

## **REGLEMENT GENERAL D'OCCUPATION DES HABITATIONS**

### **OBJET DU PRESENT REGLEMENT – LEGISLATION – NOTIONS**

---

1. L'occupation des habitations appartenant à la Société du Logement de Grâce-Hollogne est régie par les dispositions du présent règlement.
2. Les dispositions légales et réglementaires édictées en matière d'occupation des logements de la Société Wallonne du Logement ou des sociétés agréées par elle et spécialement les arrêtés de la Région Wallonne suppléent à tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement.
3. La Société du Logement de Grâce-Hollogne est ci-après dénommée « la Société ».  
Le présent règlement général d'occupation est ci-après dénommé « le règlement ».  
La ou les personnes auxquelles l'occupation d'un logement de la Société est concédée sont ci-après dénommées « le preneur ».  
Le preneur et les personnes qui cohabitent avec lui sont ci-après dénommés « les occupants ».  
Le loyer de base est celui qui est déterminé en ne tenant compte que des caractéristiques propres au logement.  
Il est adapté en fonction de la situation personnelle des occupants.
4. Le logement ne peut être occupé que par le preneur et les personnes faisant partie de son ménage de droit et de fait tel que déclaré dans le contrat de bail outre les modifications valablement notifiées à la Société en cours de bail.  
Pour être valable, la notification doit être adressée à la Société par écrit le mois de la modification.
5. La déclaration inexacte quant à la composition de ménage de droit ou de fait et l'occupation par une personne non reprise à ladite déclaration éventuellement modifiée, seront considérées comme des fautes graves pouvant justifier la résiliation de l'accord d'occupation du logement et ce, aux torts et griefs du preneur.  
En tout état de cause, la modification du ménage du preneur qui n'aurait pas été valablement signalée à la Société et qui aurait pu influencer le calcul du montant du loyer entraîne automatiquement et sans avis préalable l'application du loyer calculé sur la base des éléments découlant de la situation nouvelle avec effet rétroactif à la date à laquelle la modification est intervenue ou présumée telle.
6. Le preneur est tenu de fournir à la Société tous les renseignements et documents permettant la révision du loyer dans le mois de la demande qui leur en sera faite par la Société par simple lettre.  
En cas de diminution effectivement due, le preneur est tenu de fournir spontanément tous les trois mois les documents et renseignements permettant de vérifier si la diminution du loyer doit se maintenir. A défaut, l'ancien loyer est immédiatement rétabli.

### **FRAIS DE RAPPELS**

---

7. Les frais de rappels et de mise en demeure que la Société devra exposer sont à charge du preneur à concurrence de 5 € (cinq euros) par lettre à majorer s'il échet des frais d'envoi recommandé.

### **TAXES & IMPOSITIONS**

---

8. Le preneur supportera la totalité des taxes et impositions autres que le précompte immobilier généralement quelconque mise ou à mettre sur le logement occupé ou en vertu du bail, par l'Etat, la Province, la Commune, la Région ou la Communauté.

## USAGE DU LOGEMENT

---

9. Il est interdit d'apposer tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement des enseignes professionnelles. Au cas où les occupants exerceraient une activité interdite dans le logement, le bail sera considéré comme résilié à leurs torts et griefs.

Il ne pourra être établi dans les immeubles loués aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables et insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Il est interdit d'apposer des antennes quel qu'en soit l'usage, sur les toits. L'usage d'antennes paraboliques est interdit sur les façades des immeubles.

## ENTRETIEN ET PROTECTION DU LOGEMENT

---

10. Les occupants entretiendront le logement en bon père de famille.

Les travaux de peinture et tapissage souhaités par le locataire restent à sa charge au même titre que les aménagements locatifs réalisés par lui ou repris dans l'état des lieux d'entrée lorsqu'ils ont été réalisés par le locataire sortant.

Ils y feront, à leurs frais, toutes les réparations généralement quelconques, nécessitées par un manquement à leurs obligations de locataires.

Les occupants devront protéger contre tous risques et spécialement contre le gel toutes les installations du logement mises à leur disposition et notamment les tuyaux d'écoulement, décharges, chauffe-eau, compteur d'eau, de gaz ou d'électricité et installation quelconques.

Les occupants devront entretenir les vitrages du logement tant intérieurement qu'extérieurement et remplacer à leurs frais par des vitrages de même qualité (éventuellement double ou triple) ceux qui se seraient brisés ou même simplement fêlés et ce, même par cas fortuit ou force majeure.

