

## **Article 1**

Tout locataire reconnaît avoir eu connaissance des clauses et conditions du présent règlement qu'il s'engage à observer dans un esprit coopératif.

A défaut d'observer les articles ou prescriptions du règlement, le locataire s'expose à la résolution de sa location, moyennant un préavis de trois mois.

## **Article 2**

Conformément aux statuts de la société, tout locataire ayant un comportement contraire à l'esprit coopératif ou qui ne respecte pas les dispositions du règlement d'ordre intérieur pourra faire l'objet d'une décision d'exclusion par le Conseil d'administration selon la procédure prévue par les statuts.

## **Article 3**

Le site du LOGIS - FLOREAL est classé par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2001. Chaque locataire est tenu de respecter les dispositions de l'arrêté de classement, disponible sur simple demande écrite. Tout locataire défaillant ou contrevenant pourra faire l'objet d'une décision d'exclusion par le Conseil d'administration. Il s'expose en outre aux amendes liées à l'infraction et aux frais de remise en conformité des éléments faisant l'objet de l'infraction.

## **Article 4**

L'attribution des logements est exclusivement réservée aux coopérateurs ou à des candidats locataires qui se sont engagés à souscrire des parts de la société et à en libérer, au moment de la souscription, un certain pourcentage conformément aux Statuts de la société.

En cas de départ, la somme versée à titre de libération sera remboursée, déduction faite des frais de réparation et d'entretien qui incombent normalement au locataire et que la société serait obligée de faire exécuter elle-même pour compte de celui-ci.

Préalablement à ce remboursement, le locataire apportera la preuve qu'il a payé toutes les sommes mises à sa charge.

## **Article 5**

La société bailleuse a souscrit une police d'assurance du type « intégrale-incendie » garantissant l'immeuble occupé, comprenant une clause d'abandon de recours envers le locataire et envers les tiers.

Par conséquent, la société bailleuse et son assureur renoncent à exercer à l'égard du locataire les recours basés sur les articles 1245, 1302, 1732, 1733 et 1735 du code civil, en cas de dégâts provoqués à ses biens immobiliers par incendie, explosion et dégâts des eaux.

L'assurance de la société bailleuse couvre également la responsabilité du locataire vis-à-vis des tiers, en cas d'incendie, explosion et dégâts des eaux.

Les locataires des immeubles sis 7, 9 et 11 av. Vander Swaelmen, 38 et 40 av. des Tritons, 66, 68 et 70 av. des Cailles, 30, 32, 34, 36, 38 et 69 av. des Dryades, bénéficient en outre de l'abandon de recours en cas de « bris de vitrage ». Le bris de vitrage n'étant pas couvert pour les autres immeubles, il revient au locataire de souscrire une assurance de ce type s'il le souhaite.

En contrepartie du coût des charges supportées par la société bailleuse pour les assurances, le locataire paie une charge dont le montant est fixé par la société bailleuse.

Les locataires bénéficient à charge de l'assureur du LOGIS - FLORÉAL des mêmes couvertures que celles dont ils auraient bénéficié s'ils avaient souscrit eux-mêmes l'assurance : il en résulte notamment que la franchise légale pratiquée par les assureurs reste à charge des locataires.

**Il incombe au locataire de prendre une assurance pour assurer le contenu du logement qu'il occupe contre les risques d'incendie, d'explosion et dégâts des eaux.**

A défaut de souscrire une telle assurance, en cas de sinistre, tous les frais liés aux biens mobiliers (nettoyage, évacuation, réparation, remplacement, ...) seront à la charge exclusive du locataire.

Les locataires ne sont pas couverts en cas de recours de tiers pour des dommages corporels. Il leur revient d'assurer leur responsabilité civile (RC familiale ou autre).

## Article 6

Les travaux de finitions sont à charge du locataire. Le locataire prendra donc à son entière charge, tant au niveau de la mise en œuvre que de l'aspect financier, l'ensemble des travaux de finitions dans le logement (revêtement de sol, peintures des murs et plafonds, peintures des boiseries intérieures,...).

Les boiseries intérieures et extérieures ne peuvent être peintes qu'avec l'accord de la société et dans le respect des instructions qui lui seront données.

**Le locataire ne peut entreprendre aucuns travaux sans en avoir préalablement demandé l'autorisation à la société et doit les faire exécuter dans le respect des instructions qui lui seront données.**

## Article 7

Tout changement apporté par l'occupant à son logement sera au départ de celui-ci la propriété exclusive de la société sans que celle-ci doive payer d'indemnité, à moins qu'elle n'exige – ainsi qu'elle s'en réserve le droit – le rétablissement des lieux dans leur état primitif, et ce, aux frais de l'occupant.

