

LE LOGIS-FLORÉAL, société coopérative de locataires

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Le document utilise le terme de locataire en tant que terme générique pour tous les genres.....	1
1. Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI), qu'est-ce que c'est ?	1
2. A qui s'appliquent les règles ?.....	1
3. Non-respect du ROI	2
4. Le voisinage	2
5. Règles communes (maisons et appartements).....	2
a) PATRIMOINE CLASSÉ	2
b) LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS.....	2
c) TRAVAUX DANS VOTRE LOGEMENT.....	3
d) OCCUPATION DU LOGEMENT ET ENTRETIEN.....	4
e) FOURNITURE EAU GAZ ET ELECTRICITE.....	7
6. Règles s'appliquant aux maisons et aux appartements	7
Maison :	Erreur ! Signet non défini.
a) ESPACES VERTS.....	7
Appartement :	Erreur ! Signet non défini.
a) ESPACES COMMUNS	Erreur ! Signet non défini.
b) TERRASSES ET BALCONS.....	Erreur ! Signet non défini.
7. Les animaux de compagnie	7
8. Veille technique.....	8
9. Autres règles.....	8

Le document utilise le terme de locataire en tant que terme générique pour tous les genres.

1. Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI), qu'est-ce que c'est ?

Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) est annexé au contrat de bail. Il détermine les conditions d'occupation qui ne sont pas détaillées dans le contrat de bail. Les règles sont donc obligatoires et le locataire est tenu de s'y conformer. En cas de non-respect, la société pourra prendre les mesures énoncées ci-dessous (voir point 3).

2. A qui s'appliquent les règles ?

Le ROI a une valeur juridique et précise les règles que le locataire, les membres de son ménage, ses invités et toute personne qui est sous sa responsabilité doivent respecter.

3. Non-respect du ROI

En cas de non-respect du ROI, la société pourra :

- Mettre le locataire en demeure de respecter ses obligations ;
- Réclamer au locataire contrevenant les frais que la société aura dû exposer à cause de son comportement ou de sa négligence ;
- Demander la résiliation du contrat de bail en cas de manquement répété aux obligations d'entretien et/ou de réparations et de comportement malgré l'envoi d'une ou plusieurs mises en demeure.

4. Le voisinage

Chaque locataire doit respecter la tranquillité de ses voisins et/ou des autres occupants du quartier. Il utilise son logement et ses dépendances (jardins, couloirs, espaces à l'avant de la maison) en fonction de l'usage prévu et sans gêner les autres.

Cependant, la société n'est pas compétente en matière de conflit de voisinage. **Il est rappelé aux locataires de favoriser le dialogue et le règlement amiable de leurs différends.** Tout litige sera soumis à un médiateur professionnel ou au juge de paix. En cas de conflit de voisinage, il existe un service de médiation communal, gratuit pour les habitants d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort. (contact : mediation@auderghem.brussels)

5. Règles communes (maisons et appartements)

a) PATRIMOINE CLASSÉ

Les Cités Jardins Le LOGIS ET FLOREAL sont classées comme ensemble cela signifie que le Gouvernement bruxellois impose des règles que le locataire, tout comme la société, doivent respecter. Celles-ci sont énumérées dans un arrêté¹.

L'arrêté de classement peut également être obtenu sur demande adressé à la société. Le Plan de Gestion Patrimoniale peut être consulté au siège de la société.

La société réclamera au contrevenant les amendes qui lui seraient réclamées par les autorités administratives en raison de l'infraction.

b) LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS

- Aucun objet ne peut être installé sur les façades ou les toitures (antennes, panneaux solaires, auvent, volet, etc.). Avec l'accord du service technique, certaines dérogations sont possibles notamment pour les hôtels à insectes, les luminaires, les tuyaux d'arrosage, etc.
- Les peintures (vertes, noires, jaunes, beige) utilisées pour les menuiseries extérieures (portes, châssis et portillon de jardin) doivent être celles décrites dans le Plan de Gestion Patrimoniale. Elles peuvent être fournies par Le Logis-Floral.
- Aucun végétal ne peut être planté dans les espaces non-privatifs ou publics sans l'accord préalable du service technique.
- Il est interdit de poser des sacs poubelle sur les haies et arbustes ou de les suspendre aux arbres
- Sauf dérogation particulière, les poubelles rigides sont rentrées dans les bâtiments après le passage des camions collectant les poubelles
- Dans les jardins privés, il n'est pas possible de planter des espèces exotiques ou invasives.