Les occupants sont tenus et s'engagent :

- à ne pas démonter portes et garnitures de portes ;
- à ne tapisser les portes et leurs garnitures ni y apposer des matériaux de quelque type que ce soit ;
- à ne pas recouvrir les plafonds d'autre chose que de la peinture dont les tons resteront classiques (beige, blanc, blanc-cassé) ;
- à ne pas recouvrir les murs d'autre chose que de la peinture ou du papier peint ;
- à repeindre ou vernir toutes les menuiseries intérieures dans des tons classiques à savoir incolores, ou légèrement teintés.

Les occupants ne pourront apposer sur les murs, plafonds et planchers, des matériaux d'une nature différente de celle existante au moment de l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

11. La Société organisera le ramonage des cheminées. Le passage de l'entreprise chargée du ramonage sera annoncé par simple lettre de la Société.

L'entreprise chargée du ramonage déposera un avis annonçant son passage dans les jours précédents celui-ci.

Les occupants devront s'assurer que leur logement sera accessible à la date fixée, prendront toutes mesures à cet effet.

Les frais de ramonage sont à charge du Preneur.

Sauf en ce qui concerne les immeubles à appartements et les immeubles unifamiliaux munis d'une installation de chauffage central, le Preneur s'il préfère, pourra faire ramoner les cheminées de son logement à ses frais par une entreprise de son choix.

En ce cas, la preuve de ce que le ramonage a bien été effectué par une entreprise agréée doit être fournie à la société dans les 15 jours de la réception de la lettre annonçant le réalisation du ramonage collectif.

**12.** Seront tolérés dans les lieux loués un chien, un chat ou des oiseaux domestiques.

Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive du Preneur, étant en outre entendu que la Société a tous les pouvoirs pour prendre de sa seule autorité les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient par bruits, odeurs ou autrement le repos et la tranquillité du voisinage.

**13.** Il est interdit de laisser divaguer les chiens. Chacun est tenu de tenir son chien en laisse, surtout dans les parties communes des immeubles à appartements.

**14.** L'élevage de quelque animal que ce soit est strictement interdit.

## **ASSURANCES**

---

**15.** La Société a souscrit une police générale d'assurance incendie avec abandon de recours. Cette disposition dispense le locataire de couvrir sa « responsabilité locative » pour les dommages causés aux biens « immeubles » de la Société dans le cadre de son contrat d'assurance personnel (risques couverts : incendie et périls connexes, tempête, grêle, pression de la neige, dégâts des eaux). Cette disposition sort ses effets le cas de malveillance excepté et à moins que l'(es) intéressé(s) n'ait(ent) fait garantir sa (leur) responsabilité.

Toutefois le locataire doit **IMPERATIVEMENT** conserver une assurance pour la couverture des risques suivants :

- de son mobilier
- de ses aménagements locatifs (tapissage, peinture, etc.) conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur de la Société (location « murs blancs »).
- du recours des tiers, c'est-à-dire tous dommages causés au « contenu » et/ou aux « aménagements locatifs » effectués par un tiers lorsque l'origine du sinistre relève de sa responsabilité (voir dispositions du règlement d'ordre intérieur à cet égard).
- Il est également loisible au locataire de souscrire toute couverture complémentaire tel que « vol », etc.

Le Preneur s'engage dans le mois de son entrée dans les lieux à remettre une copie de ce contrat à la Société.

Il s'engage en outre à adresser, à chaque échéance, photocopie de la quittance dûment acquittée du paiement de la prime.

Est considérée comme faute grave et pouvant entraîner la résiliation du bail aux torts et griefs du Preneur, le fait pour celui-ci de ne pas être valablement et suffisamment assuré ou de ne pas être en ordre de paiement des primes d'assurances dues.

## **GARAGES**

---

**16.** Si un garage donné en location au Preneur devient sans utilité pour celui-ci, il est tenu de le remettre à la disposition de la Société.

La jouissance du garage ne peut être concédée à des tiers par le Preneur ni de manière gratuite ni de manière onéreuse.

## **ETAT DES LIEUX**

---

- 17.** Par sa signature, le Preneur marque son accord sans réserve sur toutes les données de l'état des lieux d'entrée, sauf s'il peut prouver un vice caché, au plus tard dans les huit jours qui suivent l'entrée dans le logement.

