

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Matricule n°

ENTRE :

LA SOCIETE LE FOYER DE LA REGION DE FLERON

La société Coopérative du Logement, société de logements de Service Public, inscrite au Registre des Sociétés Civiles sous le n° 7 au Greffe du Tribunal du Commerce de Liège, dont le siège social est établi rue François Lapierre 18 à 4620 FLERON.

Ci-après dénommée « **LA SOCIETE** ».

ET

Monsieur :

et/ou Madame :

Dont l'adresse est la suivante :

S'obligeant solidairement et indivisiblement
ci-après dénommé(s) « **LE LOCATAIRE** »

ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

Le présent règlement d'ordre intérieur complète le bail intervenu entre les parties en date du
et prenant cours le

La législation en matière de logements sociaux gérés par les Sociétés de Logements de Service Public en Région Wallonne ayant été modifiée par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007 paru au Moniteur Belge le 7 novembre 2007 établissant un nouveau contrat de bail type, les parties ont convenu de ce que ce bail type correspondant à l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 paru au Moniteur Belge le 7 novembre 2007 serait d'application.

Le présent règlement d'ordre intérieur ayant pour mission de compléter, de préciser est pris en application notamment de l'article 11 dudit contrat de bail type dont **LE LOCATAIRE** a eu connaissance.

(Les numéros des articles ci-après se rapportent aux articles du bail).

ARTICLE I : CARACTERE SOCIAL DU LOGEMENT

Le non respect par **LE LOCATAIRE** des règles relatives à la destination du logement (article 3 du

bail type), l'occupation du logement (article 4 du bail type) et à la propriété d'un autre logement (article 5 du bail type) ainsi qu'à l'article 7 reprenant la méthode du calcul du loyer entraîne de plein droit, automatiquement, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, le droit pour **LA SOCIETE** de réclamer le loyer maximum depuis le début du bail.

Si **LE LOCATAIRE** a caché l'existence de certains revenus ou tout autre élément qui aurait, soit influencé à la hausse le calcul du loyer, soit l'aurait exclu de la possibilité d'avoir un logement social (tel par exemple la propriété en tout ou en partie d'un immeuble sis en Belgique ou à l'étranger) et notamment aussi par le fait que **LE LOCATAIRE** a laissé s'installer en les lieux une ou plusieurs personne(s) ayant des revenus ou **LE LOCATAIRE** se servant du logement lui attribué comme résidence secondaire, c'est-à-dire n'occupant pas celui-ci pendant de longues périodes de l'année. Les exemples ne sont pas exhaustifs.

LE LOCATAIRE se verra appliquer le loyer maximum.

Pour diminuer éventuellement l'impact de cette mesure, **LE LOCATAIRE** aura la charge de la preuve de ce que la date du début du non respect des règles ci avant énoncées est postérieure au début du bail et de prouver lui-même la date à laquelle la ou les infractions ont débuté.

Le non respect de ces règles entraîne également la possibilité pour **LA SOCIETE** de donner un congé de trois mois pour mettre fin au bail tout en maintenant pour le passé et depuis l'entrée en vigueur du bail la détermination du loyer réadapté voire maximum sauf au **LOCATAIRE** à prouver la date à partir de laquelle l'infraction a débuté.

ARTICLE 2. SORTIE

Lorsqu'à l'état des lieux de sortie du précédent locataire il est prévu d'effectuer certains travaux, que ce soit à charge de **LA SOCIETE** ou du **LOCATAIRE** sortant, **LA SOCIETE** pourra prouver par toutes voies de droit, notes et factures, internes au besoin, que lesdits travaux ont bien été effectués.

ARTICLE 3. DESTINATION DU LOGEMENT

LE LOCATAIRE s'engage à occuper le logement comme habitation privée et à titre de résidence principale.

S'il s'avère qu'un **LOCATAIRE** est propriétaire d'un bien immobilier, même à l'étranger, il ne peut accéder au logement social.

Il faut donc que **LE LOCATAIRE** occupe pratiquement en permanence le logement social loué.

