

GUIDE DU LOCATAIRE

& Règlement d'ordre intérieur



Les Jardins de Wallonie S.C.R.L.

agrée par la S.W.L. pour les communes de
Les Bons Villers
Pont-à-Celles
Seneffe

PUBLICATION DE LA SCRL LES JARDINS DE WALLONIE

Publication gratuite, ne peut être vendue

Edité par la SCRL LES JARDINS DE WALLONIE

Société de Logement de Service Public

Société civile à forme commerciale

Agréée par la Société Wallonne du Logement sous le numéro 5570

Rue du Cheval Blanc, 55

6238 Luttre

Tél.: 071/84.37.73

Fax : 071/84.34.68

N° d'entreprise : 0401.649.680

RPM Charleroi

CBC.: BE18 1950 1548 0165

Courriel : info@jardinsdewallonie.be

EDITEUR RESPONSABLE

Olivier DEVAUX, Directeur-Gérant

Rue du Cheval Blanc, 55 – 6238 Luttre

La reproduction intégrale ou partielle de textes
ou illustrations n'est autorisée qu'avec l'accord écrit
de la société Les Jardins de Wallonie SCRL





Les Jardins de Wallonie S.C.R.L.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	4
GUIDE DU LOCATAIRE	5
1 Que sont les Jardins de Wallonie ?	5
1.1 Services généraux	5
1.2 Service Locatif & Social	5
1.3 Service Technique	5
2 Arrivée dans votre logement	6
2.1 Le contrat de bail	6
2.2 Constitution de la garantie locative	6
2.3 Les états des lieux d'entrée (ELE) et de sortie (ELS)	6
2.4 Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)	6
3 Démarches à effectuer dès votre entrée	7
3.1 Signaler votre changement d'adresse	7
3.2 Souscrire une assurance	7
3.2.1 N'oubliez pas de vous assurer.....	7
3.2.2 Que faire en cas de sinistre (dégâts causés par le feu, l'eau, une explosion, ...) ?.....	7
4 Votre loyer	8
4.1 Calcul du loyer	8
4.1.1 Logements sociaux.....	8
4.1.2 Logements moyens	8
4.2 Evaluation de votre loyer	8
4.3 Quand et comment devez-vous payer votre loyer ?.....	8
4.4 En cas de difficultés ... « Mieux vaut prévenir que guérir ».....	9
4.5 Que faire en cas de changement de situation ?..	9
4.5.1 Modification de vos revenus.....	9
4.5.2 Modification du nombre d'occupants dans l'habitation	9
4.5.3 Votre statut ou celui d'un membre de votre ménage change.....	10
5 Vos charges locatives	10
6 Location d'un garage	11
7 Départ de votre logement	11
7.1 Avant le grand départ	11
7.2 L'Etat des Lieux de Sortie (ELS).....	11
7.3 Votre garantie locative, comment la récupérer ?.....	12
7.4 Votre décompte de sortie	12
8 Le C.C.L.P.	12
8.1 Son rôle et ses missions	12
9 Les numéros de téléphone et adresses mail utiles	13
9.1 SLSP Les Jardins de Wallonie	13
9.2 Les Communes et CPAS	13
9.3 Les fournisseurs et intercommunales	13
9.4 Autres numéros d'urgence	13

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR 14

10 Respect du personnel 14	14 Espaces communs et abords des immeubles .. 20
11 Occupation du logement 14	14.1 Propreté20
11.1 Occupation réelle et effective du bien loué ... 14	14.2 Le hall et les communs21
11.2 Propreté et entretien du bien loué 15	14.3 Les balcons et terrasses des immeubles21
11.2.1 Cheminées et conduits 15	14.4 Les ascenseurs21
11.2.2 Fosses septiques pour les maisons individuelles 15	14.5 Equipement de sécurité22
11.3 Aération et chauffage du logement 16	14.6 Interdiction de fumer22
11.4 Détecteurs incendie 16	14.7 Les espaces verts22
11.5 Assurance 16	14.8 Pigeons et nuisibles22
11.6 Ameublement et décoration 17	15 Installations techniques 23
11.7 Jardins et devantures 17	15.1 Installations sanitaires23
11.8 Terrasses 17	15.2 Compteurs23
11.9 Abri de jardin 17	15.3 Incidents et urgences techniques23
11.10 Clôture d'un jardin privatif 18	16 Déchets et encombrants 24
11.11 Emetteurs et antennes 18	16.1 Objets personnels24
11.12 Utilisation des caves et garages 18	16.2 Déchets ménagers et enlèvement des immondices24
11.13 Modification du logement 18	17 Dispositions diverses 24
12 Voisinage 19	17.1 Modification du règlement d'ordre intérieur24
12.1 Respect des voisins 19	17.2 Respect du règlement d'ordre intérieur et sanctions24
12.2 Autorité parentale 19	
12.3 Les animaux domestiques 19	
12.4 Litiges entre voisins20	
13 Accès à l'immeuble 20	

Introduction

INTRODUCTION

Bonjour, bienvenue chez vous !

Arriver dans un nouveau logement, c'est démarrer une nouvelle aventure ! Une nouvelle adresse, un nouvel espace, de nouveaux voisins, un nouveau quartier, et parfois une nouvelle ville... Cela représente beaucoup de nouveautés en même temps.

Pour vous donner un coup de main dans cette période un peu surchargée, nous avons réalisé ce document. Il contient de précieux renseignements pour faciliter votre installation et vous aider à profiter pleinement de votre nouveau logement.

Vous y trouverez par exemple des numéros de téléphone indispensables, les renseignements concernant les formalités administratives, la vie sociale, l'entretien de votre logement et la sécurité.

Entrer dans un logement social implique aussi bien des droits que des devoirs. Il est important d'y être attentif pour garantir à chacun la meilleure qualité de vie dans le logement et le quartier.

Il incombe dès lors au locataire d'occuper son logement en « bon père de famille », en adoptant un comportement responsable et respectueux du bien loué, de son environnement et de ses voisins.

Nous vous souhaitons à nouveau la bienvenue au sein de la SLSP Les Jardins de Wallonie.

Lexique :

Société :	la SLSP Les Jardins de Wallonie
Locataire :	l'ensemble des personnes reprises dans la composition de famille et/ou reprises dans la base de données de la Société
Logement :	l'appartement, le studio ou la maison loué par le Locataire à la Société

Guide du locataire

1 Que sont les Jardins de Wallonie ?

La SLSP les Jardins de Wallonie est une société de logement de service public agréée par la Région Wallonne sous le numéro 5570.

Elle gère l'ensemble des logements publics présents sur les communes de :

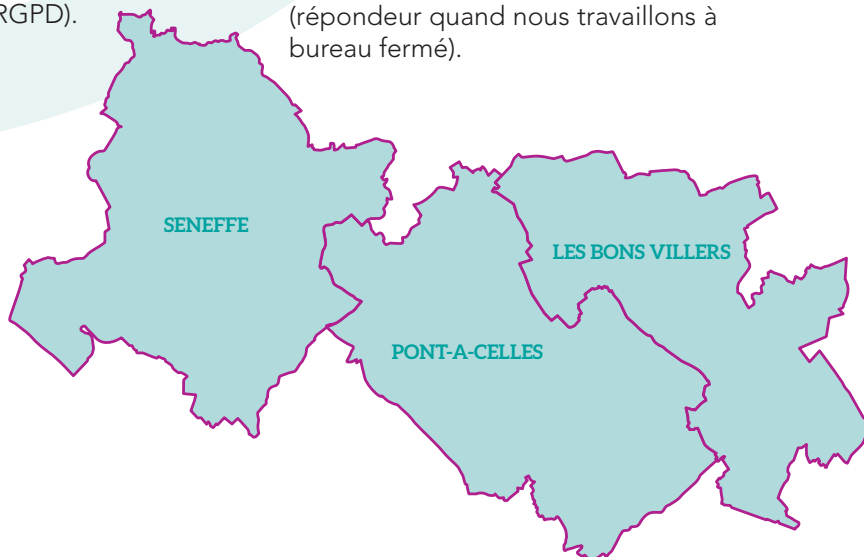
- Les Bons Villers
- Pont-à-Celles
- Seneffe

Notre société est subdivisée en 3 départements :

- Services généraux (Direction, secrétariat général, informatique, DPO, comptabilité)
- Service Locatif & Social
- Service Technique

1.1 Services généraux :

Les Services généraux regroupent outre le Directeur-Gérant ; la comptabilité ; le secrétariat général en charge des marchés publics, des ventes des logements ; l'informatique ; la Déléguée à la Protection des Données dans le cadre du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).



