règlement d'Ordre Intérieur antérieurement en vigueur applicable aux logements mis en location par le Foyer Fontainois.

Il constitue une annexe au contrat de bail-type régissant pour la Région Wallonne la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par des sociétés agréées par celle-ci. Il est complémentaire de la Charte des Locataires dont le contenu reste d'application.

Il est rédigé en considération des dispositions légales et réglementaires, notamment l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999. Ces dispositions restent d'application même si elles ne sont pas expressément reprises ci-après.

Il détermine les conditions pratiques d'occupation des logements qui n'ont pas été expressément prévues ou définies dans le contrat de bail mais qui néanmoins en font partie intégrante. Le locataire est donc tenu de s'y conformer. *En cas d'interprétations contradictoires* entre les clauses du bail et celles du présent Règlement, les stipulations du contrat de bail prévalent.

Toutes tolérances aux conditions énoncées au présent Règlement, quelles qu'elles aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications ou suppressions de ces conditions.

La Société se réserve le droit de remettre congé renon, moyennant un préavis de 3 mois, au locataire qui ne respecterait pas ses obligations découlant du contrat de bail et/ou du présent règlement d'ordre intérieur. Le préavis prendra cours à dater du premier jour du mois suivant celui où il est notifié.

PREMIERE PARTIE : REGLEMENT GENERAL

TITRE I. L'entrée dans le logement.

Article 1 – Dépôt d'une garantie locative

Avant de pouvoir disposer des clés du logement, le futur locataire est tenu de verser une garantie locative destinée à couvrir les éventuels dégâts commis sur le logement.

Le montant de cette garantie varie en fonction de la nature du bien loué.

A défaut de constituer une garantie locative dans la quinzaine de sa volonté de prendre le logement en location, le candidat-locataire sera réputé avoir refusé le logement.

La garantie locative ne peut se substituer au paiement des loyers.

Article 2 – Etat des lieux

L'état des lieux est réalisé à deux moments clés de la location du logement : avant l'entrée dans le logement et au terme de la location.

Avant l'entrée dans le logement, le locataire et un représentant de la société effectuent un état des lieux contradictoire. Ce document servira de référence pour l'évaluation des dégâts locatifs à la fin de la location.

En cas de rénovation lourde du logement, un nouvel état des lieux sera réalisé au terme de la réalisation et deviendra opposable à toutes les parties.

Avant sa sortie du logement, le locataire devra :

- effectuer toutes les réparations qui lui incombent, y compris celles signalées dans le rapport de visite de pré-sortie ;
- vider le logement, ses dépendances et ses abords de tous biens mobiliers, déchets et décombres qui lui appartiennent ;
- nettoyer le logement.

Le locataire sera présent et répondra à toutes convocations écrites de la Société afin d'établir, ensemble, l'état des lieux.

Le locataire peut cependant se faire représenter par une personne de son choix munie d'une procuration écrite qui restera annexée au document d'état des lieux.

Les dégâts locatifs constatés à la sortie du logement seront portés en compte du locataire et retenus sur la garantie locative et ses éventuels intérêts.

Le locataire remettra à la société toutes les clés du logement et de ses dépendances y compris celles qu'ils auront acquises en supplément au plus tard le dernier jour de la location, et ce sans dédommagement. Faute de quoi, la société remplacera les serrures au frais du locataire.

Relevé des compteurs et calorimètres

A l'occasion des états des lieux, le locataire veillera à l'exactitude des relevés des divers compteurs et calorimètres équipant le logement.

Article 3 – Emménagement, déménagement

Lors de l'emménagement ou du déménagement, il est recommandé aux locataires de recourir au service de déménageurs professionnels et de surveiller, dans leur propre intérêt, le transport des meubles, leur passage dans les baies, couloirs, paliers et cages d'escaliers.

Il faut signaler que toute dégradation tant intérieure qu'extérieure, causée à l'immeuble est à charge du responsable de celle-ci.

Les ascenseurs (Esterel et Cantonner) ne peuvent en aucun cas être utilisés à des fins d'emménagement ou de déménagement.

Article 4 – Assurances

Assurer son logement est une nécessité et une obligation.

La Société a souscrit pour chaque logement une police d'assurance type « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire : cela signifie que le Foyer Fontainois assure le bâtiment (les briques).

Le locataire, quant à lui, est dans l’obligation de souscrire une police incendie pour les risques suivants :

- le contenu ;
- le recours que l’article 1382 du code civil accorde aux voisins, en ce compris les dégâts des eaux et le bris de vitre.

La couverture par une assurance permet de payer ces réparations ainsi que d’indemniser les voisins ; elle indemnise également le locataire pour ses biens propres

De plus, la société peut demander à tout moment au locataire :

- de lui remettre une copie de sa police d’assurances ;
- d’apporter la preuve du paiement de la prime d’assurances.

Comme tout un chacun, il est prudent de vous assurer en responsabilité civile. Cette assurance couvrira les dommages causés accidentellement à autrui par vous-mêmes, vos enfants, votre conjoint.

Que faire en cas de sinistre ?

En cas de sinistre (dégâts occasionnés par le feu, l’eau, l’explosion...), le locataire préviendra **immédiatement** la société de logements.

N’oubliez pas que vous devez fournir les preuves des dommages ; ne jetez donc pas les objets détériorés et rassemblez tout ce qui peut justifier la valeur des biens disparus ou détériorés (factures, certificats de garantie, photos, etc..).

Conformément aux dispositions du Code Civil, le locataire est présumé responsable des sinistres causés sur le bien occupé. Dès lors, à défaut de preuves contraires, il reste redevable du montant de la franchise.

TITRE II. L'utilisation du logement.

Article 5 – Occupation du logement

§1) Le locataire est tenu d'occuper personnellement, effectivement et en bon père de famille le logement, d'y résider et de s'y faire domicilier.

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

Le locataire est tenu d'occuper l'immeuble, de le meubler, de l'entretenir, de l'aérer et de procéder aux réparations locatives. Il est responsable de l'entière responsabilité du bien loué du premier jour de la location au dernier jour de son renon. Dès lors, il est de son devoir de signaler à la société les éventuels problèmes techniques du logement qui sont à charge du propriétaire.