Si **LE LOCATAIRE** ne respecte pas la destination du logement, **LA SOCIETE** pourra :

1. Demander la résiliation du bail aux torts **LE LOCATAIRE**. Elle appliquera alors au **LOCATAIRE** le loyer maximum depuis le début du bail à charge pour **LE LOCATAIRE** de démontrer que l'infraction qui lui est reprochée a débuté à une date ultérieure et de prouver la date.
2. Si même **LA SOCIETE** décide de postuler la résiliation du bail, elle maintiendra l'exigence du loyer maximum.

ARTICLE 4. OCCUPATION DU LOGEMENT

Lorsqu'une modification de la composition de ménage du **LOCATAIRE** intervient, celle-ci doit être communiquée par écrit à **LA SOCIETE** dans le délai de huit jours de son intervention. Si **LE LOCATAIRE** ne reçoit pas de réponse en retour, il s'engage à notifier cette même modification par recommandé et s'il s'abstient de notifier la modification intervenue, **LA SOCIETE** peut estimer que **LE LOCATAIRE** est en état de fraude et appliquer alors au **LOCATAIRE** le loyer maximum depuis le début de la prise en location à charge pour **LE LOCATAIRE** de prouver que la modification est intervenue à une date ultérieure.

Qu'il s'agisse d'une modification des revenus des personnes occupant le logement ou du nombre de personnes.

Il est précisé que, vu l'existence de certaines fraudes, notamment à caractère social, **LA SOCIETE** pourra prouver par toutes voies de droit, témoignages et présomptions comprises, que **LE LOCATAIRE** héberge, fut-ce occasionnellement, mais avec un caractère récurrent des personnes qui ne sont ni domiciliées ni renseignées comme telles à **LA SOCIETE** et par conséquent dans ce cas également **LA SOCIETE** pourra appliquer au **LOCATAIRE** depuis le début de la prise en location le loyer maximum sauf au **LOCATAIRE** à démontrer que la fraude a pris cours à une date ultérieure.

Et ce sans préjudice d'une action en justice en vue d'obtenir la résiliation du bail au tort du **LOCATAIRE**

ARTICLE 5. PROPRIETE D'UN AUTRE LOGEMENT

Il est précisé que sont considérés comme membres du ménage occupant, toute personne qui bénéficiant de revenus occupent même uniquement occasionnellement, mais de façon récurrente, le logement et si une des personnes acquiert la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose, que ce soit en Belgique ou à l'étranger, **LE LOCATAIRE** est tenu de notifier cette acquisition dans le mois à **LA SOCIETE** sans préjudice de l'article 18 § 2 du présent bail, **LA SOCIETE** en cas d'absence de notification appliquera au **LOCATAIRE** rétroactivement depuis le début du bail le loyer maximum sauf au **LOCATAIRE** à prouver que la fraude a été commise à une date ultérieure et à démontrer celle-ci.

Et ce sans préjudice de la possibilité pour **LA SOCIETE** d'entamer également et en plus une procédure en résiliation du bail aux torts du **LOCATAIRE**.

ARTICLE 6. DUREE DU BAIL

Soit on admet que le bail est conclu pour un durée indéterminée, soit est il est conclu pour une durée de 9 années, mais ans les cas où une fraude du **LOCATAIRE** qui justifierait que soit il ne soit plus dans les conditions pour avoir un logement social, soit il aurait dû se voir appliquer un loyer plus élevé alors en tout cas **LA SOCIETE** pourra lancer une procédure en vue d'obtenir la résiliation du bail aux torts du **LOCATAIRE** à tout moment et lui notifier un congé de trois mois par recommandé, **LA SOCIETE** se réservant d'appliquer les loyers maximum depuis le début du bail comme déjà énoncé ci-avant.

ARTICLE 7 § 3.

Il est précisé que tout retard du **LOCATAIRE** de communiquer à **LA SOCIETE** tout élément influençant le calcul de son loyer tel notamment les modifications de ses revenus et de ceux des membres de son ménage tels que défini ci avant, **LA SOCIETE** se réserve d'appliquer le loyer maximum depuis le début du bail sauf au **LOCATAIRE** de prouver que la situation actuelle existe depuis une date ultérieure et de démontrer celle-ci.

