

LOGIVESDRE scrl

Société de Logement de Service Public

Agréée par la Société wallonne du Logement

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Approuvé par le Comité Consultatif des locataires et propriétaires en date du 22 novembre 2011 et par le Conseil d'Administration en date du 10 octobre 2011

Dispositions préliminaires

Le présent règlement d'ordre intérieur entre en vigueur le 1^{er} janvier 2012. Il annule et remplace tout règlement d'ordre intérieur, antérieurement en vigueur, applicable aux logements mis en location par la société LOGIVESDRE.

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

La Société se réserve le droit de remettre un renon ou d'assigner devant le juge compétent, le locataire qui ne respecterait pas ses obligations découlant du contrat de bail et du présent règlement d'ordre intérieur. Le préavis prendra cours à dater du premier jour du mois suivant celui où il est notifié.

Rappel important

LOGIVESDRE donne un logement social en location grâce à l'intervention financière de la Région wallonne c'est-à-dire de la collectivité. Ceci n'est pas anodin tant pour LOGIVESDRE qui se trouve contrainte par une législation particulièrement drastique que pour le locataire social qui doit, en toutes circonstances, se rappeler qu'il bénéficie d'une aide de la Société toute entière. Ceci lui impose un comportement sans faille dans la gestion du bien mis à sa disposition et une rigueur dans ses obligations. Il se doit également de prendre en compte le fait qu'il vit dans une Société dans laquelle les valeurs de solidarité doivent prévaloir sur les intérêts privés et que de ce fait, un certain nombre de règles communautaires sont naturellement de rigueur pour permettre une vie harmonieuse dans les logements.

Titre 1. Dispositions communes à l'ensemble des logements (en ce compris les immeubles à appartements)

1. Occupation du logement.

1.1. Généralités

Article 1. : Le locataire s'interdit d'utiliser le bien loué pour d'autres usages que celui d'habitation à titre de résidence principale.

En conséquence, il est interdit :

- 1° d'y vendre, emmagasiner des marchandises ou produits quelconques (ex : revendeurs de métaux, brocanteurs etc.).
- 2° d'y exercer un artisanat, un commerce ou une industrie quelconque et notamment tout débit de boisson même non alcoolisé (ex : inscrire le siège social d'une société).
- 3° d'apporter une modification au bien loué et à ses dépendances (ex : cloison, murs, transformation d'un garage en cuisine, installations électriques, chauffage...).
- 4° de placer des enseignes, réclames ou pancartes sur les murs extérieurs.
- 5° d'enfoncer des crampons ou clous dans les portes et boiseries intérieures, d'enlever des plinthes ou n'importe quelles boiseries. Les frais de remise en état qui pourraient en résulter seront à charge exclusive du locataire.
- 6° d'ériger des dépendances derrière la maison ou dans le jardin.

En cas d'infraction, le locataire reconnaît le droit de la Société - à tout moment - de faire rétablir les lieux dans leur état primitif, aux frais du contrevenant.

- 8° de peindre les boiseries extérieures dans un autre ton que celui existant.
- 9° d'entreposer quoi que ce soit dans les combles, les caves, les locaux techniques ainsi que dans les locaux et dépendances communes de l'immeuble.

Article 2. : Comme précisé dans le bail, 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. Cela signifie que le locataire s'engage à occuper et gérer le logement consciencieusement comme s'il s'agissait de son propre bien.

1.2. Responsabilités

➤ Des locataires :

Références au Code civil :

Art. 1382. Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Art. 1383. Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

Art. 1384. On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde. [Le père et la mère sont responsables du dommage causé par leurs enfants mineurs.] <L 06-07-1977, art. 1>

Art. 1385. Le propriétaire d'un animal, ou celui qui s'en sert, pendant qu'il est à son usage, est responsable du dommage que l'animal a causé, soit que l'animal fût sous sa garde, soit qu'il fût égaré ou échappé.