Le logement ne peut être occupé que par des personnes faisant directement partie du ménage du locataire tel que mentionné au contrat de bail, sauf autorisation écrite et expresse accordée par la Société au locataire en matière de cohabitation d'une ou plusieurs personnes qui ne pourra être envisagée que si le logement est proportionné (superficie habitable, nombre de chambres) à la demande réalisée.

En aucun cas, y compris de manière exceptionnelle, les caves et annexes ne peuvent servir de local de séjour ou de chambre à coucher.

Le locataire s'interdit, sans l'accord écrit de la Société, de céder tout ou partie de ses droits à la location ou de sous-louer l'immeuble en tout ou en partie.

Le locataire s'engage à informer immédiatement la Société de tout changement d'état civil intervenu dans son ménage et dans le chef des cohabitants éventuels. Le(s) cohabitant(s) doit(vent) remplir les conditions fixées pour le locataire et respecter les obligations qui lui(leur) sont imposées.

Si le logement ne correspond plus aux normes de proportionnalité, la société pourra annuler l'autorisation de cohabitation. Suivant ses disponibilités, la société proposera un autre logement au locataire dont le logement n'est plus proportionné à son ménage.

§2) *Le locataire s'interdit d'utiliser le bien loué pour d'autres usages que celui d'habitation à titre de résidence principale.*

En conséquence, il est interdit :

1° d'y vendre, emmagasiner des marchandises ou produits quelconques (ex: revendeurs de métaux, brocanteurs etc...).

2° d'y exercer un artisanat, un commerce ou une industrie quelconque et notamment tout débit de boisson même non alcoolisé (ex : inscrire le siège social d'une société).

3° de couper du bois, du fer ou tout autre matériau encombrant dans les pièces destinées à l'habitation afin de ne pas endommager les pièces de vie et d'éviter de blesser les personnes présentes. En cas d'accident et/ou de dégradation, le locataire contrevenant sera seul responsable.

§3) *Le locataire s'engage à ne pas en modifier la structure ou la composition du logement, y compris des dépendances.*

En conséquence, il est interdit :

1° d'apporter une modification au bien loué, à ses dépendances (ex: cloisons, murs, transformation d'un garage en cuisine...) et à ses installations de chauffage, eau, gaz et électricité.

2° de fixer des crampons, vis, clous sur les murs extérieurs, les portes et boiseries, d'appliquer des enseignes, réclames, pancartes ou toutes autres décorations extérieures, d'enlever des matériaux placés dans le logement (plinthes, carrelages, boiserie, etc.). Les frais de remise en état qui pourraient en résulter seront à charge exclusive du locataire. Il est également interdit de percer et de forer dans les façades et les châssis de porte et de fenêtre.

3° d'ériger des dépendances derrière la maison ou dans le jardin. En cas d'infraction, la Société a le droit à tout moment de faire rétablir les lieux dans leur état primitif, aux frais du contrevenant. Toutefois, moyennant l'accord écrit et préalable de la Société, un abri de jardin pourra être implanté dans le jardin et ce, suivant les prescriptions imposées par la Société et sans préjudice des dispositions légales et réglementaires en la matière.

4° d'installer ou laisser installer pour son compte ou compte d'un tiers une antenne radio ou T.V., paraboles, panneaux solaires ou photovoltaïques, ou éolienne sans autorisation écrite et préalable de la Société. En aucun cas, les antennes ne pourront être fixées dans les façades ou maçonneries. Les locataires doivent en outre, se conformer aux dispositions légales et règlementaires en la matière (article 262 du CWATUP).

5° de délimiter une parcelle de terrain sans l'accord préalable et écrit de la Société. En cas d'autorisation, le locataire devra se conformer aux indications qui lui seront données par la Société. Les frais occasionnés incombent au locataire. Tout dommage résultant de ces travaux sera à charge du locataire responsable. La société se réserve le droit de solliciter, en fin de bail, la remise en l'état initial aux frais exclusifs du locataire.

6° d'enlever des arbres ou arbustes dans les jardins communautaires et de planter des arbres à haute tige ou des conifères (ex. : « sapin de Noël ») dans les jardins privés.

§4) *Le locataire s'engage à respecter le bien loué.*

Il est formellement interdit au locataire :

1° de faire sécher ou d'aérer du linge hors des fenêtres, le long des façades, de secouer les paillasons, tapis, chiffons et chamoisettes par la fenêtre.

2° de jeter des ordures, graisses, huiles ou déchets dans le WC, dans la cour, dans les jardins, pelouses et parterres, dans les gouttières, sur les trottoirs ou par la fenêtre.

3° de faire du feu dans les jardins (cf. Règlement de Police).

4° de suspendre ou de laisser traîner sur les balcons des objets susceptibles de s'envoler (torchons, seaux, poubelles et déchets divers, etc.).

§5) *Le locataire doit respecter le droit au calme des voisins.*

Il veillera à ce que la tranquillité des voisins et/ou autres occupants de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par ses faits, ceux des personnes de sa famille, des gens à son service ou de ses visiteurs.

Il devra donc apporter une attention particulière de 22h (21h en hiver) à 8h :

- à ne pas faire de travaux ;
- à ne pas déplacer des meubles et autres objets lourds ou volumineux ;
- à ce que les enfants n'utilisent pas de jeux bruyants ;
- au volume des appareils radiophoniques, de musique et de la télévision.

Il est tenu de respecter la loi, les règlements communaux et de Police concernant les activités à l'extérieur (horaire des tontes, tapage diurne, etc.).

⇒ le règlement communal est disponible sur le site web de la Ville de Fontaine-l'Évêque (http://plonegov-9011.proxy.pilotsystems.net/fontaine/fontaine/dw/politique/regpoladm_flv-07) ou sur simple demande au Foyer Fontainois.

Ni la Société wallonne du Logement, ni le Foyer Fontainois n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins. Cet arbitrage relève de la seule compétence de la Justice de Paix et des services de médiation existants.

Si le locataire estime devoir en informer la Société et/ou le CCLP, il le fera soit aux permanences, soit par téléphone, soit par écrit. Il ne sera donné aucune suite aux courriers anonymes.

La Société conserve la faculté de remettre un congé renon aux locataires qui s'obstineraient à enfreindre les règles précitées nonobstant l'envoi de plusieurs avertissements.