ARTICLE 8. CHARGES LOCATIVES

LE LOCATAIRE supporte également les frais de location des compteurs auprès des distributeurs d'énergie ainsi qu'éventuellement les raccordements aux réseaux de télé-distributions ou autres.

En plus du loyer **LE LOCATAIRE** paie les charges locatives, frais consommation et abonnements et location de compteurs.

ARTICLE 9. PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

§ 3

LE LOCATAIRE devant payer son loyer pour le **10** du mois en cours, il est précisé qu'à défaut de paiement pour cette date, les intérêts courront automatiquement de plein droit sans besoin d'une mise en demeure au taux légal à dater du 1^{er} du mois en cours tout mois entamé étant considéré comme dû.

LE LOCATAIRE supporte également les frais de rappel, timbres postaux et frais de secrétariat, les frais de rappel seront donc de 8 € indexé annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation de novembre 2007, sur base de l'indice de novembre de l'année en cours et majoré des frais postaux en fonction de leur coût au jour de l'expédition.

Si le loyer et/ou les charges et /ou une facture d'eau n'ont pas été payé(s) ou ne l'ont pas été complètement à la fin du mois en cours, toute somme restant due produit intérêts au taux légal sans qu'il soit besoin de recourir à une mise en demeure.

ARTICLE 11. OCCUPATION- ENTRETIEN ET REPARATIONS

A. Les obligations du **LOCATAIRE** subsistent jusqu'à la libération des lieux.

Les travaux intérieurs de peinture, de tapissage et de recouvrement de sol souhaités par le **LOCATAIRE** sont à sa charge.

Les peintures des pièces d'habitation et boiseries intérieures sont laissées aux soins du **LOCATAIRE** et se feront à ses frais dans des tons neutres et clairs.

La mise en peinture est à charge du **LOCATAIRE**, il lui est interdit de tapisser les murs qui sont peints ou qui ont été détapissés par **LA SOCIETE** sinon **LE LOCATAIRE** sera redevable à **LA SOCIETE** des frais de détapissage des murs et de la remise en état de ceux-ci, il en supportera le coût sur simple présentation de notes ou de factures.

Si toutefois les murs sont tapissés à son entrée en les lieux, **LE LOCATAIRE** devra s'adresser à **LA SOCIETE** préalablement à tout travail de décoration murale (toutefois, les murs ne pourront être retapissés mais peints après détapissage).

En ce qui concerne le revêtement de sol, **LE LOCATAIRE** s'interdit de placer quelque revêtement de sol que ce soit collé à plein bain de colle (il en va de même sur les escaliers).

Il s'engage à son départ à remettre les lieux dans leur état primitif.

LE LOCATAIRE a en charge tous les frais d'entretien et de remise en état tels que dommages aux peintures, aux enduits intérieurs, aux vitrages, aux portes, fenêtres, tabatières ou aux quincailleries, aux tuyauteries des eaux, gaz, chauffage, égouts, bains, W.C., installation électrique, etc.

En cas d'obstruction des égouts ou de toutes canalisations, les travaux de dégorgeement seront exécutés à la diligence de **LA SOCIETE** et les frais seront récupérés entre tous les **LOCATAIRES** dont le logement est situé en amont du point d'obstruction.

B. **LE LOCATAIRE** est tenu pendant toute la durée de l'occupation de l'immeuble :

I. De veiller à ne provoquer aucune dégradation à l'immeuble, notamment lors de tout emménagement et déménagement. Si des réparations sont nécessaires, elles sont entièrement à charge du **LOCATAIRE** qui en supporte le coût sur simple présentation de notes ou de factures.