1.2 Service Locatif & Social :

Le Service Locatif & Social est l'intermédiaire entre les locataires ou les candidats-locataires et la Société pour tout ce qui a trait au locatif et au social.

Le Service Locatif & Social traite les divers dossiers concernant, par exemple, les demandes :

- de location, de mutation ;
- de révision de loyer suite à une modification de la situation (familiale, financière,...) du locataire ;
- de convention pour les arrangements de paiement, lors des retards de paiement (loyer, charges,...)
- ...

Il récupère les loyers impayés par toutes voies de droit.

Le Service Locatif & Social organise des permanences sociales au siège social (chaque jeudi de 9h00 à 11h00) ainsi que dans les différentes communes décentralisées ou sur rendez-vous.

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous invitons à prendre contact au 071/84.37.73, du lundi au vendredi de 8h00 à 16h30 (répondeur quand nous travaillons à bureau fermé).

1.3 Service Technique :

Le Service Technique est l'intermédiaire entre les locataires et la Société pour tout ce qui a trait au logement (bâti, équipement, ...).

Le Service Technique traite les divers dossiers concernant, par exemple, les demandes :

- de réparation, d'entretien, ... ;
- de travaux modificatifs ;
- de travaux de rénovation ;
- ...

Le Service Technique organise des permanences techniques au siège social (chaque jeudi de 9h00 à 11h00).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous invitons à prendre contact au 071/84.56.46, du lundi au vendredi de 7h30 à 16h00.





2 Arrivée dans votre logement

Avant votre emménagement dans votre logement, nous vous avons demandé de signer le contrat de bail, une charte du locataire ; de constituer une garantie locative ; et enfin de procéder à un état des lieux, ... Vous trouverez ci-dessous, les explications de toutes ces démarches qui ont leur importance.

2.1 Le contrat de bail :

Le contrat de bail reprend les droits et obligations du locataire et du propriétaire, il est établi pour une durée de 9 ans, renouvelable.

Le contrat est signé par les deux parties avant l'entrée dans le logement. Ce document comprend entre autres :

- le montant du loyer ;
- le montant de la caution ;
- les obligations respectives des parties.

Votre contrat de bail a été enregistré auprès du bureau d'enregistrement, vous devez conserver ce document précieusement durant toute la durée de votre location.

La signature de ce contrat vous engage à en respecter tous les termes.

2.2 Constitution de la garantie locative :

La garantie locative que vous avez constituée est versée sur un compte bloqué de la Société Wallonne du Logement. A votre départ cette garantie vous sera restituée, majorée des intérêts fluctuants selon les calculs établis par la Société Wallonne du Logement.

Voici les différents montants de la garantie locative, au 1^{er} janvier 2020 en fonction du type d'habitation :

- Habitations « vieux conjoints ou studios » : 390,00 €
- Appartements : 590,00 €
- Maisons unifamiliales : 790,00 €

Les montants des garanties locatives sont mis à jour tous les ans.

La société de logement dispose d'un privilège sur l'actif du compte garantie pour toute créance : dégâts locatifs, retard de loyer, ...

Le logement devra donc être dans un état similaire à celui de votre entrée, lors de votre sortie afin que la garantie locative vous soit remboursée dans son entièreté.

Si vous rencontrez des difficultés pour verser le montant total de cette caution, un arrangement de paiement peut se conclure avec notre Service Locatif & Social.

2.3 Les états des lieux d'entrée (ELE) et de sortie (ELS):

Il s'agit de constats établis contradictoirement en votre présence, ou en celle d'une personne dûment mandatée par vous, lors de votre entrée dans le logement et lors de votre sortie avec un représentant de notre société.

Ces constats, signés par les deux parties, précisent l'état dans lequel se trouve le logement au moment des visites et répertorient les défauts ou manquements éventuels. Il est joint au contrat de bail lors de l'enregistrement de celui-ci auprès du Bureau d'Enregistrement.

Un exemplaire de l'état des lieux d'entrée signé par les deux parties vous sera remis. Conservez-le soigneusement car il témoignera, lorsque vous quitterez votre logement, de l'état dans lequel il se trouvait à votre arrivée et servira à déterminer les éventuelles réparations que vous devriez payer.

2.4 Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI):

Il s'agit de la seconde partie du présent document. Il vous a été remis soit en cours de location pour les locataires en place soit à la signature de votre contrat de bail. En ayant signé votre bail, vous vous engagez à en respecter toutes les clauses.





3 Démarches à effectuer dès votre entrée

3.1 Signaler votre changement d'adresse :

Dans les 8 jours qui suivent votre emménagement, vous devez avoir effectué votre changement d'adresse auprès des différents organismes qui vous concernent.

Il s'agit notamment (liste non exhaustive):

- Commune (carte grise de votre voiture, carte d'identité, etc.)
- La poste : faites suivre votre courrier (un minimum de 3 mois)
- SWDE (Société Wallonne des Eaux)
- Opérateurs Téléphonie / Internet / Télévision, ...
- Fournisseurs d'énergie : gaz, électricité (vous devez impérativement signaler les index au fournisseur d'énergie de votre choix – pour plus de renseignements contactez ORES)
- Caisse d'allocations familiales
- Caisse de retraite
- Mutualité
- Votre employeur
- Le CPAS
- ONEM, Syndicats, Capac
- Vos organismes financiers (banques)
- Ecoles et crèches
- Votre assureur
- TiBi (pour les communes de Les Bons Villers et Pont-à-Celles qui utilisent des poubelles à puce)
- Votre assureur

3.2 Souscrire une assurance :

3.2.1 N'oubliez pas de vous assurer

La SLSP Les Jardins de Wallonie a souscrit pour le logement une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire.

Le locataire doit, quant à lui, assurer notamment les meubles, le contenu du logement et le recours des voisins (article 1382 du Code Civil).

Il est important de signaler à votre assureur que notre société assure ses bâtiments contre l'incendie et qu'elle a prévu dans ses polices d'assurances l'abandon de recours contre ses locataires et donc que la responsabilité à l'égard du bailleur ne doit pas être couverte.

Cette information a un effet important sur le montant de votre prime d'assurance s'il y a double emploi.

L'assurance familiale (responsabilité civile) n'est pas obligatoire mais conseillée. Elle paiera les dommages causés accidentellement à d'autres, soit par vous-même, soit par vos enfants, votre conjoint, une personne que vous employez, un animal ou un objet vous appartenant.

3.2.2 Que faire en cas de sinistre (dégâts causés par le feu, l'eau, une explosion, ...)?

En même temps que les services de secours, prévenez le plus rapidement possible la SLSP Les Jardins de Wallonie ainsi que votre assureur. Vous devez remettre un double de la déclaration de sinistre à la Société.

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





4 Votre loyer

Le paiement du loyer est un des postes importants de votre budget familial !

Raison de plus pour mieux connaître ce « fameux » loyer qui revient chaque mois.

Comment calcule-t-on actuellement votre loyer ?

4.1 Calcul du loyer :

4.1.1 Logements sociaux

Le calcul de votre loyer est réglementé par la Région Wallonne et par la Société Wallonne du Logement.

Il tient compte notamment :

- De votre situation familiale
- De votre situation financière (tous les revenus du ménage)
- Du type de logement que vous occupez (situation, superficie, ...)

Voilà pourquoi le loyer de chaque locataire est différent.

4.1.2 Logements moyens

Le loyer initial, calculé sur la base annuelle, est égal à 5% du prix de revient du logement.

4.2 Evaluation de votre loyer :

Chaque année au 1^{er} janvier, on revoit le calcul de votre loyer net pour tenir compte de l'indexation des prix, de la valeur du logement, de la modification de vos revenus et des modifications de votre composition de ménage.

A cette fin, vers la mi-juin, une fiche de recensement à compléter, vous est envoyée et doit nous être retournée dans le mois de la demande.

A défaut de fournir les documents justificatifs demandés, nous nous verrons contraints de vous appliquer le taux maximum (« LOYER SANC-TION »).

4.3 Quand et comment devez-vous payer votre loyer ?

Le loyer doit être versé entre le 1^{er} et le 10^e jour de chaque mois sur notre compte BE18 1950 1548 0165.

Vous payez votre loyer soit :

- par ordre permanent
- par la Poste
- lors d'une permanence sociale, en espèce

N'oubliez pas d'indiquer le numéro de communication structurée repris sur la feuille de calcul de loyer.

Pour plus de facilité nous vous conseillons d'établir un ordre permanent auprès de votre banque.