En outre, pour les immeubles contenant plusieurs logements, il est interdit de laisser jouer les enfants dans les parties communes et, pour les immeubles qui en sont pourvus, dans les ascenseurs et escaliers de secours.

Article 6 – Animaux

§1) Animaux de compagnie : chiens, chats, oiseaux et poissons.

A titre de tolérance, les locataires peuvent posséder des chiens de petite taille, chats, oiseaux et poissons. Il est néanmoins interdit de détenir des animaux qui pourraient être une source de gêne pour les voisins.

Il convient de distinguer le type de logement occupé :

1° Maisons unifamiliale et « duplex » : la présence de maximum deux animaux (type chien-chat) par ménage est tolérée, pour autant qu'ils ne constituent aucun trouble par leur présence, leur odeur, bruit, aboiement ou autre, et que les conditions d'hygiène et de sécurité soient respectées.

2° Immeubles à appartements : la présence de maximum un animal (type chien-chat) par ménage est tolérée, pour autant qu'ils ne constituent aucun trouble par leur présence, leur odeur, bruit, aboiement ou autre, et que les conditions d'hygiène et de sécurité soient respectées. Les animaux, en visite, sont formellement interdits.

Toutefois, les locataires qui, avant la mise en vigueur du présent règlement d'ordre intérieur, étaient en possession de plusieurs animaux (type chien-chat) pourront garder ceux-ci et ce, sous les conditions reprises ci-avant, mais ne pourront les remplacer par d'autres, en surnombre vis-à-vis des présentes tolérances.

De manière générale, les chiens doivent être tenus en laisse (maximum 2m .) dès que la porte de l'habitation privée est franchie. Il est interdit au locataire de permettre à son chien de se soulager aux abords des bâtiments. Si tel était le cas (ou si un accident de cet ordre devait survenir), le locataire est tenu de nettoyer immédiatement les parties souillées et d'emporter les excréments.

Si l'animal est source de nuisance par bruits, odeurs ou autres, 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 attendu du locataire un comportement responsable vis-à-vis de son ou ses animaux. Cela signifie par exemple, pour les chiens, de ne pas encourager leur agressivité par un entraînement au « mordant » ou autre. Les chiens ne peuvent circuler sur les aires de jeux réservées aux enfants.

Il est interdit d'enterrer les animaux morts dans les jardins.

Rappel du Règlement de Police - Article 81

Sans préjudice des dispositions légales, décrétales et réglementaires, il est interdit sur le territoire communal d'entretenir et de détenir des animaux dont l'espèce, la famille ou le type sont réputés comme étant malfaisants ou féroces et de nature à porter atteinte à la tranquillité et/ou à la sécurité publiques et/ou à la commodité de passage.

- §1. Les propriétaires de chiens de type « molossoïde » sont tenus de déclarer leur(s) chiens(s) à l'Administration communale une fois celui-ci (ceux-ci) identifié(s) et enregistré(s).
- §2. Ces mêmes chiens doivent porter une muselière et être tenus en laisse lorsqu'ils se trouvent sur la voie publique et dans les lieux accessibles au public.
- §3. Les propriétaires de ce type de chiens ont l'obligation de tenir leur(s) chien(s) enfermé(s) dans un enclos lorsqu'il(s) n'est(ne sont) pas enfermé(s) dans la maison.
- §4. En cas de non respect de ces obligations, des peines de police pourront être appliquées, conformément à l'article 119 bis de la nouvelle loi communale.
- §5. En vertu de l'article 133 al.2 de la nouvelle loi communale, le Bourgmestre est fondé à prendre, par arrêté de police, toute mesure nécessaire pour s'assurer que tel ou tel chien en particulier, dont on a constaté qu'il présentait un danger en raison de son comportement agressif, soit rendu inoffensif. Cela peut impliquer qu'il soit capturé, voire abattu au besoin.

§2) Autres animaux.

Les animaux perturbateurs et/ou dangereux ne sont pas admis dans le logement. Il est dès lors strictement *interdit* de détenir des *animaux de basse-cour, des rongeurs, serpents, mygales, scorpions, reptiles*, etc.

Toute forme d'élevage d'animaux, de quelque espèce que ce soit, est strictement interdite.

Toutefois, les locataires qui, avant la mise en vigueur du présent règlement d'ordre intérieur, étaient en possession d'animaux faisant partie de la catégorie « Autres Animaux » pourront garder ceux-ci et ce, à la condition expresse qu'ils ne constituent aucun trouble par leur présence, leur odeur, bruit, aboiement ou autre, et que les conditions d'hygiène et de sécurité soient respectées.

Ils ne pourront en aucun cas en augmenter le nombre et ne pourront les remplacer par d'autres.

Ils doivent déclarer sans délai leur présence au Foyer Fontainois et s'assurer de l'obtention des permis nécessaires.

§3) Animaux sauvages – animaux errants.

Essentiellement pour des raisons d'hygiène et de prolifération, il est strictement interdit de nourrir les pigeons, les chats et autres animaux sur la voie publique et sur les terrasses/balcons.

Article 7 – Accès au logement

1° Sur simple demande de la Société, le locataire devra donner accès à son logement pour toute réparation, vérification ou autres.

2° Par ailleurs, une visite du logement pourra être faite par un délégué de la société ou par l'autorité de tutelle pour vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués. A 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 connus de la Société, de manière à pouvoir accéder au logement.

3° Le locataire refusant l'accès à son logement s'expose à se voir facturer au minimum le déplacement et encourt des sanctions dont notamment la notification d'un congé renon.

4° En cas d'incident pouvant occasionner des dégradations dans l'immeuble et pour tout cas de force majeure, l'accès à un logement – inaccessible suite à l'absence d'un locataire ou pour toute autre cause – sera permis à un délégué de la Société accompagné d'un policier et d'un serrurier.

5° Le locataire devra tolérer, sans indemnité, les inconvénients résultant de tous travaux de réparation, d'amélioration ou d'aménagement, urgents ou non, décidés par la Société même si ces travaux durent plus de quarante jours. Dans le cadre de ces travaux, le locataire sera tenu de collaborer avec l'entreprise en charge du chantier afin de faciliter l'accès au logement.

