



Société de
Logements
de Mouscron
SRL agréée par la SWL

Rue du Manège, 50
7700 Mouscron
056/85.44.99
N° d'entreprise : **0401.248.022**

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) a été approuvé par le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires en sa séance du 15 novembre 2013 et par le Comité d'Administration de la Société de Logements de Mouscron en sa séance du 16 décembre 2013 et entre en vigueur 1^{er} janvier 2014. Il annule et remplace tout ROI antérieurement en vigueur applicable aux logements mis en location par la Société de logements de Mouscron.

Le présent ROI détermine les conditions pratiques de l'occupation qui n'ont pas été expressément prévues ou définies dans le contrat de bail. Il en fait donc partie intégrante et le locataire est dès lors tenu de s'y conformer. En outre, il est complémentaire à la Charte des locataires dont le contenu reste d'application.

Toute tolérance aux conditions énoncées au présent règlement, quelles qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications ou suppressions de ces conditions.

Version 01/2014

TABLE DES MATIERES

Dispositions préliminaires	11
Article 1 : Caractère social du logement	13
Article 2 : Description du logement	13
Article 3 : Destination du logement.....	13
Article 4 : Occupation du logement.....	13
Article 5 : Propriété d'un autre logement.....	13
Article 6 : Durée du bail.....	13
Article 7 : Calcul du loyer	14
Article 8 : Charges locatives.....	14
Article 9 : Paiement du loyer et des charges	14
Article 10 : Garantie locative	15
Article 11 : Occupation, entretien et réparations.....	15
Principes.....	15
Entretien et réparations locatives	17
Prescriptions techniques	18
Article 12 : Travaux réalisés par la Société.....	19
Article 13 : Transformations faites par le locataire	19
Article 14 : Toits et façades du logement.....	19
Article 15 : Recours et empiètements	19
Article 16 : Assurance incendie.....	20
Article 17 et 18 : Congé donné par le locataire ou par la Société.....	20
Article 19 : Affichages et visites	20
Article 20 : Opposabilité de la résiliation du bail	20
Article 21 : Etat des lieux de sortie	20
Article 22 : Garantie locative en fin de bail	20
Article 23 : Contrôle	21
Article 24 : Litiges entre voisins	21
Sanctions	21

ARTICLE 1 : CARACTERE SOCIAL DU LOGEMENT

Par le biais de l'intervention financière de la Région Wallonne, les logements proposés par la Société de Logements de Mouscron ont un caractère social.

Ce qui signifie que la durée du bail, le calcul du loyer et des charges locatives font l'objet de règles spécifiques arrêtées par le Gouvernement Wallon. En outre, ces logements sont attribués, tel que spécifié dans ces arrêtés, en tenant compte de la situation familiale, sociale et financière.

Toute modification de la situation familiale, sociale ou professionnelle du locataire doit donc **impérativement** être signalée à la Société.

ARTICLE 2 : DESCRIPTION DU LOGEMENT

Lors de l'entrée dans le logement, un état des lieux est réalisé et rédigé par la Société.

Un exemplaire de l'état des lieux d'entrée et du bail sera enregistré et remis au locataire. Ces documents attesteront de l'état dans lequel le logement a été mis en location.

ARTICLE 3 : DESTINATION DU LOGEMENT

Le locataire est tenu d'occuper et d'utiliser **personnellement, effectivement** et **en « bon père de famille »** le bien loué.

Le logement est loué à titre d'habitation privée et de résidence principale ce qui signifie que le locataire a l'obligation de s'y domicilier, d'occuper les lieux en permanence mais ne peut y exercer de commerce, artisanat, élevage d'animaux, ...

ARTICLE 4 : OCCUPATION DU LOGEMENT

Sauf autorisation écrite et expresse accordée par la Société au locataire en matière de cohabitation d'une ou plusieurs personnes, le logement ne peut être **occupé que par des personnes faisant directement partie de la composition de ménage** du locataire tel que mentionné dans le contrat de bail.

Le locataire s'engage à informer immédiatement et par écrit dans un délai de 8 jours à la Société de Logements de Mouscron de tout changement de composition de ménage intervenu dans son ménage et dans le chef des cohabitants éventuels, de toute **modification survenue dans sa composition de ménage**.