Passé ce délai du 10^e jour du mois, vous risquez des complications et des frais administratifs de rappel inutiles.

Le non-paiement du loyer et des charges est une cause de résiliation du bail.

Indiquez ici le n° de votre compte bancaire

Signature(s)
Handtekening(en)
Unterschrift(en)

Si complété à la main, n'indiquer qu'une seule MAJUSCULE ou un seul chiffre noir (ou bleu) par case
Bij invulling met de hand, één HOOFDLETTER of cijfer in zwart (of blauw) per vakje
Beim Ausfüllen mit der Hand ein GROSSBUCHSTABE oder Zahl in schwarz (oder blau) pro Feld

Date d'exécution souhaitée dans le futur / Gewenste uitvoeringsdatum in de toekomst / Gewünschtes Ausführungsdatum in der Zukunft

Compte donneur d'ordre (IBAN)
Rekening opdrachtgever (IBAN)
Konto des Auftraggebers (IBAN)

Nom et adresse donneur d'ordre
Naam en adres opdrachtgever
Name und Adresse des Auftraggebers

Compte bénéficiaire (IBAN)
Rekening begunstigde (IBAN)
Konto des Begünstigten (IBAN)

BIC bénéficiaire
BIC begunstigde
BIC Begünstigten

Nom et adresse bénéficiaire
Naam en adres begunstigde
Name und Adresse des Begünstigten

Communication
Mededeling
Mitteilung



4.4 En cas de difficultés ... « Mieux vaut prévenir que guérir »

Difficultés de paiement ?

Parlez-en ! Le Service Locatif & Social, un service à votre écoute !

Personne n'est à l'abri d'un problème financier.

Vous êtes dans cette situation ? Prenez au plus vite contact avec notre service Locatif & Social dans l'hypothèse où vous ne pourriez pas faire face au paiement de votre loyer.

Notre service est à votre entière disposition pour vous écouter, dialoguer, réfléchir à des solutions et établir avec vous un plan d'apurement qui vous évitera ainsi de nombreux frais judiciaires inutiles et très importants.

Nous pouvons également vous orienter, avec votre accord, vers un service de médiation de dettes ou

vers le C.P.A.S. de votre Commune qui vous aidera à gérer votre budget jusqu'à apurement total.

Notre Service Social peut être amené à prendre contact avec le CPAS de votre commune pour gérer au mieux votre situation financière.

Il est évident que dans la mesure où nous constatons de votre part de l'indifférence ou de la mauvaise foi, le bail sera résilié, un dossier sera transmis à un avocat et au besoin, une procédure d'EXPULSION sera entamée.

Nous comptons donc sur vous ! Tâchons ensemble d'éviter d'en arriver à ces extrêmes !

4.5 Que faire en cas de changement de situation ?

4.5.1 Modification de vos revenus

Vos revenus baissent ou augmentent ?

Les modifications de revenus à la hausse comme à la baisse (atteignant au moins 15 % des revenus) doivent être communiquées obligatoirement et rapidement auprès de notre Société. Celle-ci appliquera le nouveau montant de votre loyer à dater du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi des documents.

Vous devez nous fournir la preuve de vos revenus (fiche de salaire, mutuelle, chômage, CPAS, pension, ...) par quelle que voie que ce soit.

Si vous n'avez pas signalé à temps les modifications, une révision rétroactive sera faite. Il est donc dans votre intérêt de nous fournir toute preuve de revenus nécessaire, le plus tôt possible.

4.5.2 Modification du nombre d'occupants dans l'habitation

Il est important de signaler toutes modifications dans la composition de votre ménage.

Voici quelques exemples de modification qui peuvent survenir durant la durée de votre location au sein de la SLSP Les Jardins de Wallonie.

Le changement de votre situation familiale peut entraîner une révision de votre loyer.

Il vous appartient de prévenir la Société, de toute modification, dans un délai de 8 jours.

ORDRE DE VIREMENT
OVERSCHRIJVINGSOPDRACHT
ÜBERWEISUNGSaufTRAG

Montant / Bedrag / Betrag EUR CENT

Indiquez ici le montant de votre loyer charges comprises

Indiquez ici votre nom et votre adresse

Indiquez ici le n° de la communication structurée



4.5.2.1 Le nombre d'occupants du logement augmente :

- a) Vous vous mariez : fournir un extrait d'acte de mariage délivré par le Service Population de l'Administration Communale et les revenus de votre conjoint
- b) Vous vous installez en ménage avec quelqu'un : communiquer toutes les coordonnées de la personne et ses revenus
- c) Un enfant vient agrandir la famille : fournir un extrait d'acte de naissance délivré par le Service Population de l'Administration Communale ainsi que l'attestation de la caisse d'allocations familiales
- d) Vous voulez héberger une personne apparentée ou non : communiquer toutes les coordonnées de la personne et ses revenus

4.5.2.2 Le nombre d'occupants du logement diminue :

- a) Vous vous séparez de votre conjoint : fournir une nouvelle composition de ménage
- b) Vous divorcez : fournir une copie du jugement rendu par le tribunal
- c) Vous perdez un de vos proches (occupant du logement) : fournir un acte de décès délivré par la Commune
- d) Un de vos enfants quitte le logement familial : fournir une nouvelle composition de famille

4.5.3 Votre statut ou celui d'un membre de votre ménage change

- a) Vous êtes reconnu invalide ou handicapé : fournir l'attestation émanant du SPF.

5 Vos charges locatives

Le montant mensuel réclamé comprend le loyer et une provision pour charges locatives.

Les charges locatives représentent des services mis à votre disposition par notre société (par exemple : entretien chauffage, entretien ascenseurs, électricité, réparations et consommations communes, entretien d'espaces verts, entretien des communs, redevance chauffage, ...).

Le montant des provisions pour charges est repris dans le montant global du loyer (suivant votre catégorie de logement).

Chaque année, un décompte individuel comprenant le montant définitif vous est adressé et ce, après vérification du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (cfr. point 8). A ce moment, vous serez amené soit à verser un complément soit à en percevoir l'excédent et cela en tenant compte d'une éventuelle dette que vous auriez à l'égard de la société.

6 Location d'un garage

Certains sites de logements disposent de batteries de garages.

Vous pouvez vous inscrire sur une liste d'attente afin d'en obtenir un en location.

Une lettre devra être envoyée à la société par recommandé avec en annexe, les documents suivants :

- le certificat d'immatriculation du véhicule ;
- l'attestation d'assurance de celui-ci.

et vous recevrez, en retour, un accusé de réception.

Sauf dérogation écrite de la Société, les garages sont réservés uniquement aux véhicules motorisés.

Les candidatures sont répertoriées sur une liste chronologique et les attributions sont réalisées en fonction de l'ancienneté de la demande. Le premier inscrit sera le premier servi.

Vous pouvez mettre fin à cette location moyennant un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été donné.

La Société peut mettre fin à cette location moyennant le même délai de préavis. Cette lettre précise les motifs de ce renon.

Chaque année, en même temps que la production des documents nécessaires au calcul du loyer, vous devrez apporter la preuve que vous êtes toujours dans les conditions d'octroi d'un garage (certificat d'immatriculation + attestation assurance).

Un état des lieux sera dressé à l'entrée et à la sortie du garage.

Il est interdit de sous-louer votre garage et d'y entreposer des produits dangereux ou d'y faire un commerce quelconque !

7 Départ de votre logement

Vous voulez quitter votre logement, que faire ?

Le préavis doit nous parvenir obligatoirement par lettre recommandée.

Le renon prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé.

La durée du préavis est de trois mois. Durant cette période de trois mois, il vous appartient d'effectuer le paiement du loyer et de continuer à entretenir votre logement en bon père de famille.

En cas de non-respect de ces points, la société est en droit de vous réclamer des frais supplémentaires.

Il est possible d'obtenir une dérogation à la durée de préavis de trois mois dans les cas suivants :

1°) décès du locataire : réduction possible de 3 mois à 1 mois pour peu que les héritiers aient vidé le logement dans le délai imparti ;

2°) entrée dans une maison de repos : réduction possible de 3 mois à 1 mois pour peu que le logement soit rendu dans un état similaire à celui de l'état de lieux d'entrée dans le délai imparti ;

3°) dans les autres cas : réduction possible de 3 mois à 2 mois après une pré-visite établie par nos services et présentation d'un justificatif qui sera analysé au cas par cas par la Direction.

Remarque : En cas de décès du locataire, il est important que le ou les héritier(s) nous fasse(nt) parvenir tout document officiel prouvant leurs droits à la succession.