Article 8 – Aménagement, ameublement et décoration

La **peinture** est laissée au soin du locataire et se fera à ses frais et dans les règles de l'art. La pose de **papier peint** est tolérée pour autant que celui-ci soit posé dans les règles de l'art, de manière homogène et de bord à bord. Posé de la sorte, il devient immeuble par incorporation. Pour les logements non pourvus de papier peint lors de l'entrée, la société peut exiger le détapissage et la remise en ordre des murs.

Si durant l'occupation des lieux, le locataire décore les locaux mis à disposition d'une manière « extravagante », il est tenu, pour l'état des lieux de sortie, de remettre le logement dans un état neutre, notamment au travers de l'application d'une peinture de tonalité claire (blanc, beige, ivoire.....).

Les **plafonds** seront peints en blanc. Il est interdit de les recouvrir d'aucune matière que ce soit (fibre, papier, dalles frigolites,...)

La pose d'un **recouvrement de sol** type moquette ou vinyle est autorisé, sous réserve qu'il ne soit pas posé « à plein bain de colle », c'est-à-dire qu'il ne peut être collé sur toute sa surface. La moquette ou le vinyle devra être enlevé par et aux frais du locataire lors de son départ sauf accord explicite de la société lors de la pré-visite de sortie ou de l'état des lieux de sortie, et le recouvrement du sol initial devra être remis en parfait état.

Les vues peuvent être garnies de **rideaux** flous tombants, en voile blanc et uni, de **stores** opaques blancs sur toute la hauteur et largeur de la partie vitrée ou de **brises vues**. Il est interdit de placer des meubles devant les fenêtres et/ou de garnir celles-ci avec du papier, des journaux, des cartons ou des panneaux de bois. Chaque locataire veillera à l'entretien des vitres et fera immédiatement remplacer les carreaux fêlés ou cassés.

Toute **fixation dans les murs** doit se faire proprement aux risques du locataire. Les trous devront être rebouchés avant le départ du et par le locataire et ce, suivant les règles de l'art.

Les réparations ou remplacements occasionnés par des trous et/ou détériorations des portes, châssis et encadrements seront à charge du locataire sortant.

Article 9 – Prise en charge des énergies

Sauf instruction contraire de la société, le locataire doit prendre à sa charge les abonnements pour l'eau et l'électricité. Il en est de même pour le gaz si le bâtiment en est pourvu. Il doit s'acquitter du prix de ces abonnements.

Les consommations de gaz, eau et électricité sont à charge du locataire. Il en va de même de la location des compteurs.

En ce qui concerne les éventuels coûts liés aux raccordements, abonnements, locations de matériels et consommations des services de téléphonie et de télédistribution, ceux-ci sont exclusivement à charge du locataire.

L'ensemble des taxes liées aux alimentations en énergie et utilisations de services est à charge du locataire.

En aucun cas, la responsabilité du Foyer Fontainois ne peut être engagée quant à la qualité des énergies fournies ou à une rupture de l'alimentation du fait d'un cas de force majeure.

TITRE III. Utilisation, entretien et réparation des installations.

Article 10 – Ordre, propreté et travaux

L'ordre et la propreté sont de rigueur dans les maisons, les appartements et leurs dépendances.

Le locataire ne pourra effectuer des travaux sans l'accord préalable et écrit de la Société, excepté pour les interventions de base, faisant partie des réparations et dépenses d'entretien dites locatives.

Evacuation des déchets

Les *déchets ménagers, PMC, Papiers-Cartons-Verres* doivent être déposés pour les collectes ICDI. Les collectes de déchets ménager ont lieu chaque mercredi matin, celles de PMC les 1^{er} et 3^{ème} mercredi du mois, le papier et le verre le premier lundi du mois.

Les déchets ménagers et les PMC sont placés dans les sacs réglementaires fermés (blancs pour les déchets ménagers, bleus pour les PMC), les papiers-cartons sont ficelés ou placés dans des caisses afin d'éviter tout étalement sur la voirie.

Les déchets doivent être déposés sur la voirie, au plus tôt, la veille de la collecte à partir de 19h. En cas de report de la collecte, les déchets doivent être repris et entreposés, au plus tard à 20h.

Les autres déchets doivent être déposés à la déchetterie selon les modes et conditions déterminés par le gestionnaire du Parc à Conteneurs.

En aucun cas, les déchets ne peuvent être abandonnés sur la voie publique.

Article 11 – Réparations et dépenses d'entretien dites locatives

Conformément à l'article 1754 du Code civil, toutes les réparations et dépenses d'entretien dites locatives sont à charge du locataire.

Les réparations et entretiens à charge du locataire devront faire l'objet, pendant toute la durée de location, d'une intervention immédiate en « bon père de famille ».

Le locataire est donc tenu, entre autre, :

1° d'entretenir soigneusement le logement et ses dépendances, et d'enlever ou de faire enlever les encombrants quelle qu'en soit leur nature.

2° de nettoyer régulièrement les parties visibles et accessibles du ***réseau d'égouttage*** intérieur et extérieur (sterfputs, coupe air, chambre de visite, tuyauteries,...), d'entretenir tout spécialement le WC, la baignoire, le chauffe-bain et les robinets d'eau, éventuellement l'appareil de chauffage, de huiler les charnières des portes et fenêtres.

3° de préserver les ***conduites d'eau*** contre la gelée, d'éviter les obstructions et de faire ramoner les ***cheminées*** chaque année.

4° de maintenir les ***serrures et quincailleries*** des portes dans un parfait état de fonctionnement. Le remplacement de celles-ci se fait par le locataire, dans les règles de l'art. A sa sortie, le locataire doit restituer les clés reçues, remplacer ou payer les clés manquantes ou hors d'usage. Il doit détruire les clés supplémentaires qu'il aurait acquises ou les restituer gratuitement à la société.

5° de nettoyer régulièrement les ***gouttières*** et d'enlever les objets étrangers qui empêcheraient l'écoulement des eaux de pluie.

6° de respecter les ***arbres, plantes, mobiliers urbains*** (bancs, aires de jeux, panneaux d'affichages...) et fleurs de la cité dont le bien fait partie.

7° d'entretenir les ***jardinets et jardins*** faisant partie du bien loué et de tailler les haies. En façade, leur hauteur sera limitée au regard des prescriptions communales et entre cours et jardins à 1,80m au maximum. La (dé)plantation d'arbres est formellement interdite. Les déchets verts seront enlevés par le locataire.

