

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	5
Art. 1. ACCÈS À L'IMMEUBLE.....	6
Art. 2. PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ET ALENTOURS.....	6
▶ Interdiction de fumer dans les parties communes.....	6
▶ Restons propres	6
▶ Le hall n'est pas une plaine de jeux	7
▶ Le hall n'est pas un debarras	7
▶ Emménager sans déranger.....	7
▶ Les ascenseurs ne sont pas des jouets	7
▶ Les communs ne sont pas des toilettes.....	8
▶ Les ascenseurs doivent rester disponibles	8
▶ Animaux domestiques	8
▶ Nuisibles a plumes et a poils.....	9
▶ Les espaces verts ne sont pas des lunaparks	10
▶ Ouvriers, cantonniers et concierges	10
▶ Incidents et urgences techniques.....	10
Art. 3. OCCUPATION DE L'HABITATION	12
▶ Occupation réelle du bien loué	12
▶ Respect de la tranquillité des voisins.....	12
▶ Disputes entre les locataires	13
▶ Propreté et entretien du bien loué	13
▶ Aération et chauffage du logement	13
▶ Ameublement et décoration.....	14
▶ Animaux domestiques dans l'appartement	14
▶ Utilisation des caves et greniers	15
Art. 4. PAIEMENT MENSUEL (LOYER, CHARGES COMMUNES CHARGES DE CONSOMMATION).....	15
Art. 5. INSTALLATIONS TECHNIQUES	18
▶ Installations sanitaires.....	18
▶ Gaz	19

▶	Entretien et réparations	19
▶	Installations de chauffage et de distribution d'eau chaude.....	20
▶	Installation électrique.....	21
▶	Signalement des fuites et des problèmes techniques.....	21
Art. 6.	DECHETS ET ENCOMBRANTS	22
▶	Vélos, poussettes... ..	22
▶	Déchets ménagers et enlèvement des immondices	22
▶	Sécurité et hygiène.....	23
Art. 7.	ACCÈS A L'HABITATION.....	24
Art. 8.	Apparence générale de l'immeuble	25
▶	Fenêtres et terrasses.....	25
▶	Emetteurs et antennes	25
Art. 9.	GARAGE ET PARKING LOUES OU MIS A DISPOSITION.....	26
Art. 10.	ASSURANCES	27
Art. 11.	RESPECT DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.....	28
Art. 12.	INFORMATIONS PRATIQUES.....	29
▶	Accessibilité des bureaux du Logement Bruxellois.....	29
▶	Réclamations et plaintes	29
▶	Valves de l'immeuble.....	29
▶	Etat des lieux d'entrée et de sortie.....	29
▶	Conseil Consultatif des Locataires	30
Art. 13.	MODIFICATION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	31
Art. 14.	DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET SANCTIONS	32

PREAMBULE

VIVRE ENSEMBLE

Le Règlement d'Ordre Intérieur(ROI) a pour but premier de faciliter le vivre ensemble.

En effet, la cohabitation au sein d'un immeuble n'est pas toujours facile, et elle ne peut se faire de façon harmonieuse que dans le respect de l'autre.

Ce respect mutuel est plus facilement atteint lorsque chacun s'efforce de respecter un cadre commun. L'ensemble des règles définies ci-après sont donc destinées à favoriser l'harmonie.

Ce document doit permettre au locataire de prendre connaissance de ses droits mais aussi de ses obligations envers ses voisins et son propriétaire.

Le second objectif de ce document est de permettre la bonne gestion des immeubles par le propriétaire, notamment par le biais des dispositions relatives au respect du bâti par le locataire (propreté, entretien, relations avec les concierges et les ouvriers du Logement Bruxellois, etc.)

Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) fait partie intégrante du Contrat de bail. Dès lors, le locataire qui signe un Contrat de bail avec le Logement Bruxellois s'engage également à respecter ce règlement.

ART. 1. ACCÈS À L'IMMEUBLE

Se sentir en sécurité dans son immeuble est important. Aucun locataire ne souhaite qu'un enfant, un parent âgé ou lui-même se retrouve face à un inconnu potentiellement malveillant. Dès lors, le locataire veillera à ce que les portes d'accès à l'immeuble, des garages et intermédiaires entre les garages et les immeubles soient toujours soigneusement fermées.