7.1 Avant le grand départ :

Avant la restitution définitive des clés de votre logement qui s'effectuera le jour de l'état des lieux de sortie, une pré-visite sera prévue de commun accord. Elle sera réalisée avec un représentant de notre Service Technique.

Il constatera l'état du logement et vous expliquera les travaux que vous pourriez éventuellement faire pour réduire vos frais de remise en état. En effet, vous devez laisser votre logement en bon état d'entretien. Outre la propreté et le nettoyage du logement, des réparations pour dégâts locatifs peuvent vous être réclamées.

De plus, nous vous rappelons que vous êtes tenus aussi de laisser visiter votre logement à un candidat locataire suivant l'arrangement pris avec la société

7.2 L'Etat des Lieux de Sortie (ELS):

La société vous avertira de la date et l'heure de l'état des lieux. Celui-ci ne pourra s'effectuer que lorsque tout votre mobilier sera enlevé, y compris dans la cave, le grenier, le garage...

Toutes les clés seront remises au moment de l'état des lieux.

En fait, ce constat décrira l'état de votre logement au moment de votre départ. Il sera signé par vous et par notre représentant du Service Technique, en votre présence. Ce document sera comparé à l'état des lieux réalisé à votre entrée dans le logement afin de déterminer les dégâts éventuels que vous auriez commis.

Si par votre faute, l'état des lieux n'a pu être établi avant l'expiration du renon, un mois de loyer complémentaire vous sera facturé à titre d'indemnité de relocation.



Après votre départ, vous recevrez un décompte final reprenant les éventuels dégâts occasionnés au logement qui ne sont pas le résultat d'un emploi en bon père de famille et/ou d'une usure locative normale.

7.3 Votre garantie locative, comment la récupérer ?

Vous pourrez récupérer votre garantie locative après votre départ. Pour ce faire, une déclaration de libération de caution sera signée entre les deux parties, lors de votre état des lieux.

Ce document sera transmis par vos soins à la S.W.L. qui déblocuera votre compte en y ajoutant les intérêts.

Dans le cas où certaines sommes restent dues, telles que :

- réparations locatives
- charges
- loyers impayés...

celles-ci seront déduites automatiquement de la caution.

7.4 Votre décompte de sortie

Un décompte de sortie est envoyé au locataire.

Celui-ci reprend les sommes dues par la société (garantie, intérêts...) et les frais incombant au locataire (frais de réparation, retard de loyer, ramonage de cheminée, vidange fosse septique, ...).

Il est donc important de nous signaler votre nouvelle adresse !

8 Le C.C.L.P.

Le CCLP est le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires. Il représente et défend les intérêts de chacun.

Il assure un relais entre la SLSP Les Jardins de Wallonie et ses usagers.

Nous attirons votre attention sur le fait que le CCLP n'est pas compétent pour régler des problèmes personnels ne concernant qu'un individu ou qu'un ménage.

8.1 Son rôle et ses missions :

Ces missions sont fixées par le Code Wallon du logement et par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 25/02/1999

Le comité rend un avis préalable et obligatoire sur :

- les relations entre la société de logement de service public et les locataires, les propriétaires ;
- les droits et obligations de sociétés mais aussi ceux des locataires et des propriétaires ;

- les charges locatives (décompte annuel, mode de répartition, montant des provisions): le montant des charges locatives ne peut être fixé par la société sans l'approbation du Comité ;
- le règlement d'ordre intérieur des immeubles.

Il se prononce sur les matières sociales et relevant du cadre de vie :

- les mesures générales à prendre par la société pour le remboursement des arriérés de loyers et des charges ;
- l'animation et les activités sociales et culturelles ;
- l'entretien et la rénovation des logements et des abords ;
- les équipements collectifs à créer ou à réaménager ;
- les projets de construction de la société de logement.



9 Les numéros de téléphone et adresses mail utiles

9.1 SLSP Les Jardins de Wallonie :

Numéro général :	+32 71 84 37 73
Services Généraux :	+32 71 84 37 73
Service Locatif & Social :	+32 71 84 37 73
Service Technique :	+32 71 84 56 46
Service de garde/urgence :	+32 479 86 14 32
Mail général :	info@jardinsdewallonie.be
Délégué à la Protection des Données :	dpo@jardinsdewallonie.be

9.2 Les Communes et CPAS :

Commune de Les Bons Villers :	+32 71 85 81 00	info@lesbonsvillers.be	www.lesbonsvillers.be
Commune de Pont-à-Celles :	+32 71 84 90 50	accueil@pontacelles.be	www.pontacelles.be
Commune de Seneffe :	+32 64 52 17 00	commune@seneffe.be	www.seneffe.be
CPAS de Les Bons Villers :	+32 71 85 81 30	info@cpaslesbonsvillers.be	
CPAS de Pont-à-Celles :	+32 71 84 93 00		
CPAS de Seneffe :	+32 67 87 44 80	cpas@seneffe.be	

9.3 Les fournisseurs et intercommunales :

ORES :	www.ores.be	0800/87.087 (fuite de gaz)	078/78.78.00 (panne)
SWDE :	www.swde.be	087/87.87.87	

9.4 Autres numéros d'urgence :

Les pompiers et les ambulances		112
Aide policière d'urgence en Belgique		101
Numéro pour les interventions non urgentes des pompiers		1722
Centre anti-poisons	www.poissoncentre.be	070 245 245
Child Focus	www.childfocus.be	116 000
Ecoute-Enfants	www.103ecoute.be	103
Télé-accueil	www.tele-accueil.be	107
Ligne de prévention suicide	www.preventionsuicide.be	0800 32 123
Ecoute violences conjugales	www.ecouteviolencesconjugales.be	0800 30 030
Doc Stop (blocage d'une carte d'identité ou d'un passeport)	www.docstop.be	00800 2123 2123
Card Stop (blocage d'une carte bancaire ou de crédit)	www.cardstop.be	070 344 344

Règlement d'ordre

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur détermine les conditions pratiques d'occupation des logements publics gérés par la SLSP Les Jardins de Wallonie 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.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur entre en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Il annule et remplace tout règlement d'ordre intérieur antérieur en vigueur.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur constitue une annexe au contrat de bail.

Conformément à l'article 11, § 1^{er} du contrat de bail régissant pour la Région Wallonne, la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, les locataires sont tenus, pendant toute la durée d'occupation du bien loué, de respecter le présent règlement d'ordre intérieur.

Il a pour but premier de faciliter le vivre ensemble. En effet, la cohabitation au sein d'un immeuble ou d'un quartier n'est pas toujours facile, et elle ne peut se faire de façon harmonieuse que dans le respect de l'autre.

Ce respect mutuel est plus facilement atteint lorsque chacun s'efforce de respecter un cadre commun.

Pour rappel, tous les faits contraires au R.O.I. pourront être revus comme éléments justifiant la mise en œuvre d'une procédure de renon devant une juridiction civile.

Le R.O.I. ne déroge pas au Code civil ni aux dispositions applicables en matière de logement social.

Ce présent R.O.I. s'adresse à la fois aux locataires d'un logement individuel (maison) que d'un logement collectif (appartement). Certains articles du présent R.O.I. concerneront principalement les occupants d'un immeuble à appartements.

10 Respect du personnel

Tout le monde connaît l'expression « Le client est roi », mais ce n'est pas parce que vous payez un loyer et des charges que les membres du personnel de la SLSP Les Jardins de Wallonie sont vos employés ; ou que cela vous donne le droit de leur manquer de respect ou de politesse.

Seuls les responsables de la SLSP Les Jardins de Wallonie sont autorisés à donner des directives au personnel engagé par la Société.

Leur mission principale est de veiller à ce que vous viviez dans un cadre agréable et dans un logement en bon état de fonctionnement. Ils assurent donc le respect du Règlement d'Ordre Intérieur, et signalent au locataire et à la Direction si le Règlement d'Ordre Intérieur n'a pas été respecté par tel ou tel locataire.

Le locataire tiendra donc compte des remarques et des recommandations du personnel mandaté par la SLSP Les Jardins de Wallonie.

En cas de désaccord, le locataire peut s'adresser par courrier aux responsables de la Société qui analyseront les faits et prendront, le cas échéant, les mesures qui s'imposent.

11 Occupation du logement

11.1 Occupation réelle et effective du bien loué :

Les logements publics sont rares et destinés à répondre aux besoins de tout un chacun. Abuser du système c'est priver certaines personnes d'une aide dont elles ont besoin. La notion qui suit prend donc toute son importance.

intérieur

Le locataire est tenu d'occuper réellement le logement. Celui-ci n'est ni un pied-à-terre ni une opportunité de faire des bénéfices par le biais de la sous-location.

