

## **CHARTRE DES SOCIETES ET DES LOCATAIRES**

### **PREAMBULE**

La présente charte a pour objectif de rappeler les principes des droits et obligations réciproques de la société, propriétaire du logement, et du locataire, occupant un logement social, tous deux parties prenantes du bail.

Cette charte n'a en rien vocation à remplacer le contrat de bail ou le règlement d'ordre intérieur. Elle ne crée pas d'obligations ou de droits nouveaux.

#### **NOM :**

Locataires du logement situé à  
En notre/ma qualité de locataire,

Et la Société,

*La Régionale Visétoise d'Habitatons*

La Champonnière, 22 à 4600 VISE  
En qualité du propriétaire du logement,

### **A l'entrée dans les lieux,**

Le locataire s'engage à prendre connaissance du contrat de bail (et de ses annexes) qu'il signe.

La société et le locataire s'engagent ensemble à réaliser un état des lieux d'entrée le plus complet possible.

### **En cours de bail,**

Le locataire s'engage à occuper personnellement son logement, en bon père de famille et à respecter les espaces communs et les espaces verts mis à sa disposition (hall, ascenseurs, jardins, aire de jeu,...).

De manière générale, le locataire veille à adopter un comportement respectueux de la tranquillité du voisinage et de son environnement.

Le locataire s'engage à informer la société de tout changement de sa situation professionnelle, de sa situation familiale et de sa situation patrimoniale et à répondre à toutes demandes de renseignements de la société.

Il s'engage à signaler, sans délai, à la société tout dégât ou dommage survenu à son logement et à prendre les mesures pour éviter d'aggraver le dommage. La société s'engage à informer le locataire du suivi de sa demande, dans les 10 jours de la réception de la demande.

Le locataire s'engage à payer son loyer le 10 de chaque mois.

En cas de difficultés financières, il en informe au plus vite la société. Le locataire, en accord avec la société, s'engage à appliquer le plan d'apurement de ses arriérés de loyers, défini de commun accord.

En plus de son loyer, le locataire paie les charges afférentes à son logement, sur base d'un décompte annuel établi par la société. Celle-ci s'engage à donner toutes les explications et justificatifs concernant ces charges.

**En tout temps,**

La société s'engage à informer le locataire du suivi de toute demande ou de toute plainte qu'il formulerait, dans les 10 jours de leur réception.

La société s'engage à assurer des services d'accueil et d'information, à des heures et en des lieux accessibles à tous.

La société s'engage à communiquer au locataire les mesures prises en matière d'accueil et d'accompagnement social.

La société s'engage à promouvoir la participation de ses locataires aux activités communautaires mises en œuvre pour favoriser la vie associative.

Elle veille à proposer un logement proportionné à la composition de ménage du locataire.

Elle veille à faciliter son déménagement éventuel.

Elle s'engage à communiquer au locataire les coordonnées de personnes de référence qu'il est possible de contacter en cas de situation d'urgence.

La société assiste le locataire dans ses démarches administratives relatives à la location de son logement.

Pour la société,

Le locataire,

V. GUDELJ  
Directrice-Gérante.

LA REGIONALE VIETOISE D'HABITATIONS  
LA CHAMPONNIERE, 22  
4600 VISE

## Règlement d'ordre intérieur

ANNEXE AU CONTRAT DE BAIL

NOM DU LOCATAIRE :

ADRESSE DU LOGEMENT :

### TENUE DU LOGEMENT

Le locataire est tenu aux obligations suivantes :

