

Règlement d'ordre intérieur

Dispositions préliminaires

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur entre en vigueur le 01/01/2010. Il annule et remplace tout règlement d'ordre intérieur antérieurement en vigueur applicable aux logements mis en location par le S.C. Foyer Bruxellois – De Brusselse Haard C.V.

Il détermine les conditions pratiques d'occupation des logements qui n'ont pas été expressément prévues ou définies dans le contrat de bail mais qui, néanmoins, en font partie intégrante. Le locataire est donc tenu de s'y conformer.

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

Le Foyer Bruxellois se réserve le droit de remettre congé renon, moyennant un préavis motivé de 6 mois, au locataire qui ne respecterait pas ses obligations découlant du contrat de bail et du présent règlement d'ordre intérieur. Le préavis prenant cours à dater du premier jour du mois suivant celui où il est notifié.

Article 1. Emménagement – déménagement et transport de mobilier

Les emménagements et les déménagements devront s'effectuer par lift extérieur ou par l'escalier exclusivement.

Tout locataire qui, lors d'un emménagement ou déménagement, occasionne volontairement ou involontairement des dégâts ou dégradations aux parties communes de l'immeuble (ascenseurs, cages d'escaliers, halls, rampes, portes, etc.) devra supporter le coût des réparations ou de remise en état. Cette disposition s'applique même si les dégradations sont imputables aux ouvriers déménageurs.

Il est interdit d'emménager ou de déménager après 22 heures et avant 8 heures du lundi au samedi, ni les dimanches et jours fériés, ceci afin de préserver la tranquillité des autres occupants de l'immeuble.

Lors des emménagements et/ou déménagements, il est interdit de remplir le local destiné aux poubelles, de caisses en carton ou tout autre objet.

Bruxelles Propreté peut être contacté au 0800/981.81

Article 2. Accès à l'immeuble.

§1) Les locataires sont priés de veiller à ce que les portes d'accès de l'immeuble (ainsi que celles du garage et de dégagement) soient toujours soigneusement fermées.

§2) Les portes d'entrée doivent être fermées à clé à partir de 22 heures.

§3) Les locataires sont responsables des faits et gestes des personnes dont ils permettent l'entrée.

Article 3. Occupation des logements.

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

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 par des personnes ne faisant pas directement partie du ménage du locataire tel que mentionné au contrat de bail.

Le locataire s'interdit de céder tout ou en partie de ses droits à la location ou de sous-louer l'immeuble (y compris les caves) en tout ou en partie.

Le locataire s'engage à informer immédiatement la Société de tout changement d'état civil intervenu dans son ménage et dans le chef des cohabitants éventuels.

Le (les) cohabitant(s) doit(vent) remplir les conditions fixées pour le locataire et respecter les obligations qui lui (leur) sont imposées.

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

En conséquence, il est interdit :

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

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

3° d'apporter une modification au bien loué et à ses dépendances (ex: cloisons, murs, ...).

4° de placer des enseignes, réclames ou pancartes, d'enfoncer des crampons ou clous dans les portes et boiseries, d'enlever des plinthes ou n'importe quelles boiseries.

Les frais de remise en état qui pourraient en résulter seront à charge exclusive du locataire.

5° d'ériger des dépendances derrière la maison, dans la cour 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.

6° de faire sécher du linge hors des fenêtres, le long des façades, de secouer les paillasons et tapis par la fenêtre.

7° de jeter des ordures ou déchets dans le WC, dans le jardinet, dans le jardin, dans les gouttières, sur les trottoirs ou par la fenêtre.

8° d'installer ou laisser installer pour son compte ou compte d'un tiers une antenne radio ou T.V., paraboles sans autorisation écrite et préalable de la Société.

Les locataires doivent en outre, se conformer aux dispositions légales et réglementaires en la matière.

9° de faire du feu dans les jardins

10° de faire des barbecues sur les terrasses, balcons et cours intérieures

§3) Le locataire doit respecter le droit au calme des voisins. Il veillera à ce que la tranquillité des voisins et/ou autres occupants de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par ses faits, ceux des personnes de sa famille, des gens à son service ou de ses visiteurs.

Il devra donc apporter une attention particulière :

1° à ne pas faire de travaux et à ne pas déplacer des meubles et objets durant la soirée et la nuit (soit entre 22h00 et 7h00) ainsi que les dimanches et jours fériés ;

2° à ce que les enfants n'utilisent pas de jeux bruyants.