➤ **De la société**

LOGIVESDRE attire l'attention des locataires sur le fait qu'il n'appartient pas à ses ouvriers de prendre des engagements au nom de la société.

Seuls les courriers administratifs émanant du Directeur gérant ou des responsables des services pourront engager la société.

Il est donc inutile de demander aux ouvriers **de réaliser des travaux pour lesquels ils n'ont pas de bon de travail.**

1.3. Respect du voisinage

Article 3. : Le locataire doit veiller à entretenir des **rapports courtois** et dignes **avec les voisins** en manière telle qu'il ne puisse faire l'objet de plaintes. Il s'engage à ne pas avoir un comportement critiquable, tant au point de vue de l'honnêteté que des mœurs, qui ternisse la réputation des lieux, des personnes et de LOGIVESDRE. Il devra respecter le **droit au calme des voisins**. Il veillera à ce que la tranquillité des voisins et/ou autres occupants de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par ses faits, ceux des personnes de sa famille ou de ses visiteurs.

A titre informel et non limitatif :

Pas de bruit entre 22h et 7 h du matin (Musique, TV, machines, cris...)

Les lieux et espaces communautaires fermés de quelque nature qu'ils soient, y compris les ascenseurs, ne sont pas des zones de rassemblement ni des aires de jeux.

Ni la Société wallonne du Logement, ni Logivesdre n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins. Cet arbitrage relève de la seule compétence de la Justice de Paix et des services de médiation existants.

1.4. Modifications apportées au logement.

Article 4 : Le locataire qui désire modifier quoi que ce soit à son logement doit obtenir **préalablement** l'autorisation de LOGIVESDRE. Il devra se conformer aux indications techniques et conditions qui lui seront imposées. En outre, tous les travaux autorisés devront respecter les Règlements Techniques et normes N.B.N en vigueur. Les frais de

constatation de tout manquement à ce qui précède, ainsi que les frais de réparation, seront portés en compte au locataire.

Article 5 : Aménagement, ameublement et décoration.

La peinture et/ou la pose de tapisserie des pièces est laissée au soin du locataire et se fera à ses frais et dans les règles de l'art.

En cas de pose par le locataire d'un revêtement de sol souple, quelle qu'en soit sa nature, il ne pourra en aucune manière être collé à plein bain de colle. A défaut, les frais inhérents au décollage du revêtement seront totalement mis à charge du locataire.

Si durant l'occupation des lieux, le locataire décore les locaux mis à disposition de manière « extravagante », il est tenu, pour l'état des lieux de sortie, de remettre le logement dans un état neutre, notamment au travers de l'application d'une peinture de tonalité claire (blanc, beige, ivoire...).

Toute fixation dans les murs doit se faire proprement aux risques du locataire. Les trous ne pourront être faits ni sur les portes, ni sur les chambranles, ni sur les murs de briques des terrasses, ni sur les châssis. Les trous devront être rebouchés avant le départ du locataire.

A défaut de remise en ordre du logement à la date de l'état des lieux de sortie, LOGIVESDRE le fera exécuter au frais du locataire sortant sans que celui-ci puisse s'y opposer.

Article 6 : Placement d'antenne

Il est strictement interdit de fixer les antennes de TV et de radio dans les éléments constitutif du parement du bâtiment. Il est interdit également de forer dans les murs, les châssis de fenêtre en vue de faire passer des câbles. L'installation de parabole n'est dès lors pas interdite sous réserve de ce qui précède. Au cas où le locataire contreviendrait à ces dispositions, la société serait en droit, après lui avoir envoyé une mise en demeure de rétablir les lieux dans leur état primitif, dans un délai d'un mois, de procéder elle-même à l'enlèvement de tout objet litigieux et à tous travaux de réparations aux frais du locataire, lequel supportera le coût de cette intervention sur simple présentation des notes ou factures.