8° de remplacer à ses frais, moyennant l'intervention éventuelle de son assurance, les ***carreaux*** qui seraient brisés dans la maison et ses dépendances ou dans l'appartement, sauf s'il s'agit d'un cas d'incivisme et alors le locataire fera établir un constat par la Police et communiquera le n° de PV à la société qui prendra en charge le remplacement.

9° de respecter les ***servitudes*** établies à charge du bien loué, notamment celles qui concernent les conduites d'eau, égouts, fils électriques et téléphoniques et autres services quelconques.

10° de nettoyer le *trottoir* régulièrement, de le désherber et de le déneiger chaque fois que cela s'avère nécessaire.

11° de vérifier le bon fonctionnement des *détecteurs de fumée* et de pourvoir au remplacement des piles si nécessaire.

12° de supporter tous les frais d'entretien et de réparation de sa *boîte aux lettres*. Le locataire est tenu de vider régulièrement sa boîte aux lettres et d'emporter son courrier et tout le contenu autre (presse gratuite, folders publicitaires). Il est donc interdit d'abandonner le contenu de la boîte aux lettres dans les espaces communs des immeubles.

Article 12 – Utilisation et entretien des installations sanitaires

Les appareils installés dans les logements sont toujours présumés être en bon état. Ils seront d'ailleurs essayés et vérifiés avant toute prise de possession des lieux.

Le locataire veillera d'autre part à tester les installations nécessitant un raccordement électrique, et avertira sans délai le Service Technique de la Société en cas de problème.

D'une manière générale, tout emploi d'acide fort est interdit pour l'entretien des appareils, des installations sanitaires et des canalisations. Est autorisé l'emploi de vinaigre blanc mais aussi des produits spécialisés (détartrant, anti-calcaire, déboucheur) vendus en magasin et adaptés aux tuyauteries existantes.

Il est interdit :

- de jeter dans les sanitaires des torchons, bandes périodiques, tampons, lingettes, langes, papier d'essuyage industriel ou tout autre objet pouvant entraîner la formation de bouchons dans les égouts ;
- d'évacuer par les tuyaux d'évacuation, les sterfputs et le WC (y compris dans les caves ou les garages) des huiles, des graisses usagées ou tout autre produit ou objet qui risquent de les obstruer. Ces produits doivent être déposés au **Parc à Conteneur**.

Les dommages résultants de tels comportements, y compris les frais de réparations, seront à charge du locataire contrevenant.

La Société décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification à l'installation effectuée sans autorisation préalable.

Fosses septique

Pour les logements raccordés à une fosse septique et autre, une vidange est à prévoir au besoin par une firme spécialisée.

Copie de l'attestation de vidange sera systématiquement fournie sur simple demande à la Société et, en toute hypothèse, lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Article 13 – Utilisation et entretien des alimentations d'eau

Les canalisations alimentant les appareils sanitaires, tant en eau chaude que froide, sont munies de robinets d'arrêt permettant la mise hors circuit individuelle de celles-ci. Les locataires veilleront à maintenir lesdits robinets en bon état de fonctionnement en les manipulant régulièrement.

Il est recommandé aux locataires de couper l'arrivée d'eau de leur logement en cas d'absence prolongée et ce, pour éviter toute fuite pendant l'inoccupation des lieux.

A défaut, la responsabilité du locataire sera engagée, notamment si la compagnie d'assurance refuse de couvrir le risque en raison d'un manque de prévoyance de la part du locataire.

Lorsque la température extérieure l'exige, il est recommandé aux locataires de protéger les compteurs et les canalisations d'alimentation en eau. En cas d'absence prolongée du logement durant les périodes hivernales, il est préférable de vidanger les canalisations. Les frais de réparation ou de remplacement de compteur ou de canalisation seraient à charge du locataire négligent.

Article 14 – Utilisation et entretien des alimentations de gaz

Chaque prise est fermée hermétiquement par un robinet d'arrêt agréé.

L'installation ne pourra être modifiée de façon quelconque sans autorisation expresse et écrite de la Société. La Société décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification à l'installation effectuée sans autorisation préalable.

La remise en état des installations modifiées sans autorisation de la société se fera aux frais exclusifs du locataire. Il devra également supporter les éventuels frais liés aux dégradations du bâtiment par l'installation modifiée.

Pour mémoire, seules des personnes compétentes et agréées peuvent exécuter des travaux sur une installation de gaz !

L'installation de gaz doit être utilisée conformément à la réglementation en vigueur.

Bonbonnes de gaz liquide (butane – propane)

La détention ou l'utilisation de bonbonnes de gaz à l'intérieur des logements est strictement interdite et sera considérée par la Société comme une grave mise en danger des locataires entraînant la signification immédiate du ***congé renon***.

Article 15 – Utilisation et entretien des installations de chauffe et de production d'eau chaude sanitaire.

§1 : Chauffage central individuel au gaz

Lorsque le logement est pourvu d'une chaudière alimentant un circuit de chauffage central, ces installations doivent ***impérativement*** être utilisées par le locataire.

La non-utilisation de ces installations entraîne leur dégradation rapide. Les dommages causés aux installations par manque d'utilisation seront portés en compte du locataire négligeant.

Le locataire est tenu de purger régulièrement les radiateurs, de surveiller la pression d'eau de l'installation, d'en faire l'appoint et de s'assurer du bon fonctionnement des différentes vannes.

L'entretien trisannuel des chaudières est organisé par la société et intégré dans les charges locatives. Cet entretien comprend le ramonage du conduit d'évacuation des fumées de la chaudière. Le locataire est tenu de permettre et faciliter la réalisation de l'entretien par l'entreprise mandatée par la société. A défaut, le locataire supportera les éventuels frais occasionnés pour un nouveau passage du technicien.

§2 : Système de production individuel d'Eau Chaude Sanitaire

Lorsque le logement est pourvu d'un système de production individuel d'eau chaude sanitaire, cette installation doit **impérativement** être utilisée par le locataire.

La non-utilisation de cette installation entraîne sa dégradation rapide. Les dommages causés aux installations par manque d'utilisation seront portés en compte du locataire négligeant.

A compter de l'entrée en vigueur du présent règlement d'ordre intérieur, l'entretien des systèmes de production d'eau chaude au gaz faisant partie intégrante du logement sera organisé par la société et intégré dans les charges locatives.

