



Le Logis Dourois scrl - Rue des Anémones 13-14 – 7370 Dour

Tél général : 065/61.20.10

Tél technique : 065/61.20.20

Fax : 065/61.20.28

E-mail : info@lelogisdourois.be

www.lelogisdourois.be

**Permanences : le lundi et le vendredi de 9h30 à 11h30,
le mercredi de 13h30 à 15h30**

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1 : Occupation des logements

Le locataire est tenu d'occuper l'immeuble en bon père de famille, de le meubler, de l'entretenir, de l'aérer et de procéder aux réparations locatives. Il est responsable de l'entièreté du bien loué du premier jour de la location au dernier jour de son renon.

Occuper son logement « en bon père de famille » consiste à gérer le logement mis à sa disposition consciencieusement, comme si il s'agissait de son propre logement.

Article 2 : Emménagement – déménagement

Il est recommandé aux locataires d'avoir recours à des déménageurs professionnels. Toutes dégradations tant intérieures qu'extérieures causées à l'immeuble, fussent-elles imputables aux ouvriers déménageurs, sont à charge du locataire.

Article 3 : Assurances

Les locataires doivent assurer leur mobilier, leurs aménagements éventuels, le bris de vitrage ainsi que le recours des voisins et/ou des tiers en général.

Article 4 : IL EST INTERDIT SANS AUTORISATION ECRITE DE LA SOCIETE :

- a) d'exercer à domicile un métier qui constituerait une nuisance pour les voisins ou occasionnerait des dégâts locaux ;
- b) d'apporter une quelconque modification à l'immeuble ou aux installations de chauffage central, eau, gaz, électricité ;
- c) d'enfoncer des crampons, des clous, ... dans les portes et les boiseries ;
- d) d'entreposer dans les caves des produits dangereux (par exemple mazout, essence, ...) ;
- e) de placer des enseignes, réclames ou pancartes à l'extérieur ;

- f) d'apporter une quelconque modification à la maison louée et à ses dépendances, d'enlever des arbres ou arbustes dans les jardins ou jardinets et d'y planter des arbres à haute tige ;
- g) d'exécuter des travaux susceptibles de détériorer les pavements ;
- h) de percer les murs et menuiseries extérieures ;
- i) de forer ou de fixer quoi que ce soit dans les façades ;
- j) de fixer des mats, paraboles ou des antennes sur les façades, pignons ou toitures ;

Article 5 : IL EST STRICTEMENT INTERDIT :

- a) d'entreposer des bonbonnes de gaz dans les logements ;
- b) d'occuper les caves à titre de logement ;
- c) de faire sécher le linge aux fenêtres, aux balcons, et le long des façades ;
- d) d'utiliser des appareils de cuisson à combustible solide sur les balcons ;
- e) de suspendre aux fenêtres et aux balcons des objets quelconques ;
- f) de secouer les paillassons et tapis par les fenêtres et sur les balcons ;
- g) de verser des eaux usées et des ordures sur la voie publique et sur les trottoirs ;
- h) de jeter par les fenêtres ou sur la toiture quoi que ce soit ;
- i) de tenir quelconque objet contraire à l'hygiène ;
- j) de garer des véhicules quelconques dans les cours et dépendances, pelouses ou terre-plein des immeubles non spécialement y affectés ; Aucune épave (voiture non immatriculée etc) ne peut stationner sur les aires de parking ;
- k) de laisser stationner, même temporairement des vélos, voitures d'enfants, etc.... sur les paliers, dans les escaliers ou dans les couloirs des immeubles ;
- l) d'incommoder les voisins par des divertissements bruyants ;
- m) de laisser jouer des enfants dans les escaliers et les locaux communs et de leur permettre d'introduire d'autres enfants dans l'immeuble sauf dans l'appartement de leurs parents ;
- n) de circuler sur les toitures terrasses ;
- o) d'installer dans les appartements des appareils fonctionnant au gaz en bonbonne ;
- p) d'utiliser des appareils de chauffage portatifs à combustible liquide (pétrole) ;
- q) de séjourner et de causer du bruit dans les entrées, escaliers, paliers, ascenseurs, et autres endroits communs ;
- r) de coller un revêtement de sol ou fixer quoi que ce soit au sol ;
- s) de modifier la couleur des murs, portes, châssis ou corniches extérieures ;
- t) de modifier fortement la couleur d'origine des boiseries et radiateurs ;