- 1) Propreté  
Propreté permanente et respect des règles d'hygiène dans les lieux loués,
- 2) Entretien technique courant  
L'entretien technique courant est d'ordre locatif : il concerne en particulier les équipements en plomberie, en sanitaire, en serrurerie, en électricité, en vitrerie, en tapisseries, en peintures intérieures et revêtements de sol.  
Toutes les réparations et les entretiens qui s'imposent dans ces domaines doivent être exécutés à l'initiative et aux frais du preneur pendant toute la période d'occupation (par ex. : fuites de plomberie, réglage de la chasse d'eau des W.C., révision ou réparation des serrures, des interrupteurs et prises de courant électrique, renouvellement des peintures intérieures et papiers peints défraîchis, nettoyage des moquettes,...) Les teintes des boiseries intérieures ne peuvent être modifiées.  
Le locataire s'abstiendra d'exécuter des travaux susceptibles de détériorer les pavements, boiseries, plafonnages, murs, plafonds et éléments décoratifs, toitures, installations de chauffage, sanitaire et d'électricité et de poses des tapis avec collage en plain, etc...
- 3) Locaux infectés  
En cas de présence de parasites dans les locaux loués, le preneur s'engage à supporter les frais de désinfection ou de désinsectisation.
- 4) Entretien chauffage
  - a) pour les logements munis de chauffage central  
L'entretien annuel du chauffage central et le ramonage de la cheminée concernée sont assurés par la société moyennant paiement d'une redevance mensuelle par le locataire. Il en est de même pour les réparations courantes, excepté si la panne a été occasionnée par une négligence ou une mauvaise intervention du locataire. Le locataire est toutefois tenu à purger régulièrement les radiateurs et boiler et il protégera les radiateurs et le vase d'expansion contre les effets de la gelée. Il protégera au moyen d'une peinture adéquate les parties de l'installation atteintes par la rouille. La chaudière sera toujours parfaitement dégagée afin de permettre une bonne ventilation et éviter tous risques d'incendie.
  - b) pour les logements sans chauffage central  
L'entretien du système individuel de chauffage et le ramonage des cheminées sont à charge du locataire. Ces travaux seront exécutés chaque année à l'initiative du locataire par du personnel agréé selon les réglementations en vigueur.

Le preneur ne peut en aucune manière modifier l'emplacement des foyers ou conduits sans autorisation préalable du bailleur.

5) Chauffe-bains

a) chauffe-bains placés et appartenant au propriétaire :

L'entretien annuel et le dépannage sont assurés par la société moyennant une redevance mensuelle payée par le locataire.

b) chauffe-bains placés et appartenant au locataire

L'entretien annuel et le dépannage sont assurés par le locataire suivant la réglementation en vigueur, par du personnel agréé.

6) Clefs

Le locataire doit pourvoir au remplacement de toutes les clefs manquantes tant celles des portes extérieures, intérieures et du garage.

7) Dallage intérieur et pavement

Le locataire doit entretenir les pavements, quelle que soit leur nature, au moyen de produits appropriés. Il veillera à ne pas y laisser de traces indélébiles, ni de griffes profondes. Il les remplacera si nécessaire.

8) Enduit et plafonnage

Le locataire répare les dégâts causés aux enduits, résultant de heurts, percements ou enlèvement de clous, crampons et blochets. Cette réparation des enduits nécessite également des retouches et des réfections de peintures et de tapisseries. Les dégâts causés aux enduits par infiltrations d'eau provenant de toitures ou gouttières incombent à la Société, à moins que ces dégâts ne soient aggravés par la négligence du locataire, ayant omis d'en avertir en temps utile la Société et ce de préférence par lettre recommandée à la poste.

9) Escaliers

Le locataire devra entretenir l'escalier au moyen de produits adéquats. Il est également responsable du déchaussement des rampes, main-courantes et balustres. Il ne peut peindre l'escalier dans un autre ton que celui appliqué initialement.

10) Eviers – Baignoires

L'entretien des éviers incombe au locataire. Il sera notamment responsable des traces laissées par les récipients trop chauds, les fêlures, éclats et griffes. Il veillera à ne pas obstruer le siphon et le remplacera le cas échéant.

La baignoire est considérée comme un objet meuble dont le locataire a l'entretien et la surveillance. Ce qui implique notamment : la vidange et le nettoyage après usage. En outre, le locataire devra éviter les traces d'eau ; il s'abstiendra également d'utiliser des produits acides susceptibles d'attaquer l'émail, il nettoiera le siphon et le remplacera le cas échéant.

11) Toitures

Les réparations des toitures incombent à la Société. Le locataire a toutefois l'obligation d'avertir immédiatement la Société de toute défectuosité, sinon il sera responsable de l'aggravation des dégâts.

12) Vitres

Le locataire est responsable du bris des vitres. Il lavera régulièrement les vitres. La remise en état des mastics est à charge de la Société.

13) Volets

Le locataire doit assurer le bon fonctionnement des volets mécaniques. Il en assurera l'entretien et le nettoyage.

14) Egout intérieur et raccordement à la canalisation publique

Le locataire veillera au bon fonctionnement du dégorgement des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués (eaux usées, eaux vannes, etc...). En cas d'obstruction de l'une quelconque des conduites communes, les travaux de dégorgement seront exécutés à la diligence et aux frais du preneur pendant toute la durée de l'occupation.

Le locataire doit entretenir les égouts et chambres de visite et veillera à ne pas les obstruer. Il nettoiera régulièrement les sterputs, WC, etc... Il fera vider à ses charges, les fosses septiques s'il y en a.