§3 : Chauffage collectif

Dans les immeubles dotés d'un tel système de chauffage, celui-ci doit être utilisé à l'exclusion de tout autre moyen.

Le locataire veillera à purger régulièrement les radiateurs et à en faire fonctionner les vannes afin d'éviter tout blocage de celles-ci.

Le locataire doit veiller à garantir le maintien en état des calorimètres fixés aux radiateurs. Tout calorimètre brisé ou détaché de sa base sera remplacé aux frais exclusifs du locataire. La consommation d'énergie fera alors l'objet d'une évaluation.

L'entretien des installations de chauffage collectif se fait par une entreprise désignée par la société. Le coût est répercuté dans les charges locatives.

L'accès à la chaufferie de l'immeuble est strictement réservé au personnel d'entretien, ainsi qu'aux personnes dûment autorisées par la Société.

§4 : Droit à la cheminée

Les logements qui ne sont pas pourvus de système de chauffage central offrent un « droit à la cheminée », c'est-à-dire que le locataire peut installer un poêle afin de chauffer la maison.

Dans ce cas, le locataire doit faire entretenir la cheminée par une entreprise spécialisée, chaque année, et en fournir la preuve à la société, sur simple demande de celle-ci.

Lorsque le locataire quitte le logement, il est tenu de faire ramoner les cheminées et d'en apporter la preuve, même si cette opération a été réalisée moins d'un an auparavant.

Il est fortement déconseillé de faire usage de poêle au pétrole dans les logements du fait des dégagements de gaz de ce type de chauffage, tant pour la santé et la sécurité des occupants que pour le maintien du logement dans un état de salubrité correct.

§5 : Modification d'un mode de chauffage existant et conforme.

Il est strictement interdit de modifier un mode de chauffage existant et conforme sans l'autorisation préalable de la société.

Les modifications autorisées se font aux frais exclusifs du locataire.

Article 16 – Utilisation et entretien des installations électriques.

Le locataire ne pourra modifier son installation électrique.

Lors du raccordement d'un appareil électrique personnel, il veillera à respecter les limites de la puissance maximale et de l'ampérage autorisées pour le circuit électrique utilisé.

Le locataire est tenu de remplacer les accessoires électriques (interrupteurs, prises, sockets, fusibles, disjoncteurs, ampoules, etc.) qui viendraient à périr, même par usure normale.

Il est interdit de mettre des fusibles d'un ampérage supérieur à ceux pouvant être utilisés. L'ampérage maximal autorisé sur un circuit est calculé en fonction de la charge maximale calculé pour chaque circuit installé et de la section des fils.

Il est par ailleurs également interdit de « ponter » des fusibles brûlés (toujours remplacer un fusible abîmé par un neuf d'ampérage identique = sécurité).

Dans les caves, il ne peut être placé aucune prise supplémentaire. De plus, l'alimentation électrique de la lampe ne peut pas être utilisée pour raccorder un appareil.

La Société décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification à l'installation effectuée sans autorisation préalable.

Article 17 – Aération du logement et lutte contre l'humidité.

Il appartient au locataire d'aérer son logement régulièrement et de chauffer toutes les pièces toute la journée si les conditions météorologiques l'imposent (température extérieure basse, temps humide, etc.), afin d'éviter les problèmes de condensation et de moisissures. En cas de dégradations causées par la condensation, la responsabilité du locataire pourra être engagée.

Les locataires occupant des logements équipés d'extracteurs sont tenus d'en assurer le fonctionnement. Cela signifie qu'il est interdit de mettre ces systèmes volontairement hors tension ou d'en boucher les conduits d'extraction.

Les locataires occupant des logements dans lesquels des grilles d'aération ont été installées ou dont les vitrages possèdent des grilles de ventilation sont tenus de ne pas les obstruer. Cela signifie qu'il est interdit de colmater des grilles de ventilation.

Les locataires occupant des logements dont la cuisine est équipée d'une hotte d'aspiration sont tenus de l'utiliser lorsqu'ils cuisinent et de la maintenir dans un bon état de fonctionnement et de propreté.

Aération et chauffage

Un local est d'autant plus difficile à chauffer qu'il est humide.

Cette mesure ne se limite pas seulement à une économie d'énergie mais également à une simple mesure d'hygiène.

Article 18 – Installation de sécurité.

Le locataire est tenu de respecter les équipements de sécurité. Toute dégradation volontaire ou négligence d'entretien des détecteurs incendie est considérée par la Société comme une grave mise en danger des locataires et sera sanctionnée comme tel.

Article 19 – Prise en charge des frais résultant de désordres, dommages et dégradations

§1 : A charge du locataire

Dans tous les cas, le locataire payera les frais résultant des désordres, dommages et dégradations qu'il aura causés par sa négligence ou en raison d'un défaut de prévoyance dans son logement ainsi qu'aux parties communes et pour lesquels il sera jugé responsable. Les dégradations volontaires pourront donner lieu à des poursuites judiciaires, indépendamment des sanctions prises par la société.

§2 : A charge du propriétaire

La Société ne supportera en aucun cas les frais résultant des grosses réparations telles que les réparations aux toitures, gouttières, aux murs, aux cheminées, aux façades, aux canalisations et égouts si celles-ci sont dues à la négligence ou à un manque d'entretien du locataire.

Article 20 – Intervention sur un logement

§1 : Problème technique aux installations mises à la disposition du locataire.

Le locataire doit immédiatement avertir le Service Technique de la Société de tout problème technique ou autre survenant dans l'appartement ou l'immeuble donné en location ainsi qu'à l'occasion de tout mauvais fonctionnement des installations mises à sa disposition.

Il devra donc, pour ce faire, donner accès à son logement dans les meilleurs délais au délégué de la Société ou aux corps de métier chargés des réparations. A défaut, sa responsabilité sera engagée et les frais de réparation pourront lui être facturés. Il en sera de même pour tout déplacement supplémentaire en cas d'absence du locataire alors qu'il a été prévenu au préalable du passage d'un délégué de la Société.

§2 : Demande d'intervention sur un logement.

Si le locataire souhaite qu'une intervention, à sa charge ou non, soit effectuée par l'intermédiaire de la Société, il introduira une demande auprès du Service Technique de la Société.