ARTICLE 5 : PROPRIETE D'UN AUTRE LOGEMENT

Si, en cours de bail, le locataire ou l'un des membres du ménage cohabitant occupant le logement acquiert la jouissance d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose, le locataire est tenu de notifier cette **acquisition dans le mois à la Société**, sans préjudice de l'article 18§2 du contrat de bail.

ARTICLE 6 : DUREE DU BAIL



Le bail est conclu pour une durée de 9 années.

Le locataire peut mettre fin à son bail à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois notifié par courrier recommandé et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le recommandé a été envoyé.

ARTICLE 7 : CALCUL DU LOYER

Chaque année, la Société procède au calcul du loyer conformément aux règles et formes prévues par la réglementation en vigueur.



A cet effet, la Société contactera **une fois par an**, par écrit, chaque locataire. Ce courrier reprendra la liste des documents à fournir afin de permettre le calcul du loyer. Le locataire est tenu de transmettre les pièces demandées dans les délais requis. A défaut, il s'expose à l'application de la **valeur locative normale** du logement (soit le montant maximal) conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, **toute modification à la hausse ou à la baisse des revenus** doit être notifiée sans délai à la Société sans quoi le locataire s'expose aux effets rétroactifs issus de la révision de son loyer.

ARTICLE 8 : CHARGES LOCATIVES

Outre le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité, le locataire supporte **les frais de location, de redevance et de garantie des compteurs** ou autres appareils jusqu'à la remise des clés ou à défaut jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la Société.



Au cas où le locataire désirerait interrompre la fourniture du compteur par la compagnie distributrice, il doit en demander l'autorisation au préalable à la Société et lors de son départ, il est tenu obligatoirement à rendre à nouveau la fourniture effective. Les frais résultants de ces opérations sont à charge exclusive du locataire. Il doit également tenir la Société informée dans un délai maximum de 30 jours de toute mesure prise par les fournisseurs d'énergie ou d'eau en vue de modifier ou limiter la performance des compteurs.

Les frais éventuels issus de la désactivation d'un compteur à carte sont à la charge du locataire.

ARTICLE 9 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le loyer et le montant des charges sont payables **avant le 10 de chaque mois** soit par versement ou virement au compte en banque BE33 0010 3178 3946 avec la communication structurée donnée lors de la signature du contrat soit par Bancontact à la Société. Le talon de versement ou de virement tient lieu de quittance et doit être conservé par le locataire.

En cas de retard de paiement exceptionnel, il est vivement recommandé au locataire de se mettre immédiatement en **contact avec son responsable d'antenne** pour rechercher conjointement une solution négociée de régularisation de la dette plutôt que de laisser celle-ci se transformer en procédure judiciaire.



En cas de retard de paiement, la procédure suivante sera appliquée :

- ✓ Un **rappel** par simple pli accordant un délai de 8 jours
- ✓ A défaut de réaction,
 - un second rappel est adressé par lettre recommandée. Les frais de l'envoi recommandé sont à la charge du locataire ;
 - ou
 - le locataire est convoqué auprès de son responsable d'antenne ou de la direction afin de justifier le retard de paiement.
- ✓ En cas de signature d'un plan d'apurement amiable, celui-ci devra **impérativement** être respecté.
- ✓ En **cas d'échec** de la phase précontentieuse, le dossier sera transmis au **contentieux** pour introduction de la procédure judiciaire. Une convocation devant le juge de paix sera alors effective.

ARTICLE 10 : GARANTIE LOCATIVE

La garantie locative est constituée accessoirement au bail. Tant que le bail est d'application, la garantie ne peut en aucun cas être libérée.

La garantie locative pourra être retenue (principal et intérêts) par la Société en cas de dégâts locatifs constatés lors de l'état des lieux de sortie et d'arriérés de loyer et frais.