I. De remplacer les vitres fêlées ou cassées.

3.A D'entretenir soigneusement le logement, toutes ses dépendances et les installations sanitaires, de nettoyer chaque semaine les sterfputs, éviers, d'éviter les obstructions. Il est prévu que ce soit **LA SOCIETE** qui fasse ramoner les cheminées chaque fois que nécessaire et au moins une fois l'an, ainsi que les conduits d'évacuation de gaz brûlés, des chauffe-eau à gaz et de tous autres appareils de chauffages ou sanitaires.

LE LOCATAIRE supportera le coût de ces entretiens sur simple présentation des notes ou des factures.

Vu que la prescription légale d'entretien des conduits d'évacuation des gaz brûlés est d'au moins une fois l'an si **LE LOCATAIRE** a utilisé de manière intensive les conduits de telle sorte qu'un ramonage plus fréquent s'avère nécessaire il en informera **LA SOCIETE** par simple lettre et s'il n'a pas reçu de réponse de **LA SOCIETE** dans les quinze jours, il s'engage à renotifier le problème rencontré par voie recommandée.

3.B D'entretenir les trottoirs et veiller au nettoyage de ceux-ci aussi souvent que nécessaire ainsi qu'à l'enlèvement de la neige et de la glace. (Dans le cas où il s'agit d'un immeuble à appartements multiples, cette obligation pèse en priorité sur les locataires du rez-de-chaussée ou du premier étage si le rez-de-chaussée n'est pas occupé et ainsi de suite).

4. De respecter les arbres, plantes, fleurs et pelouses de l'ensemble cités dont le bien fait partie.

5. D'entretenir le jardinet, jardin, bandes de gazon, pied des arbres se trouvant sur le trottoir jouxtant ou faisant partie du bien loué et de tailler les haies suivant les prescriptions spéciales de **LA SOCIETE** ou les prescriptions de l'environnement ou les lois en vigueur.

C. **LE LOCATAIRE** s'interdit, sauf autorisation formelle, écrite et préalable, d'utiliser le

bien pour d'autres usages que celui de l'habitation ou de modifier la destination assignée à chacune des pièces.

En conséquence est défendu :

1. D'apporter des modifications au logement loué et à ses dépendances. Tout changement ou amélioration restera à la sortie du **LOCATAIRE**, la propriété exclusive de **LA SOCIETE** sans indemnité.

En cas d'infraction, **LA SOCIETE** a le droit de faire rétablir les lieux dans leur état primitif aux frais du contrevenant, même en cours de bail.

2. D'établir dans le logement un commerce ou une industrie.
3. D'exercer au domicile une activité qui constituerait une nuisance pour les voisins ou causerait des dégradations aux locaux.
4. De placer des enseignes, réclames ou pancartes publicitaires ou autres, d'enfoncer des crampons et des clous dans les portes, boiseries et parements extérieures, d'enlever les plinthes ou n'importe quelle boiserie ou élément de décoration. Les frais de remise en état qui pourraient en résulter seront supportés par **LE LOCATAIRE** même en cours de bail sur simple présentation des notes ou factures.
5. D'ériger quoi que ce soit, annexes ou vérandas, dans le bien loué.
6. De constituer un dépôt quelconque de combustible liquide ou gazeux dans les dépendances, hormis le fuel de chauffage si le dépôt est conforme aux règles de sécurité.
7. De laver à grande eau les planchers en bois.
8. Si **LE LOCATAIRE** a construit une gaine ou un caisson de dissimulation de canalisation quelconque et que, soit des travaux, soit une réparation s'avère nécessaire, il appartient au **LOCATAIRE** de le démonter et de le remonter à ses frais s'il l'entend, étant entendu que si ce n'est pas fait au jour de l'intervention des ouvriers, le coût relatif au démontage de la gaine ou du caisson sera porté en compte au **LOCATAIRE** sur simple présentation des notes ou des factures.

LA SOCIETE décline toute responsabilité pour tout dégât occasionné dans l'éventualité où elle devrait procéder à de pareils travaux.

Si **LE LOCATAIRE** n'a pas respecté cette prescription, il s'engage à supporter le surcoût tant en main d'œuvre qu'en matériel qui serait généré par la présence de ces gaines, caissons, sur simple présentation des notes de **LA SOCIETE**.

