



REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

à l'attention des locataires



Table des matières

INTRODUCTION - PREAMBULE	2
REGLEMENT GENERAL	4
1. ENTREE DANS LE LOGEMENT	4
A. Garantie locative et loyer.....	4
B. Etat des lieux	4
C. Prise en charges des énergies.....	5
D. Raccordement et abonnement	5
E. Emménagement et déménagement	5
F. Assurance	6
2. OCCUPATION DU LOGEMENT	7
A. Droits et obligations du locataires	7
B. Espaces verts, abords et devantures	10
C. Animaux	11
3. ACCES AU LOGEMENT	13
A. Généralités.....	13
B. Aménagement, ameublement et décorations.....	13
C. Entretien et réparation des installations	14
D. Utilisation et entretien du logement	16
E. Intervention dans le logement	20
PARTICULARITES DES IMMEUBLES A APPARTEMENTS	22
1. ACCES A L'IMMEUBLE	22
A. Sécurité.....	22
B. Emménagement, déménagement et transport de mobilier	22
2. ESPACES COMMUNS	23
A. Généralités	23
B. Ascenseurs	23
C. Espaces communs, locaux-poubelles, caves et balcons	24
D. Garage commun pour vélos-motos	25
E. Tri et évacuation des déchets et encombrants	25
F. Charges	26
DISPOSITIONS FINALES	27

INTRODUCTION

PRÉAMBULE

Bienvenue au Foyer Fontainois !

Le Foyer Fontainois est une société de logements de service public qui gère plus de 1000 logements sociaux sur l'entité de Fontaine-L'Évêque qui couvre les territoires des anciennes communes de Fontaine-L'Évêque, Forchies-La-Marche et Leernes.

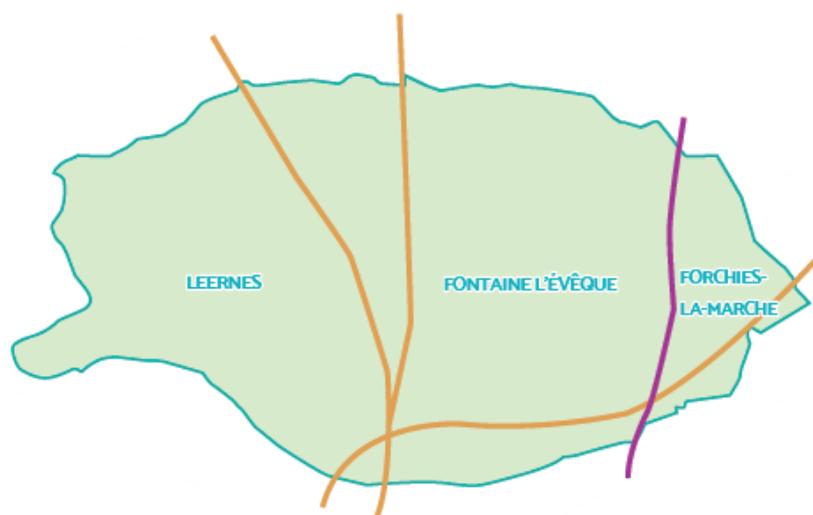
Le Règlement d'Ordre Intérieur est applicable à l'ensemble des locataires et fait partie intégrante du contrat de bail. Il annule et remplace les versions précédentes et peut-être modifié en cours de bail.

Ce Règlement d'Ordre Intérieur a une valeur juridique et reprend l'ensemble de vos droits et devoirs en tant que locataire.

L'application de ce règlement a pour objectif de garantir une entente et une communication sereine ainsi qu'une vie harmonieuse entre l'ensemble des locataires, leur environnement et les services du Foyer Fontainois.

En cas de non-respect de ce règlement d'ordre intérieur, le locataire s'expose à des sanctions pouvant mener dans certains cas à la fin de son contrat de bail.

Ce document est consultable sur le site internet du Foyer Fontainois : www.foyer-fontainois.be et est également disponible en version papier pendant nos permanences.



LA SOCIÉTÉ A POUR OBJET :