ARTICLE 11 : OCCUPATION, ENTRETIEN ET REPARATIONS

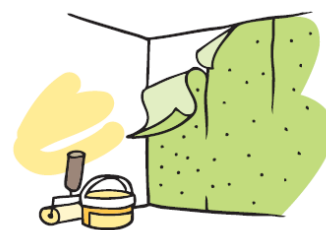
PRINCIPES

Cet article donne quelques précisions utiles quant à la notion d'entretien du logement « en bon père de famille ».
Peinture et tapissage

Les travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités sont à charge du locataire.

Durant toute la durée du bail, il est strictement interdit au locataire :

- ✓ D'appliquer sur l'ensemble des plafonds du logement une peinture autre que celle de couleur blanche ou d'y appliquer des plaques de quelle que matière que ce soit ;
- ✓ De même, dans les logements équipés d'un escalier intérieur en bois non peint, celui-ci ne pourra en aucun cas être revêtu d'une peinture ;
- ✓ De peindre les prises, interrupteurs, soquets ou tout autre élément de l'installation électrique ;
- ✓ De peindre les éléments liés à l'installation de chauffage (radiateurs, thermostats, tuyauteries, ...) ;
- ✓ D'utiliser de la **fibres de verre** pour recouvrir vos murs et plafonds ;
- ✓ De percer ou d'appliquer tout objet autocollant sur les menuiseries intérieurs et extérieurs en PVC ou en alu ;
- ✓ De peindre les menuiseries intérieures et extérieures en PVC ou en alu ;
- ✓ De peindre les poignées, garnitures, charnières ou autres pièces métalliques des portes et fenêtres, ainsi que les tablettes en matière autre que le bois ;



Les parties intérieures des menuiseries extérieures en mÉRANTI ou similaire seront traitées avec un vernis ou un produit de protection non teinté.

Jardins, plantations, clôtures et espaces extérieurs



Le jardinet éventuel devant l'habitation fait partie intégrante du bien loué. Le locataire en a la charge d'entretien.

Il est tenu ainsi que sa famille et visiteurs de respecter ce jardinet.

Le jardin situé derrière une maison ou un duplex étant du domaine privé, le locataire est tenu de l'entretenir dans le respect de la réglementation communale en matière de plantations et de clôtures.

Les haies seront taillées régulièrement (hauteur de 1m80 pour le jardin arrière et 0,6m pour le jardin avant).

Il est strictement interdit au locataire :

- ✓ De stationner un véhicule sur les espaces verts ;
- ✓ D'installer dans le jardin des dépendances, pigeonniers, volières, chalets et autres annexes sans l'autorisation préalable de la Société.

Dans les immeubles à appartements :

Il est interdit de jeter des débris ou des restes de nourriture sur les pelouses, abords et dans les buissons autour des blocs mais également de nourrir les animaux, domestiques ou errants, à l'intérieur comme à l'extérieur des lieux communs.

Le locataire est responsable des dégâts aux abords, plantations, pelouses causés par des véhicules lors de déménagement ou d'une livraison. Les frais de remise en état lui seront réclamés en cas de dégradation.

Animaux

Seule la détention des animaux domestiques permis par les arrêtés communaux et/ou les lois est autorisée par le présent règlement.

En outre, il est interdit de détenir dans les logements des animaux qui pourraient nuire à l'état du logement et de ses abords. Le chien ne doit pas être une gêne pour les voisins, par exemple par des aboiements intempestifs et répétés ou par un comportement agressif.



Dans les immeubles à appartements :

- ✓ Seuls seront tolérés les chiens susceptibles de vivre en appartement et à raison d'un seul chien par appartement ;
- ✓ Chaque maître d'un animal aura pour obligation de tenir celui-ci en laisse ou dans les bras pour la circulation à l'intérieur des établissements. Ce qui signifie qu'il ne pourra pas être laissé en liberté dans les halls, ascenseurs, paliers, ...
- ✓ Les propriétaires des chiens éviteront les défécations sur les espaces verts et espaces de jeux. Dans le cas contraire, ils enlèveront toute trace d'excréments déposés par leur animal dans tous les lieux de circulation publics ;

L'objectif recherché est le maintien de la propreté, tout en évitant que l'animal soit source de nuisance pour les locataires.