15) Compteur d'eau

Le locataire protégera les compteurs individuels et les canalisations traversant les lieux loués contre toute détérioration ou variation de température; toutes réparations aux canalisations, robinets et appareils, ainsi que leur remplacement étant, en cas de négligence, à la charge du preneur.

16) Hottes et séchoirs

Les hottes et les séchoirs à linge électriques, sauf ceux munis d'un condensateur, doivent être raccordés à l'extérieur par un flexible afin de limiter au maximum la condensation.

17) Loggias – Balcons

Interdiction d'exposer le linge aux fenêtres, loggias et balcons. Les cages pour oiseaux ne devront pas dépasser l'alignement des façades ; les pots à fleurs, les jardinières décoratives seront tolérés sous réserve qu'ils soient solidement fixés, étanches et ne nuisent pas à la sécurité et à l'esthétique des lieux.

18) Antennes paraboliques

L'utilisation et le placement d'antenne parabolique sont soumis à la réglementation et aux prescriptions de l'urbanisme.

Tout placement fera l'objet d'une demande préalable et d'un accord formel écrit donné par la société.

Elles ne pourront en aucun cas être fixées aux façades et/ou garde-corps du logement.

19) Annexes et dépendances

Il est interdit au locataire d'ériger près de la maison ou dans les jardins, des aménagements ou des dépendances tels que annexes, vérandas, poulaillers, volières, auvents, stores,..

Le placement d'abris de jardin est soumis à certaines conditions et à l'autorisation préalable écrite de la société.

20) Poubelles – Containers – Encombrants

Prohibition des dépôts d'objets divers (sacs poubelles, caisses en carton, meubles, épaves, etc...) dans les communs, abords et jardins.

Le preneur est tenu de se conformer au règlement communal qui régit le ramassage des immondices et des objets encombrants.

Les sacs poubelles et/ou containers devront être conservés par le preneur jusqu'au jour du ramassage prévu. A ce moment, ils devront être déposés au bord des trottoirs.

Les sacs ne devront pas recevoir de déchets dangereux ; les détritres putrides ou à

arêtes coupantes (verre, métal,...) doivent être soigneusement enveloppés ; les objets encombrants seront déposés au bord des trottoirs au jour et à l'heure communiqués par l'Administration communale, après demande du locataire auprès de l'Echevinat compétent.

En cas de non-observation de ces dispositions, la société fera procéder à leur enlèvement aux frais du preneur.

21) Écrêteaux – Enseignes

Interdiction d'apposer des écriteaux, plaques, enseignes ou inscriptions à caractère professionnel, personnel ou autre, notamment dans les parties communes ou abords des immeubles ; aucune publicité ou annonce à caractère politique ou religieux ne peut davantage être faite, en particulier sur les bâtiments et leurs annexes ou sur les tableaux d'affichage intérieurs strictement réservés aux informations données par la société.

22) Jardins – Haies

Pour les maisons unifamiliales, obligation d'entretenir les jardinets et jardins faisant partie du bien loué et de couper les haies à une hauteur maximum de 1,50 m.

23) Boîte aux lettres

Le locataire entretient la boîte aux lettres. Il en répare les charnières et la serrure, il remplace la clé s'il la perd.

24) Caves

Lors de l'occupation du logement, le locataire est tenu d'entretenir les caves. A la fin de la location, le locataire doit vider les caves de tout ce qui s'y trouve et les nettoyer convenablement.

25) Aménagement – Déménagement

Les dégâts causés par le locataire ou par les tiers chargés d'opération d'aménagement ou de déménagement seront à charge du locataire.

**LIMITES DE JOUISSANCE**

- 1) Le logement doit être effectivement occupé, en permanence, pour l'habitat exclusivement ; le preneur n'y exerçant ou n'y laissant exercer aucun commerce, industrie ou profession.
- 2) Les enfants ne peuvent jouer dans les escaliers, ascenseurs, sous-sols, garages et autres parties communes, ni dans les abords immédiats des buildings ; ils le pourront dans les endroits aménagés à leur intention, les parents demeurant responsables des abus ou détériorations consécutifs aux jeux et ébats de leurs enfants, au titre de leur responsabilité civile.
- 3) Les espaces verts (pelouses, massifs de fleurs, haies, arbres et arbustes) agrémentant le cadre extérieur des immeubles doivent être respectés ; les enfants et les adultes n'y utiliseront que les allées piétonnières ; la circulation de tout véhicule est interdite sur celles-ci et sur les pelouses, même pour les livreurs et déménageurs.
- 4) Les voitures automobiles en état de marche appartenant aux locataires ou aux visiteurs de ces derniers, seront garées par priorité sur les parkings aménagés à cet effet en y respectant les différentes aires de rangement ; tous autres véhicules (camions, caravanes, remorques, épaves,...) devront être évacués hors du périmètre

des propriétés du bailleur, ou le seront à l'initiative de celui-ci si nécessaire (épaves permanentes, par ex.) et aux seuls frais de leur propriétaire.