-  La gestion et la mise en location de logements d'utilité publique ;
-  L'accueil des locataires lors de leur entrée dans un logement d'utilité publique ;
-  L'achat, la construction, la réhabilitation, la conservation, l'amélioration, l'adaptation de logements et la restructuration de bâtiments dont elle est propriétaire, ou sur lesquels elle dispose de droits réels, en vue de les affecter principalement au logement ;
-  Toute opération immobilière y compris la conception, le montage et le suivi de projets immobiliers et toute opération de gestion ou de mise en location de bâtiments en vue de les affecter en partie au logement ;
-  La vente d'immeubles dont elle est propriétaire ;
-  La vente de logements mis en location ou ayant fait l'objet d'une mise en location, dont elle est propriétaire et ayant fait l'objet d'une aide publique accordée en vertu du CWHD et situés sur un terrain dont la Société est propriétaire, conformément aux conditions fixées par le Gouvernement, sur la proposition de la Société wallonne du Logement ;
-  L'instruction des demandes des ménages qui souhaitent acheter un logement et le suivi des contrats ;
-  La prise en location ou en gestion de bâtiments pour les affecter au logement, ou de logements ;
-  La participation à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales, publiques ou privées, impliquées dans la mise en œuvre des objectifs de la politique régionale du logement ;
-  L'assistance aux pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement ;
-  L'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, abords communs et installations d'intérêt culturel ou social faisant partie intégrante d'un ensemble de bâtiments, et l'aménagement de cet équipement ;
-  La constitution de réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, pour les céder à des particuliers ou accorder à ceux-ci des droits réels, en leur imposant le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles ;
-  La mise en œuvre et la tenue du cadastre des logements, selon les modalités fixées par le Gouvernement ;
-  L'information des membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires, nécessaires à l'exercice de ses compétences ;
-  Toute mission nouvelle ayant un rapport direct avec celles visées aux points précédents, fixée par le Gouvernement sur avis de la Société wallonne du Logement.



RÈGLEMENT GÉNÉRAL

1 ENTREE DANS LE LOGEMENT



A. GARANTIE LOCATIVE ET LOYER

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 dans 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 huitaine 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.



B. 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 des travaux et deviendra opposable à toutes les parties.

Avant sa sortie du logement, le locataire veillera à ce que l'état du logement soit conforme à l'état des lieux d'entrée. Pour ce faire, il devra :

- Effectuer toutes les réparations qui lui incombent, y compris celles signalées dans le rapport de visite de pré-sortie, s'il a lieu ;



- 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 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.

Dans le cas où le logement nécessite une remise en état dont le montant des réparations est supérieur au montant de la garantie locative préalablement versée, le Foyer Fontainois se réserve le droit de retenir ladite garantie et de facturer les frais supplémentaires à la charge du locataire.

Le locataire remettra à la Société toutes les clés et badges 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 aux frais du locataires.





C. PRISE EN CHARGE DES ENERGIES



Lors de l'entrée dans le logement, le locataire effectuera le relevé des index avec un agent du Foyer Fontainois ou missionné par celui-ci afin d'établir un contrat de reprise des énergies à son nom.

Une copie du contrat peut être réclamée à tout moment par la Société de logements.

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

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

L'ensemble des taxes liées aux alimentations en énergie et à l'utilisation 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.

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



D. RACCORDEMENT ET ABONNEMENT

Sauf instruction contraire de la Société, le locataire doit prendre à sa charge les abonnements pour l'eau, l'électricité et le gaz si le bâtiment en est pourvu, ainsi que pour le raccordement à un distributeur de services de télécommunications (Proximus, VOO, ...). Il doit s'acquitter du prix de ces abonnements.

Toute demande de raccordement doit être faite au préalable auprès du service technique. Sans un accord écrit de la part de la Société, le locataire ne pourra effectuer ou faire exécuter les travaux de raccordement.



E. EMMENAGEMENT ET DEMENAGEMENT

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



Toute dégradation tant intérieure qu'extérieure, causée au logement, aux communs et aux abords est à charge du responsable de celle-ci.

Toute dégradation qui sera constatée fera l'objet d'une facturation à la charge du locataire emménageant ou déménageant (même s'il s'agit d'un tiers accompagnant).

Chaque déménagement doit être signalé auprès du Foyer Fontainois au minimum 48 heures à l'avance.





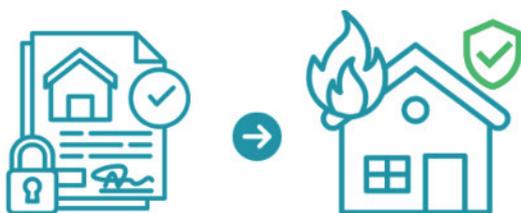
F. ASSURANCE

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'assurance ;
- D'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurance.



QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

En cas de sinistre (dégâts occasionnés par le feu, l'eau, l'explosion, ...), le locataire prévient immédiatement le Foyer Fontainois par téléphone et par écrit (mail ou courrier) dans les plus brefs délais. Un agent viendra sur place constater les dégâts et un rapport sera transmis à l'assurance.



Foyer Fontainois



En cas d'effraction, le locataire doit signaler les faits auprès des services de Police et par la suite communiquer le numéro de procès-verbal au Foyer Fontainois.

Attention : les preuves des dommages devront être fournies. Les objets détériorés seront conservés ainsi que tout ce qui peut justifier la valeur des biens disparus ou détériorés (factures, certificats de garantie, photos, ...)



Foyer Fontainois



N° PROCÈS
VERBAL

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



Il est également conseillé aux locataires de souscrire une police de type R.C familiale. Cette assurance protège la famille du locataire des dommages corporels et/ou matériels causés en cas d'imprudence ou de négligence à autrui par un des membres du ménage.



2 OCCUPATION DU LOGEMENT



A. DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est tenu d'occuper personnellement, effectivement et en personne prudente et raisonnable le logement, d'y résider et de s'y faire domicilier.