Aération et ventilation



Dans tout local muni d'un appareil gaz de production d'eau chaude sanitaire et/ou de chauffage raccordé à une cheminée (chauffe-bain, chaudière, convecteur, ...), une amenée d'air contribue au bon fonctionnement de l'appareil. Cette dernière ne peut en aucun cas être obstruée ni fermée sinon il y a risque de production de **monoxyde de carbone**.

Afin de garder un environnement sain et agréable, il est nécessaire de ventiler régulièrement son habitation. Il appartient donc au locataire, afin d'éviter les problèmes de condensation, d'aérer suffisamment son habitation. En cas de dégradation causée par la condensation intérieure, la responsabilité du locataire pourra être engagée.

Boîte aux lettres et parlophone

Le locataire doit en assurer l'entretien et la réparation. Il est strictement interdit d'écrire son nom au feutre sur les boîtes aux lettres et parlophones. Indiquez-le proprement sur une petite étiquette. Dans le cas d'immeubles à appartement, la Société s'en charge pour vous.

Il est strictement interdit de **déposer dans le hall de l'immeuble les journaux** reçus dans votre boîte aux lettres !

Gestion des déchets

Poubelles :

Il est obligatoire d'utiliser les sacs de la Ville et de respecter la règle en matière de dépôt soit 12 h au maximum avant le passage prévu du camion de ramassage des immondices. Les sacs seront déposés le long du trottoir ou devant les blocs d'appartement.



Il est formellement interdit au locataire de stocker des poubelles ou immondices à l'intérieur ou à l'extérieur du bien loué.

Dans les immeubles à appartements :



Les poubelles ou sacs à ordures ne pourront jamais être placés dans un lieu commun (halls, paliers, coursives, escaliers, caves, ...).

Il est interdit d'entreposer des vélos et motos dans les halls, coursives et paliers. Les poussettes et landaus ne peuvent pas rester dans le hall d'entrée du bloc ou sur les paliers.

Dispositions spécifiques pour les immeubles à appartements

Il est interdit, conformément à la loi sur le tabac, de fumer dans les parties communes intérieures des immeubles ainsi que dans les ascenseurs.

Dans le cadre de la prévention incendie et de manière générale, il est interdit d'encombrer, même partiellement, les zones d'accès et d'évacuation et/ou d'entreposer tout objet.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes.

Le locataire doit veiller à ne pas salir ni détériorer les parties communes et s'engage à respecter le travail des femmes de ménage.

ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

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



- ✓ d'entretenir soigneusement celui-ci et toutes ses dépendances (garage, trottoir, espaces verts, balcon, terrasse, grenier, ...)
- ✓ de nettoyer régulièrement les puisards, avaloirs et d'assurer leur bon état d'entretien
- ✓ de prendre toutes les dispositions utiles qui s'imposent afin d'éviter les dégradations du bâtiment, des sanitaires, des installations d'eau, de gaz et d'électricité
- ✓ de curer et vidanger la fosse septique et/ou la citerne si nécessaire.

Il veillera tout particulièrement et à ses frais :

- ✓ à protéger les compteurs et canalisations contre **les risques du gel** ;
- ✓ à éviter les **obstructions** dans les installations. Il est donc interdit de déverser dans le système d'évacuation et dans les égouts de l'alimentation, des vidanges, huiles, bandes périodiques ou tout élément susceptible de causer une obstruction ou tout autre désordre dans les canalisations ;
- ✓ à nettoyer régulièrement les corniches ;
- ✓ de pratiquer l'entretien :



- o du chauffe-eau (détartrage régulier)
- o des **cheminées** (ramonage 1x/an **obligatoire**) dans le cas d'un convecteur installé par le locataire

À défaut, tout problème éventuel sera à la charge du locataire.

Désinfection/nettoyage

En cas de nécessité, des travaux de désinfection ou de nettoyage des lieux loués peuvent être imposés au locataire, à ses frais, tant en cours qu'en fin de location.



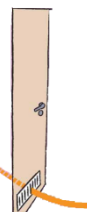
PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Détecteur incendie

Un ou plusieurs détecteurs incendies par logement sont obligatoires. Ils sont fournis et posés par la Société. Le locataire est tenu d'en vérifier le bon fonctionnement et de procéder au remplacement des piles.