Les appareils de radio et de télévision, ainsi que les instruments de musique ne pourront en aucun cas occasionner des troubles aux voisins. A cet effet, les locataires sont tenus d'en réduire la puissance sonore avant 7 heures et après 22 heures.

La Société n'a pas qualité pour arbitrer les litiges entre voisins. Cet arbitrage relève de la seule compétence de la Justice de Paix et des services de médiation existants.

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

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

Article 4 : Accès au logement

- §1) Sur simple demande de la Société, le locataire devra donner accès à son logement pour toute réparation, vérification ou autres.
- §2) Par ailleurs, une visite du logement pourra être faite par un délégué de la société ou par l'autorité de tutelle pour vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués.
A l'occasion d'une visite annoncée, si le locataire s'absente, il est invité à remettre une clé de son logement à une personne de son choix dont le nom et l'adresse doivent être connus de la Société, de manière à pouvoir accéder au logement.
- §3) Le locataire refusant l'accès à son logement s'expose à se voir facturer au minimum le déplacement et encourt des sanctions dont notamment la notification d'un congé renon.
- §4) En cas d'incident pouvant occasionner des dégradations dans l'immeuble et pour tout cas de force majeure, l'accès à un logement – inaccessible suite à l'absence d'un locataire ou pour toute autre cause – sera permis à un délégué de la Société accompagné d'un policier et d'un serrurier.
- §5) Le locataire devra tolérer, sans indemnité, les inconvénients résultant de tous travaux de réparation, d'amélioration ou d'aménagement, urgents ou non, décidés par la Société même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Article 5 : Aménagement, ameublement et décoration.

- §1) La peinture de finition et/ou la pose de tapisserie des pièces est laissée au soin du locataire et se fera à ses frais et dans les règles de l'art.
Il est interdit de tapisser les murs qui sont peints et de peindre les murs qui sont tapissés (à l'exception des murs revêtus de fibre de verre).
Les maçonneries apparentes dans les logements ne pourront pas être recouvertes (peinture, tapissage, crépis,...)

- §2) 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.....).
- §3) Toutes les fenêtres des logements et portes-fenêtres donnant accès aux terrasses devront être garnies, sur toute la hauteur de la partie vitrée (voile ou similaire). Des marquises ou stores pare-soleil ne peuvent être placés sans l'accord du bailleur.
Les châssis ne peuvent être repeints mais doivent toutefois être nettoyés régulièrement. Le locataire veillera à l'entretien des orifices d'évacuation des eaux de condensation.
- §4) Les autocollants et autres « stickers » apposés sur les surfaces vitrées ou non doivent être retirés avant le départ du locataire.
- §5) Les tablettes, étagères suspendues ou décorations posées par le locataire doivent être retirées avant la sortie des lieux.
- §6) La pose d'une moquette est autorisée, sous réserve qu'elle ne soit pas posée « à plein bain de colle », c'est-à-dire qu'elle ne peut être collée sur toute sa surface. La moquette devra être enlevée aux frais du locataire lors de son départ et le recouvrement du sol initial devra être remis en parfait état.
- §7) Toute fixation dans les murs doit se faire proprement aux risques du locataire. Les trous ne pourront être faits ni sur les portes, ni sur les chambranles, ni sur les murs de briques des terrasses, ni sur les châssis.
Les trous devront être rebouchés avant le départ du locataire et ce, suivant les règles de l'art.

S'il s'avère que le locataire fait défaut à l'application du présent article, la Société est en droit de réclamer au locataire les frais découlant de la remise des lieux en l'état primitif.

Article 6 : Aspect de l'immeuble

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il est interdit :

- 1° d'exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses et de déposer sur celles-ci tout objet quelconque.
- 2° les séchoirs sur pied, placés sur les terrasses ne pourront dépasser la hauteur de la balustrade de la terrasse.
Dans les appartements disposant d'une terrasse, le linge devra être suspendu sur un séchoir à pied il est interdit de tendre des fils et d'utiliser les gardes corps à cet effet.
- 3° de placer des meubles devant les fenêtres. Chaque locataire veillera à l'entretien des vitres et fera immédiatement remplacer les carreaux fêlés ou cassés.
- 4° de faire de la publicité dans l'immeuble pour quelque motif que ce soit sauf autorisation écrite de la Société.