Le logement donné en location doit être occupé de manière exclusive et permanente par le locataire et les personnes composant son ménage. Toute modification dans la composition de ménage (naissance, décès, cohabitation...) doit être communiquée immédiatement à la Société.

Les locaux des logements étant loués exclusivement à usage privé d'habitation et nécessairement affectés à la résidence principale du locataire.

En conséquence, il est interdit, sauf autorisation formelle écrite et préalable de la Société :

- d'établir un commerce ou une industrie dans le logement ;
- d'ériger quoi que ce soit dans les dépendances du bien loué ;
- de procéder à un élevage d'animaux ;
- ...

La transmission, la cession et la sous-location de tout ou partie du logement est strictement interdite.

Tout manquement à cette disposition est susceptible d'entraîner la rupture du bail devant le Juge de Paix, et la perte du droit au logement public.

11.2 Propreté et entretien du bien loué :

Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille », conformément à l'article 1728 du Code civil.

Le locataire a pour devoir de maintenir son logement et tout ce qui lui est confié du fait de la location en parfait état de propreté et de fonctionnement, y compris les parties communes.

Un agent de la SLSP Les Jardins de Wallonie peut vérifier à tout moment l'état du logement loué ainsi que les locaux tels que les caves, garages, ... faisant partie de la location.

En cas de négligence ou de détérioration, la Société pourra faire appel à une société de nettoyage pour remettre le logement en ordre et ce, aux frais du locataire.

Un défaut d'entretien manifeste du logement peut fonder une résolution du bail.

11.2.1 Cheminées et conduits

Pendant toute la durée de l'occupation de l'immeuble, le ramonage annuel est à charge du locataire et sous sa responsabilité et ce pour les cheminées utilisées pour combustible bois, charbon et mazout.

Le travail doit être effectué chaque année par une entreprise spécialisée et agréée, laquelle vous remettra un certificat de ramonage. Le locataire doit impérativement le transmettre à la société chaque année.

Vous avez la possibilité de contacter notre service technique afin que le ramonage soit réalisé par notre régie ouvrière.

Si ce n'est pas fait dans les délais fixés, la société s'en chargera et imputera les frais à votre charge sans reconnaissance de responsabilité.

11.2.2 Fosses septiques pour les maisons individuelles

Votre fosse septique doit être vidée au moins tous les cinq ans et obligatoirement à la sortie du logement, une copie de la facture devra être communiquée à notre société.

Si ce n'est pas fait dans les délais fixés ou lors de votre sortie, la société s'en chargera et imputera les frais à votre charge.

11.3 Aération et chauffage du logement :

Pourquoi ventiler et bien chauffer son logement ?

Dans un logement ordinaire occupé par un couple et deux enfants, la production de vapeur représente 10 litres d'eau. De ces 10 litres d'eau, environ 6 litres proviennent de la cuisson des aliments, des bains, douches, lessives, repassage et autres. Une mauvaise aération du logement peut causer de graves problèmes, cela produit de la condensation, qui à son tour produit des moisissures (taches sur les murs, meubles, ...).

Le locataire doit aérer régulièrement toutes les pièces de son logement où est produite de la vapeur d'eau en grande quantité (cuisine, salle de bains, chambres, buanderie, ...). Bien ventiler, c'est renouveler l'air de manière continue, de façon à garantir la qualité de l'air en limitant les pertes de chaleur. Bien ventiler, même en hiver !

Lorsque les châssis sont munis d'aérateurs, ceux-ci doivent être en position ouverte en permanence.

Il doit également chauffer toutes les pièces de sorte qu'elles restent sèches, particulièrement par temps humide.

Les vannes de radiateurs sont un élément important mais fragile car elles se bloquent si on ne s'en sert pas pendant un certain temps. Le locataire doit veiller à les manipuler de manière régulière.

Le locataire veillera également à purger ses radiateurs de façon régulière. Un radiateur qui n'est pas purgé, chauffe moins bien et augmente la consommation de mazout et de gaz.

La SLSP Les Jardins de Wallonie interdit formellement l'usage de poêles à pétrole. Ceux-ci représentent un réel danger d'incendie, d'intoxication au CO (monoxyde de carbone) et d'humidification de la pièce, ce qui accentue également le phénomène de condensation.

11.4 Détecteurs incendie :

Les détecteurs de fumée placés dans votre logement sont importants. Ils peuvent vous sauver la vie, il est donc conseillé de :

- Tester vos détecteurs au moins 1 fois par mois. Les détecteurs sont munis d'un bouton-test à cet effet.
- Dépoussiérer les détecteurs une fois par mois. Utilisez pour ce faire une loque à poussières ou éventuellement votre aspirateur muni d'une brosse douce.
- Ne jamais retirer la pile d'un détecteur, sauf pour la remplacer.
- Ne jamais couvrir vos détecteurs d'une couche de peinture et n'obturez jamais les ouvertures. Cela pourrait nuire à leur bon fonctionnement.

Si l'installation des détecteurs est à la charge de la Société, le remplacement de la pile est de la responsabilité et à charge du locataire. Un bip sonore prévient le locataire de la nécessité de changer la pile.

11.5 Assurance :

La SLSP Les Jardins de Wallonie a souscrit pour le logement une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire. Le locataire doit, quant à lui, assurer notamment les meubles et le recours des voisins (article 1382 du Code Civil).

Il est important de signaler à votre assureur que notre société assure ses bâtiments contre l'incendie et qu'elle a prévu dans ses polices d'assurances l'abandon de recours contre ses locataires et donc que la responsabilité à l'égard du bailleur ne doit pas être couverte.

Cette information a un effet important sur le montant de votre prime d'assurance s'il y a double emploi.

L'assurance familiale (responsabilité civile) n'est pas obligatoire mais conseillée. Elle paiera les dommages causés accidentellement à d'autres, soit par vous-même, soit par vos enfants, votre conjoint, une personne que vous employez, un animal ou un objet vous appartenant.



11.6 Ameublement et décoration :

Si le locataire décore le logement avec des couleurs vives, il devra veiller à le remettre dans un état neutre lors de son départ.

La peinture et/ou la pose de papier peint est laissée au soin du locataire. Peindre ou tapisser se fait aux frais du locataire et les travaux doivent être exécutés proprement dans les règles de l'art.

Il est interdit de peindre les châssis car cela peut entraîner le blocage du mécanisme.

Si le locataire pose une moquette ou un vinyle, il ne peut pas le coller mais simplement le fixer au sol avec un adhésif double face. Les revêtements devront être enlevés aux frais du locataire lors de son départ et le logement remis en parfait état d'origine.

Toute fixation dans les murs se fera proprement et aux risques du locataire.

Il n'est pas permis de faire des trous dans les portes, les chambranles, dans les murs de briques des terrasses, dans les carrelages, ni dans les châssis. Ceci afin de ne pas les abîmer, car leur remplacement est très coûteux et serait à votre charge.

Les trous dans les murs devront être rebouchés avant le départ du locataire et ce, suivant les règles de l'art.

Si le locataire ne devait pas respecter ces dispositions, il est tenu, à la libération des lieux, de remettre le bien dans le même état que celui existant lors de l'entrée. À défaut, les travaux de remise en état du bien seront entièrement à charge du locataire.

Lors de la sortie du logement, celui-ci doit être vidé de tout. Si tel n'est pas le cas, les frais d'évacuation seront à charge du locataire.

11.7 Jardins et devantures :

Le locataire veillera à évacuer dans les plus brefs délais tout encombrant et poubelles dans les endroits prévus à cet effet.

La terrasse et/ou le jardin doivent bien évidemment être entretenus par le locataire.

Sauf autorisation formelle écrite et préalable de la Société, le locataire ne peut pas :

- enlever ou planter des arbres, planter des plantes grimpantes dans les jardins ;
- peindre la façade de l'habitation ou en modifier la teinte ;
- ériger près de la maison ou dans le jardin, des dépendances diverses telles que véranda, pergola, poulaillers, clapiers, niches, volières...

L'établissement d'enseignes, de réclames, de pancartes, de panneaux dans les jardins, espaces verts et façades est strictement interdit, sauf autorisation formelle écrite et préalable de la Société.