Le locataire est responsable des faits et gestes des personnes auxquelles il permet l'accès. Il est tenu de vérifier l'identité des personnes qui demandent l'accès avant de les laisser entrer.

ART. 2. PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ET ALENTOURS

Personne n'aime se trouver confronté à des mégots de cigarette et des bouteilles d'alcool vides traînant dans son hall d'entrée, ni marcher dans une crotte de chien en sortant ses poubelles.

Vivre dans un immeuble dont on puisse être fier est important et, avec la coopération de tous, c'est possible.

Cela nécessite que chacun respecte les parties communes, c'est-à-dire les paliers, escaliers, cabines d'ascenseurs, halls d'entrée, espaces verts, couloirs des caves et des greniers, zones de circulation des garages, chemins et allées, ...

► INTERDICTION DE FUMER DANS LES PARTIES COMMUNES

Outre les mauvaises odeurs, les mégots qui salissent les halls et les rendent peu accueillants, fumer dans les parties communes entraîne un risque d'incendie. Conformément à la loi sur le tabac, il est strictement interdit de fumer et de jeter des mégots dans les parties communes de l'immeuble ou aux alentours de celui-ci.

► RESTONS PROPRES

Un hall propre est toujours plus agréable. Dès lors, les locataires veilleront à ne pas salir celui-ci en secouant des tapis sales, en y traînant des sacs poubelles qui dégoulinent et laissent des traces, en essuyant leurs pieds lorsque leurs chaussures sont mouillées ou pleines de boue. Un petit effort de la part de chacun permet à tous de profiter d'un hall accueillant.

Le locataire qui salit les parties communes est tenu de les nettoyer immédiatement. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à sa charge.

► LE HALL N'EST PAS UNE PLAINE DE JEUX

Tous les enfants aiment jouer, et c'est bien normal. Les halls d'entrée ne sont toutefois pas destinés à accueillir ces jeux. Il existe des endroits dédiés, tels que les plaines de jeux, les jardins, les parcs, les haltes garderie, les maisons d'enfants, etc.

Pour la sérénité de tous, il est dès lors interdit aux enfants de jouer dans les parties communes. Par ailleurs, il est de la responsabilité des parents de veiller à ce que leurs enfants soient calmes et respectueux de l'immeuble et des voisins.

► LE HALL N'EST PAS UN DEBARRAS

Personne n'aime trébucher sur de vieilles caisses, ou devoir enjamber une poussette ou un vélo en passant dans un couloir.

Pour la sécurité de tous et afin de maintenir un environnement de vie agréable pour l'ensemble des locataires, il est interdit de déposer dans les entrées, escaliers, paliers, dégagements, couloirs de caves et emplacements de parking quelque objet que ce soit (poussettes, vélos, déchets...). En cas d'accident, les locataires s'exposent à des poursuites.

► EMMENAGER SANS DERANGER

Lorsqu'un locataire emménage, déménage, achète ou se débarrasse de meubles encombrants, cela doit se faire par les façades extérieures avec un lift ou par l'escalier, et sans bloquer longtemps les portes d'entrée, halls et cages d'escaliers. En cas de dégâts, le locataire devra assumer ses responsabilités.

Emménager et déménager est autorisé **uniquement** du lundi au samedi entre 8h et 20h et interdits durant les jours fériés afin de préserver la tranquillité dans l'immeuble.

Déménager, c'est toujours beaucoup de cartons vides à jeter. Bruxelles-Propreté les enlève gratuitement, pour peu qu'on les prévienne. Les locataires veilleront donc à le contacter au 0800/981.81 quelques jours avant le déménagement pour que leurs cartons soient enlevés et n'encombrent pas le local destiné aux poubelles.

Il doit également avertir le (la) concierge/cantonnier ou surveillant(e) de l'immeuble au moins 48 heures à l'avance du jour choisi pour tout emménagement, déménagement ou transport important de mobilier.