Occuper un logement « en personne prudente et raisonnable » consiste à gérer le logement mis à sa disposition consciencieusement, comme s'il s'agissait de son propre bien.

Le locataire veillera au respect du présent règlement ainsi que chaque membre du ménage, ses visiteurs (personnel d'entretien, aides-familiales, ...) et ses invités.

Le locataire est tenu d'occuper le logement, 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 ainsi que de son jardin à usage privatif s'il en dispose, 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 et ce, le plus rapidement possible.

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 est interdit, sans l'accord écrit de la Société, de céder ses droits à la location ou de sous-louer le logement en tout ou en partie.



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

Le locataire est tenu d'occuper réellement le logement comme habitation principale.

En conséquence, il est interdit :

- D'y apposer votre adresse comme pied-à-terre ou de sous-louer ;
- D'y vendre, emmagasiner des marchandises ou produits quelconques (exemples : revendeurs de métaux, brocanteurs, ...)
- D'y exercer un artisanat, un commerce ou une industrie quelconque et notamment tout débit de boisson même non alcoolisé (exemple : inscrire le siège social d'une société) ;
- 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.



Tout manquement aux obligations ci-dessus, est susceptible d'entraîner la rupture du contrat de bail et la perte du droit au logement public.



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

En conséquence, il est interdit :

- 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, d'eau, de gaz et d'électricité ;



- 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, ...). 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 ;



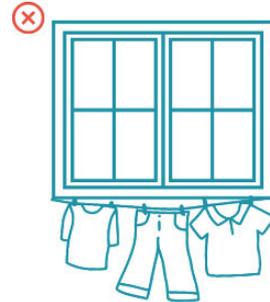
- D'installer ou de laisser installer pour son compte ou le compte d'un tiers une antenne radio ou T.V., une parabole, des panneaux solaires ou photovoltaïques, ou une éolienne sans autorisation écrite et préalable de la Société. En aucun cas, les antennes ne pourront être fixées dans les façades ou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



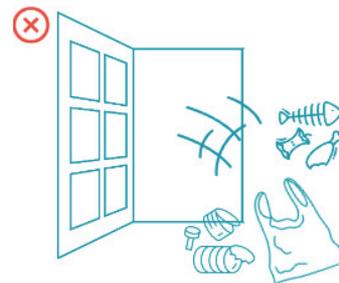
Le locataire s'engage à respecter le bien loué.

Il est formellement interdit au locataire :

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



- De jeter des ordures, graisses, huiles ou déchets dans le WC, dans la cour, dans les jardins, dans les pelouses et les parterres, dans les gouttières, sur les trottoirs ou par la fenêtre ;



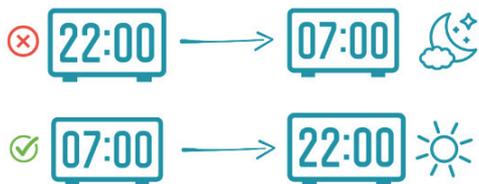
- D'allumer un feu dans les jardins (cf. Règlement général de Police) ;



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

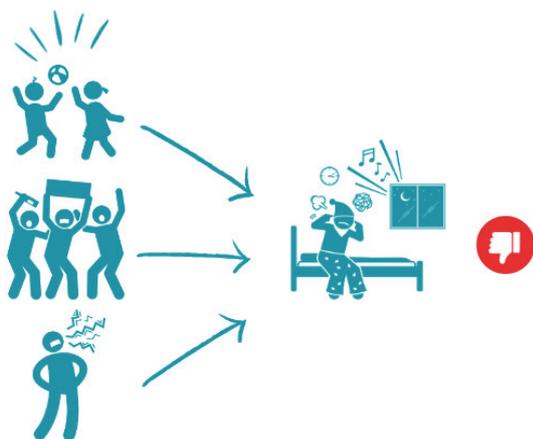
Le locataire doit respecter le droit au calme des voisins.

Il veillera à ce que la tranquillité des voisins et/ou des autres occupants du logement 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 22h00 (21h00 en hiver) à 7h00 :

- 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.



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.



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



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.

Vous pouvez consulter le règlement communal disponible le site internet de la Ville de Fontaine-l'Évêque (<https://www.villedefontaine.be/ma-ville/securite-secours/police-locale/reglement-general-de-police>) 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 (<https://www.tribunaux-rechtbanken.be/fr/justices-de-paix-du-hainaut>)



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

Foyer Fontainois
service de médiation et de conciliation





B. ESPACES VERTS, ABORDS ET DEVANTURES

Le locataire est responsable des espaces extérieurs privatifs (jardins, cours, terrasses, devantures, ...).

Pour la bonne cohabitation de tous, la Société de logements impose à chaque locataire bénéficiant d'un espace vert privatif de l'entretenir, de respecter une homogénéité des lieux et de respecter la bonne mise en œuvre des plantations, clôtures et palissades.