Ce travail sera traité selon son degré d'urgence et les disponibilités de la régie.

Les demandes faites sur site aux membres du personnel de la société ne seront pas prises en considération

Dans l'hypothèse où les travaux sollicités sont à charge du locataire, la société procèdera à la rédaction d'un devis. Les travaux ne pourront avoir lieu que moyennant l'acceptation de ce devis. Le montant dû pour les travaux par le locataire sera payé en même temps que le premier loyer qui suivra la réception de la facture rédigée et envoyée au locataire par la Société, laquelle à la demande expresse du locataire examinera la possibilité d'échelonner le remboursement en respectant des limites temporelles (maximum 6 mois) et monétaires (paiement mensuel minimum de 50 euros).

Pour l'hypothèse dont question ci-dessus, la Société n'intervient pas dans un logement où un manque d'hygiène manifeste est constaté, ni dans un logement pour lequel le(s) loyer(s) est(sont) impayé(s).

Attention :

Les contacts et relations avec toute personne mandatée par la Société relèvent de la responsabilité exclusive de celle-ci. Il est dès lors interdit au locataire de donner des instructions aux personnes intervenantes dans son logement.

DEUXIEME PARTIE : PARTICULARITES DES IMMEUBLES A APPARTEMENTS

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux locataires d'appartements qui respecteront aussi les dispositions de titre I qui sont communes à tous les locataires.

La Société fait appel à la bonne volonté, au savoir-vivre et à la courtoisie des locataires.

Ceux-ci sont priés de faire preuve de compréhension réciproque. La location d'un appartement impliquant l'acceptation des inconvénients inhérents à ce type d'habitation.

Article 21 – Accès à l'immeuble

Le locataire veillera à ce que les portes d'accès de l'immeuble soient toujours soigneusement fermées. Il est formellement interdit de caler les portes d'entrée avec tout objet quelconque.

Les locataires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients qui pourraient résulter de toute réparation à exécuter suite à l'inobservation de cette règle.

Le locataire est responsable des faits et gestes des personnes auxquelles il permet l'entrée. Il est solidaire des actes de malveillance qui pourraient être commis par les personnes en visite chez lui. Par conséquent, tous les frais qui seraient occasionnés aux installations communes ou particulières, par des visiteurs ou personnes quelconques introduites de leur fait, sont à charge du locataire intéressé.

Article 22 – Emménagement- déménagement et transport du mobilier.

Les emménagements et les déménagements devront s'effectuer par les façades extérieures ou par l'escalier, tous abus étant à proscrire. Il est strictement interdit d'utiliser l'ascenseur pour emménager ou déménager.

Tout locataire qui, lors d'un emménagement ou déménagement, occasionne volontairement ou involontairement des dégâts ou dégradations aux parties communes de l'immeuble (cages d'escaliers, halls, rampes, portes, etc.) devra supporter le coût des réparations ou de remise en état.

Cette disposition s'applique même si les dégradations sont imputables aux ouvriers déménageurs.

Il est interdit d'emménager ou de déménager après 20 heures et avant 8 heures du lundi au samedi, ni les dimanches et jours fériés, ceci afin de préserver la tranquillité des autres occupants de l'immeuble.

Lors des emménagements et/ou déménagements, il est interdit de remplir le local destiné aux poubelles, de caisses en carton ou tout autre objet. Tous les déchets liés à un emménagement ou déménagement doivent être déposés à la déchetterie (Parc à Conteneur ICDI).

Article 23 - Ascenseurs

Dans les résidences équipées d'ascenseurs, les locataires respecteront la plus stricte discipline afin que toutes les manœuvres indispensables au bon fonctionnement des appareils soient correctement exécutées.

Il est strictement interdit de bloquer les portes des ascenseurs.

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, dont les conséquences resteront à leur charge. Ces prétextes seront considérés par la société comme des actes de mauvaise foi et des mesures seront prises à l'égard de leurs auteurs.

Il est interdit aux enfants de moins de 12 ans d'utiliser, seuls, les ascenseurs.

Dans le cas de l'utilisation d'un ascenseur par des enfants mineurs non accompagnés, les parents seront responsables de tout accident ou détérioration.

En cas de panne, les usagers sont invités à actionner le système de télé-alarme les mettant directement en communication avec l'entreprise en charge de l'entretien des ascenseurs et à attendre calmement les secours.

Il est formellement interdit de fumer dans les ascenseurs.

Il est interdit de déménager des meubles par les ascenseurs.

Article 24 – Utilisation des espaces communs

Il est interdit :

- de fumer dans les communs des résidences (hall d'entrée, couloirs, cages d'escalier, caves, ...).
- d'introduire des engins à moteur dans les immeubles, sauf dans les espaces prévus à cet effet.
- de poser des vélos contre les façades extérieurs ou les murs intérieurs.
- de déposer, amener ou abandonner tout objet dans les espaces communs, y compris vélos, voitures d'enfants et jeux, mais également poubelles, matériel de nettoyage ou tout autre chose pouvant constituer une gêne ou un obstacle pour les autres habitants. La Société se réserve le droit de faire évacuer les engins gênants aux frais du locataire contrevenant. En cas d'accident ou d'incendie, ces objets peuvent constituer un grave danger et les contrevenants seront exposés à des poursuites.
- d'exécuter n'importe quel travail ménager autre que le nettoyage des paliers dans les parties communes de l'immeuble.
- de secouer les paillasons, tapis, literie et tous autres tissus sur les terrasses, balcons et fenêtres.
- aux enfants de jouer dans les parties communes de l'immeuble telles que couloirs, halls, parkings, à l'exception des endroits prévus à cet effet. Il est rappelé aux parents que ceux-ci sont responsables des actes de leurs enfants.
- d'occuper les parties communes à titre privatif.
- de circuler sur les toitures, les toitures en terrasses et les auvents.
- d'utiliser des barbecues sur les balcons.
- de garer des véhicules dans les cours, dépendances et lieux communs de l'immeuble non spécialement y affectés.

Les équipements techniques (compteurs, tuyauteries, boîte de dérivation, ..) situés dans les locaux communs sont placés sous la surveillance des usagers de la résidence. Sous peine de poursuites pénales, il est strictement interdit toute manipulation à un coffret électrique ou un compteur autre que celui qui alimente son propre logement.