Aucune modification aux abords des escaliers d'accès ne pourra être effectuée qu'avec l'accord du Conseil d'administration.

La construction de remises ou annexes reste subordonnée à l'autorisation préalable de la société, sans préjudice du respect des dispositions légales en matière d'urbanisme et des prescriptions de l'arrêté de classement.

Lorsque des travaux ou réparations s'avèrent nécessaires, le locataire veillera à permettre un accès aisé à tous les locaux de son logement pour la réalisation de travaux ou réparations.

### **Article 8**

Tout locataire a pour devoir de signaler immédiatement par écrit les dégâts survenus à l'immeuble, afin de permettre à la société de faire effectuer, au mieux de ses intérêts et le plus tôt possible, les réparations nécessaires.

### **Article 9**

Il est strictement défendu de modifier l'installation électrique et/ou gaz du logement. Il est interdit d'installer un point lumineux ou une prise électrique dans les caves ou garages.

La Société décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification des installations de gaz et/ou électricité. Les frais liés à une remise en état ou à une mise en conformité seront portés en compte du locataire contrevenant.

### **Article 10**

Les déménagements / emménagements devront être effectués avec la plus grande précaution. Tous dégâts occasionnés aux biens du Logis - Floréal par un locataire de ce fait feront l'objet d'une réparation par la société et les frais seront (re)facturés au locataire concerné.

### **Article 11**

Les consommations d'eau, de gaz et d'électricité sont à charge du locataire. Il est spécialement recommandé d'éviter le gaspillage de l'eau.

Le locataire procédera régulièrement au relevé des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité afin de prévenir toute consommation excessive et de détecter les fuites éventuelles au niveau des installations. En cas de doute, le locataire avertira immédiatement la société par écrit. A défaut, la société ne pourra être tenue pour responsable des frais liés à une consommation excessive.

### **Article 12**

Aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, inconfortables ou inflammables n'est autorisé dans le logement ou ses abords.

Les parties communes des immeubles : caves, garages, couloirs, paliers, cages d'escaliers, sorties de secours, gaines techniques, locaux à compteurs ne sont en aucun cas des lieux de stockage. Ils doivent être dégagés en permanence. Si la société constate que des objets, de quelque nature qu'ils soient, encombrant les communs, elle se réserve le droit de les faire évacuer vers la décharge et d'en répercuter les frais sur le locataire contrevenant.

En outre, étant donné le danger potentiel causé par la présence d'objets dans les parties communes, les contrevenants s'exposent à des poursuites judiciaires en cas d'accident.

Il est strictement interdit de laisser stationner, même temporairement, des vélos, chaises roulantes ou voitures d'enfants, dans les parties communes des immeubles à appartements.

Les enfants ne sont pas autorisés à jouer dans les parties communes ou sur les toits des immeubles.

Il est interdit de fumer dans les parties communes des immeubles à appartements.

A l'exception du chantier dit 'Le Béguinage', les parties communes des immeubles sont entretenues par le personnel du Logis - Floréal. Le locataire veillera à respecter l'état de propreté de toutes les parties communes. En cas de salissure par le fait d'un locataire (ou d'un membre de son ménage ou d'un invité), ce dernier est tenu de procéder immédiatement au nettoyage. A défaut, les frais de nettoyage lui seront imputés.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif tel qu'étendage de linge, nettoyage d'ustensiles, cirage de chaussures, travaux de bricolage.

Les ordures ménagères seront triées et évacuées selon les prescriptions établies par Bruxelles-propreté et les dispositions prévues dans le règlement général de police de Watermael-Boitsfort. Si nécessaire, le locataire veillera à mettre ses poubelles dans un conditionnement permettant de le préserver des animaux.

Aucun sac d'immondices ne sera admis dans les parties communes d'immeuble. La Société fera évacuer ces déchets aux frais du locataire contrevenant.

Aucun déversement de détritrus, résidus de jardins, etc. n'est autorisé dans la cité-jardin.

### **Article 13**

Il est strictement défendu d'entreposer d'autres objets que des vélos, poussettes d'enfants et chaises roulantes dans les locaux destinés aux vélos.

Ceux-ci y sont entreposés sous la seule responsabilité des locataires. LA SOCIÉTÉ ne pourra être tenu responsable des dégradations ou du vol des vélos, poussettes d'enfants ou chaises roulantes entreposés.

Les locataires sont invités à étiqueter ceux-ci (nom + n° d'appartement).

A défaut de pouvoir identifier leur propriétaire, La Société procèdera à l'évacuation des vélos, poussettes d'enfants ou chaises roulantes non étiquetés ainsi qu'à l'enlèvement des autres objets.

### **Article 14**

La location des garages fait l'objet d'un règlement spécifique, délivré à chaque locataire concerné.