***Pour rappel*, le placement d'une antenne parabolique est règlementé par le Service public de Wallonie dans le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine. Celui-ci énonce au chapitre 4 article 262 des actes et travaux **dispensés du permis d'urbanisme** : « ... 4° ... g) le placement d'une antenne de radio-télévision ou d'une antenne parabolique pour autant :**

- que la superficie ne dépasse pas 1,00 m² ;
- soit qu'elle prenne ancrage sur une élévation **à l'arrière** du bâtiment par rapport au domaine public ou en recul d'au moins 4,00 m de l'alignement ; soit qu'elle prenne ancrage au sol ou sur un pan de toiture et qu'elle soit implantée **à l'arrière du bâtiment** par rapport au domaine public ;
- que l'antenne soit d'un **ton similaire** à celui de son support ; »

Si l'installation de votre parabole ne respecte pas les critères urbanistiques énoncés ci-dessus, vous devez posséder un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès (du collège Communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement : – Décret du 30 avril 2009, art. 39, 1°). Sans ce permis, la société vous fera retirer la parabole immédiatement.

1.5. Obligations vis-à-vis des prestataires de services extérieurs (eau – électricité – gaz...)

Article 7 : A l'entrée dans le logement, le locataire est tenu dans les plus brefs délais de contracter auprès des prestataires de services (eau, électricité, gaz) un contrat de livraison. Si le locataire ne s'acquitte pas de ces formalités toute intervention de LOGIVESDRE sera effectuée au prix coutant et majorée d'une somme de 15€ pour frais d'administration sans que le locataire puisse s'y opposer.

Article 8 : Lorsque le locataire quitte le logement loué, il est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires pour avertir tous les prestataires de services de son départ. A défaut, tous les frais de fermeture, réouverture de compteurs et autres annexes lui seront portées en compte majorée d'un montant de 15€ pour frais administratifs.

1.6. Assurances

Article 9 : LOGIVESDRE signale qu'elle a souscrit pour tous les logements qu'elle gère une police d'assurance de type intégrale incendie incluant une clause d'abandon de recours envers ses locataires. Il est vivement conseillé au locataire de souscrire une police de type « recours des voisins et des tiers ».

Article 10 : Compte tenu de l'existence de l'abandon de recours, toute modification effectuée par le locataire au bien modifie les conditions assurées. Dans ces conditions, le locataire supportera, même sans faute, toute aggravation du risque.

2. Accès au logement

2.1. Accès pour vérification

Article 11 : Sur simple demande de la société, le locataire devra donner accès à son logement pour toute vérification.

Par ailleurs, une visite du logement pourra être faite par un délégué de la société pour vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués.

2.2. Accès pour réparations

Article 12 : Sur simple demande de la société, le locataire devra donner accès à son logement pour toute réparation tant à LOGIVESDRE qu'à ses mandataires.

Par ailleurs, une visite du logement pourra être faite par un délégué de LOGIVESDRE pour vérifier la bonne exécution des travaux commandés.

2.3. Accès en cas d'urgence

Article 13 : En cas de nécessité ou d'urgence, les locataires autorisent l'accès de toutes les pièces de leur logement, aux services ad hoc, aux jours et heures prescrits par ces services, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée.

En cas d'urgence motivée mettant en péril le bâtiment ou des personnes, LOGIVESDRE se réserve le droit de pénétrer par tous les moyens utiles dans le logement. Dans ce cas, les frais de réparation des dégâts occasionnés lors de cette intervention seront à charge du responsable de la situation.

2.4. Accès en cas de travaux de grosse importance

Article 14 : Si la société estime que les travaux rendent le logement inhabitable et nécessitent le déménagement des locataires, la société proposera aux locataires, dans la mesure de ses disponibilités, un logement pour la durée des travaux.

3. Usage du bâtiment

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

Article 15 : Conformément à l'article 1754 du Code Civil, toutes dépenses d'entretien dites locatives sont à charge du locataire.