5° de mettre aux fenêtres enseignes, réclames ou autre objets quelconques.

Les terrasses ou balcons ne sont pas des remises ou des greniers. Ces dernières doivent rester dégagées. Les balustrades ne pourront pas être recouvertes de panneaux ou autres dispositifs empêchant la vue. Les appareils électriques sont interdits, de même que les paraboles.

Article 7 : Abonnements

Suivant les spécificités de chaque complexe, le locataire doit prendre à sa charge les abonnements pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, l'accès Internet et en acquitter le prix.

Il doit en outre payer les consommations de gaz, d'eau, d'électricité et la location des différents compteurs.

Article 8 : Radio – Télévision, placement d'antenne et parabole:

Les redevances éventuelles dues à l'Etat pour la détention d'un récepteur radio et ou télévision sont à charges des locataires.

Les locataires désirant raccorder leurs appareils à la prise existante devront se procurer le cordon et les fiches nécessaires permettant une bonne réception. Le bailleur décline toute responsabilité quant au fonctionnement de l'installation. Toutefois, il est à préciser que ce cordon et ces fiches ne pourront en aucune façon perturber la réception générale dans l'immeuble, faute de quoi la responsabilité du locataire contrevenant sera engagée.

La pose apparente d'une antenne parabolique ou l'usage d'un appareil radioamateur est interdit.

Article 9 : Entretien et réparations

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

Le locataire ne pourra effectuer des travaux sans l'accord préalable et écrit de la Société (excepté pour les interventions de base, faisant partie du menu entretien à charge du locataire).

§2) Conformément à l'article 1754 du Code civil, toutes les réparations et dépenses d'entretien dites locatives sont à charge du locataire (cfr. Vade-mecum remis lors de l'état des lieux d'entrée)

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

Le locataire est donc tenu :

- 1° d'entretenir soigneusement le logement et ses dépendances,
- 2° de nettoyer chaque semaine les sterfputs et coupe air, d'entretenir tout spécialement le WC, la baignoire, le chauffe-bain et les robinets d'eau, éventuellement l'appareil de chauffage, les grilles de ventilation hautes et basses dans les salles de bains, le local chaudière.
- 3° de préserver les conduites d'eau contre la gelée, d'éviter les obstructions.
- 4° de faire ramoner les cheminées chaque année pour les locataires de maison.
- 5° de vérifier la date de validité du flexible de raccordement à la gazinière et de le remplacer en temps utile par un plombier agréé.
- 6° de remplacer tous les quatre mois le filtre de la hotte (le remplacement régulier permet de diminuer le risque d'incendie).
- 7° de débrancher tous les appareils électriques en cas de départ en vacances ou d'absence prolongée
- 8° de ne pas obstruer les arrivées d'air frais prévues dans les locaux (salle de bain, buanderie etc.) où sont installés des appareils à combustion (chauffe-eau et chaudière à gaz).
Il en est de même pour ce qui concerne les châssis.
Ne pas obstruer par des torchons les bas de porte des salles de bain et ne pas boucher avec du papier peint ou tissus ou matière plastique les grillages coupe-vue installés dans ces locaux.
- 9° de nettoyer régulièrement les gouttières et d'enlever les objets étrangers qui empêcheraient l'écoulement des eaux de pluie.
- 10° de respecter les arbres, plantes, mobiliers urbains (bancs, aires de jeux, panneaux d'affichages....) et fleurs de la cité dont le bien fait partie.
- 11° d'entretenir les jardinets et jardins faisant partie du bien loué et de couper les haies, leur hauteur étant limitée à 1,20m au maximum. Toutefois, pour certains logements, l'entretien des terrains en façade est assuré par la Société moyennant paiement d'une quote-part par le locataire.
La plantation d'arbres est formellement interdite.
- 12° de remplacer à ses frais, les carreaux qui seraient brisés dans la maison et ses dépendances ou dans l'appartement
- 13° de déboucher les trous d'évacuation des eaux de condensation des châssis.
- 14° de nettoyer le trottoir régulièrement, de le désherber et de le déneiger chaque fois que cela s'avère nécessaire (uniquement pour les locataires de maison).