## **VISITE DU LOGEMENT**

---

- 18.** La Société se réserve le droit de pouvoir visiter le logement en tout temps à condition de prévenir le Preneur au moins 24 heures à l'avance du passage d'un délégué.

## **ETAT DES LIEUX DE SORTIE**

---

- 19.** L'établissement de l'état des lieux de sortie sera précédé d'une visite par un délégué de la Société à dater de la notification du renon.

Cette visite sera annoncée par simple lettre de la Société.

Le logement et ses annexes devront être libérés par les occupants au plus tard le dernier jour ouvrable du mois de location et ce, à midi.

- 20.** L'état des lieux de sortie sera établi contradictoirement dans les trois jours précédant la fin de l'occupation des lieux.

Préalablement à l'établissement de l'état des lieux de sortie, les occupants devront avoir vidé le logement de tous ses meubles et objets le garnissant.

Les occupants ne pourront faire couper les compteurs d'eau, de gaz, d'électricité avant l'établissement de l'état des lieux de sortie et ce, afin de permettre un contrôle du parfait fonctionnement des appareils et installations du logement.

Les clés du logement et de ses annexes seront remises au délégué de la société au plus tard lors de la réalisation de l'état des lieux de sortie.

- 21.** La date de l'état des lieux de sortie sera confirmée au preneur qui s'engage à être présent.

L'état des lieux de sortie sera de toute façon considéré comme contradictoire et opposable au Preneur sortant même en son absence à partir du moment où la Société pourra faire valoir la preuve de l'envoi recommandé.

- 22.** A défaut de contestation du Preneur dans un délai de huitaine, les travaux de remise en état du logement et de ses abords seront entrepris par la Société sans que le Preneur puisse faire grief à celle-ci de son intervention.

- 23.** En cas de contestation dans un délai de huit jours quant à l'évaluation des travaux de remise en état du logement et de ses abords, ceux-ci seront laissés en état par la Société pour permettre une évaluation contradictoire ou part expert.

En tout état de cause, le Preneur sera débiteur envers la Société d'une indemnité pour indisponibilité du logement jusqu'à ce que l'évaluation contradictoire ou par expert ait été établie et que les travaux de remise en état aient été effectués.

L'indemnité pour indisponibilité des lieux sera due pour toute la durée de l'indisponibilité du logement.

L'indemnité pour tout mois d'indisponibilité commencé est due pour le mois entier.

## **FRAIS - TAXES OU TIMBRES**

---

- 24.** Tous les frais, taxes ou timbres découlant de la convention de bail ainsi que les éventuelles amendes ou majorations seront à charge du preneur.

## **SOLIDARITE**

---

- 25.** Le Preneur et les membres de son ménage de droit ou de fait sont tenus indivisiblement et solidairement des obligations découlant du présent règlement et ce, tant en leur nom personnel que pour leurs héritiers ou ayant droit, a quelque titre que ce soit.

Il est en outre rappelé que le bail est exclusivement consenti par la Société aux Preneurs qu'elle a agréés.

La cession et la sous location sont interdites, de même que la continuation du bail au décès des Preneurs par quelque personne que ce soit, même parents ou alliés, par an.

## **REGLES PARTICULIERES AUX IMMEUBLES UNIFAMILIAUX**

---

- 26.** Les occupants veilleront à leurs frais au bon fonctionnement et débouchage des égouts et canalisations de leur immeuble.

Ils entretiendront obligatoirement à leurs frais, jardins, cours et accès au logement. Ils veilleront au désherbage des chemins, à la tonte des pelouses, à la taille des arbres et à la tonte des haies en conformité avec les dispositions des règlements communaux en la matière et en tout cas au moins deux fois

A défaut pour eux de ce faire, la Société est autorisée à le faire en leur lieu et place et à leur adresser la facture pour s'en faire rembourser dans le délai d'un mois à dater de l'envoi.

Il est interdit aux occupants d'abattre ou d'enlever les arbres ou d'arracher les haies.

Les occupants qui souhaitent effectuer des plantations peuvent en demander l'autorisation préalable de la Société et en cas d'accord de cette dernière, se conformer scrupuleusement à la législation et aux règlements communaux applicables.

- 27.** Les occupants devront toujours habiter l'immeuble honnêtement et en jouir en bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité du quartier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, ceux des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus d'éviter formellement que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants des immeubles voisins, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telles manières qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Chaque détenteur de véhicule veillera à ne pas troubler la tranquillité des personnes du voisinage et ce notamment par des bruits de moteur ou de réparations de véhicules tout spécialement après 20 heures jusqu'à 8 heures du matin.