11.8 Terrasses :

Lorsque le locataire souhaite réaliser une terrasse, il doit en demander préalablement et par écrit l'autorisation à la Société. Le locataire reprendra, dans sa demande, les conditions de réalisation (matériaux, superficie, ...) et un plan (emplacement). Si le locataire réalise une terrasse en contravention de cette disposition, la terrasse peut être démontée à tout moment, aux frais du locataire.

11.9 Abri de jardin :

Un abri de jardin est toléré moyennant, d'une part, une autorisation écrite et préalable de la Société et d'autre part, le respect des règles urbanistiques en vigueur dans la commune.

Le locataire reprendra, dans sa demande, les conditions de réalisation (matériaux, dalle éventuelle, superficie...) et un plan (emplacement).

L'abri de jardin ne peut en aucun cas avoir une dimension de plus de 20 m².



11.10 Clôture d'un jardin privatif :

Lorsque le locataire dispose d'un jardin privatif qu'il souhaite clôturer, il adresse une demande et un plan à la Société.

Moyennant accord préalable et écrit de la Société, le locataire est autorisé à placer une clôture dans le jardin arrière en respectant les limites imposées par la Société (plan) et conditions suivantes :

- soit une haie d'espèces indigènes (ni résineux, ni bambous, ni lauriers, ni épineux...). La haie ne peut pas dépasser 1,8 m ;
- soit une clôture type « Bekaert », couleur verte avec une hauteur maximale de 1,20 m qui doit être fixée par des piquets adéquats en fer, bois... avec tendeurs ;
- soit une palissade en bois ou en composite avec une hauteur maximale de 1,8 m et une profondeur maximale de 3 m. En aucun cas, cette palissade ne peut être attachée au mur de façade.

11.11 Emetteurs et antennes :

Il est strictement interdit au locataire d'installer une antenne T.V., radio, parabolique et autres sur les toits, contre les murs, dans les jardins et dépendances de la maison. Tout dégât occasionné par l'installation sera porté à la charge du locataire concerné.

11.12 Utilisation des caves et garages :

Les caves et garages sont destinés exclusivement au dépôt d'objets propres et au rangement. Ils ne peuvent servir d'espaces de vie ou d'atelier même à titre occasionnel.

Les caves et garages ne sont pas des locaux « pou-belles » et doivent rester en ordre. La sécurité de tous doit rester la priorité et elle ne peut être mise en danger par le dépôt de matières dangereuses, inflammables, explosives, insalubres ou inconfortables.

Par conséquent ceci est strictement interdit.

Les caves ne sont pas non plus destinées à accueillir des scooters, ou tout autre objet roulant motorisé encombrant, hormis les vélos.

La SLSP Les Jardins de Wallonie n'est pas responsable des dégradations et vols causés aux biens entreposés dans les caves et les garages.

A l'instar de l'assurance à contracter concernant le logement, il est donc conseillé au locataire d'assurer le contenu de sa cave et/ou de son garage. En cas d'effraction, la SLSP Les Jardins de Wallonie pourra intervenir en ce qui concerne la réparation des lieux mais uniquement grâce à un P.V. de police adressé à la Société.

Par ailleurs, tout comme pour l'habitation, il est strictement interdit de les sous-louer à d'autres personnes ; ceci peut entraîner la rupture du bail.

11.13 Modification du logement :

Le locataire ne peut pas modifier la destination du bien, ni celle assignée à chacune des pièces du bien loué, sauf autorisation formelle écrite et préalable de la Société.

Toute demande d'aménagement, de transformation, de construction doit faire l'objet au préalable de l'autorisation de la Société et ce conformément à l'article 13 du bail :

« Article 13. Transformations faites par le locataire.

§ 1^{er}. Principes.

Aucune transformation du logement ne peut être effectuée sans l'accord préalable et écrit par la société.

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et dans le respect des lois et règlements (par exemple en matière d'urbanisme ou de sécurité), et ceci sous la seule et entière responsabilité du locataire.

§ 2. Remise en état du logement.

En cas de transformation autorisée par la société, le locataire peut, à la fin du bail, soit remettre le logement dans son état d'origine, soit d'abandonner à la société les transformations opérées, sans avoir droit à une indemnisation.

En cas de transformation effectuée sans l'accord préalable et écrit de la société, celle-ci peut, à tout moment, exiger que le locataire remette le logement dans son état d'origine, sans qu'il n'ait droit à une indemnisation. »

Toute dégradation, notamment en matière urbanistique sera entièrement de la responsabilité du locataire, la SLSP Les Jardins de Wallonie ne pourra en aucun cas être tenue responsable des conséquences et se réserve le droit de demander les dédommagements financiers pouvant en découler.

12 Voisinage

12.1 Respect des voisins :

Le locataire veillera à la tranquillité des voisins et/ou des autres occupants de l'immeuble et à ne pas la troubler par son comportement, celui des membres de son ménage et de ses visiteurs.

Le locataire veillera tout particulièrement à ne pas engendrer des nuisances olfactives ou sonores à l'égard de ses voisins.

Il devra donc apporter une attention particulière entre 22 heures et 7 heures :

- à ne pas faire de travaux et à ne pas déplacer des meubles et objets durant la soirée et la nuit. De même, l'usage d'aspirateurs, machines à laver et d'autres électro-ménagers bruyants sont à éviter durant ces périodes. Rappelons aussi une certaine prudence pour les dimanches et jours fériés ;
- à ce que les enfants dont il a la charge ou la garde ne crient pas et n'utilisent pas de jeux bruyants ;
- à ne pas mettre trop fort le son des appareils de radio, télévision, PC, instruments de musique, etc.

De même, il veillera à tondre sa pelouse à des horaires compatibles avec le savoir-vivre et dans le respect des dispositions du règlement communal en vigueur.

Si, exceptionnellement, le locataire envisage de faire une activité plus bruyante (fête lors d'un événement familial, déménagement...), il est tenu de prévenir ses voisins afin que ceux-ci puissent prendre leurs dispositions.

Tout comportement qui nuirait à la bonne entente et à la tranquillité des colocataires, pourra être également un motif de congé renon.

12.2 Autorité parentale :

Les parents restent responsables des nuisances et détériorations consécutives aux jeux et comportements de leurs enfants et ce, en vertu de l'article 1384 du Code Civil.

12.3 Les animaux domestiques :

Pour certains, les animaux de compagnie sont des membres à part entière de la famille, mais pour ceux qui n'en possèdent pas, ceux-ci peuvent être une source de peur ou de désagrément.

Les locataires d'une maison sont donc ainsi autorisés à détenir un maximum de 2 animaux de compagnie à 4 pattes (2 chiens, 2 chats, 1 chien et 1 chat, ...).

Les locataires d'un appartement ne peuvent détenir de chiens ou de chats à l'exception d'un chien d'assistance (chien pour personne malvoyante par exemple) attestée par la production d'un certificat médical.

Ces autorisations le sont à la condition expresse que les propriétaires de ces animaux s'engagent à respecter les dispositions suivantes :

- les animaux ne peuvent pas être dangereux, ni incommodants (abolements, odeurs...);
- le responsable d'un chien doit respecter la législation en matière d'identification, d'enregistrement et de déclaration à l'administration communale de son domicile ;
- tout chien doit être tenu en laisse. Il est interdit de laisser circuler un animal sur la voie publique ou près des aires de jeux sans prendre les précautions nécessaires pour l'empêcher de porter atteinte à la sûreté, à la sécurité ou à la commodité du passage ;
- il est défendu de laisser un ou plusieurs chiens en permanence dans les jardins ;
- il est également interdit de laisser les animaux faire leurs besoins dans les bâtiments, devant les entrées, aux abords immédiats des plaines de jeux... Les accompagnateurs doivent être constamment en possession d'un sac pour l'enlèvement des déjections de leur animal ;

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

Pour rappel, il est strictement interdit de procéder à un élevage et/ou un commerce d'animaux.

Un chien doit obéir à son maître. Le locataire ne permettra pas à son chien d'aboyer de manière intempestive. Il veillera également à ce que les animaux détenus ne détruisent pas les pelouses des jardins.

Sans oublier qu'il est strictement interdit, sauf autorisation contraire délivrée par la société, de détenir des animaux de basse-cour (poules, coqs, canards, ...) ou autres N.A.C (nouveaux animaux de compagnie : serpents, araignées exotiques, lézards, ...) dans les logements de la SLSP Les Jardins de Wallonie.

En cas de réclamations reconnues fondées par la Société, le locataire devra se séparer de l'animal en cause, sur simple mise en demeure par lettre recommandée. En cas de refus, la Société peut donner renon au locataire.