9. Il est interdit de placer des plaques de frigolite ou autres matériaux au plafond et/ou de poser des languettes de bois ou de plastique que ce soit au plafond ou au mur et de crépir les murs et/ou plafonds.
10. Sans accord préalable et écrit de **LA SOCIETE**, il est interdit d'installer une Antenne radio, T.V., CB ou parabole que ce soit sur le toit, le long des murs ou dans les jardins ou sur les balcons.

Pour le cas où **LE LOCATAIRE** introduit une demande, il devra au préalable justifier de la conformité du matériel aux normes réglementaires et veillera à ce que les émissions ne puissent déranger le voisinage sous peine de retrait immédiat de l'autorisation et de façon générale, aucune autorisation ne pourra être délivrée sans présentation d'un contrat d'assurance couvrant les dégâts que pourrait occasionner l'antenne en cas de chute ou de mauvais placement.

Pour le cas où **LE LOCATAIRE** contreviendrait à ces dispositions, **LA SOCIETE** serait en droit après lui avoir adressé vainement une mise en demeure de rétablir les lieux dans leur état primitif dans un délai de huit jours, de procéder elle-même à l'enlèvement de tout objet litigieux et à tous travaux de réparations complémentaires aux frais du **LOCATAIRE**, lequel supportera le coût de cette intervention sur simple présentation des notes ou factures.

LE LOCATAIRE conservera la responsabilité du matériel installé par lui et toute clause de suspension ou de résiliation d'assurance entraîne automatiquement l'obligation pour **LE LOCATAIRE** d'enlever le matériel non assuré.

11. Si un **LOCATAIRE** peint des parements extérieurs de la façade principale, arrière ou latérale ou les garde-corps du balcon de leur immeuble, **LA SOCIETE** pourra intervenir pour remettre les lieux dans leur état primitif aux frais du **LOCATAIRE** qui supportera le coût de ces remises en état sur simple présentation des notes ou factures.
12. Interdiction de couper du bois dans les pièces destinées à l'habitation, dans l'annexe ou de se livrer à toute activité susceptible de détériorer le logement.
13. D'utiliser du bois comme combustible, les cheminées ne sont pas prévues à cet usage.
14. De faire sécher du linge hors des fenêtres le long des façades, sur les balcons, de secouer des paillasons, tapis ou quoi que ce soit par les fenêtres ou balcons.
15. De verser à partir des fenêtres des eaux usées ou objets généralement quelconques.
16. D'utiliser ou stocker une ou plusieurs bonbonnes de gaz.
17. De pratiquer l'élevage dans le logement, ses dépendances ou le jardin sans l'autorisation expresse et écrite de **LA SOCIETE**.
18. D'entretenir un ou l'autre animal de compagnie sans en avoir reçu l'autorisation préalable et écrite (seuls sont tolérés un animal de compagnie de type, chien, chat) à l'exclusion des reptiles, rat, souris, batraciens, insectes et animaux venimeux.

Les chiens réputés dangereux de type molosse ou assimilable sont interdits.

Le préavis est opposable de plein droit à la ou aux personnes autorisées par **LA SOCIETE** à cohabiter avec **LE(S) LOCATAIRE(S)**.

19. **Recommandations spéciales**

Il est expressément recommandé au **LOCATAIRE** qui dispose d'une salle de bain avec

chauffe-eau fonctionnant au gaz :

- de veiller à la ventilation suffisante du local (la flamme consomme l'oxygène de la salle de bain) ;
- à ne pas obturer les grilles de ventilation basses, même par grand froid ;
- à ne pas obturer les fenêtres ;

Lorsque la température extérieure l'exige :

- de faire fonctionner les radiateurs et de ne pas laisser les fenêtres entrouvertes au-dessus d'un radiateur ouvert ;
- de protéger les compteurs, les tuyauteries d'eau et de gaz ainsi que purger les canalisations d'alimentation d'eau ainsi que le ou les chauffe-eau ou autres installations (pour purger, il faut ouvrir, certes, le robinet de purge mais également les autres robinets afin de créer l'appel d'air et permettre ainsi l'écoulement de l'eau se trouvant dans les canalisations) ;
- les frais de réparations provoqués par les dégâts du gel seront à charge du ou **des LOCATAIRES** négligents.