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

A titre non limitatif, le locataire est donc tenu :

- 1° d'entretenir soigneusement le logement et ses dépendances,
- 2° de nettoyer chaque semaine les sterfputs des balcons et des communs et s'assurer que ceux-ci ne soient pas bouchés, d'entretenir tout spécialement le wc, la baignoire (douche) et les robinets d'eau,
- 3° de préserver les conduites d'eau contre la gelée, d'éviter les obstructions dans les égouts.

4° de ne pas obstruer les arrivées d'air frais prévues dans les locaux (salle de bain, buanderie etc.) et plus spécialement ceux où sont installés des appareils à combustion.

5° de respecter les arbres, plantes, mobiliers urbains (bancs, plantations, panneaux d'affichages...) et fleurs de la cité dont le bien fait partie.

6° de remplacer à ses frais, les vitres cassées ou fêlées, par lui ou un membre de sa famille.

7° de respecter les servitudes établies à charge du bien loué, notamment celles qui concernent les conduites d'eau, d'égouts, fils électriques et téléphoniques et autres services quelconques.

10° de protéger le sol du garage contre les taches d'huile, essence ou autre.....

Article 16 : Dans tous les cas, le locataire payera les frais résultants des désordres, dommages et dégradations qu'il aura causés par sa négligence ou en raison d'un défaut de prévoyance dans son logement ainsi qu'aux parties communes.

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

3.2. Aération, ventilation et chauffage

Article 17 : Il appartient au locataire d'aérer son logement et de chauffer toutes les pièces, toute la journée si les conditions météorologiques l'imposent (température extérieure basse, temps humide, etc.) et ce, afin d'éviter les problèmes de condensation et de moisissures.

Plus concrètement, le locataire chauffera suffisamment son logement pour éviter la condensation et UNE fois par jour, ouvrira les fenêtres pendant 10 à 15 minutes en coupant le chauffage et ce, pour chasser l'humidité.

Le locataire ne peut en aucune manière obturer les dispositifs permettant l'aération des logements (grilles de ventilation...).

En cas d'apparition de moisissures, la responsabilité du locataire pourrait être engagée.

Article 18 : Il est strictement interdit d'utiliser des appareils de chauffage alimentés par des bonbonnes de gaz (propane ou butane) ainsi que des poêles à pétrole.

3.3. Installations sanitaires et fosse septique.

Article 19 : Les appareils installés dans le logement sont toujours présumés en bon état. **Ils seront d'ailleurs essayés et vérifiés avant toute prise de possession des lieux.**

Le locataire veillera d'autre part, à tester les installations nécessitant un raccordement électrique, et avertira sans délai le service technique de la société en cas de problème.

D'une manière générale, **tout emploi d'acide fort est interdit** pour l'entretien des appareils, des installations sanitaires et des canalisations.

Il est interdit :

- de jeter dans les sanitaires : des torchons, bandes périodiques, tampons, lingettes, langes, litière pour chat, etc. pouvant entraîner la formation de bouchons dans les égouts.

- d'évacuer par les tuyaux d'évacuations, les sterfputs et le wc (y compris dans les caves ou les garages) des huiles, des graisses usagées ou tout autre produit ou objet qui risquent de les obstruer.

Les dommages résultants de tels comportements, y compris les frais de réparations, seront à charges du locataire fautif. Le locataire s'engage également à payer les frais d'inspection annuelle de la fosse et, si nécessaire, à payer les frais de débouchage des égouts en cas d'obstruction suite à une négligence de sa part. Pour les immeubles à appartements multiples, ces frais seront répartis entre les locataires conformément au prescrit légal.

3.4. Installations électriques

Article 20 : Le locataire ne peut en aucune manière modifier l'installation électrique de son logement.

LOGIVESDRE décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification à l'installation effectuée sans son autorisation préalable et la réception d'une agréation en bonne et due forme par un organisme agréé.