Les pelouses situées tant à l'avant qu'à l'arrière doivent être tondues régulièrement. Les déchets de tontes doivent être évacués au parc à conteneurs.

Les plantations en pots sont autorisées et seront entretenues mais aucune fixation de celles-ci ne pourra se faire sur le treillis de clôture.

Les haies ne peuvent pas dépasser 1,80m de hauteur et 40cm d'épaisseur. Elles doivent être plantées à 50cm de la clôture. Il est interdit de planter des haies à épines.



La taille des haies à l'intérieur du jardin est prévue par le locataire au minimum deux fois par an (en avril/mai et en septembre/octobre). L'entretien extérieur est prévu par le Foyer Fontainois.



À défaut d'un entretien régulier, le Foyer Fontainois peut se référer aux règlements en vigueur tel que le Règlement Général de Police qui prévoit des sanctions en la matière.

Les potagers sont autorisés pour autant qu'ils respectent la délimitation de la parcelle et que cela n'engendre aucune arrivée de nuisibles.

Seules les palissades en bois sont autorisées comme brises vues au niveau de la profondeur des terrasses, à condition qu'elles soient fixées via l'installation de piquets et non sur les treillis.

En conséquence, il est interdit :

- De modifier le relief du sol ;
- De planter des plantes grimpantes en façade et sur les treillis ainsi que des bambous ;
- 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 ;



- D'enlever des arbres, des arbustes ou des haies et de planter des arbres à hautes tiges ou des conifères (exemple : sapin de Noël) dans les jardins privatifs et communautaires ;
- 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 (ne pas dépasser les 20m² et qu'il soit démontable). Il est également interdit de couler une dalle en béton au sol pour son montage.



- D'évacuer les déchets verts (tontes de pelouses, branchages, taillage de haies ou d'arbres) dans les jardins ou les venelles ;
- De stationner des véhicules ou remorques sur les abords communs et les pelouses (sur les devantures).



Pour rappel, chaque demande devra faire l'objet d'un écrit adressé au Foyer Fontainois.

Un schéma explicatif ou une référence des interventions prévues devra être annexé au courrier/mail afin d'obtenir l'accord.

Tout travaux n'ayant pas fait l'objet d'un accord écrit de la part du Foyer Fontainois sera démonté et le terrain devra être remis en état et ce à la charge du locataire.



C. ANIMAUX

- **Animaux de compagnie : chiens, chats, oiseaux et poissons**

A titre de tolérance, les locataires peuvent posséder des chiens, chats, oiseaux, rongeurs 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. Maison unifamiliale et « duplex » : la présence de maximum deux animaux par ménage est tolérée, pour autant qu'ils ne constituent aucun trouble par leur présence, leur odeur, leur bruit ou autre et que les conditions d'hygiène et de sécurité soient respectées.



2. Immeubles à appartements : la présence de maximum un animal par ménage est tolérée, pour autant qu'il ne constitue aucun trouble par leur présence, leur odeur, leur bruit ou autre et que les conditions d'hygiène et de sécurité soient respectées. Les animaux, en visite (confiés exceptionnellement par un proche lors d'un séjour à l'hôpital ou lors d'un départ en vacances) sont formellement interdits.

Depuis le 1er juillet 2022, il est nécessaire de présenter un extrait du fichier central de la délinquance environnementale et du bien-être animal pour acquérir (acheter, adopter ou recevoir) un animal de compagnie. Cet extrait est délivré par l'administration communale.

Tout locataire qui souhaite acquérir un nouvel animal de compagnie devra fournir à la Société cette autorisation communale. Cette attestation peut également vous être réclamée à tout moment en cours de bail.

À défaut, la Société peut en avertir les autorités compétentes.

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 (de maximum 2 mètres) dès que la porte de l'habitation privée est franchie. Il est interdit au locataire de permettre à son chien de faire ses besoins 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 de ses animaux. Cela signifie par exemple, pour les chiens, de ne pas encourager leur agressivité. Les chiens ne peuvent circuler sur les aires de jeux réservées aux enfants.

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



- **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 (de type rats, souris et apparentés), serpents, mygales, scorpions, reptiles, ...



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 ou autre et que les conditions d'hygiène et de sécurité soient respectées.

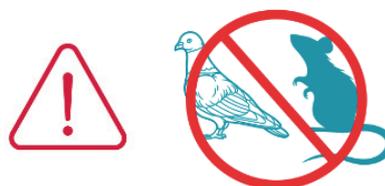
Ils ne pourront en aucun cas en augmenter le nombre et ne pourront les remplacer par d'autres.

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

- **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 mais également dans les jardins ou les cours. Il est évidemment interdit de les attirer avec de la nourriture ou via l'entreposage de déchets.

Ces dépôts peuvent être considérés comme dépôts d'immondices et seront sanctionnés comme tels.



3 ACCES AU LOGEMENT



A. GENERALITES

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

Le locataire devra s'assurer au préalable que l'accès est dégagé et propre pour toute intervention. Le cas échéant, la Société se réserve le droit de ne pas intervenir et des frais de déplacement peuvent être réclamés au locataire comme dédommagement.