- u) de créer des baies ;
- v) de déplacer l'équipement d'origine (évier, armoire, baignoire, etc) ;
- w) de créer une maçonnerie même démontable tel que bar, cheminée, etc ;
- x) d'intervenir sur les portes coupe-feu (rabotage, forage, ...) ;
- y) d'obturer les grilles d'aérations placées dans les portes des salles de bain lorsqu'un chauffe eau au gaz est placé dans ce local.)
- z) d'ériger, près de la maison ou dans les jardins, des dépendances, telles que garages, poulaillers, clapiers, pigeonniers, etc

Article 6 : Cas d'expulsion

Tout locataire qui se rendrait coupable d'un désordre ou d'un acte immoral ou indigne serait expulsé, dans le respect des prescrits légaux en la matière. Il en sera de même dans le cas où le logement et ses abords ne seraient pas en parfait état de propreté et d'entretien.

Article 7 : Appareils de diffusion et instruments de musique

Les locataires sont tenus d'utiliser les télévisions, postes et instruments de musique installés dans leur logement de manière à ne pas incommoder les voisins. En principe ces appareils ne peuvent fonctionner qu'entre 7 et 22 heures. En dehors de ces heures, ils seront mis en sourdine.

Article 8 : Animaux

Tous les animaux, même en visite, sont formellement interdits dans les immeubles à appartements.

Il est strictement défendu de détenir des animaux de basse-cour, aussi bien dans le logement que dans les dépendances et jardins.

Il est également strictement interdit de posséder serpents, mygales, scorpions, reptiles...

L'élevage d'animaux, de quelque espèce que ce soit, est strictement interdit.

La société tolère la garde d'un animal par logement, excepté dans les immeubles à appartements, pour autant que celui-ci ne présente aucun danger et n'occasionne aucun désagrément ni nuisances pour les autres locataires. Les propriétaires d'un animal devront s'assurer contre les dommages qu'il pourrait occasionner et en produire la preuve à la demande de la société.

Les chiens doivent être tenus en laisse aux abords immédiats des logements et ne peuvent circuler sur les aires de jeux réservées aux enfants.

Le locataire est tenu de respecter la réglementation communale en matière de chiens dangereux.

Le propriétaire d'un animal est tenu responsable de la malpropreté que celui-ci pourrait causer. Il est tenu d'y remédier instantanément. A défaut, le coût du nettoyage lui sera porté en compte.

Article 9 : Problème de voisinage

La Société n'est pas habilitée à résoudre les problèmes de voisinage.

Article 10 : Entretien

Le locataire est responsable de l'entièreté de la propriété y compris jardin, clôture, barrière, façade, portes, châssis, trottoirs, et rampes d'accès. Il devra donc :- nettoyer son trottoir régulièrement et le déneiger chaque fois que se sera nécessaire;
- nettoyer l'entièreté du réseau d'égouttage.

Article 11 : Intempéries

Le locataire devra garantir contre les intempéries les tuyaux et compteurs divers qui font partie des lieux loués et devra les faire réparer immédiatement en cas de dégât. Nulle responsabilité n'est encourue par la Société du chef d'humidité, inondation, qualité d'eau potable et autres cas de force majeure, prévus ou imprévus. Les locataires sont cependant tenus d'en avertir la Société.

Article 12 : Dégâts quelconques occasionnés par le locataire

Toute détérioration à l'immeuble ou à ses installations, qui engage la responsabilité du locataire de même que les déplacements inutiles de notre personnel seront facturées et ce sans appel.

Tous les frais qui seraient occasionnés par les locataires, ayant droit, visiteurs ou personnes quelconques introduites dans l'immeuble par leur fait, aux installations communes ou aux installations particulières, sont à charge du locataire intéressé; celui-ci ne pourra jamais procéder aux réparations requises sans y avoir été autorisé par une note écrite du délégué de la Société.

Au cas où le responsable d'un dégât quelconque ne pourrait être déterminé d'une façon précise, tous les locataires susceptibles d'avoir pu occasionner les dégâts en question seront tenus d'intervenir pour parties égales dans le paiement de la réparation.