ARTICLE 11 § 3 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Le **LOCATAIRE** se porte fort pour toutes les personnes qui occupent le logement par son fait ou lui rendent visite pour que celles-ci respectent les prescriptions techniques des installations électriques, de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation et des ascenseurs.

Les **LOCATAIRES** respecteront la plus grande discipline afin que toutes les manœuvres indispensables au bon fonctionnement des ascenseurs soient correctement exécutées.

Il est notamment strictement interdit d'appeler deux cabines simultanément, de bloquer les portes, de pousser sur plusieurs boutons d'étage.

Les **LOCATAIRES** ne peuvent, en aucun cas, invoquer l'oubli des instructions données ou l'inattention pour justifier une négligence, ces prétextes seront considérés par **la SOCIETE** comme des actes de mauvais vouloir.

Si les ascenseurs ne sont pas de type cabine fermée, **LES LOCATAIRES** veilleront à ne pas laisser traîner les mains ou les pieds contre les parois, ceci constituant en tout état de cause un danger de se faire happer tant à la montée qu'à la descente.

Dans le cadre d'utilisation d'ascenseurs par un ou des enfants non accompagnés des parents, les parents seront tenus pour responsables de tout accident ou détérioration ainsi que des éventuels dommages corporels qui atteindraient l'enfant.

Il en va de même pour le cas où de semblables problèmes se poseraient à l'égard de l'un de leurs visiteurs.

Conciergerie :

Le concierge est délégué par **la SOCIETE** ou le représentant de celle-ci pour veiller à la bonne tenue de l'immeuble ainsi qu'au chauffage et au fonctionnement des ascenseurs.

Les LOCATAIRES sont tenus d'obtempérer aux consignes qu'il donnera en application du présent règlement.

Toute infraction des **LOCATAIRES** aux ordres reçus sera signalée à la **SOCIETE** et la **SOCIETE** se réserve le droit de répercuter à charge des contrevenants des pénalités.

Entretien et nettoyage dans les immeubles à appartements :

Les LOCATAIRES qui saliraient l'entrée, les escaliers ou tout autre passage des lieux communs sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage, et ce, indépendamment de l'intervention du service de nettoyage.

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

Lorsqu'il existe une buanderie commune, celle-ci est destinée au lavage du linge et ne peut servir à entreposer d'autres objets, voire à être utilisée en qualité d'atelier, garage ou autre.

Eu égard à son caractère commun, elle ne peut être encombrée par des objets à caractère privatif, lesquels pourront être enlevés aux frais du **LOCATAIRE** sur simple présentation des notes ou factures.

Si des dégradations ont été commises, elles seront répercutées à défaut d'en connaître l'auteur sur l'intégralité des occupants de l'immeuble.

ARTICLE 11 § 5 : OBLIGATION D'INFORMER LA SOCIETE EN CAS DE DOMMAGE-REPARATION

La **SOCIETE** n'est pas tenue de garantir le **LOCATAIRE** des troubles que des tiers apporteraient par des voies de fait à sa jouissance.

La **SOCIETE** ne peut donc être rendue responsable des actes de voies de fait ayant porté atteinte au bien loué.

C'est au **LOCATAIRE** lui-même qu'il incombera d'agir directement contre le responsable pour le contraindre à mettre fin à ces agissements nuisibles et pour l'entendre condamner au paiement des dommages et intérêts ainsi que pour assurer une adéquate réparation du préjudice causé.

Le **LOCATAIRE** doit, conformément à l'article 11 & 5, souscrire une assurance pour couvrir toutes les dégradations qui seraient commises par acte de malveillance ou maladresse au bien loué en ce compris aux portes extérieures, châssis de fenêtres, volets, porte de garage, murs et autres éléments du bâtiment, la **SOCIETE** n'a pas à répondre notamment de tout acte de violence ou délit, vol, graffitis, effraction, dégradation, pas plus que les troubles de voisinage tels que bruits excessifs ou autres.