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. Dans le cas où le locataire serait absent et où il n'aurait pas prévenu au minimum 24 heures à l'avance, des frais de déplacement seront à la charge du locataire.



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

En cas d'incident pouvant occasionner des dégradations dans le logement 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 tiers (huissier ou agent de Police) afin qu'il puisse prendre toutes les mesures conservatoires de sauvegarde.

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.



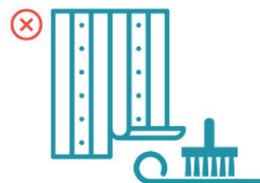
B. AMENAGEMENT, AMEUBLEMENT ET DECORATIONS



La peinture est laissée au soin du locataire et se fera à ses frais et dans les règles de l'art.

Pour les logements non pourvus de papier peint lors de l'entrée, il est interdit de tapisser les murs.

Pour les logements pourvus de papier peint lors de l'entrée, il est interdit de détapisser les murs sans autorisation de la Société. Toute dégradation des murs lors du détapisage devra être réparée aux frais du locataire.



Dans le cas où le Foyer Fontainois tolère la pose de papier peint, celui-ci devra être posé dans les règles de l'art de manière homogène et de bord à bord.

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 fibres, papier, dalles frigolites ainsi que des décorations autocollantes de type stickers.

Il est également interdit de peindre les portes et les châssis.



La pose d'un recouvrement de sol type moquette ou vinyle est autorisée, 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 fous tombants, en voile blanc et uni, de stores opaques blancs sur toute la hauteur et la 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 préviendra immédiatement la Société afin de 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 les remplacements occasionnés par des trous et/ou des détériorations des portes, des châssis et encadrements seront à charge du locataire sortant.

Chaque locataire devra informer la Société en cas de casse volontaire ou de sinistre.



C. ENTRETIEN ET REPARATION DES INSTALLATIONS



- Ordre, propreté et travaux

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

La Société peut prévoir des visites à domicile afin de s'assurer du bon entretien du logement.

Un rapport sera établi par nos services et des mesures pourront être mises en place pour tenter de trouver des solutions (service d'aides à domicile en collaboration avec le CPAS, accompagnement social).

Dans les cas extrêmes de négligence ou de détérioration, la Société pourra faire appel à une société de nettoyage pour remettre le logement dans un état impeccable et cela à charge du locataire concerné.

A défaut d'entretien manifeste du logement ou en cas de récurrence, la Société peut se réserver le droit de mettre fin au contrat de bail. L'ordre et la propreté sont de rigueur dans les maisons, les appartements et leurs dépendances.



La Société peut prévoir des visites à domicile afin de d'assurer du bon entretien du logement.

Demande de travaux



Toute demande de travaux par le locataire devra faire l'objet d'un écrit préalable soit par mail via l'adresse technique@foyer-fontainois.be soit par courrier.

En cas d'accord de la Société, le locataire sera dans l'obligation de communiquer la date de début des travaux ainsi que la date de fin.

Par la suite, un de nos agents viendra constater les travaux et vérifiera si les conditions ont bien été respectées. Un rapport sera établi et constituera un avenant à l'état des lieux prédéfini lors de l'entrée dans le logement.

Toute modification qui serait effectuée sans l'accord écrit du Foyer Fontainois sera sanctionnée et la remise en état du logement devra être effective. Dans certains cas, la Société peut procéder à la résiliation du contrat de bail pour non-respect des règles.

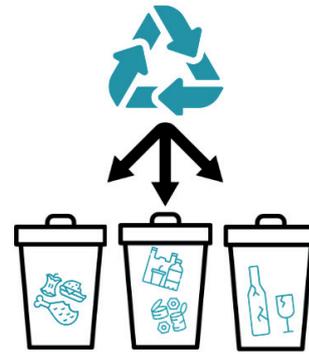
Evacuation des déchets

Les déchets ménagers, PMC, Papiers-Cartons-Verres doivent être déposés sur la voirie, au plus tôt, la veille de la collecte à partir de 18h. 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 sous peine d'amende.

Pour plus de facilité, le calendrier de la société TIBI est consultable sur leur site internet (<https://www.tibi.be/>) ou via l'application Recycle.



APPLICATION RECYCLE



- Réparations et dépenses d'entretien dites locatives

L'entretien du logement en personne prudente et raisonnable ainsi que le nettoyage sont à la charge du locataire.

Toute mauvaise utilisation ou entretien ou usure anormale (casse ou autre) fera l'objet de remplacement à la charge du locataire.

Tout dysfonctionnement ou d'usure normale de matériel est la charge du propriétaire.

- Prise en charge des frais résultants de désordres, de dommages et de dégradations

A charge du locataire

Dans tous les cas, le locataire payera les frais résultants des désordres, des dommages et des 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.

A charge du propriétaire

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





Le nettoyage des gouttières est à charge du locataire.