15° de nettoyer régulièrement les gouttières et retirer tout objet pouvant obstruer les évacuations. Cette obligation est portée à l'attention des appartements mansardés dont l'accès se fait uniquement par le logement

§3) Dans tous les cas, le locataire payera les frais résultant des désordres, dommages et dégradations qu'il aura causés par sa négligence ou en raison d'un défaut de prévoyance dans son logement ainsi qu'aux parties communes et pour lesquels il sera jugé responsable.

Les dégradations volontaires pourront donner lieu à des poursuites judiciaires, indépendamment des sanctions prises par la société.

§4) La Société supportera les frais résultant des grosses réparations telles que les réparations aux toitures, gouttières, aux murs, aux cheminées, aux façades, aux canalisations et égouts, aux ascenseurs sauf si celles-ci sont dues à la négligence du locataire.

§5) Si le locataire souhaite qu'une intervention, à sa charge ou non, soit effectuée par l'intermédiaire de la Société, il introduira une demande auprès du Service Technique de la Société. Ce travail sera traité selon son degré d'urgence.

Dans l'hypothèse où les travaux sollicités sont à charge du locataire, le montant dû de ce fait par le locataire sera payé en même temps que le premier loyer qui suivra la réception de la facture rédigée et envoyée au locataire par la Société. Par ailleurs, la Société n'intervient pas dans un logement où un manque d'hygiène manifeste est constaté.

§6) 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 dans un délai maximum d'un mois à dater de l'état des lieux d'entrée le Service Technique de la Société en cas de problème.

D'une manière générale, tout emploi d'acide fort est interdit pour l'entretien des appareils, des installations sanitaires et des canalisations. Est autorisé, notamment l'emploi de vinaigre blanc.

Il est interdit :

- 1° de jeter dans les sanitaires des torchons, bandes périodiques, tampons, lingettes etc. pouvant entraîner la formation de bouchons dans les égouts ;
- 2° d'évacuer par les tuyaux d'évacuation, les sterputs 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.

Tout bouchon formé dans les tuyaux d'évacuation des eaux usées, sera enlevé par les soins du bailleur et les frais de ces travaux seront mis à charge des locataires de l'immeuble dont les eaux sont collectées par ces tuyaux.

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

Pour les logements raccordés à une fosse septique et autre, une vidange est à prévoir annuellement par une firme spécialisée. Copie de l'attestation de vidange sera systématiquement fournie sur simple demande à la Société et, en toute hypothèse, lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

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

Il est recommandé aux locataires de couper l'arrivée d'eau de leur logement en cas d'absence prolongée et ce, pour éviter toute fuite pendant l'inoccupation des lieux. A défaut, la responsabilité du locataire sera engagée, notamment si la compagnie d'assurance refuse de couvrir le risque en raison d'un manque de prévoyance de la part du locataire.

§7) Installations 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.

En cas de départ, l'installation réalisée sans autorisation de la société devra être remise dans son état d'origine, conformément à l'état des lieux d'entrée.

L'installation de gaz doit être utilisée conformément à la réglementation en vigueur. Il est donc strictement interdit d'utiliser :

- 1° des bonbonnes de gaz (propane ou butane),
- 2° des poêles à pétrole,
- 3° des tuyaux d'amenée de gaz de toute matière sujette à rupture sous la pression du gaz (les tuyaux doivent être rigides, métalliques et agréés).

§8) Installations électriques.

Le locataire ne pourra pas modifier son installation électrique.

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 section des fils.

Il est par ailleurs également interdit de « ponter » des fusibles brûlés ainsi que de faire usage d'électricité des parties communes pour son usage privé.

Dans les caves, il ne peut être placée aucune prise. 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.

§9) Aération et chauffage du logement.

Il appartient au locataire d'aérer son logement régulièrement et de chauffer toutes les pièces toute la journée si les conditions météorologiques l'imposent (température extérieure basse, temps humide, etc.), afin d'éviter les problèmes de condensation et de moisissures.

Il est vivement recommandé au locataire d'assurer en permanence une température supérieure ou égale à 15° C dans l'ensemble des pièces constitutives du logement.

Il appartient au locataire de veiller à manipuler de manière régulière les vannes des radiateurs afin d'éviter qu'elles se bloquent.

Le purgeage de l'installation reste à charge du locataire, même en cas de vidange de l'installation complète pour cause de travaux ou autre.