En aucun cas les détecteurs ne peuvent être mis hors service ou retirés.

Installation de ventilation



Ces grilles situées à différents endroits de la maison (portes, murs, plafond, châssis,...) ne peuvent en aucun cas être obstruées, même partiellement, et doivent faire l'objet d'un nettoyage régulier.

Il est strictement interdit de boucher les arrivées d'air avec des torchons ou d'obstruer les grillages installés avec du papier peint.

Accès aux compteurs

Tous les accès aux compteurs de gaz, d'électricité et d'eau ainsi qu'aux vannes gaz destinées au raccordement d'une cuisinière ou d'un convecteur doivent être maintenus libres. Aucun objet ne peut empêcher le passage jusqu'aux équipements.



Dans les immeubles à appartements, le compteur se trouve à la cave ou dans le hall commun. Il y est donc interdit de stocker des objets, encombrants ou immondices.

Entretien de la chaudière et ou de l'appareil à production d'eau chaude sanitaire

Lorsque le logement est équipé de chauffage central, le locataire s'engage à l'utiliser en bon père de famille et en confie l'entretien intégral à la société ou à la firme désignée par celle-ci ; les frais restant à charge du locataire. A cet effet, une provision de charge est d'ailleurs incluse chaque mois dans le paiement du loyer.

En cas de refus de remplacement de cristaux ou de nettoyage de chaudière, la Société n'interviendra plus en cas de panne de boiler ou de la chaudière.

Si une chaudière existe dans le logement, il est **interdit** d'utiliser un autre moyen de chauffage. Le locataire a l'obligation d'utiliser les équipements présents dans le logement (chaudière, chauffe-eau, boiler, ...).

Fusibles

Le locataire remplacera les fusibles défectueux.

S'il utilise des appareils gros consommateurs (cuisinière électrique, machine à lessiver, lave-vaisselle, séchoir électrique...), leur raccordement aux prises et borniers impliquera la vérification implicite du circuit auquel l'appareil est raccordé dans le respect de la réglementation en vigueur. Le locataire est responsable en cas de surchauffe d'un circuit trop chargé.

Chauffage

Les appareils de chauffage au mazout, au charbon et au gaz raccordés à une cheminée et installés à l'initiative du locataire nécessitent nettoyage, entretien et ramonage annuels à charge du locataire.



Tout autre choix de combustible nécessitera l'accord au préalable de la Société.

Les cheminées de nos logements n'étant pas prévues, à priori, pour la combustion du bois, ce type de chauffage est **interdit**, tant par poêle ou cassette que via une cheminée ouverte.

Dans tous les cas, le raccordement de l'appareil de chauffage impliquera la vérification implicite du respect, selon le type de chauffage, des prescriptions du fabricant et de la réglementation en vigueur.

Les appareils mobiles au gaz ou au pétrole sont interdits.

Dans tous les cas, le locataire paiera les frais résultants 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.

ARTICLE 12 : TRAVAUX REALISES PAR LA SOCIETE

Le locataire doit tolérer sans indemnisation l'exécution de tous travaux de réparation, d'amélioration ou d'aménagement effectués pour le compte de la Société en cours de bail.

ARTICLE 13 : TRANSFORMATIONS FAITES PAR LE LOCATAIRE



Toute transformation ou aménagement des lieux loués, **même minime** tel qu'un déplacement ou ajout d'une prise de courant, enlèvement d'une porte intérieure, pose de lambris, **remplacement d'une cuisine équipée**, ... doit faire l'objet d'une **autorisation écrite préalable de la Société**.

Le locataire ayant obtenu l'accord au préalable de la Société ne peut en aucun cas demander à son départ une compensation financière à la Société. Au départ du locataire, les installations mises en place deviendront la propriété de la Société.

Dans tous les cas, la Société se réserve le droit de réclamer la remise dans son état d'origine, avant l'aménagement concerné.

ARTICLE 14 : TOITS ET FAÇADES DU LOGEMENT



Dans une maison, le placement d'une parabole ne peut se faire ni sur le toit, ni sur la façade, ni du côté visible de la voirie. **Seul** le placement sur un mât est autorisé.