A titre indicatif et non exhaustif :

- Il est interdit de mettre des fusibles d'un ampérage supérieur à celle prévue pour l'installation.
- Il est strictement interdit de « ponter » et ou « bricoler » les systèmes de sécurité (fusibles, différentiels...).
- Il est strictement interdit d'ajouter des prises de courant fixes à l'installation existante.
-

3.5. Installations gaz

Article 21 : L'installation ne pourra être modifiée de façon quelconque sans autorisation expresse et écrite de LOGIVESDRE. LOGIVESDRE décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification à l'installation effectuée sans son autorisation préalable et la réception d'une agréation en bonne et due forme par un organisme agréé.

3.6. Sécurité

Article 22 : Il ne pourra être établi dans l'immeuble (y compris dans les caves, le grenier et le garage) aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, explosives, insalubres ou incommodes.

Le locataire est tenu de respecter les équipements de sécurité. Toute dégradation volontaire d'extincteurs, dévidoirs, boutons d'alarmes, détecteurs, **portes coupe feu** ou centrales incendies est considérée par LOGIVESDRE comme **une faute grave** mettant en danger des locataires et sera sanctionnée comme telle.

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

Article 23 : Lorsque le logement est équipé d'un ou plusieurs détecteurs d'incendie, le locataire s'engage à en faire usage en bon père de famille et à les entretenir à sa charge. Il ne peut en aucun cas enlever, déplacer ou ouvrir sans nécessité ces appareils. Il doit les laisser apparents et libres d'accès en tout temps. Il ne peut jamais les mettre hors fonction et ne peut en enlever la pile sauf en cas de remplacement. Il ne peut ni les peindre, ni les mettre en contact avec une substance qui pourrait en altérer le fonctionnement.

3.7. Dégâts en cours de location

Article 24 : Le locataire doit immédiatement avertir le **Service Technique** de LOGIVESDRE de tout problème technique survenant dans le logement donné en location ou dans les parties communes des immeubles collectifs ainsi qu'à l'occasion de tout mauvais fonctionnement des installations mises à sa disposition.

Il devra donner accès à son logement dans les meilleurs délais au délégué de la société ou aux corps de métier chargés de l'évaluation des dégâts ou des réparations. A défaut, sa responsabilité sera engagée et les frais de réparation pourront lui être facturés. Il en sera de même pour tout déplacement supplémentaire en cas d'absence du locataire alors qu'il a été prévenu au préalable du passage d'un délégué de LOGIVESDRE ou du corps de métier.

Article 25 : **Dans tous les cas, le locataire payera les frais résultant des désordres, dommages et dégradations qu'il aura causés par sa négligence ou en raison d'un défaut de prévoyance dans son logement ainsi qu'aux parties communes.**

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

Article 26 : LOGIVESDRE supportera les frais résultant des grosses réparations telles que les réparations aux toitures, gouttières, aux murs, aux cheminées, aux façades, aux ascenseurs sauf si celles-ci sont dues à la négligence ou à un manque d'entretien du locataire.

Article 27 : Si le locataire souhaite qu'une intervention soit effectuée par l'intermédiaire de la société, il introduira une demande auprès du service technique de la société. Ce travail sera traité selon son degré d'urgence et les disponibilités de la régie ou des entreprises chargées des réparations.

3.8. Animaux

Article 28 : Essentiellement pour des raisons d'hygiène et de prolifération, il est strictement interdit de nourrir les pigeons, les chats et autres animaux sur la voie

publique et sur les terrasses. Vouloir nourrir ces animaux, c'est en réalité nourrir les rats !

Dans les immeubles à appartements multiples ainsi que dans les maisons unifamiliales, les animaux de compagnie sont tolérés ; on entend par « animal de compagnie » chat, chien, poisson. Etant bien entendu que ceux-ci ne peuvent en aucun cas, incommoder ou faire l'objet de critiques de la part des voisins.

Pour tout autre animal, une dérogation écrite de la société est obligatoire.