¹ Arrêté du gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 15 février 2001

- Interdiction d'installer des terrasses, des auvents ou toute autre structure à l'arrière ou à l'avant des logements.

c) TRAVAUX DANS VOTRE LOGEMENT

1. Etat des lieux

L'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie sont réalisés par un expert mandaté par les parties. Les frais de réalisation des états des lieux sont partagés par moitié entre elles.

Au moment de la sortie, hormis l'usure normale et la vétusté, le logement devra être restitué en l'état initial. L'état des lieux de sortie intervient à une date fixée de commun accord entre les parties. Il comprend une estimation du coût de remise en état du logement.

A défaut d'être présent ou représenté aux dates et heures fixées, l'état des lieux et le relevé chiffré des dégâts seront établis en l'absence du locataire et seront réputés contradictoires.

2. Demande d'autorisation

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

Une liste des petits travaux autorisés sans devoir demander l'autorisation de la société peut être obtenue sur simple demande ou en consultant le site internet.

3. Peintures et revêtements des murs et plafonds

Pour les logements mis en location avant 2018, il y a lieu de se référer à l'état des lieux d'entrée.

Pour les logements mis en location à partir de 2018 : à l'entrée les murs sont détapissés et recouverts d'une couche de peinture primaire blanche. Au moment de la sortie, les murs et plafonds devront être remis en l'état initial, c'est-à-dire détapissés et peints d'une couche de peinture primaire de couleur blanche.

4. Peintures des boiseries

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

5. Modification des installations électriques et de gaz

Il est strictement interdit de modifier l'installation électrique et/ou gaz du logement sauf autorisation préalable de la société.

La Société décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification des installations de gaz et/ou électricité même de minime importance.

Les frais liés à une remise en état ou à une mise en conformité seront à charge du locataire contrevenant.

6. Améliorations

Lorsqu'un locataire quitte son logement, les changements et améliorations qu'il a réalisés deviennent la propriété exclusive de la société sans qu'elle paie d'indemnité.

Si les travaux ont été réalisés sans son consentement, la société peut exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, et ce, aux frais du locataire.

7. Installations extérieures

Le locataire doit obtenir l'accord préalable de la société avant toute installation dans son jardin (abri de jardin, pergola, auvent, poulailler, etc.), il lui appartient également de tenir compte des dispositions légales en matière d'urbanisme et de l'arrêté de classement.

8. Accès au logement

Le locataire veille à permettre un accès aisé pour la réalisation des interventions nécessaires (gouttière, élagage, travaux de peinture, etc.) Au besoin, il évacue ou déplace lui-même ou avec l'aide d'autrui les meubles et objets susceptibles d'empêcher ou de gêner les travaux ou réparations.

En cas de difficultés le locataire peut faire appel au service social.

d) OCCUPATION DU LOGEMENT ET ENTRETIEN

Le locataire doit avertir la société de toute dégradation survenant dans son logement (fuite d'eau, porte ou châssis ne fermant plus, tuile qui s'est envolée, etc.). Il devra laisser entrer, dans son logement, les corps de métier chargés des réparations.

S'il n'avertit pas la société ou s'il ne donne pas accès à son logement, le locataire est tenu responsable de toute aggravation du dommage et peut être tenu d'indemniser la société.

Le locataire doit utiliser et entretenir son logement « en personne prudente et raisonnable », ce qui signifie, qu'il doit entre autres :

1. Se charger de l'entretien et des petites réparations

Entretenir son logement : c'est le maintenir en bon état, par exemple détartrer et déboucher la cuvette des toilettes, nettoyer les mousseurs des robinets, nettoyer le sterfput, nettoyer le logement, cirer le parquet, tondre la pelouse, tailler les haies, entretenir la chaudière, remplacer un joint de baignoire, etc.

Réparer : c'est remettre ce qui a été détérioré en bon état, par exemple, remplacer une ampoule, un carreau cassé, un interrupteur, etc.

(Voir document : « Qui fait quoi dans votre logement : entretiens et réparations »).