- 5) La vidange et le graissage de tout véhicule sur les parkings et voies d'accès sont rigoureusement interdits. Le jet d'objets ou de matières quelconques par les portes et fenêtres ne peut être toléré ; de même, sauf si les co-locataires ont décidé d'un arrangement, il n'est pas permis de laver à grande eau les surfaces extérieures des fenêtres.

### TROUBLES DE JOUISSANCE

- 1) La tranquillité est une règle importante de la vie en collectivité, aussi, la modération de la puissance des appareils de radio-télévision, électrophones et de tous instruments de musique s'impose dans le courant de la journée et leur mise en sourdine est obligatoire de 22 heures à 7 heures.
- 2) Les rassemblements abusivement prolongés et bruyants sont également interdits dans les parties communes notamment.
- 3) L'usage d'avertisseurs stridents et le fonctionnement excessivement bruyant ou prolongé des moteurs de toutes catégories sont à éviter dans le groupe d'habitations ou aux abords immédiats.
- 4) Le preneur doit s'abstenir en toutes circonstances de tout ce qui pourrait troubler la sécurité et le repos des voisins : violences, atteintes aux bonnes mœurs, claquements de portes, piétinements excessifs, éclats de voix, chants, etc...  
Si, exceptionnellement, le locataire envisage de réaliser une activité bruyante (fête à l'occasion d'un événement familial, déménagement de meubles, etc...), il lui est conseillé de prévenir ses voisins afin que ceux-ci puissent prendre leurs dispositions pour se soustraire à un bruit qui leur serait insupportable.
- 5) Les animaux familiers, dont les locataires ont éventuellement la garde, doivent être sains, propres et silencieux ; ils ne peuvent divaguer ou séjourner dans les communs, voies d'accès ou abords du groupe d'habitations ; ces animaux ne devront être la cause d'aucune dégradation au patrimoine de la société. Les chiens réputés dangereux de type molosse ou assimilés sont soumis à la réglementation de police.

Nous vous rappelons que l'article 24 du contrat de bail stipule :

**« ni la société wallonne du logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins ».**

### INSTRUCTIONS CONCERNANT LES LOCATAIRES DES BUILDINGS

#### **GENERALITES**

- 1) Toutes les portes extérieures doivent être fermées à double tour de 22 heures à 6 heures.

- 2) Les vélos, vélomoteurs et voitures d'enfant seront rangés dans les locaux affectés à cet usage ; ils ne devront pas séjourner dans les couloirs, halls d'entrée, ni sur les trottoirs, abords et espaces libres.
- 3) Il est strictement interdit aux locataires :
  - a) de bloquer les minuteriers d'éclairage,
  - b) de pénétrer dans les cabanons d'ascenseurs,
  - c) de détenir des bouteilles de gaz ou tous autres combustibles dans les locaux d'habitations et toutes dépendances généralement quelconques,
  - d) d'accéder aux couloirs ou locaux techniques ainsi qu'à la toiture, sauf en cas d'incendie.  
L'utilisation des poulies est subordonnée à l'autorisation de la société.
- 4) Le nettoyage des communs est organisé de façon spécifique pour chaque immeuble, soit par une personne préposée à l'entretien, soit par les locataires eux-mêmes à tour de rôle. Les locataires sont informés des dispositions prises pour l'immeuble qu'ils occupent.  
Les locataires qui saliraient accidentellement une partie de ces communs sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage des parties souillées et ce en dehors de l'intervention habituelle.
- 5) Les frais de réparations aux parties communes rendues indispensables à la suite d'actes de malveillance ou de négligence collective seront imputés et répartis à l'ensemble des locataires de l'immeuble.

#### DECOMPTEURS D'EAU ET REPARTITEURS DE CHALEUR

Les occupants des appartements et la S.C.R.L. LA REGIONALE VISETOISE D'HABITATIONS donnent conjointement mandat à la firme ISTA pour procéder aux relevés des compteurs de chaleur et décompteur(s) d'eau, et pour faire les remarques nécessaires dans le cadre de ses prestations.