► LES ASCENSEURS NE SONT PAS DES JOUETS

Pour un enfant, utiliser l'ascenseur peut être un jeu amusant, mais cela peut être très dangereux. C'est pourquoi la loi interdit l'usage des ascenseurs aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés

d'un adulte. Les parents ou la personne qui a la garde des enfants sont seuls responsables en cas d'accident survenu à la suite du non-respect de cette disposition.

► LES COMMUNS NE SONT PAS DES TOILETTES

C'est à peine croyable mais certaines personnes pensent qu'il est normal de se soulager dans les ascenseurs ou les cages d'escaliers. Cela constitue un manque de respect inacceptable pour les locataires, les visiteurs et le/la concierge, obligés de supporter les odeurs de ces déjections.

En cas de souillures faites par un locataire, un membre de son ménage, une personne à son service ou un de ses visiteurs dans les ascenseurs, le locataire responsable est tenu de les faire disparaître immédiatement. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à sa charge.

► LES ASCENSEURS DOIVENT RESTER DISPONIBLES

Les ascenseurs sont à la disposition de tous. En conséquence de quoi, ils ne doivent jamais être bloqués en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.

Pour leur propre sécurité, les locataires respecteront scrupuleusement la charge maximale de l'ascenseur.

L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.

Le locataire qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence la société chargée d'entretenir l'appareil (le numéro est inscrit dans la cabine de l'ascenseur).

► ANIMAUX DOMESTIQUES

Les animaux de compagnie sont un réconfort pour de nombreuses personnes et ils font souvent « partie de la famille ». Il arrive toutefois que certaines personnes en aient peur. A ce titre, le locataire veillera à tenir en laisse son chien, petit ou gros, dès la sortie de son appartement.

Seule la détention des animaux domestiques autorisés par les arrêtés communaux et/ou les lois sont permis par le présent règlement.

Il est rappelé au locataire que le Règlement communal prévoit que les chiens (hors races interdites par les arrêtés communaux ou les lois) soient tenus en laisse dès que la porte de l'habitation privée est franchie. (voir extrait du Règlement de Police ci-dessous)

Un chien fait ce que lui ordonne son maître, ou ce que son maître le laisse faire. S'il se soulage sur les pelouses, c'est le maître qui est responsable. Le locataire qui promène son chien doit veiller à être toujours munis d'un sac plastique afin de pouvoir ramasser les crottes de son animal.

Il est bien évidemment interdit au locataire de permettre à son chien de se soulager dans l'immeuble, aux abords des bâtiments, sur les terrasses et dans les parkings.

Si l'animal se soulage par accident dans les communs, les jardins ou les parcs intérieurs, le locataire est tenu de nettoyer immédiatement les déjections afin de ne pas gêner autres locataires. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à charge du locataire responsable.

Extrait du

REGLEMENT GENERAL DE POLICE DE LA VILLE DE BRUXELLES ET LA COMMUNE D'IXELLES

Le Conseil Communal, Vu la Nouvelle Loi Communale et plus particulièrement ses articles 119 et 135 ; Vu la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales ; Vu l'avis du Conseil de la Zone de Police Bruxelles CAPITALE Ixelles du 17 juin 2014 ; Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ; ARRETE

Section 3. De la tranquillité et de la sécurité publique

Art. 117. Sauf réglementation ou signalisation particulière, les animaux doivent être maintenus par tout moyen, et au minimum par une laisse courte, à tout endroit de l'espace public, en ce compris dans les galeries et passages établis sur assiette privée, accessibles au public.

Art. 118. Il est interdit sur l'espace public :

1. de laisser divaguer un animal quelconque. Les animaux divaguant seront placés conformément à l'article 9 de la loi du 14 août 1986 relative à la protection et au bien-être des animaux ;
2. laisser des animaux à l'intérieur d'un véhicule en stationnement s'il peut en résulter un danger ou une incommodité pour les personnes ou pour les animaux eux-mêmes. Cette disposition est également applicable dans les parkings accessibles au public ;
3. de se trouver avec des animaux agressifs ou enclins à mordre des personnes ou d'autres animaux, s'ils ne sont pas muselés ou s'ils sont porteurs de maladies contagieuses. Cette disposition est également applicable dans les lieux accessibles au public ;
4. d'exciter son chien à l'attaque ou à l'agressivité ou de le laisser attaquer ou poursuivre des passants, même s'il n'en est résulté aucun mal ou dommage. Cette disposition ne s'applique pas aux services de police.