2. Aérer et chauffer

Le locataire aère quotidiennement son logement et y maintient une température adéquate (à préciser) afin d'éviter tout problème de condensation. Il est tenu d'éponger chaque jour la

condensation résiduelle sur les vitrages des châssis et de s'assurer que les trous d'évacuation des condensats à la base des châssis soient débouchés afin d'éviter le gonflement du bois et son pourrissement dus à la présence prolongée d'eau. Tous les dégâts liés à une mauvaise utilisation du logement sont à charge du locataire.

3. Faire régler et nettoyer régulièrement les appareils de chauffage et les garder en conformité

Les chauffe-bains et chaudières devront faire l'objet d'un entretien annuel par une société agréée. Si la société n'a pas conclu de marché d'entretien de chaudière pour le logement loué (entretien répercuté dans les charges locatives), le locataire devra communiquer au Logis-Floral la preuve de l'entretien de sa chaudière 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, le locataire contacte le chauffagiste chargé contractuellement par la société de l'entretien de sa chaudière (les coordonnées sont disponibles sur le site internet du Logis-Floral). 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.

Pour rappel : certaines chaudières sont entretenues dans le cadre d'un marché public conclu par la société. Ce service est intégré dans les charges payées par le locataire. Dans ce cas, le locataire doit donner accès à son logement pour que la société désignée par la société puisse faire l'entretien annuellement. Le locataire qui constate un dysfonctionnement doit en avvertir directement la société.

4. WC, canalisations, sterfputs

Le locataire ne peut déverser aucun objet (lingettes, plastiques, rouleaux papier toilette, papier en excès, etc.) ou liquide (graisses, sauces, aliments, huile de friture, etc.) qui obstrueraient les W.C., les déversoirs, les éviers ou les sterfputs, ou toutes autres canalisations. En cas d'obstruction, la société réclamera au locataire les frais liés à l'intervention rendue nécessaire suite à cette obstruction.

5. Déménagement/emménagement

Les déménagements / emménagements devront être effectués avec la plus grande précaution.

Les ascenseurs ne pourront pas être utilisés à cet effet.

Tous dégâts occasionnés aux biens (y compris les pelouses) de la société par un locataire de ce fait feront l'objet d'une réparation par la société et les frais seront (re)facturés au locataire concerné. Les emménagements / déménagements doivent être effectués entre 7 h et 22h.

6. Détecteurs de fumées et détecteur de monoxyde de carbone

Le locataire vérifie le bon fonctionnement des détecteurs de fumée et détecteurs de monoxyde de carbone le cas échéant et signale immédiatement toute défaillance à la société.

➤ Détecteurs de fumée :

Tous les logements doivent être munis de détecteurs de fumée. Chaque pièce à traverser depuis la porte des chambres jusqu'à la porte d'entrée du logement doit être munie d'un détecteur de fumée.

La batterie a une durée de vie de 10 ans et est scellée dans le détecteur de fumée. Elle ne peut donc pas être remplacée.

Les détecteurs de fumée doivent être dépoussiérés régulièrement (tous les trimestres) afin d'éviter des fausses alertes.

Si un détecteur de fumée est en défaut de fonctionnement malgré un dépoussiérage régulier, le locataire prévient immédiatement la société pour procéder à son remplacement.

➤ **Détecteurs de monoxyde de carbone :**

La société a placé des détecteurs de monoxyde de carbone dans certains logements pour prévenir un éventuel risque d'intoxication au monoxyde de carbone.

Ces détecteurs sont munis de piles amovibles.

Le locataire remplace les piles quand cela s'avère nécessaire.

Le locataire signale immédiatement toute défaillance du détecteur à la société.

7. Gelées

Le locataire doit protéger les tuyauteries, les compteurs, les réservoirs et la cuvette des WC contre le gel. Pour ce faire, il convient de chauffer son logement à minimum 12°C, même en cas d'absence.

8. Ne pas dégrader le logement

Le locataire ne peut pas dégrader l'intérieur ou l'extérieur de son logement. Il lui est, notamment interdit de :

- Peindre les boiseries et menuiseries intérieures ou extérieures (planchers, rampes, escaliers, etc.) sans avoir obtenu l'accord préalable du Logis-Floréal ;
- Mettre des clous ou crampons dans les boiseries et menuiseries intérieures ou extérieures ;
- Laisser stagner de l'eau sur le plancher ;
- Casser ou abimer :
 - Les planchers ou carrelages de son logement
 - Les menuiseries intérieures ou extérieures
 - Les robinetteries, les éviers, baignoires ou douches de son logement
 - Les équipements techniques comme le chauffage ou la ventilation

9. Séchage du linge

- Le locataire doit sécher son linge dans les espaces extérieurs privés suivants :
 - Le jardin s'il s'agit d'une maison
 - Le balcon s'il s'agit d'un appartement et à condition que la surface soit suffisante et que le locataire utilise un séchoir de petite taille amovible sur pied
- Il ne peut pas étendre ou de faire sécher son linge dans les espaces non-privatifs, les venelles ou les zones de recul de la société, ni exposer du linge en façade.

e) FOURNITURE EAU GAZ ET ELECTRICITE

Les consommations d'eau, de gaz et d'électricité sont à charge du locataire.