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

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

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

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

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

3.9. Zones vertes et abords collectifs

Article 29 : Il convient :

1° de ne pas faire de feu dans les jardins, les jardinets, les parcs et bien entendu sur les terrasses ou toitures

2° de respecter les plantations. Les frais de réparations résultant des dégradations seront à charge du locataire responsable, et de tous les locataires, si l'auteur n'est pas connu ;

3° de ne jeter ni papiers, ni déchets

4° de ne pas transformer les espaces communs en potager sauf autorisation expresse et écrite préalable de LOGIVESDRE.

5° de ne pas laisser vagabonder les chiens : ceux-ci seront tenus en laisse.

6° de ne pas laver les véhicules automoteurs.

Article 30 : **LOGIVESDRE se réserve le droit de faire évacuer les objets abandonnés et déchets présents dans ces zones, les frais d'évacuation étant supportés par le locataire responsable ou à défaut d'être identifié, par l'ensemble des locataires concernés et ce, conformément au prescrit légal.**

Titre II. Disposition spéciales pour les maisons

4. Clauses spécifiques pour les maisons

4.1. Chauffage central

Article 31 :

- Le locataire maintiendra en tous temps l'accès à la chaufferie et aux installations techniques y afférentes.
- **Le locataire maintiendra la chaufferie** (chaudière, radiateurs, tuyaux, vase d'expansion, etc.) **en bon état de fonctionnement.**
- Le locataire restera vigilant et veillera à protéger du gel la chaudière, les conduites d'eau et de recouvrir les compteurs d'eau lors de période de gel.
- Les frais éventuels de remise en état sont à charge du locataire, sauf vétusté.
- En tout temps, le locataire surveillera la pression d'eau dans l'installation de chauffage. Si nécessaire, il pergera les radiateurs de son logement.

4.2. Jardins privés

Article 32 : Le locataire est tenu d'entretenir le jardin, de tondre les pelouses, de respecter les arbres, plantes et fleurs qui s'y trouvent, de tailler et d'entretenir les haies suivant les prescriptions de la société. Il ne peut élever dans les cours et jardins, aucune espèce de construction, sans autorisation écrite de la société. La plantation d'arbre est formellement interdite.

A défaut d'entretien ou en cas de contravention aux règles ci-dessus énoncées, LOGIVSDRE se réserve le droit de faire effectuer les travaux aux frais du locataire.

4.3. Corniches et toitures

Article 33 : Le locataire est tenu de nettoyer régulièrement les gouttières, d'assurer l'évacuation des corps divers (feuilles mortes, etc.) qui pourraient provoquer un bouchage ou perturber la bonne évacuation des eaux de pluie.

4.4. Déneigement et entretien du trottoir

Article 34 : Le locataire est tenu d'entretenir et de déneiger le trottoir qui borde son logement en respect des règlementations communales en vigueur.

Titre III. Dispositions spéciales pour les immeubles collectifs

5. Clauses spécifiques pour les immeubles collectifs

La Société fait appel à la bonne volonté, au savoir-vivre et à la courtoisie des locataires. Ceux-ci sont priés de faire preuve de compréhension réciproque. La location d'un appartement implique l'acceptation des inconvénients inhérents à ce type d'habitation.

!!! L'EMPLOI DE GAZ EN BONBONNE EST FORMELLEMENT INTERDIT DANS LES IMMEUBLES A APPARTEMENTS MULTIPLES.

5.1. Accès à l'immeuble.

Article 35 : Le locataire veillera à ce que les portes d'accès soient toujours soigneusement fermées.

Les locataires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients qui pourraient résulter de toute réparation à exécuter suite à l'inobservation de cette règle.

Le locataire est responsable des faits et gestes des personnes auxquelles il permet l'entrée.