### **Article 15**

L'usage des ascenseurs doit se faire en conformité avec les instructions du constructeur affichées dans la cabine desdits appareils.

Il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour monter les pièces lourdes et dont l'encombrement risque de détériorer les faces intérieures des cabines.

Les enfants de moins de 12 ans non-accompagnés ne peuvent utiliser l'ascenseur.

La société décline toute responsabilité quelconque pour les accidents.

### **Article 16**

Tout locataire est responsable du bon entretien des carreaux, marbres, carrelages, éviers, vase, quincailleries, robinetterie, prises et interrupteurs pour appareillage électrique.

### **Article 17**

- a) Le locataire qui utilise un feu ouvert, un poêle à bois ou des convecteurs fera procéder annuellement au ramonage des cheminées utilisées de son logement, et en fournira preuve à la société dans le mois ;
- b) Les chauffe-bains et chaudières devront faire l'objet d'un entretien annuel par une société agréée. La preuve de

l'entretien doit être communiquée au Logis - Floréal dans le mois de l'exécution.

Le locataire qui ne procède pas à l'entretien annuel pourra être tenu responsable du mauvais fonctionnement ou d'une panne de l'appareil. Les frais de réparation lui seront portés en compte ;

En cas de panne, il est interdit au locataire de tenter de réparer lui-même ces appareils. Toute fausse manœuvre entraînant l'aggravation du dommage par la faute du locataire entraînera sa responsabilité et lui sera facturée.

- c) Le locataire vérifiera le bon fonctionnement (piles) des détecteurs de fumée et signalera immédiatement toute défaillance à la société.
- d) Le renouvellement des piles nécessaires au bon fonctionnement du thermostat est à charge du locataire.

### **Article 18**

Le locataire devra entretenir les jardins faisant partie du bien loué ; toute négligence sous ce rapport sera sanctionnée et les frais résultant de la remise en état seront portés à sa charge.

Il devra effectuer également la taille du côté intérieur des haies. Il veillera à leur maintenir une hauteur minimum de 1,40 m et maximum 1,70 m.

Il lui incombera de procéder à l'échenillage ainsi qu'au désherbage régulier du pied des haies, tant intérieurement qu'extérieurement.

La société se réserve le droit d'exiger la suppression de plantations, mobilier et autres accessoires de jardin jugés inopportuns, dangereux, ou gênant la bonne exécution du travail des jardiniers du Logis - Floréal.

Le locataire veillera à permettre un accès aisé pour la réalisation des interventions nécessaires au niveau de la toiture (gouttière, ...).

Aucune intervention des jardiniers du Logis - Floréal, à l'initiative des locataires, n'est autorisée.

Les abris de jardin ne pourront être installés qu'après approbation par la société et dans le respect des instructions qui lui seront données.

### **Article 19**

A l'approche de l'hiver, les locataires prendront toutes les mesures nécessaires pour isoler les canalisations d'alimentation en eau de l'ensemble des locaux non chauffés du logement.

En période hivernale, le locataire veillera à mettre en œuvre les mesures nécessaires au bon fonctionnement des chauffe-eau et des chaudières.

Le locataire procèdera régulièrement au nettoyage des trottoirs de son habitation, escaliers et voies d'accès, particulièrement en période automnale (chute de feuilles) et hivernale (verglas et chute de neige).

### **Article 20**

L'accès aux toitures et aux plates-formes d'immeubles à appartement est strictement interdit.

Pour l'ensemble des logements, les installations d'antennes et paraboles sur les toitures et les façades ne sont pas autorisées.

### **Article 21**

Il est strictement défendu de détériorer les logements notamment :

- a) En chassant des clous et des crampons dans les menuiseries, sauf nécessité absolue ;
- b) En permettant aux enfants de griffonner sur les murs, marbres, panneaux de portes ;
- c) En laissant séjourner de l'eau sur les planchers ;
- d) En employant les tuyaux d'alimentation en eau ainsi que ceux de descente d'eau de pluie comme moyen d'attache ou de suspension ;
- e) En jetant dans les vases de W.C., déversoirs, éviers ou sterfputs, quoi que ce soit de nature à provoquer l'obstruction (notamment couches, serviettes hygiéniques, lingettes, torchons, restes de nourriture, litières pour animaux, ...). Il est obligatoire de nettoyer les sterfputs régulièrement. Sauf extrême urgence, le locataire ne peut faire procéder lui-même aux opérations de débouchage. Tous les frais de travaux de débouchage seront portés en compte du locataire responsable.

## **Article 22**

Il est strictement interdit aux locataires de jeter des restes de cuisine et des déchets de pain dans les cours et jardins à destination d'animaux errants.

## **Article 23**

Il est interdit de jouer sur les pelouses communes du Logis - Floréal.