Article 13 : Obligations du locataire

Le locataire est tenu :

- a) de remplacer les vitres fêlées ou cassées ;
- b) de huiler les charnières des portes et fenêtres ;
- c) d'utiliser et entretenir la maison louée en bon père de famille, de nettoyer régulièrement tout le réseau d'égouttage (sterputs, coupe-air, chambre de visite, tuyauteries....) d'entretenir tout spécialement les W.C. et d'éviter les obstructions, de vider les fosses d'aisance s'il y en a ; pour les utilisateurs de poêles, faire ramoner les cheminées par un professionnel agréé au moins une fois par an ;
- d) d'aérer son logement régulièrement de chauffer toutes les pièces si les conditions météorologiques l'imposent afin d'éviter les problèmes de condensation ; en cas de dégradation causées par la condensation, la responsabilité du locataire pourrait être engagée ;
- e) de procéder à l'entretien et à la conservation en bon état de l'installation sanitaire (robinetterie, lavabo, baignoire, chasse W.C....), la serrurerie, des appareils électriques (interrupteurs, prises, tableau....), du mobilier, des revêtements de sol, des menuiseries, des installations extérieures, telles que dallage, grilles, barrières, clôtures, escaliers, sterputs, égouttage et tuyaux de descente d'eaux pluviales ;
- f) le fonctionnement des détecteurs de fumée doit être vérifié régulièrement par le locataire. Le remplacement des piles est à charge des locataires ;
- g) de respecter les arbres, plantes et fleurs de la cité et des jardins dont le bien loué fait partie ;
- h) d'entretenir les parcelles de terrain faisant partie du bien loué et de tailler les haies suivant les prescriptions spéciales de la société ou de la Commune, à savoir 1m50 de hauteur ;
- i) de respecter les servitudes de quelque nature qu'elles soient établies à charge du bien loué ;
- j) lors d'installations de machines à lessiver, séchoirs ou autres appareils à haute consommation d'énergie, il y a lieu de faire effectuer, avec l'accord préalable du Logis Dourois, des installations séparées et ce à charge du locataire par du personnel qualifié. Copie de la facture reprenant les travaux effectués sera fournie au Logis Dourois.

Article 14 : Chauffage et distribution d'eau chaude

- a) les locaux chaufferie doivent être propres, non encombrés et toutes dispositions doivent être prises pour éviter que des poussières n'obstruent les brûleurs.
- b) les ventilations haute et basse doivent rester libres et en bon état. Rien ne peut obstruer les grilles ou conduits de ventilation. Aucun appareil ne peut y être raccordé.
- c) le locataire ne peut installer un poêle dans les logements où une cheminée n'est pas expressément prévue.
- d) La Société ne peut être tenue responsable du fonctionnement défectueux ou de non fonctionnement accidentel des installations de chauffage et de distribution d'eau chaude.
- e) La Société doit être avisée immédiatement de tout dysfonctionnement et fera diligence pour la remise en état des appareils défectueux. Il est formellement interdit aux locataires d'exécuter toute tentative de dépannage de chaudière, chauffe-eau gaz et boilers électriques. Toute fausse manœuvre ayant entraîné une mise hors de service des appareils sera réparée aux frais du locataire.
- e) Nous conseillons aux locataires de se munir d'un chauffage d'appoint en cas de panne de longue durée. Aucun dépannage n'est effectué les week-ends et jours fériés.
- f) Les locataires n'utilisant pas le chauffage central prévu dans leur habitation, sont priés d'avertir la société pour procéder à la vidange de l'installation (ceci afin d'éviter des dégradations suite au gel).
Le non respect de cet article, entraînera les frais de remise en état et de déplacement à charge du locataire.
- g) Toute demande de dépannage non justifiée ou déplacement inutile seront facturés au locataire

Article 15 : Déchets ménagers

Les déchets ménagers seront mis en sacs réglementaires et déposés aux endroits prévus, au plus tôt le jour soir précédent le ramassage. Voir également les règlements communaux (notamment en ce qui concerne l'incinération des déchets).

La récolte et le transport des sacs seront assurés par les services communaux ou assimilés.