5.2. Entretien des espaces communs et déneigement

Article 36 : Les locataires laveront chaque semaine leur couloir. Pour les immeubles dépourvus d'un service d'entretien des communs, les locataires devront également entretenir la volée d'escalier, y compris les paliers et dégagements conduisant à l'étage inférieur de leur logement.

Les locataires et/ou leurs visiteurs qui saliraient l'entrée, les escaliers ou tout autre passage des lieux communs sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage et ce, indépendamment de l'intervention d'un service commun de nettoyage.

Sauf pour les immeubles pour lesquels le nettoyage et ou le déneigement des espaces communs et des accès est spécifiquement prévu, leur déneigement et ou leur entretien doit être effectué par les locataires. Cette obligation pèse en priorité sur les locataires du rez-de-chaussée ou du premier étage si le rez-de-chaussée n'est pas occupé et ainsi de suite.

5.3. Vestibules, endroits communs et ascenseurs

Article 37 : Il est défendu :

- De fumer
- De s'approprier les lieux de quelque manière que ce soit (rassemblements, ..)
- De permettre aux enfants d'y jouer ;
- D'y déposer des chaussures, vêtements et autres objets ;
- D'y entreposer, même temporairement, des sacs poubelles, déchets de tous ordres;
- D'y installer des meubles et armoires ;
- D'y faire sécher du linge ;
- D'y rouler à vélo ;
- D'y laisser, des vélos, poussettes, cartons, etc.

Toutes les dégradations survenues dans les parties communes, notamment au cours des déménagements, seront à charge du locataire responsable.

Les installations et appareillages, qui garnissent les lieux privatifs ou communs, sont à la garde des locataires. En cas de détérioration, même par acte de malveillance d'un tiers, les frais de réparation et amendes éventuels infligés par le service compétent seront à charge de l'ensemble des locataires de l'immeuble, à moins que la responsabilité de l'auteur des altérations ne soit rapportée.

5.4. Ascenseurs

Article 38 : Certains immeubles sont équipés d'ascenseurs. Les usagers doivent se conformer aux instructions apposées dans les cabines. Ils respecteront la plus stricte discipline afin que toutes les manœuvres indispensables au bon fonctionnement des appareils soient correctement exécutées. Ils pratiqueront le « fair play » à l'égard des autres usagers.

L'usage des ascenseurs est formellement interdit en cas d'incendie.

Il est strictement interdit de bloquer les portes (ouvertes ou fermées). Dans le cas d'utilisation des ascenseurs par des enfants, les parents seront tenus pour responsables de tout accident ou dégradation qu'ils occasionnent. Il est rappelé que l'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés par un adulte.

En cas de panne, les usagers font appel eux-mêmes au service de dépannage conformément aux dispositions reprises dans les règles de manœuvres reprises dans les cabines. **LOGIVESDRE n'est pas en mesure d'intervenir en cas de panne.**

5.5. Poubelles

Article 39 : **Aucun objet ni sac poubelle ne peut être déposé dans les parties communes de l'immeuble** (paliers, locaux compteurs, couloirs des caves, entrée de l'immeuble, jardins, pelouses, parkings), ni entreposé de manière excessive sur les terrasses des appartements (dans ce cas-ci, le sac poubelle devra **être fermé**).

La Société se réserve le droit de faire évacuer les déchets ménagers et immondiés abandonnés dans l'immeuble aux frais des locataires concernés ou, en l'absence d'identification du locataire responsable, aux frais de l'ensemble des locataires de l'immeuble.

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

Seuls les sacs agréés sont autorisés (verts pour les déchets normaux ou toute autre couleur imposée par la commune, bleus pour les PMC). Les cartons doivent être ficelés. **Aucun autre déchet n'est autorisé.** Pour les encombrants, les locataires doivent

s'adresser à la société chargée par l'Administration communale de ce traitement conformément aux dispositions communales en vigueur. En outre, les poubelles de quelque nature qu'elles soient ne peuvent être déposées qu'au plus tôt la veille du ramassage à partir de 19 heures et au plus tard le jour du ramassage avant 6 heures du matin. **En dehors de ces plages horaires, aucun dépôt n'est toléré.**

5.6. Garages communs

Article 40 : Un garage ou emplacement de parking peut être pris en location par le locataire, suivant certaines conditions.