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. À défaut, la société ne pourra être tenue pour responsable des frais liés à une consommation excessive.

6. Règles particulières s'appliquant aux maisons

a) ESPACES VERTS

Le locataire se charge de l'entretien du jardin faisant partie du bien loué. Il procède au désherbage des pieds intérieurs et extérieurs des haies.

Le locataire :

- Ne peut pas détériorer les espaces verts ;
- Est tenu de maintenir la haie à une hauteur maximum de 1,70m.
Le minimum exigé est de 1,10 m (site de Floréal) et 1,30m (site du Logis). À défaut, la société se réserve le droit d'y procéder elle-même, par l'extérieur ;
- Ne peut pas modifier les abords de son logement sauf s'il a obtenu l'autorisation expresse et écrite de la société ;
- Ne peut pas entreposer des matériaux, débris, détritiques et déchets de toute nature à l'exception d'aires de compostage
- Ne peut pas supprimer d'arbre, de plante grimpante sur les façades, ou d'arbuste dans les espaces verts ou les jardins sans accord de la société ;
- Peut installer des nids à oiseaux ou abris à insectes tout en veillant à préserver la végétation sur laquelle s'appuie son dispositif
- Ne peut intégrer aucun écran visuel à sa haie.
- Ne peut pas nourrir les animaux sauvages ou errants (renards, chats, pigeons, etc.)

Le locataire contrevenant, s'il ne procède pas lui-même au respect des règles, se verra réclamer les frais de remise en état.

7. Les animaux de compagnie

La présence d'animaux de compagnie est tolérée à condition que :

- Les animaux ne dégradent pas les biens de la société ;
- La propreté du logement soit assurée malgré leur présence ;
- Les animaux ne présentent aucune dangerosité pour les membres du personnel, les voisins ou les promeneurs ;
- Les animaux ne produisent pas d'aboiements ou de cris intempestifs prolongés.
- Les déjections des animaux de compagnie soient ramassées et jetées à la poubelle lors des promenades

L'élevage et le gardiennage d'animaux sont strictement interdits sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du Logis-Floréal. – voir prescriptions de la Commune. En cas de problème ou si les conditions de détentions ne sont pas respectées, la société se réserve le droit de demander au locataire de se séparer du ou des animaux en cause.

8. Veille technique

Vous pouvez nous joindre tous les jours de 8h à 12h au 02/672.33.59.

Si vous avez un problème urgent en dehors de ces périodes, nous sommes joignables du lundi au vendredi entre 12h00 et 19h00 ainsi que les samedis et dimanches de 8h00 à 18h00 si vous avez un problème **urgent**, uniquement pour les demandes techniques nécessitant une intervention rapide : 0472/22.70.08

Notamment : Panne d'ascenseur, problèmes de chauffage *en période hivernale*, problèmes d'évacuation des eaux usées dans les immeubles à appartements, dégât des eaux important dans les immeubles à appartements, problèmes électriques majeurs, conséquences d'un incendie

Le locataire laisse un message vocal avec ses nom, adresse et numéro de téléphone ainsi que le motif de son appel.

Toute demande ne relevant pas du « péril en la demeure » et ayant nécessité un déplacement inutile chez le locataire lui sera facturée.

9. Autres règles

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que d'autres règles peuvent s'appliquer à l'utilisation des espaces extérieurs, au bruit, à la gestion de la propreté devant chez soi, etc.

Notamment :

Le règlement de police générale de Watermael-Boitsfort, disponible à la Maison communale (T. 02.674.74.11)

<https://watermael-boitsfort.be/fr/votre-commune/reglements/reglement-general-de-police>

Le règlement de police générale d'Auderghem, disponible à la Maison communale (02/676.48.11)
<https://www.auderghem.be/rgp>