D. INTERVENTION SUR LOGEMENT – UTILISATION ET ENTRETIEN



• 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 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. L'emploi de vinaigre blanc mais aussi des produits spécialisés (détartrant, anti-calcaire, déboucheur) vendus en magasin et adaptés aux tuyauteries existantes, sont autorisés.

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 ;



- De vider 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.

Fosse septique

Pour les logements raccordés à une fosse septique, une vidange est à prévoir au besoin par une firme spécialisée. L'intervention de la firme est à la charge du locataire pour une maison.

Sur simple demande, le locataire devra fournir une copie de l'attestation de vidange et, en tout hypothèse, lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.



- **Alimentations d'eau**

Les canalisations alimentant les appareils sanitaires, tant en eau chaude qu'en eau 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.



À 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 seront à charge du locataire négligent.

- **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.



- **Installation de chauffe et production d'eau chaude sanitaire**

- **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 négligent.

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.

Afin d'assurer une bonne continuité du système de chauffage, il est demandé au locataire d'effectuer la remise en marche de la chaudière et des radiateurs avant l'hiver.

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



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 négligent.

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.

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 collectives 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 aux personnes d'entretien, ainsi qu'aux personnes dûment autorisées par la Société.

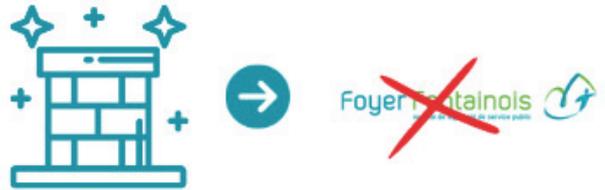
Droit à la cheminée

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 certains cas, la cheminée doit être pré-tubée pour pouvoir être utilisée. Dans tous les cas, le locataire doit avertir la Société avant l'installation d'un poêle.

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 interdit 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.



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.

- **Installation électrique**

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, soquets, ampoules, ...) 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 calculée pour chaque circuit installé et de la section des fils.

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

Le locataire ne peut placer aucune prise électrique ni point lumineux supplémentaire au sein du logement.

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.

- **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, ...) 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.



Une pièce est d'autant plus difficile à chauffer quand elle est humide.

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



- **Installations de sécurité**

Le locataire est tenu de respecter les équipements de sécurité.



Le locataire a pour obligation d'entretenir les détecteurs incendie du logement (ceci comprend le dépoussiérage régulier et le remplacement des piles dès que nécessaire). En cas de défaut de l'appareil, le locataire doit prévenir la Société le plus rapidement possible.



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.

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

En cas de manipulation intentionnelle ou d'utilisation excessive des extincteurs ou des alarmes incendie, la Société se réserve le droit de facturer des frais de dédommagements au(x) locataire(s) responsable(s).



E. INTERVENTION DANS LE LOGEMENT

Problème technique aux installations mises à la disposition du locataire

Le locataire doit immédiatement avertir la société de tout problème technique ou autre survenant dans le logement 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.

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 via les différents moyens de communication mis à sa disposition :



071/52.58.38

Lu Ma Me Je Ve Sa Di

09:00 → 12:00



Pour les problèmes techniques urgents qui surviennent en dehors des heures de permanences téléphoniques (panne de chauffage entre le 01/11 et le 31/03, grosse fuite d'eau ou rupture de canalisation ou de chauffage, refoulement des eaux usées dans le logement, panne d'ascenseur, dégâts importants à la suite d'une tempête, d'orage, ...), le service de garde peut être contacté au 0475/80.31.68.



**Rue de l'Alouette 14/52
6140 - Fontaine-L'Evêque**

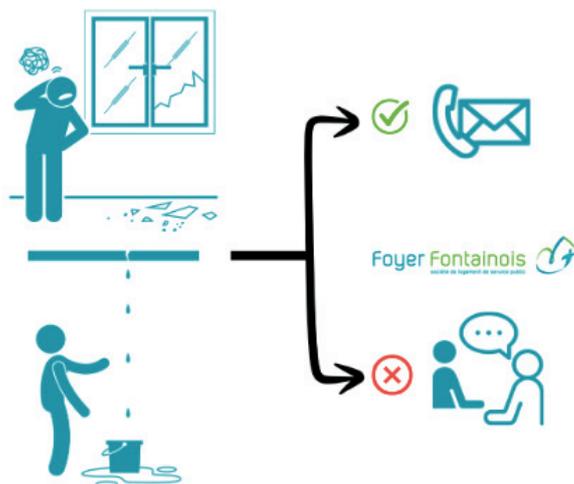


technique@foyer-fontainois.be

Cette intervention sera traitée selon son de d'urgence et les disponibilités du service.



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 peut procéder, dans certains cas, à la rédaction d'un devis. Les travaux ne pourront avoir lieu que moyennant l'acceptation de ce devis et du paiement de l'intervention au préalable.