Il est mis à disposition afin d'y entreposer normalement son véhicule immatriculé.

Il est défendu :

- De vidanger l'huile et de nettoyer les véhicules avec des produits pouvant tacher le sol ;
- De mettre en stationnement des véhicules automoteurs hors d'état de circuler, ainsi que d'y exposer des véhicules en vue de la vente ou de la location.
- De déposer des bidons contenant du carburant.
- D'entreposer dans le garage tout autre objet que celui destiné à l'usage normal du véhicule.
- D'utiliser le courant disponible dans les espaces communs à un autre usage que l'éclairage.
- D'abandonner quoi que ce soit dans les garages collectifs et/ou leur accès.

LOGIVESDRE ne couvre aucun bien entreposé dans les garages.

Dans les garages collectifs, il est interdit de permuter les places attribuées par LOGIVESDRE. Il en est de même pour les box individuels.

5.7. Chauffage central et eau chaude

Article 41 :

- La provision chauffage/eau chaude comprend la quote-part dans la consommation des énergies et la location des compteurs eau chaude et des calorimètres.
- **Le compteur eau chaude et les calorimètres sont placés sous la surveillance du locataire.** Tout dérèglement ou détérioration est à sa charge et, à défaut d'en avertir la société dans les 24 heures, la consommation totale de l'appareil pourra être portée en compte en fin d'exercice de chauffe.
- Le locataire devra laisser effectuer dans son appartement, tous les relevés de compteurs jugés nécessaires par la société, aux jours et heures fixés, qui lui seront communiqués au moins 3 jours à l'avance.
- Le locataire est tenu de laisser accès à son logement aux jours indiqués.

- Les relevés de comptes établis par la firme de répartition feront loi entre parties et s'imposeront aux locataires.
- Il est interdit de manœuvrer vannes, appareils de contrôle et, en général, tout ce qui se trouve sur une tuyauterie de chauffage ou eau chaude sauf, évidemment, ce qui concerne le réglage des radiateurs à l'intérieur des appartements.

5.8. Utilisation des caves

Article 42 : Les caves ne peuvent en aucune manière servir d'atelier ou de pièce d'habitation même à titre occasionnel. Ces locaux sont exclusivement réservés au rangement et au dépôt d'objets. LOGIVSDRE n'est pas responsable des dégradations ou vols causés aux biens entreposés dans les caves. Bien plus, le locataire est responsable des dégâts occasionnés par ces dépôts.

LOGIVSDRE ne couvre aucun bien entreposé dans les caves.

Titre IV. Etat des lieux.

6. Etats des lieux

L'état des lieux est un acte administratif qui engage les personnes signataires. Il établit une situation du bien à un moment donné. C'est une description détaillée des lieux et des équipements, ainsi que de leur état. Il est établi en présence des deux parties (LOGIVSDRE et locataire) et est annexé au bail. C'est un document important pour le locataire qui est tenu de le conserver jusqu'à son départ du logement.

7. Départ du logement

Article 43 : En cas de départ, les clés seront remises à l'expiration du congé lors de l'état des lieux de sortie. A défaut, un mois de loyer supplémentaire sera dû par les locataires sortants et bien entendu, les frais de remplacement des serrures.

8. Garantie locative

Article 44 : Il est entendu que seront imputés sur la garantie ou sur toute autre somme qui reviendrait au locataire :

- Les notes de consommation d'énergie qui resteraient impayés ;
- Les loyers impayés ;

- Les frais de réparation ou de remise en état des lieux.

La société a le droit d'opérer elle-même l'imputation des sommes versées par le locataire, sur les montants dont il se trouve redevable avec priorité sur les intérêts échus.