En cas de dégradations causées par la condensation, la responsabilité du locataire pourra être engagée.

§10) Sécurité

Il ne pourra être établi dans l'immeuble (y compris dans les caves, le grenier et le garage) aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, explosives, insalubres ou incommodes.

Article 10 : Utilisation des caves et greniers.

Les caves et greniers éventuels ne peuvent servir d'atelier ou de pièce d'habitation même à titre occasionnel. Ces locaux sont exclusivement destinés au dépôt d'objets et au rangement. Ils doivent d'autre part permettre un accès aisé à un éventuel technicien.

La Société n'est pas responsable des dégradations et vols causés aux biens entreposés dans les caves et greniers.

Il est donc vivement conseillé au locataire de veiller à assurer aussi bien le contenu de son logement que celui de sa cave et/ou de son grenier.

Article 11 : Interventions dans le logement.

Les contacts et relations avec toute personne mandatée par la Société relèvent de sa responsabilité exclusive. Il est notamment interdit au locataire de donner des instructions aux personnes intervenant dans son logement.

Article 12 : Problème technique aux installations mises à la disposition du locataire.

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

Il devra donc, pour ce faire, donner accès à son logement dans les meilleurs délais au délégué de la Société ou aux corps de métier chargés des réparations. A défaut, sa responsabilité sera engagée et les frais de réparation lui seront 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.

Article 13 : Emploi des ascenseurs.

Conformément aux dispositions légales, l'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte. Le (s) parent (s) ou le (s) personne (s) qui a (ont) la garde des enfants est (sont) seul (s) responsable (s) en cas d'accident survenu à la suite du non respect de cette disposition.

Les portes d'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.

Quiconque souille ou laisse souiller par animal l'ascenseur doit procéder à son nettoyage ou, à défaut, en supporter le coût.

De manière générale, tout usage irrégulier de l'ascenseur conduira à une répercussion des frais résultant des dégâts occasionnés.

Les locataires sont donc invités en particulier à respecter la charge maximale de l'ascenseur, afin d'éviter tout risque de panne.

L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.

Le locataire qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence la société chargée d'entretenir l'appareil (le numéro est inscrit dans la cabine de l'ascenseur), ou le cas échéant le (la) concierge ou le (la) surveillant (e) de son immeuble, ou enfin, le Service Technique de la Société.

L'ascenseur ne peut en aucun cas servir aux déménagements/emménagements.

Par souci d'économie, il est enfin recommandé de n'appeler qu'un seul ascenseur à la fois.

Article 14 : Parties communes de l'immeuble.

Il est strictement interdit de fumer dans les lieux communs. L'usage abusif et intempestif de l'éclairage commun est à proscrire.

Toutes les dégradations survenues dans les parties communes, notamment au cours des déménagements, seront à charge du locataire responsable. En fonction de la nature de la réparation, les frais seront répartis entre le Foyer Bruxellois et les locataires de l'immeuble.

Le locataire doit veiller à ne pas salir les parties communes (uriner, taguer, laisser des détritiques). En cas de souillures faites par un locataire (ou par un membre de son ménage, une personne à son service, un visiteur ou un animal) dans les parties communes, le locataire responsable est tenu de les faire disparaître immédiatement. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à sa charge.

Il est interdit d'exécuter n'importe quel travail ménager autre que le nettoyage des paliers (ex : secouer les paillasons, les tapis, la literie) dans les parties communes de l'immeuble ainsi que sur les terrasses et balcons.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes de l'immeuble telles que couloirs, halls, ascenseurs, parkings, à l'exception des endroits prévus à cet effet (exemple : cour intérieure).

Il est rappelé aux parents que ceux-ci sont responsables des actes de leurs enfants.

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

En aucun cas, il ne sera toléré de laisser des poussettes, des vélos d'enfants ou autres dans les halls et couloirs communs ou de placer des vélos contre les murs de l'immeuble.

La Société se réserve le droit de faire évacuer les engins gênants aux frais du locataire contrevenant.

En cas d'accident ou d'incendie, ces objets peuvent constituer un grave danger et les contrevenants seront exposés à des poursuites. Si le locataire contrevenant ne peut être identifié, les frais d'évacuation seront supportés par l'ensemble des locataires de l'immeuble

Article 15 : Assurances.