Dans les immeubles à appartements :

L'installation d'une antenne parabolique est strictement interdite.

ARTICLE 15 : RECOURS ET EMPIETEMENTS

Voir contrat de bail.

ARTICLE 16 : ASSURANCE INCENDIE

Lors de la souscription à l'assurance, il est important de préciser à l'assureur la cave, le grenier ou garage qui l'accompagne car son contenu doit aussi être assuré.

En outre, il est vivement conseillé au locataire de souscrire une police R.C. familiale auprès d'une compagnie d'assurance de son choix.

Enfin, la Société rappelle qu'il est interdit :

- ✓ de désactiver les détecteurs incendie ;
- ✓ d'utiliser des bonbonnes de gaz.



Dans les immeubles à appartements :

- ✓ il est interdit d'apporter une quelconque modification à la porte d'entrée coupe-feu de l'appartement (serrure, judas, ...) ou de la cave. Le non-respect de cette disposition entraînera le remplacement d'office de la porte au frais du locataire.

ARTICLE 17 ET 18: CONGE DONNE PAR LE LOCATAIRE OU PAR LA SOCIETE

Lors de la signification du renon (fin de bail), la Société invitera le locataire à réaliser à l'amiable un état des lieux contradictoire de sortie (cfr article 21).

ARTICLE 19 : AFFICHAGES ET VISITES

Le locataire est prié de consulter le tableau d'affichage de l'immeuble où sont affichées toutes les communications d'ordre général émanant de la Société.

Tout affichage par les locataires est interdit dans les parties communes, sauf autorisation écrite au préalable de la Société.



ARTICLE 20 : OPPOSABILITE DE LA RESILIATION DU BAIL

Excepté en cas de mariage ou de cohabitation légale connu de la Société, le bail prend fin au décès du preneur de bail. Ce dernier ne peut transmettre la jouissance de ce bail à quelque titre que ce soit (enfant, compagnon,...).

ARTICLE 21 : ETAT DES LIEUX DE SORTIE



Le relevé d'index des compteurs sera effectué lors de l'état des lieux de sortie. La Société se chargera de la clôture du compteur d'eau auprès de l'IEG ou de la SWDE (pour Dottignies) mais il incombe au locataire d'effectuer les démarches nécessaires auprès de ses fournisseurs de gaz et d'électricité.

Un nettoyage complet de l'habitation et de ses dépendances est exigé après déménagement des biens du locataire. A défaut, le locataire sortant se verra facturer le nettoyage.

ARTICLE 22 : GARANTIE LOCATIVE EN FIN DE BAIL

La garantie locative pourra être retenue (principal et intérêts) par la Société en cas de dégâts locatifs constatés lors de l'état des lieux de sortie et/ou d'arriérés de loyer et factures.

ARTICLE 23 : CONTROLE



Le locataire se doit de laisser l'accès à son logement pour toute visite d'un délégué de la Société.

A défaut d'une date convenue d'un commun accord, une lettre sera envoyée au locataire afin d'avertir du passage et de préciser la date, et cela au moins 8 jours à l'avance. En cas d'absence, le locataire est invité à se faire représenter par une personne de son choix ou à informer le plus rapidement possible la personne de contact au sein de la Société.

ARTICLE 24 : LITIGES ENTRE VOISINS



Seuls les services de police, de médiation et la Justice de paix sont compétents en cas de conflit de voisinage, tapage nocturne, insultes, problèmes de clôture, taille des haies, dégradations diverses, ...

SANCTIONS

En cas de non-respect du présent ROI et/ou du contrat de bail par le locataire, ce dernier s'expose, selon la gravité des faits qui lui sont reprochés, aux sanctions suivantes :

- ✓ Actions purement financières (facturation de coûts de nettoyage, remise en état, ...)
- ✓ Avertissement écrit constituant mise en demeure de réparer à ses frais les dommages
- ✓ Application du loyer maximum (Valeur Locative Normale) ;
- ✓ Notifier un renon, moyennant un préavis de 3 ou 6 mois qui débutera le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été envoyé.

m'engage à respecter le présent règlement sous peine de renon de la location.

Signature(s) :

Lu et approuvé,