Le locataire s'oblige à ne déverser dans les poubelles que des déchets ménagers.

Article 16 : PARTICULARITES POUR IMMEUBLES A APPARTEMENTS

- a) Le nettoyage des paliers et les escaliers est effectué deux fois par mois par la société. Toutes dégradations ou salissures anormales seront supportées par son auteur, si la responsabilité n'est pas déterminée, les frais de nettoyage et de remise en état seront répartis entre chaque locataire.
- b) les locataires sont tenu de relever leur boite au lettres régulièrement, **en ce compris les publicités et journaux toutes boites.**
- c) Les halls, paliers, escaliers et rampes d'accès doivent être dégagés en permanence, rien ne peut y être déposé, cela s'applique également aux couloirs caves et dégagements.
- d) Les locataires qui auront sali les entrées, paliers, ascenseurs et autres endroits communs, soit en transportant des matières souillantes, soit autrement, sont tenus de procéder immédiatement à un nettoyage parfait. A défaut, ils devront en supporter le coût.
- e) Les portes extérieures (hall, cave, garage) doivent être fermées après chaque utilisation.
- f) Les remises sont à l'usage exclusif des propriétaires de vélos, vélos-moteurs et voitures d'enfants. Ceux-ci doivent prendre les mesures de sécurité nécessaires. La Société décline toute responsabilité en cas de vol ou de détérioration. Elle se réserve pourtant de percevoir une redevance pour occupation des remises. Il est interdit d'y garer d'autres véhicules ou objet quelconque
- g) Les garages pour voitures et motocyclettes seront répartis entre les intéressés par les soins de la Société.
- h) Dans le souci d'une bonne harmonie de l'aspect extérieur de l'ensemble de l'immeuble, les locataires devront garnir les fenêtres et portes-fenêtres de rideaux flous de teinte blanche ou champagne.

Article 16 bis : PARTICULARITES POUR L'IMMEUBLE DE LA CONCIERGERIE

- a) Dans le souci d'une bonne harmonie de l'aspect extérieur de l'ensemble de l'immeuble, il est strictement interdit au locataire d'apporter une quelconque modification aux garnitures de fenêtres.
- b) Il est strictement interdit au locataire de recouvrir les surfaces intérieures de papier peint, de fibres de verre, ou autre matériaux. Il est également interdit de modifier la couleur des murs et boiseries intérieures sans l'autorisation préalable de la société.

- c) Le jeu de clés reçu à l'entrée dans le logement devra être restitué dans son intégralité. En cas de perte, le locataire sera tenu de le signaler immédiatement à la société. Il devra supporter le cout du remplacement de la clé et des éventuels cylindres.

Article 17 : Renon ou fin de contrat

Avant de libérer le logement, le locataire doit :

- effectuer toutes les réparations qui lui incombent ;
- vider complètement le logement, ses dépendances et les abords de tout bien mobilier, déchets et décombres qui lui appartiennent ;
- nettoyer le logement.

Etat des lieux : Le locataire sera présent et répondra à toute convocation écrite de la société afin d'établir ensemble l'état des lieux. Le locataire remettra à la société toutes les clés du logement et de ses dépendances y compris celles qu'ils auront acquises en supplément au plus tard le dernier jour de la location, et ce sans dédommagement. Faute de quoi, la société replacera les serrures aux frais du locataire. Le locataire supportera les frais de réparation et nettoyage qu'il y aurait à effectuer.

Remboursement de la garantie locative : A la fin du bail, et pour autant qu'il se soit acquitté de toutes ses obligations, la garantie locative et les intérêts sont remboursés au locataire, déduction faite des éventuels dégâts locatifs mentionnés sur l'état des lieux de sortie et des éventuels arriérés de loyers.

Article 18

Tout locataire, en prenant possession de son logement, reconnaît avoir eu connaissance du présent règlement d'ordre intérieur, qu'il s'engage à respecter.

Le locataire s'engage à se soumettre aux modifications législatives et aux nouvelles prescriptions qui seraient ultérieurement introduites dans le présent règlement et dont il serait informé.

A défaut d'en observer les articles et prescriptions, le Logis Dourois pourra mettre fin au contrat de location, dans le respect des prescrits légaux en la matière.

Damien DUFRASNE
Président