Le locataire devra prendre une assurance de type « intégrale incendie » qui couvrira le contenu du bien loué (le mobilier, y compris les papiers peints, tapis,...) et le recours des tiers (voisins ou autres), à l'exclusion de l'immeuble. Les périls suivants devront également être couverts : bris de vitres et dégâts des eaux. Une copie de l'attestation de paiement des primes ainsi que du contrat d'assurance devra être fourni sur simple demande de la Société.

En assurant son logement, il est important de préciser à l'organisme concerné si celui-ci s'accompagne d'une cave, d'un grenier, d'un garage ou d'une dépendance, car leur contenu doit aussi être assuré. De plus le locataire précisera que le Foyer Bruxellois a souscrit une clause d'abandon de recours.

Il est enfin vivement conseillé de souscrire une police R.C. familiale.

Article 16 : Equipements de sécurité.

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

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

Il est formellement interdit d'empêcher l'accès aux hydrants (bouche incendie)

Article 17 : Garage et parking.

Un garage ou emplacement de parking peut être pris en location par le locataire, suivant certaines conditions.

Il est mis à disposition afin d'y entreposer normalement son véhicule immatriculé. Il n'est pas autorisé à y entreposer des objets de valeur. La Société n'est dès lors pas responsable en cas de dégâts, vol ou autre occasionnés aux dits objets.

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

La sous-location des garages et emplacements de parking est strictement interdite.

Seuls les locataires de ces garages et emplacements de parking recevront les clés ou badge y donnant accès, celles-ci ou ceux-ci ne pourront en aucun cas être donnés à une autre personne (sauf autorisation préalable et écrite de la Société), ni à un enfant.

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

Il est interdit d'effectuer sur le domaine ou dans le garage des réparations aux engins mécaniques.

La Société fera évacuer aux frais, risques et périls du locataire, tout dépôt de carburant, tout produit inflammable, tout objet et tout véhicule non immatriculé qui serait stationné dans les garages ou parkings sans autorisation, ainsi que tout véhicule gênant.

Il est par ailleurs interdit de stationner dans tout endroit autre que ceux prévus à cet effet à savoir garage et domaine public et de gêner les déplacements, notamment des services de secours.

L'entretien des véhicules (y compris le lavage) et autres travaux mécaniques ne sont pas autorisés dans le garage. Le déversement d'huile dans les égouts est interdit.

Les dévidoirs (lance incendie) ne peuvent être utilisés à des fins impropres à leur destination.

Toute épave retrouvée sur le domaine privé de la Société sera évacuée dans les meilleurs délais. En cas d'identification du propriétaire de celle-ci, les frais d'enlèvement seront à sa charge.

Si l'emplacement réservé est occupé par autrui, le locataire doit signaler les faits au concierge de l'immeuble, à défaut, au Département Gestion locative de la Société. Aucune indemnisation ne pourra être demandée à la Société dans ce cas de figure. Néanmoins, la Société mettra tout en œuvre afin de libérer au plus vite l'emplacement occupé illégalement.

Le locataire veillera à utiliser le garage en bon père de famille et veillera à maintenir un emplacement propre et accessible.

Article 18 : Animaux.

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. Vouloir nourrir ces animaux, c'est en réalité nourrir les rats.

La présence de maximum deux animaux par ménage est tolérée, pour autant qu'ils ne constituent aucun trouble par leur présence, leur odeur, bruit ou autre, et que les conditions d'hygiène soient respectées.

Les chiens doivent être tenus en laisse dès que la porte de l'habitation privée est franchie.

Il est interdit au locataire de permettre à son chien de se soulager aux abords des bâtiments.

Si tel était le cas (ou si un accident de cet ordre devait survenir), le locataire est tenu de nettoyer immédiatement les parties souillées et d'emporter les excréments.

Si l'animal est source de nuisance par bruits, odeurs ou autres, la Société pourra demander au locataire de se séparer du ou des animaux en cause. Dans le cas où le locataire ne s'y conformerait pas, cela pourrait constituer un motif susceptible d'entraîner la résiliation du bail aux torts du locataire.

Les animaux perturbateurs et/ou dangereux ne sont pas admis dans le logement.

Il est attendu du locataire un comportement responsable vis-à-vis de son ou ses animaux. Cela signifie par exemple, pour les chiens, de ne pas encourager leur agressivité par un entraînement au « mordant » ou autre.