Dans l'éventualité où lesdits équipements viendraient à être détériorés par malveillance, les frais de réparations seraient à charge du locataire en cause.

Article 25 – Déchets ménagers et utilisation des locaux-poubelles

Aucun objet ni sac poubelle ne peut être déposé dans les parties communes de l'immeuble (paliers, locaux compteurs, couloirs des caves, entrée de l'immeuble, jardins, pelouses, parkings), ni entreposé de manière excessive sur les terrasses des appartements.

La Société se réserve le droit de faire évacuer les déchets ménagers et immondices abandonnés dans l'immeuble aux frais des locataires concernés ou, en l'absence d'identification du locataire responsable, aux frais de l'ensemble des locataires de l'immeuble.

Le locataire est tenu obligatoirement de mettre ses immondices exclusivement dans les sacs en plastique règlementaires vendus dans le commerce : ils doivent être conformes et fermés.

Afin de garantir l'hygiène et de ne pas accommoder les autres habitants, les sacs doivent être déposés régulièrement au ramassage de l'ICDI.

Dans tous les cas, le locataire devra se conformer aux instructions qui lui seront données par le délégué du Service Technique ou le délégué de la société mandaté à cet effet pour tout ce qui concerne le dépôt des immondices.

Aucun autre objet ne pourra être déposé dans le local destiné aux poubelles et immondices. Si tel était le cas, la Société se réserve le droit de faire évacuer les objets, les frais d'évacuation étant alors supportés par le locataire concerné ou, en cas de non identification du locataire responsable, par l'ensemble des locataires de l'immeuble.

Article 26 – Utilisation des équipements de sécurité

Les *extincteurs* sont placés à différents endroits dans les communs. Sauf en cas d'incendie, il est formellement interdit de les déplacer ou de les manipuler.

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 tel.

Lorsqu'un locataire constate la dégradation d'un des équipements précités, il est tenu d'en avertir sans délai la Société.

Les *coupoles d'extraction* des fumées équipant certains immeubles ne peuvent être actionnées qu'en cas d'incendie. Il ne s'agit pas d'un système de refroidissement des halls communs en cas de fortes chaleurs d'été !

Article 27 – Charges et consommation des espaces communs

Le coût de la consommation d'eau chaude, d'eau froide, d'électricité, de gaz, de chauffage central, des ascenseurs et de tout autre service ainsi que les frais de location des compteurs sont à charge des locataires.

Il va dans l'intérêt de chacun de ne pas laisser les locaux communs éclairés inutilement. En effet, le coût de l'éclairage des communs est une consommation imputable à l'ensemble des locataires de la résidence.

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.

Pour éviter la mise hors d'usage prématurée de ces appareils, il est strictement interdit de bloquer les boutons de minuteries de quelque façon que ce soit.

Il est également strictement interdit de faire usage de l'électricité et de l'eau des parties communes pour son usage privé.

Article 28 – Chauffage individuel et chauffage collectif

Dans les immeubles comportant un système de chauffage central collectif, il est recommandé aux locataires de ne pas en abuser, c'est-à-dire de s'abstenir, dès que la température extérieure le permet, de laisser les radiateurs ouverts ou encore de chauffer les pièces au maximum alors que les fenêtres sont ouvertes.

Par souci de consommation mesurée, le fonctionnement des chaufferies collective est assuré compte tenu des courbes de température et révisé durant la période d'été.

L'accès à la chaufferie de l'immeuble est strictement réservé au personnel d'entretien, ainsi qu'aux personnes dûment autorisées par la Société.

Article 29 – Entretien et nettoyage

Les locataires qui auraient sali les lieux de passage ou les locaux communs soit en transportant des matières souillantes, soit autrement que par un passage normal, seront tenus de procéder immédiatement au nettoyage et ce indépendamment des prestations fournies dans le cadre des charges locatives.

Il en va de même pour les locaux souillés par les déjections des animaux de compagnie.

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

Le locataire doit toujours prévenir rapidement la société dès qu'il constate la présence de parasites.

Article 30 – Nettoyage dans les immeubles sans technicien(ne) de surfaces

Les locataires s'entendent à l'amiable pour balayer et laver une fois par semaine, chacun à tour de rôle, la volée d'escaliers y compris les paliers et le hall d'entrée de l'immeuble.

Le nettoyage de la rigole, de la zone de recul et du trottoir établis au droit des appartements du rez-de-chaussée incombe exclusivement aux occupants de ceux-ci.

La cave des compteurs, les escaliers de la cave, les couloirs du sous-sol ainsi que les locaux de service sont balayés et, en cas de nécessité, lavés une fois par mois, à tour de rôle, par chacun des locataires des appartements.

Article 31 – Garage commun pour vélos-motos

Certaines résidences comportent un garage commun pour les vélos, vélomoteurs, motos et voitures d'enfants. C'est exclusivement dans ce local que les véhicules doivent être remisés et la porte doit être fermée à clé de 22 heures à 6 heures du matin.

Les usagers doivent prendre les mesures de sécurité supplémentaires qu'ils jugent nécessaires (cadenas, chaînes de sûreté sur véhicules, etc....).

La société décline toute responsabilité en cas de vol ou de détérioration des véhicules.

Le garage commun est entretenu en parfait état de propreté par les locataires qui y garent un véhicule et ce, à tour de rôle, à l'occasion du nettoyage des sous-sols.

La mise en marche des vélomoteurs et motos est interdit à l'intérieur des résidences.

Dispositions finales

La société peut prendre des mesures particulières applicables à certaines résidences.

Toutes les interdictions ou dérogations contenues dans le présent règlement d'ordre intérieur ne peuvent souffrir d'exception, sauf autorisation éventuelle préalable, formelle et écrite de la société.

Le fait d'autoriser (ou d'interdire) telle ou telle exception est du ressort de la direction de la société.

Les locataires ne peuvent en aucune façon prétexter d'une situation, par ailleurs existante, pour justifier une infraction aux dispositions du présent règlement, et ce, quel que soit le délai mis à relever ladite infraction.

Toutes les obligations résultant du présent règlement sont solidaires et indivisibles à l'égard des locataires, lesquels s'engagent à les respecter.

Tous les locataires déclarent avoir pris connaissance du présent règlement d'ordre intérieur.

Ce règlement d'ordre intérieur fait partie intégrante du contrat de bail.