Le Foyer Fontainois tient à souligner que le bien-être et la sécurité de son personnel sont de la plus haute importance. Si un locataire manquait de respect à l'encontre d'un agent du Foyer Fontainois et que cela provoque un sentiment d'insécurité, cela pourrait entraîner des conséquences sur la capacité de la Société à répondre favorablement aux demandes d'intervention dans les logements.

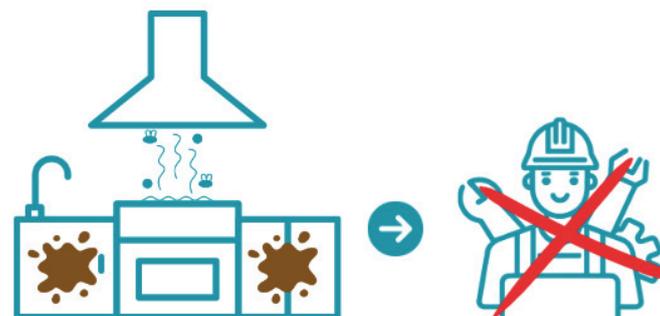
 Les contacts et relations avec toute personne mandatée par la Société relèvent de la responsabilité exclusive de celle-ci. Il est dès lors interdit au locataire de donner des instructions aux personnes intervenantes dans son logement.

Si un locataire se montre agressif ou menaçant verbalement ou physiquement, la Société se réserve le droit de déposer plainte et de mettre fin au contrat de bail.



Lors d'une intervention, le locataire veillera également à donner un accès propre et dégagé à la zone d'intervention sans quoi, le Foyer Fontainois se laisse le droit de ne pas intervenir. Dans ce cas, les frais de déplacement occasionnés pourront être réclamés.

Qu'il s'agisse d'un problème technique, social ou locatif ou bien encore pour un simple renseignement, nos agents sont là pour apporter les solutions nécessaires à l'ensemble des locataires.



Leur mission est de veiller à ce que chaque locataire vive dans un cadre agréable et dans un logement en bon état de fonctionnement. Ils assurent donc le respect du Règlement d'Ordre Intérieur en vigueur. Tout agent peut avertir la Société de tout manquement de la part d'un locataire.

Le locataire tiendra compte des remarques et des recommandations du personnel mandaté par le Foyer Fontainois.



PARTICULARITÉS DES IMMEUBLES À APPARTEMENTS

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux locataires d'appartements qui respecteront aussi les dispositions du règlement général précédent 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. Le locataire d'un appartement accepte les avantages et les inconvénients inhérents à ce type d'habitation.

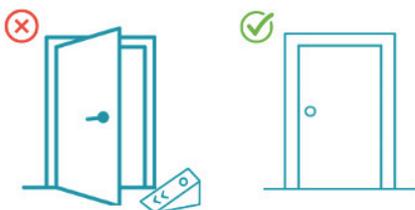


1 ACCES A L'IMMEUBLE



A. SECURITE

Le locataire veillera à ce que les portes d'accès de l'immeuble soient toujours soigneusement fermées. Il est formellement interdit de bloquer les portes d'entrée avec tout objet (paillason, chaises, caisses, ...)



Les locataires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients qui pourraient résulter de toute réparation à exécuter pour donner 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.



B. EMMENAGEMENT, DEMENAGEMENT ET TRANSPORT DE MOBILIER

Les emménagements et les déménagements devront s'effectuer par les façades extérieures ou par l'escalier, tout 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 des dégradations aux parties communes de l'immeuble (cages d'escaliers, halls, rampes, portes, ...) 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 de tout autre objet. Tous les déchets liés à un emménagement ou à un déménagement doivent être déposés à la déchetterie (parc à conteneurs).

2 ESPACES COMMUNS



A. GENERALITES

Chaque locataire est tenu de respecter les espaces communs mis à sa disposition.

Cela est également applicable pour les espaces extérieurs comme les plaines de jeux, les jardins partagés, les lieux de rassemblement (bancs et tables) ainsi que les abords des logements.



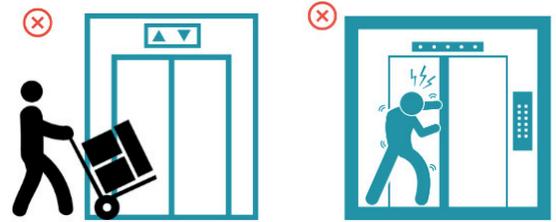
Chacun veillera à la tranquillité et au respect du voisinage. Les enfants sont sous la responsabilité de leurs parents.

Les obligations en matière de respect du voisinage s'appliquent également dans ces espaces (cf. §5 – *Le locataire doit respecter le droit au calme des voisins*).



B. ASCENSEURS

Dans les résidences équipées d'ascenseur, 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 téléalarme 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 ou de vapoter dans les ascenseurs.