12.4 Litiges entre voisins :

La SLSP Les Jardins de Wallonie vous loue votre logement. Elle est chargée d'une partie de son entretien, de tenir votre dossier à jour et de vous assurer un cadre de vie confortable. **Elle n'est pas tenue, par contre, de régler les conflits de voisinage.**

Dans tous les cas, votre contrat de bail et ce règlement d'ordre intérieur restent la référence. Ce qui n'en dépend pas, comme les conflits de voisinage, sera à gérer avec les autorités compétentes (police de proximité, justice de paix).

Si un litige naît entre voisins (bruit trop important, insulte...), ni la Société Wallonne du Logement, ni la Société n'ont qualité pour arbitrer le litige. Le personnel de la Société ne peut se substituer en aucune manière à la Police.

Il est dès lors recommandé d'essayer de résoudre la situation à l'amiable avec votre voisin.

Si les différends sont irréconciliables, tout locataire peut faire appel à l'agent de quartier ou appeler le voisin en conciliation devant la Justice de Paix (procédure gratuite).

Il est toutefois possible que la Société puisse, si un locataire crée par ses agissements un trouble à l'ensemble d'un quartier, d'un immeuble, d'une cité... remettre un congé renon au locataire qui s'obstinerait à enfreindre les règles précitées et ce, après l'envoi de deux (2) avertissements écrits, dont au moins un envoi recommandé.

Enfin, tout locataire qui estime devoir informer la Société d'un trouble, le fera par écrit (mail ou courrier). Le locataire devra clairement s'identifier. Il ne sera donné aucune suite aux courriers anonymes.

13 Accès à l'immeuble

Un des points les plus importants pour se sentir bien chez soi, est la sécurité. Celle-ci commence par l'accès à son immeuble. Afin de ne pas se retrouver face à un inconnu potentiellement malveillant, le locataire veillera à ce que les portes d'accès à l'immeuble soient toujours soigneusement fermées et à n'en autoriser l'accès qu'aux personnes de confiance.

Le locataire est en effet responsable des faits et gestes des personnes auxquelles il permet l'accès au bâtiment. Il est tenu de vérifier l'identité des personnes qui se manifestent avant de les laisser entrer. Il est donc strictement interdit de bloquer les portes de sortie de secours des immeubles à appartements.

20

14 Espaces communs et abords des immeubles

14.1 Propreté :

Les parties communes de votre immeuble sont le prolongement de votre logement. Comme pour celui-ci, vous veillerez à ne pas laisser traîner des déchets, des mégots de cigarettes, des cannettes vides, des journaux toutes-boîtes dans votre hall d'entrée, ...

Un immeuble propre et accueillant procure un sentiment de bien-être mais donne aussi une amélioration de l'harmonie entre ses habitants. Il en va d'un petit effort de tous pour vivre dans un immeuble dont on puisse être fier.

Cela nécessite que chacun respecte les parties communes, c'est-à-dire les paliers, escaliers, cabines d'ascenseurs, halls d'entrée, espaces verts, couloirs des caves et des greniers, buanderies, espaces « poubelles », zones de circulation des garages, chemins et allées, ...

Les locataires veilleront à ne pas salir celles-ci en secouant des tapis sales, en laissant traîner des sacs poubelles en dehors des endroits prévus à cet effet et même à essuyer leurs pieds lorsqu'ils pénètrent dans l'immeuble.

Le locataire qui salit les parties communes est tenu de les nettoyer immédiatement. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à sa charge.

De plus, n'oubliez pas qu'en l'absence de « fautif » manifeste, ces charges seront reportées sur l'ensemble des locataires.



14.2 Le hall et les communs :

Vos enfants sont une source de joie et de bonheur mais ils sont également remplis d'une immense énergie, ils ont donc un besoin quotidien de se dépenser.

Les halls d'entrée ne sont toutefois pas destinés à servir d'espace de défoulement. Il existe des endroits dédiés, tels que les plaines de jeux, les jardins, les parcs, etc...

Pour vivre au sein de son immeuble en parfaite symbiose, il est dès lors interdit aux enfants de jouer dans les parties communes.

Par ailleurs, il est de la responsabilité des parents de veiller à ce que leurs enfants soient calmes et respectueux de l'immeuble et des voisins.

Cela part souvent d'une bonne intention. Certains souhaitent aménager et décorer les halls communs, avec des petites tables, des plantes, des étagères ou tout autre meuble ou objet de décoration. D'autres, moins bienveillants, cherchent à s'en servir comme pièces supplémentaires afin d'entreposer de vieilles caisses, les poussettes, les vélos. Dans les deux cas, cela peut engendrer des problèmes au niveau de la sécurité ou même provoquer des accidents. De plus, ces différents aménagements sont dangereux, notamment en cas d'évacuation de l'immeuble si un sinistre se déclarait.

Il est donc strictement interdit de déposer dans les entrées, escaliers, paliers, dégagements, couloirs de caves et emplacements de parking, local compteurs quelque objet que ce soit (poussettes, vélos, déchets...).

En cas d'accident, les locataires s'exposent à des poursuites.

En outre, l'enlèvement de ces encombrants par la Société représentera un coût qui sera réparti dans les charges communes.

14.3 Les balcons et terrasses des immeubles :

Ne transformez pas vos fenêtres et balcons en sèche-linge (pas très joli). De même, pas d'objets sur le rebord des fenêtres, pas de tapis, ou de paillasons secoués à l'extérieur.

Un entretien régulier contribuera à la qualité de l'ensemble de l'immeuble. Attention aux évacuations d'eau et aux pollutions de vos animaux.

Évitez tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes.

Si les pots de fleurs ou jardinières aux balcons contribuent à l'embellissement des lieux, il vous est imposé de veiller à ce qu'ils soient bien arrimés afin d'éviter tout accident.

Il est en outre strictement interdit de fermer les balcons par tout système que ce soit, sans autorisation préalable de la Société.

De même, il est strictement interdit de faire usage d'un barbecue, et ce quel que soit le combustible utilisé, sur les balcons.

14.4 Les ascenseurs :

Le bon fonctionnement des ascenseurs vous est indispensable mais aussi à l'ensemble de vos voisins. En conséquence, ils ne doivent jamais être bloqués en position ouverte et l'évacuation doit se faire en un minimum de temps.

De même, vous respecterez scrupuleusement la charge maximale de l'ascenseur. L'emploi de celui-ci est formellement interdit en cas d'incendie.

En cas de dysfonctionnement de l'ascenseur, vous êtes priés d'en aviser d'urgence la société chargée d'entretenir l'appareil (le numéro est inscrit dans la cabine de l'ascenseur) ou le service technique de la SLSP Les Jardins de Wallonie.

L'ascenseur n'est pas un monte-charge.

Sans oublier que l'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte. Les parents ou la personne qui a la garde des enfants sont seuls responsables en cas d'accident survenu à la suite du non-respect de cette disposition.

Lorsqu'un locataire emménage, déménage, achète ou se débarrasse de meubles encombrants, cela doit se faire par les façades extérieures avec un lift ou par l'escalier, et sans bloquer trop longtemps les portes d'entrée, halls et cages d'escaliers. En cas de dégâts, le locataire devra assumer ses responsabilités.



14.5 Equipement de sécurité :

Pour la sécurité de tous, des équipements de sécurité adaptés aux logements ont été installés.

Les dispositifs placés à cet effet dans les communs tels que les extincteurs, l'éclairage de sécurité, les portes coupe-feu, les lances d'incendie, les pictogrammes ne doivent pas être détériorés : ils peuvent sauver votre vie ! ! ! !

Ils sont destinés à vous avertir de tout danger. Il est impératif que ceux-ci ne soient utilisés qu'en cas de danger réel.

Lorsqu'un locataire ou un de ses visiteurs constate la dégradation d'un des équipements de sécurité, il doit en avvertir la Société au plus vite.

Par ailleurs, toute dégradation volontaire ou abus d'utilisation des installations de détection et de lutte contre l'incendie (extincteur, dévidoir, porte coupe-feu, centrale incendie...) est considéré par la Société comme une grave mise en danger des locataires. Une plainte est systématiquement déposée lors du constat et le locataire contrevenant recevra son renon.

14.6 Interdiction de fumer :

Fumer est un choix, ne pas fumer l'est aussi ! Afin de respecter l'ensemble des habitants de l'immeuble et conformément à la loi sur le tabac, il est strictement interdit de fumer ou de jeter des mégots dans les parties communes de l'immeuble et même aux alentours de celui-ci.