Article 19 : Zones vertes, plantations, jardins.

Il convient :

- 1° de ne pas faire de feu dans les jardins, les jardinets, les parcs et bien entendu sur les terrasses ou toitures.
- 2° de ne pas faire de barbecue dans les parcs, sauf aux endroits prévus à cet effet, sauf autorisation expresse et écrite du Foyer Bruxellois.
- 3° de respecter les plantations
- 4° de ne jeter ni papiers, ni déchets

La Société se réserve le droit de faire évacuer les objets abandonnés et déchets présents dans ces zones, les frais d'évacuation étant supportés par le locataire responsable, à défaut d'identification, par l'ensemble des locataires de l'immeuble ou du site.

Article 20 : Déchets ménagers et enlèvement des immondices.

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.

Les locataires sont tenus de mettre leurs immondices exclusivement dans les sacs plastiques réglementaires vendus dans le commerce ; ils doivent être fermés et ne peuvent peser plus de 18 kg. Pour les objets encombrants, il est toujours possible de contacter le service enlèvements spéciaux de l'Agence « Bruxelles propreté » (Tél. : 02/502.81.81 ou numéro vert : 0800/981.81)

Pour les sites équipés de containers, la seule obligation du locataire est de porter ses poubelles dans les locaux prévus à cet effet et de déposer les déchets triés dans les emplacements adéquats.

Dans tous les cas, le locataire devra se conformer aux instructions qui lui seront données par le concierge, le surveillant de son bâtiment, le délégué du Service Technique pour tout ce qui concerne le dépôt des immondices.

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

Article 21 : Préposé à l'entretien et la surveillance

Le personnel de la Société ou les personnes mandatées par celle-ci relèvent de son autorité.

Le gardien d'immeuble, le concierge est chargé d'assurer le respect du présent règlement et de signaler les manquements au locataire concerné et à la Société.

En cas d'accident grave dans le fonctionnement d'une ou des installations, le locataire est tenu d'informer sans délai le préposé, le concierge, ou à défaut la Société en vue de limiter les dégâts ou d'y remédier.

Cette intervention ne pourra jamais avoir pour effet de dispenser le locataire des ses responsabilités éventuelles.

En dehors des heures d'ouverture des bureaux (8h00 à 12h et de 13h à 16h15) une veille technique est assurée par un délégué du Foyer Bruxellois. Les locataires peuvent obtenir le numéro d'appel en consultant les valves d'information situées dans les entrées d'immeuble.

Article 22. Tableau d'affichage (valve)

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

Article 23. Sécurité – Hygiène

Il ne pourra être établi dans l'immeuble (y compris dans les caves, greniers ou garages) aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, explosives, insalubres et incommodes.

Les locataires devront veiller à ce qu'il ne soit déposé, dans les caves, aucune matière ou denrée étant ou pouvant être en état de décomposition.

Les locataires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans l'immeuble.

La Société se réserve le droit de faire évacuer toute matière entreposée dans l'immeuble en méconnaissance du présent article, aux frais du locataire contrevenant ; s'il ne peut être identifié, les frais d'évacuation seront supportés par l'ensemble des locataires de l'immeuble.

En cas d'accident, le locataire contrevenant sera seul responsable.

Article 24. Loyer, calcul du loyer et des charges.

Le loyer et le montant des charges sont payables avant le 10 de chaque mois, par versement ou virement au compte en banque de 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, est appliquée la procédure de récupération suivante :

Un rappel par pli simple accordant un délai de 10 jours

A défaut de réaction, un second rappel est adressé par lettre recommandée avec un nouveau délai de 8 jours. En outre, sont comptabilisés de plein droit à charge du locataire des frais de rappel au prix coûtant.

En cas d'échec de la phase précontentieuse, le dossier est transmis au contentieux pour introduction de la procédure judiciaire.

Chaque année, le Société procède au calcul du loyer conformément aux règles et formes prévues par la réglementation en vigueur. Toute modification de loyer est notifiée par la Société au locataire par pli simple.

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 également tenu de transmettre les pièces demandées.

Toute modification dans la composition de ménage ou dans les revenus doit être notifiée sans délai à la société. Cette modification des revenus pourra, le cas échéant, entraîner une adaptation du loyer.