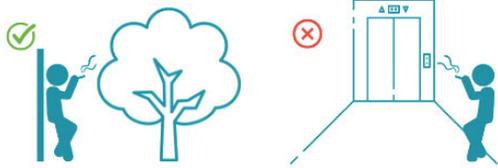




C. ESPACES COMMUNS, LOCAUX-POUBELLES, CAVES ET BALCONS

Il est interdit

1. De fumer ou de vapoter dans les espaces communs des résidences (hall d'entrée, couloirs, cages d'escaliers, caves, ...);



2. De poser des vélos contre les façades extérieures ou les murs intérieurs;



3. De déposer, d'amener ou d'abandonner tout objet dans les espaces communs y compris, caddies, 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 et tout autre objet 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.

4. D'exécuter n'importe quel travail ménager autre que le nettoyage des paliers dans les parties communes de l'immeuble;
5. De secouer les paillassons, les tapis, la literie ou tous autres tissus sur les terrasses, balcons et fenêtres;
6. De laisser les enfants 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;



7. D'occuper les parties communes à titre privatif;
8. De circuler sur les toitures et les auvents;
9. D'utiliser des barbecues sur les balcons;



10. De mettre des piscines pour enfants sur les balcons;
11. De garer des véhicules dans les cours, dépendances et lieux communs de l'immeuble non spécialement y affectés notamment sur les emplacements réservés au personnel de la société.



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, toute manipulation d'un coffret électrique ou d'un compteur autre que celui qui alimente son propre logement est strictement interdite.

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



D. GARAGE COMMUN POUR VELOS-MOTOS

Afin de favoriser et de faciliter les modes de transports pour tous, la Société consacre pour certains immeubles à appartements, des locaux « garage commun pour vélos-motos » mais également destinés aux poussettes (lorsqu'il n'y a pas d'ascenseur dans l'immeuble).

C'est exclusivement dans ce local que les véhicules doivent être entreposés 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, ...)

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 interdite à l'intérieur des résidences.

Ces locaux ne peuvent en aucun cas être utilisés pour un autre usage que le stationnement.

Dans le cas où certains bâtiments ne disposent pas de ces locaux, il est strictement interdit de stocker quelconques engins dans les espaces communs. Le Foyer Fontainois se réserve le droit de faire évacuer tout encombrant à la charge du locataire.



E. TRI ET EVACUATION DES DECHETS ET DES ENCOMBRANTS

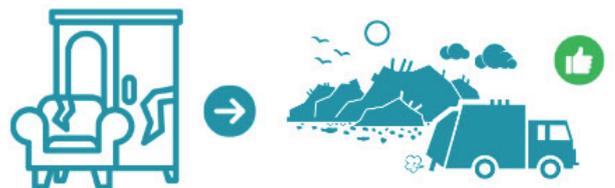
Aucun objet, ni sac poubelle, ne peut être déposé dans les parties communes de l'immeuble (paliers, locaux compteurs, couloirs des caves, entrée de l'immeuble, jardins, pelouses, parkings), ni entreposé de manière excessive sur les terrasses des appartements.

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 réglementaires vendus dans le commerce : ils doivent être conformes et fermés.

Afin de garantir l'hygiène et de ne pas incommoder les autres habitants, les sacs doivent être déposés régulièrement lors de la collecte prévue par **TIBI** conformément à la réglementation du Règlement général de Police en la matière (articles 191-192).

Dans tous les cas, le locataire devra se conformer aux instructions qui lui seront données par la Société et/ou par les agents constatateurs de la Ville pour tout ce qui concerne le dépôt des immondices.



Aucun autre objet ne pourra être déposé dans le local destiné aux poubelles et aux 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.



F. CHARGES

• Consommation des espaces communs

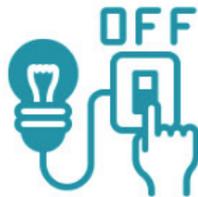
Le coût de la consommation d'eau chaude, d'eau froide, d'électricité, de gaz, de chauffage central, des ascenseurs et de tout autre service ainsi que les frais de location des compteurs sont à charge des locataires.

Il va de 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 des 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 laps de 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 minuterie 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.



• 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 collectives 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.

• 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 (exemples : cafards, rats, ...) 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.

En cas de non-identification du locataire responsable, les frais de désinfection seront répercutés sur l'ensemble des locataires de l'immeuble.



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

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 qu'ils s'engagent à respecter. À défaut pour le locataire d'en observer les articles et les prescriptions, le Foyer Fontainois pourra appliquer les sanctions prévues ou mettre fin au contrat de bail.

REFERENCES JURIDIQUES

- Code Wallon du Logement ;
- Règlement Général de Police de la Ville de Fontaine-L'Evêque ;
- 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 ;
- Livre 4 du CODT ;
- Guide d'une bonne relation entre propriétaire et locataire en Wallonie – Brochure éditée par le Conseil Supérieur du Logement, disponible sur www.conseilsuperieurdulogement.be





Foyer Fontainois

société de logement de service public

FOYER FONTAINOIS

Société de Logement de Service Public agréée par la Société Wallonne du Logement sous le numéro 5270

 Rue de L'Alouette 14/52 – 6140 FONTAINE-L'EVEQUE  071/52.58.38  foyer-fontainois@foyer-fontainois.be