En aucun cas la responsabilité de la société n'est engagée.

## **Article 24**

L'emploi de bonbonnes de gaz, du mazout, fuel, pétrole et dérivés comme combustible, est interdit dans les logements de notre société.

## **Article 25**

Chaque locataire veillera pour lui-même, pour les membres de son ménage et pour les personnes qu'il accueille :

- a) à ne pas détériorer les plantations (arbres, cordons de lierre, ...) ;
- b) à ne pas supprimer sans autorisation préalable de la société, les plantes grimpantes des façades, arbres des jardins, etc. ;
- c) à ne pas dégrader les pelouses communes et n'y effectuer aucune plantation, la société assumant tant leur entretien que leur renouvellement ;
- d) à ne pas étendre ou faire sécher du linge sur les pelouses ou zones de recul de la société ;

- e) à ne pas exposer du linge ou des objets de literie en façade, ni suspendre du linge dans les jardins, ou sur les terrasses, situés en façade ;
- f) à ne pas secouer par les fenêtres des paillasons, tapis ou matelas ;
- g) à ne pas jeter d'eau ni d'objets quelconques sur les terrasses des appartements, par les fenêtres et sur les plates-formes gaines d'aération ou chéneaux.

Le locataire contrevenant aux points a), b), c) ou g) se verra réclamer les frais de remise en état.

## **Article 26**

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur ménage ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants. A cet effet, les occupants devront prendre les dispositions utiles de protection et d'isolation phonique dans l'emploi des machines utilisées.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

### **Article 27**

La présence d'animaux de compagnie est tolérée, pour autant qu'ils ne constituent aucun trouble par leur présence, leur mauvaise odeur, le bruit qu'ils provoquent ou autre, et que les conditions d'hygiène soient respectées.

Si l'animal est source de nuisance sonore, olfactive ou autre, La Société pourrait demander au locataire de se séparer du ou des animaux en cause. Si le locataire ne s'y conformait pas, ce fait pourrait 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 de compagnie. Cela signifie par exemple, pour les chiens, de ne pas encourager leur agressivité ou de les inciter à mordre.

Les chiens devront être tenus en laisse ou sur les bras dans les parties communes et sur les espaces verts.

Les chiens, en particulier, ne pourront se promener sur les surfaces gazonnées des jardins communs.

La présence de chiens est strictement interdite dans les zones réservées aux bacs à sable pour enfants sur les aires de plaines de jeux.

Les animaux de basse-cour sont interdits. Il est strictement défendu d'installer une volière.

L'élevage et le gardiennage d'animaux sont strictement interdits.

### **Article 28**

Tout vol ou perte des clés de sécurité donnant accès à l'immeuble devra être signalé immédiatement à la société. Le remplacement de la clé sera facturé au locataire.

### **Article 29**

Le locataire est tenu d'aérer quotidiennement son logement. Si les conditions météorologiques l'imposent, le locataire est tenu de chauffer son logement. Les dégradations qui pourraient être causées en raison de problèmes de condensation ou de manque de chauffage pourront être imputées au locataire. Il est tenu de nettoyer convenablement les châssis et de s'assurer que les trous d'évacuation des condensats à la base du châssis sont dégagés afin d'éviter toute moisissure.

Il est interdit d'occulter les grilles et bouches de ventilation. Il est impératif de nettoyer régulièrement ces aérations. Aucun objet de quelque nature qu'il soit (sèche-linge, appareil électroménager,...) ne pourra être attaché à ces aérations.

### **Article 30**

Il est formellement interdit d'utiliser un barbecue ou un grill (au feu de bois/charbon, au gaz ou électrique) dans les loggias, à l'intérieur du logement ou sur les terrasses des appartements.

En ce qui concerne les appareils de cuisson au gaz naturel, il est impératif de vérifier périodiquement l'état et la date limite d'utilisation du tuyau de raccord flexible.



### **Article 31**

Il est impératif de fermer les portes des communs des immeubles à clé de 22h à 7h.

Le locataire veillera à ne pas donner accès aux immeubles à des inconnus ou des personnes qui ne sont pas clairement identifiées.

### **Article 32**

La Société n'est pas compétent en matière de conflit de voisinage. Tous les litiges de cet ordre devront être soumis au juge de paix compétent ou à un service de médiation professionnel.

*Le présent règlement d'ordre intérieur entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2013. Il annule et remplace les précédents règlements d'ordre intérieur. Il est applicable à l'ensemble des logements dont La Société est propriétaire. Tous les locataires du Logis - Floréal sont sans exception, tenus de se conformer aux prescriptions du présent règlement. Chaque locataire-sociétaire veillera à le faire respecter par tous les membres de son ménage ainsi que par chaque personne qu'il accueille.*