En tous cas, le **LOCATAIRE** est tenu de restituer le bien loué dans l'état où il l'a reçu et il lui appartient dès lors s'il est victime d'un acte ci-dessus visé ou de tout autre d'en obtenir la réparation auprès du fauteur de trouble sans pouvoir exciper de ce que le dépôt de plainte notamment constituerait une cause d'exonération de responsabilité et/ ou une dispense d'avoir à remettre les lieux en état à ses frais sur simple présentation des notes et/ou factures.

ARTICLE 11 § 6 : LIBRE ACCES AU LOGEMENT SOIT EN CAS DE TRAVAUX SOIT EN CAS DE VISITE

Si le **LOCATAIRE** ne permet pas l'accès aux lieux loués et perturbe ainsi le planning des travaux, il devra en supporter les coûts supplémentaires des déplacements et pertes de temps et de tous les autres frais ainsi qu'une indemnité forfaitaire de **30 €** par jour fixée sur la base de l'indice de novembre 2007. Ce montant est à indexer chaque année au 1^{er} décembre sur base de l'indice de novembre de l'année en cours, la **SOCIETE** sera fondée à ce moment-là, après une mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, de notifier le congé au **LOCATAIRE**.

Le **LOCATAIRE** devra garantir la **SOCIETE** de tous dommages et intérêts et/ou augmentation de coût qui seraient réclamés par l'entrepreneur qui serait empêché de travailler.

Si le **LOCATAIRE** cause des déplacements inutiles aux délégués de **LA SOCIETE**, notamment en demandant l'intervention de la **SOCIETE** dans des problèmes qui sont à charge du **LOCATAIRE** tels que travaux d'entretien, réparation de fuite et curage de fosses d'aisance, dégorgement ou débouchage d'une conduite, réparation aux canalisations, robinets, etc. Il supportera le coût de cette intervention sur simple présentation de notes ou factures.

Si le **LOCATAIRE** refuse la visite de **LA SOCIETE**, que ce soit sur le plan technique ou d'inspection, le **LOCATAIRE** supportera le coût du déplacement et le temps perdu lui sera facturé.

Le droit de visite du logement et de ses dépendances tant par les délégués de **LA SOCIETE** que par les délégués de la Société Wallonne du Logement doit pouvoir s'exécuter après que **LA SOCIETE** en ait avisé **LE LOCATAIRE** par simple lettre au minimum 48 heures avant la visite.

A défaut pour **LE LOCATAIRE** d'être présent ou d'avoir convenu avec **LA SOCIETE** d'un autre moment, suite à la convocation lui adressée par simple lettre, **LA SOCIETE** pourra fixer unilatéralement par recommandé un autre moment pour la visite et à défaut pour **LE LOCATAIRE** d'être présent ou d'être représenté. **LE LOCATAIRE** supportera une indemnité de 75 € pour les perturbations du service et coût de déplacement et ensuite de 15 € par jour jusqu'à ce que la visite ait pu avoir lieu sans préjudice de tous autres dommages et intérêts qu'il aurait générés. Ces montants étant indexés sur base de la formule suivante :

Indemnité x indice novembre 2007

Indice novembre de l'année en cours

ARTICLE 12. TRAVAUX REALISES PAR LA SOCIETE

Les délais d'exécution des travaux sont communiqués au **LOCATAIRE** dans la mesure du possible trente jours avant leur exécution, si **LE LOCATAIRE** perturbe l'organisation du planning des entreprises appelées à intervenir sur le chantier, il supportera le coût des indemnités qui seraient réclamées par l'entreprise.

Si les travaux sont de nature à rendre le bien inhabitable, **LA SOCIETE** proposera au **LOCATAIRE** dans la mesure de ses possibilités le relogement du **LOCATAIRE** pour la durée de travaux.