Les occupants des appartements s'obligent :

- A donner libre accès aux appareils installés dans les parties privatives ou communes au personnel de la firme ISTA, chargé de tous travaux nécessités par l'exécution du présent contrat.
- A ne pas mettre dans le local destiné aux appareils des objets les mettant en danger et à dégager préalablement au passage du personnel de la firme ISTA, les accès aux appareils de telle sorte que les travaux sus-mentionnés puissent être effectués normalement et sans retard.
- Toute absence lors du passage des releveurs de la firme ISTA ou tout empêchement donnera lieu à une estimation basée sur la moyenne de consommation des années précédentes, soit en cas d'impossibilité, à une estimation provisoire qui ne pourra être contestée. En ce dernier cas, si le relevé est possible l'année suivante, la firme ISTA procèdera à la déduction de la consommation estimée l'année précédente.
- En cas d'absence non communiquée à la firme ISTA, les frais occasionnés par le passage de leur représentant seront à charge de l'occupant de l'appartement ainsi



d'ailleurs que toute autre intervention rendue anormalement difficile du fait des occupants desdits appartements.

- Le locataire s'engage à apporter aux décompteurs d'eau et aux répartiteurs de chaleur, les soins d'un bon père de famille et par là les conserver dans leur état original. Tous les frais occasionnés à ces appareils par le non-respect de la présente clause sont à charge du locataire.
- Toute détérioration volontaire ou accidentelle donnera lieu au remplacement de l'appareil au tarif en vigueur aux frais du locataire.
- Toute tentative de fraude donnera lieu à une estimation maximum de la consommation qui ne pourra être contestée.

### ASCENCEURS

L'emploi des ascenseurs appelle les règles de sécurité suivantes :

1. L'utilisation des ascenseurs par des enfants de moins de 15 ans non accompagnés EST INTERDITE.
2. L'accès à la cabine est interdit aux personnes ivres.
3. Les abords immédiats de la baie de cabine doivent demeurer libres en tout temps afin d'éviter un éventuel accrochage des vêtements dans l'espace compris entre le bord de la baie cabine (partie mobile et le mur de la face d'accès).
4. L'utilisateur situé près de la boîte à boutons de la cabine attendra, s'il y a d'autres occupants, avant d'effectuer la manœuvre, que ceux-ci se soient placés au fond et aient dégagé l'entrée de la cabine.
5. Les enfants seront placés dans le fond de la cabine, de même que les passagers avec des vêtements amples. Les adultes surveilleront les enfants, même s'ils ne sont pas les leurs.
6. Les parents portant des enfants en bas âge se placeront dans le fond de la cabine, les réactions de ces derniers peuvent être rapides et imprévisibles.
7. Il est strictement interdit de fumer dans les cabines d'ascenseurs.
8. Pendant le déplacement de la cabine, on s'abstiendra surtout de laisser courir les mains sur le mur de la face d'accès ou d'introduire les doigts sur les côtés de la baie. Si un objet tombe vers le seuil de la cabine, on attendra que la cabine soit arrêtée et que la porte palière soit ouverte pour ramasser l'objet. Si cette consigne n'est pas respectée, le passager le plus près de la boîte à boutons actionnera le bouton d'arrêt.
9. Avant d'utiliser la cabine d'ascenseur pour déménager certains meubles, on fera appel au délégué responsable de la société.
10. Si la nature d'un objet à transporter est telle et que la charge maximum admise est respectée mais que cela oblige un ou plusieurs usagers à se tenir trop près de la face d'accès, il est préférable que l'un ou l'autre s'abstienne d'utiliser l'ascenseur à ce moment.

11. Défense d'utiliser la cabine pour le transport d'objets dont l'encombrement est tel qu'il est impossible d'éviter tout contact avec la face d'accès.
12. En cas de panne entre deux étages, l'usager actionne le bouton d'alarme et attend nécessairement les secours.



Date et Signature du locataire

.....

Edition février 2003

Je soussigné

vivant dans le logement situé (adresse)

Déclare autoriser l'Administration des Finances à communiquer à la Société propriétaire du logement que j'occupe, tous renseignements relatifs à mes revenus, et cela aussi longtemps que j'occuperai le logement.

A Visé, le .....

(signature)

---

Je soussigné (nom)

vivant dans le logement situé (adresse)

Déclare autoriser l'Administration des Finances à communiquer à la Société propriétaire du logement que j'occupe, tous renseignements relatifs à mes revenus, et cela aussi longtemps que j'occuperai le logement.

A Visé, le .....

(signature)

---