Ainsi, les occupants éviteront tout trouble anormal de voisinage tel que trouble nocturne ou diurne, bruits nocturnes démesurés, nuisances, vandalisme, etc.

Si la Société est informée de pareils problèmes à charge des occupants et qu'il se confirme après enquête réalisée par la Société, cette dernière sera en droit de notifier renon.

## **REGLES PARTICULIERES AUX IMMEUBLES A APPARTEMENTS**

---

---

**28.** Les locataires d'appartements sont collectivement responsables de la bonne conservation de l'immeuble et des abords.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les dégagements, devront être maintenus libres en tout temps.

Il est interdit d'entreposer à ces endroits vélos, cadies, buggy, vélomoteurs et tous autres objets encombrants.

**29.** Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussure, etc.

**30.** Les occupants devront toujours occuper les lieux honnêtement et en jouir en bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et/ou du voisinage ne soit à aucun moment troublée par leur fait, ceux des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus d'éviter formellement que le fonctionnement de ces appareils incommodent les occupants des immeubles voisins, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Il est strictement interdit de laisser stationner même temporairement des véhicules automobiles sur les pelouses des immeubles ainsi que de laisser jouer sur les pelouse et zones privatives de la cité jardin sous peine d'amende.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telles manières qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Les occupants veilleront à ce que la porte d'accès aux communs soit constamment fermée à partir de 22h00 jusqu'à 8h00 du matin.

Chaque détenteur de véhicule veillera à ne pas troubler la tranquillité des personnes du voisinage et ce notamment par des bruits de moteur ou de réparations de véhicules tout spécialement après 20 heures jusqu'à 8 heures du matin.

Ainsi, les occupants éviteront tout trouble anormal de voisinage tel que trouble nocturne ou diurne, bruits nocturnes démesurés, nuisances, vandalisme, etc.

Si la Société est informée de pareils problèmes à charge des occupants et qu'il se confirme après enquête réalisée par la Société, cette dernière sera en droit de notifier renon.

## **NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES**

---

**31.** Immeubles sans femme d'ouvrage : les locataires devront se conformer aux usages en vigueur en ce qui concerne le nettoyage des communs. Celui-ci sera effectué quotidiennement suivant un tour de rôle établi de commun accord entre les locataires d'un même étage.

Immeuble avec femme d'ouvrage : la femme d'ouvrage est une préposée de la Société. Toutes les instructions lui sont fournies directement par le délégué de la Société. Celle-ci peut déléguer le service de nettoyage à une firme spécialisée extérieure. Le travail consiste dans le nettoyage des locaux communs, couloirs, ascenseurs, paliers, escaliers, buanderies, accès et trottoirs. Elle est responsable de la bonne tenue des immeubles dans le respect du présent règlement dont chaque locataire a reçu un exemplaire lors de son entrée dans le logement.

## **ADDENDA N°1 AU REGLEMENT GENERAL D'OCCUPATION DES HABITATIONS**

---

- 32.** Le locataire doit tolérer sans indemnisation l'exécution de tous travaux effectués pour le compte de la Société en cours de bail, dans les délais contractuels d'Entreprise approuvés par la Société Wallonne du Logement et qui sont communiqués aux locataires concernés préalablement à l'exécution des travaux.
- 33.** Le locataire ne peut effectuer aucune modification à l'immeuble, ses dépendances ou ses abords sans l'accord écrit et préalable de la Société et sans l'autorisation communale s'il y a lieu.
- Les modifications autorisées resteront, sauf accord de la Société, telles quelles en cas de départ, volontaire ou non, du locataire et ne donneront pas lieu à indemnisation de la part de la Société.
- Si des transformations ont été effectuées sans l'accord écrit de la Société, celle-ci peut, à tout moment, exiger leur suppression ou décider de leurs maintiens sans devoir aucune indemnisation au locataire.
- Toute transformation faite par le locataire s'effectue à ses risques et périls.
- 34.** Sauf accord préalable et écrit de la Société, le locataire ne peut faire usage, ni du toit de l'immeuble, ni de la façade, ni de toute autre partie du bien loué pour y installer ou y poser quoi que ce soit.
- 35.** Le présent règlement annexé au bail en fait partie intégrante.