14.7 Les espaces verts :

Votre immeuble est peut-être entouré d'espaces verts, ils sont des lieux parfaits pour se détendre et passer de bons moments.

Mais comme il s'agit d'espaces communs, les locataires doivent donc veiller à :

- ne pas faire de feu car les fumées incommode les voisins,
- ne pas faire trop de bruit, notamment en utilisant des radios ou des amplis,
- respecter les plantations,
- ne jeter ni encombrants ni immondiçes ni aliments.

14.8 Pigeons et nuisibles :

Disposer de la nourriture pour les pigeons ou les chats errants part d'une bonne intention mais a pour conséquence d'attirer d'autres animaux comme les rats.

Il est dès lors strictement interdit de déposer de la nourriture sur les terrasses, dans les cours ou espaces verts.

Ces dépôts seront considérés comme des dépôts d'immondiçes et sanctionnés comme tels.

Le locataire qui constate la présence de rats, de souris, de cafards ou d'autres nuisibles doit en informer le service technique de la SLSP Les Jardins de Wallonie.

Le non-respect des consignes permettant d'éradiquer la présence de cafards dans les immeubles ou le non accès au logement peuvent être un motif de congé renon.

15 Installations techniques

15.1 Installations sanitaires :

Les installations sanitaires présentes dans les logements sont en bon état de fonctionnement.

Pour un bon entretien des installations sanitaires, il est interdit d'évacuer par les tuyaux d'évacuation, les sterfputs et le WC (y compris dans les caves ou les garages):

- des huiles,
- des graisses,
- des acides,
- les lingettes et/ou protections hygiéniques,
- ou tout autre produit ou objet qui risque de les boucher.

Les dépôts de graisse seront nettoyés aux frais du locataire. Tout bouchon formé dans les tuyaux d'évacuation des eaux usées sera traité par les services de la SLSP Les Jardins de Wallonie, et les frais de ces travaux seront mis à charge du locataire responsable ou de l'ensemble des locataires concernés si le responsable ne peut être identifié.

Les canalisations alimentant les appareils sanitaires, tant en eau chaude qu'en eau froide, sont munies de robinets d'arrêt permettant la mise hors circuit individuelle de celles-ci.

Les locataires des logements veilleront à maintenir lesdits robinets en bon état de fonctionnement en les manipulant régulièrement.

En cas d'absence prolongée, le locataire doit veiller à fermer les vannes des compteurs d'eau et de gaz avant son départ, 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 payer les dégâts en raison d'un manque de prévoyance de la part du locataire.

15.2 Compteurs :

Dès son entrée dans son logement, le locataire est responsable de ses compteurs.

Pendant l'occupation du logement, le locataire doit relever régulièrement ses compteurs.

Un relevé régulier permettra de détecter un éventuel problème dans l'installation.

L'installation électrique ou au gaz ne pourra jamais être modifiée.

Il est strictement interdit d'utiliser des bonbonnes de gaz ou des poêles à pétrole.

Les robinets d'eau de ville ainsi que les prises électriques des espaces communs présents dans les immeubles sont uniquement destinés à une utilisation commune et non pour une consommation personnelle.

15.3 Incidents et urgences techniques :

En cas d'incident grave affectant le bon fonctionnement d'une installation technique, le locataire est tenu d'informer sans délai la Société en vue de limiter les dégâts et d'y remédier.

Cette intervention ne dispense jamais le locataire de ses responsabilités éventuelles.

La SLSP Les Jardins de Wallonie facturera tout abus.



16 Déchets et encombrants

16.1 Objets personnels :

Il est strictement interdit d'entreposer dans les parties communes des immeubles :

- Vélos,
- Véhicules à moteur,
- Poussettes,
- Tout objet personnel, etc...

La SLSP Les Jardins de Wallonie se réserve le droit de faire évacuer tout encombrant à charge du locataire responsable ou de l'ensemble des locataires concernés si le responsable ne peut être identifié.

Le locataire veillera à ne pas entreposer dans son jardin des amas de déchets, des véhicules, des caravanes...

16.2 Déchets ménagers et enlèvement des immondices :

Il est strictement interdit de déposer sacs poubelles, containers poubelles, PMC, cartons et verres en dehors des jours prévus à leur enlèvement par la société de collecte des déchets ménagers.

Nous vous invitons à vous conformer aux règles de tri sélectif de vos communes ou de vos intercommunales.



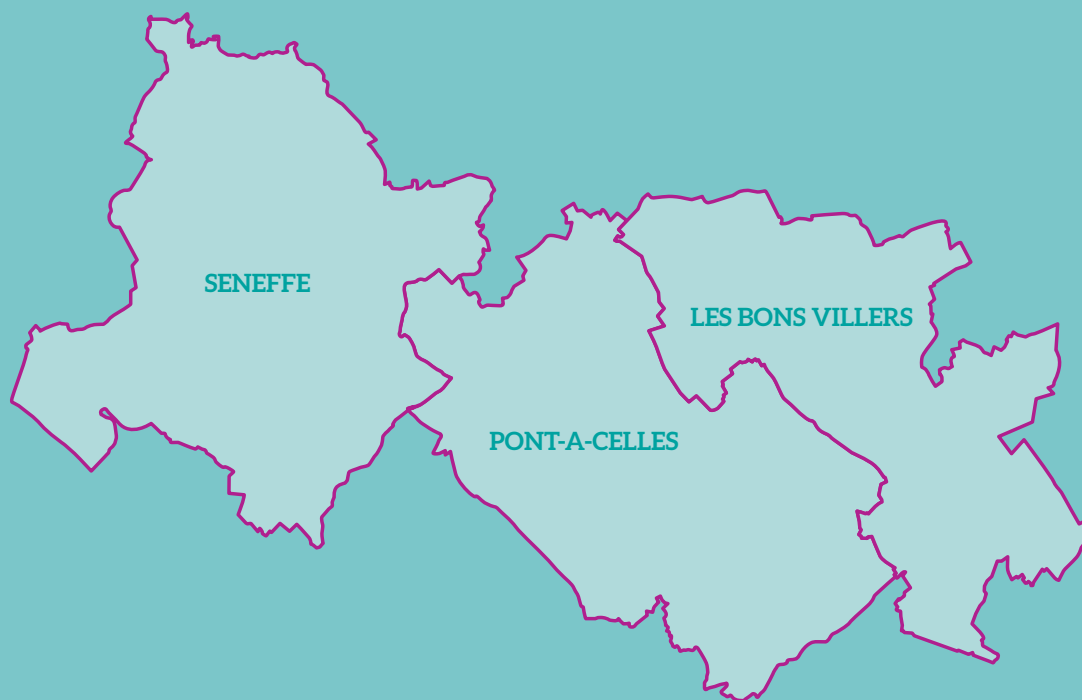
17 Dispositions diverses

17.1 Modification du règlement d'ordre intérieur :

- Les éventuelles modifications au présent règlement d'ordre intérieur seront décidées par le Conseil d'Administration de la SLSP Les Jardins de Wallonie et soumises pour avis préalable au Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires conformément à l'article 155 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable.
- Les modifications en question seront portées à la connaissance du locataire par pli ordinaire, ce dernier s'engage à s'y soumettre sans autre formalité.

17.2 Respect du règlement d'ordre intérieur et sanctions :

- Le présent règlement d'ordre intérieur fait partie intégrante du contrat de bail, le locataire est donc tenu de s'y conformer. Celui-ci s'impose au locataire de la SLSP Les Jardins de Wallonie mais également à toutes les personnes qui font partie de son ménage, qui lui rendent visite, qu'il accueille ou dont il a la charge. Les dispositions contenues dans le présent règlement d'ordre intérieur ne peuvent souffrir d'aucune exception, sauf autorisation éventuelle préalable, formelle et écrite de la Société. Toute tolérance aux conditions énoncées au présent règlement, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme une quelconque modification ou abrogation de ces conditions.
- Dans le même sens, le locataire ne pourra en aucune façon prétexter d'une situation, quand bien même celle-ci serait existante, pour justifier une infraction aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, et ce, quel que soit le délai mis à relever ladite infraction.
- En cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur par le locataire, les membres de son ménage, les personnes dont il a la charge, les tiers qu'il accueille ou ceux qui lui rendent visite, le locataire s'expose à des sanctions pouvant aller de la facturation de l'intervention jusqu'à la résiliation du contrat de bail et des éventuelles poursuites judiciaires y afférentes.



Les Jardins de Wallonie S.C.R.L.

agrée par la S.W.L. pour les communes de
Les Bons Villers
Pont-à-Celles
Seneffe