Par ailleurs, le locataire est tenu à tout moment de l'année de déclarer par écrit dans un délai de 8 jours toute modification intervenue dans sa situation familiale. Toute cohabitation nécessite l'accord préalable de la société et ce, aux fins d'éviter les problèmes de surpeuplement des logements.

Nous insistons sur le fait que le logement ne peut-être occupé que par des personnes faisant partie du ménage du locataire et renseignées dans la composition de ménage introduite auprès de la Société.

Toute fausse déclaration sera sanctionnée et pourra faire l'objet d'une augmentation du loyer à la valeur locative normale (loyer maximum) ou entraîner la résiliation du contrat de bail aux torts du preneur.

Les charges locatives ne sont pas comprises dans le loyer réel. Elles correspondent à des dépenses réelles réalisées par la Société pour le compte des locataires.

Les charges ont trait à des dépenses communes, notamment pour l'entretien, le nettoyage, le ramassage des ordures, le chauffage, les frais générés par le comportement des locataires irrespectueux du présent règlement de location, l'entretien et la réparation des ascenseurs, etc.

Tous les mois, le locataire se verra facturer une somme à titre d'avance sur lesdits frais (provision de charges). Une régularisation annuelle sera opérée sur base des pièces justificatives, donnant lieu à un solde positif ou négatif. Dans le même temps, il y aura établissement de la nouvelle provision éventuelle.

Les locataires pourront s'adresser au département Gestion locative, durant les heures de permanence, pour toute demande d'information concernant les charges locatives.

Article 25. Etat des lieux.

Dans le cas où le locataire serait absent lors de l'état des lieux d'entrée ou de sortie pour des raisons injustifiées, la Société lui réclamera, entre autre, les frais de déplacement du délégué de la société.

L'état des lieux de sortie intervient à une date fixée d'un commun accord entre les parties. Il comprend une estimation du coût de remise en état.

Dans l'hypothèse où le locataire ne prend pas contact avec la Société pour convenir d'une date pour l'état des lieux, celle-ci est fixée par la Société. Dans le cas où sa nouvelle adresse ne serait pas connue par celle-ci, la correspondance lui sera expédiée au logement qu'il a quitté.

Les frais administratifs d'état des lieux de sortie sont à charge du locataire. Tant que les clefs ne sont pas restituées à la Société contre accusé de réception de celle-ci, le bail continue à sortir ses effets.

La Société n'est pas responsable de la non transmission du décompte liquidatif en cas d'absence de communication par le locataire sortant de sa nouvelle adresse et de son numéro de compte.

Article 26. Divers

- §1) La Société se réserve le droit de modifier en cours de bail le règlement d'ordre intérieur. Le locataire sera avisé de ces modifications éventuelles.
- §2) Nulle responsabilité n'est encourue par la Société du chef d'inondations, qualité d'eau potable ou autres cas de force majeure.

Article 27. Informations pratiques

- §1) Litiges entre locataires :

Les locataires voudront bien comprendre que le bailleur ne peut être tenu à un rôle d'arbitrage dans les différends qui pourraient surgir entre eux.

Les réclamations éventuelles à ce sujet devront obligatoirement être adressés, par écrit, au Directeur Général.

Il est rappelé qu'une procédure de conciliation peut être introduite, sans frais, devant le Juge de Paix du canton compétent.

§2) Réclamations à l'égard de la Société :

Les locataires devront adresser leurs réclamations éventuelles à l'égard de la Société, obligatoirement, par écrit, au Directeur Général.

Lexique (définitions)

Il faut entendre par :

- ❖ **Animaux** : chat, chien, poisson, canari. Pour tout autre animal, une dérogation écrite de la société est obligatoire.
- ❖ **Agir en bon père de famille** : qui agit de manière prudente, raisonnable et prévenante.
- ❖ **Bailleur ou Société bailleuse** : S.C. Le Foyer Bruxellois – De Brusselse Haard C.V.
- ❖ **Ménage** : toute personne habitant dans le logement et déclarée officiellement à la société (inscrite dans le contrat de bail ou suite à une déclaration de cohabitation).
- ❖ **Société** : S.C. Le Foyer Bruxellois – De Brusselse Haard C.V.

Pour la Société

Signature précédée de la mention « lu et approuvée »

Pour le(s) locataire(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention « lu et approuvée »