S'il s'agit de travaux d'envergure qui nécessitent l'évacuation de plusieurs logements, alors **LA SOCIETE** sera fondée à invoquer le fait qu'elle doit entreprendre des travaux dont le coût dépasse deux années du loyer payé par **LE LOCATAIRE** et dans ce cas **LA SOCIETE** sera fondée à donner le congé au **LOCATAIRE** visé par le programme d'assainissement des logements moyennant un préavis de 3 mois.

ARTICLE 13. TRANSFORMATIONS PAR LE LOCATAIRE

En principe, **LA SOCIETE** peut conditionner son autorisation à la prise par **LE LOCATAIRE** d'une assurance couvrant la responsabilité du **LOCATAIRE** ou de son entrepreneur ainsi que toutes les réparations des dégradations qui pourraient être faites à l'immeuble.

LE LOCATAIRE veillera à assurer lui-même les parties d'immeuble transformées.

Si **LE LOCATAIRE** a effectué des transformations non autorisées et que suite à celles-ci survient un litige avec la compagnie d'assurance incendie, l'abandon de recours ne fonctionnera pas et **LE LOCATAIRE** en supportera seul les conséquences.

ARTICLE 16. ASSURANCE INCENDIE

Comme précisé à l'article 11, **LE LOCATAIRE** doit également s'assurer contre les graffitis, tentatives d'effractions, effractions tant en ce qui concerne le logement que le garage éventuel qu'il aurait loué, cette assurance devra couvrir notamment les dégâts aux portes et fenêtres.

Dans le cas où **LA SOCIETE** lui signale par écrit qu'elle a souscrit pour le logement une police intégrale incendie avec abandon de recours envers **LE LOCATAIRE**, il est précisé que si le **LOCATAIRE** modifie les lieux, il modifie également par son fait le risque et toute extension de risque sera prise en charge exclusivement par **LE LOCATAIRE** qui supporte, même sans faute, toute aggravation du risque. Il en va ainsi notamment si **LE LOCATAIRE** fait des ajoutes au bâtiment.

ARTICLE 17 et 18. CONGES DONNE PAR LE LOCATAIRE ET PAR LA SOCIETE

Pour prendre cours valablement le premier jour du mois qui suit, il faut que le recommandé soit posté au plus tard 5 jours avant la fin du mois.

Cette location peut encore être résiliée par **LA SOCIETE** pour motifs ci-après :

1. En cas d'inexécution de l'une ou l'autre clause du présent règlement,
Dans ce cas, **LE LOCATAIRE** devra quitter les lieux dans les trois mois de la notification par lettre recommandée lui faite par **LA SOCIETE**.
2. Lorsque le ou les **LOCATAIRE(S)** n'occupe(ent) pas le logement à titre de résidence principale (notamment si **LE LOCATAIRE** quitte le logement pour résider ailleurs pendant plus de trois mois)
3. Lorsque **LE LOCATAIRE** néglige d'entretenir l'habitation et/ou le jardin et/ou ses abords.
4. Lorsque **LE LOCATAIRE** trouble la quiétude du voisinage.

5. Lorsque le ou les occupants ne permette(nt) pas la communication de leurs revenus.
6. Lorsque, par suite de diminution résultant de circonstances durables du nombre de personnes admissibles à occuper le bien loué, le nombre de chambres à coucher dépasse celui des occupants, **LA SOCIETE** s'efforcera, mais sans garantie de sa part, de procurer au **LOCATAIRE** soussigné un nouveau logement. **LE LOCATAIRE** marque dès à présent son accord pour cette mutation.

ARTICLE 19. AFFICHAGE ET VISITES

Les visites doivent être prévues entre 8 heures du matin et 16 heures 30 les jours ouvrables.

ARTICLE 21. ETAT DES LIEUX D'ENTREE, ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Si l'état des lieux est fait à l'amiable par **LA SOCIETE** et **LE LOCATAIRE**, cette façon de procéder est de nature à diminuer les coûts.

FAIT à FLERON, le :

Pour la Société,

Le Directeur-Gérant,

Le Président,

LE(S) LOCATAIRE(S)

« Lu et approuvé »