Art. 119. Sauf autorisation, le dressage de tout animal est interdit sur l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas au dressage d'animaux par les services de police.

Art. 120. Il est interdit sur l'espace public de faire garder des véhicules et autres engins par des chiens, même mis à l'attache ou placés à l'intérieur des voitures.

► NUISIBLES A PLUMES ET A POILS

Même si cela part d'un bon sentiment, disposer de la nourriture pour les pigeons ou les chats errants a pour conséquence d'attirer les rats. Il est dès lors **strictement interdit** de déposer de la nourriture sur les terrasses, dans les cours ou espaces verts ou de jeter du pain par la fenêtre.

Ces dépôts seront considérés comme des dépôts d'immondices et sanctionnés comme tels.

Le locataire qui constate la présence de rats, de souris ou de cafards, doit en informer le département Technique du Logement Bruxellois.

► LES ESPACES VERTS NE SONT PAS DES LUNAPARKS

Certains locataires ont la chance d'habiter dans des immeubles entourés de pelouses. Ces espaces verts sont destinés au bien-être et à la détente de tous.

Les locataires doivent donc veiller à ce que l'usage qu'ils font de ces espaces ne gêne pas les autres locataires. Ils doivent donc veiller à :

- ne pas faire de feu car les fumées incommode les voisins,
- ne pas faire trop de bruit, notamment en utilisant des radios ou des amplis,
- respecter les plantations,
- ne jeter ni papier ni déchet ni pain ni mégots ou cannettes.

Les enfants des locataires peuvent jouer dans les aires prévues à cet effet mais doivent rester sous la surveillance des parents, qui veilleront à ce que les enfants ne perturbent pas le voisinage.

► OUVRIERS, CANTONNIERS ET CONCIERGES

Il arrive que certains locataires, parce qu'ils paient des charges relatives à l'emploi d'un ou d'une concierge, imaginent que les concierges, cantonniers et ouvriers sont leurs employés.

C'est une erreur : seuls les Responsables du Logement Bruxellois sont autorisés à donner des ordres au personnel d'entretien, aux ouvriers, aux concierges, cantonniers et surveillants.

Le rôle des concierges est de veiller à la bonne tenue des immeubles, d'assurer le respect du Règlement d'Ordre Intérieur, et de signaler au locataire et au Logement Bruxellois que le règlement n'est pas appliqué, et par qui.

Le locataire prendra donc en considération les remarques et les recommandations du personnel d'entretien, des concierges, cantonniers et surveillants mandatés par le Logement Bruxellois.

En cas de désaccord, le locataire peut s'adresser au département Technique du Logement Bruxellois qui analysera les faits et prendra le cas échéant les mesures rectificatives appropriées.

► INCIDENTS ET URGENCES TECHNIQUES

En cas d'incident grave affectant le bon fonctionnement d'une des installations techniques, le locataire est tenu d'informer sans délai le (la) surveillant(e), le (la) concierge ou les cantonniers, ou à défaut le Logement Bruxellois en vue de limiter les dégâts ou d'y remédier. Cette intervention ne pourra jamais avoir pour effet de dispenser le locataire de ses responsabilités éventuelles.

En dehors des heures de bureau et des heures de travail du (de la) concierge, des cantonniers ou surveillant(e), les urgences techniques sont prises en charge par le service d'urgence de la société. Pour plus de détail à propos des horaires ou toute modification de ce service, veuillez vous reporter aux affichages présents aux valves de votre immeuble. Le Logement Bruxellois facturera tout abus.

ART. 3. OCCUPATION DE L'HABITATION

► OCCUPATION REELLE ET EFFECTIVE DU BIEN LOUE

Les logements sociaux sont rares et destinés à soulager les difficultés de logement des plus démunis. Abuser du système c'est priver les plus fragiles de nos concitoyens d'une aide dont ils ont besoin. La notion qui suit prend donc toute son importance.

Le locataire est tenu d'occuper **réellement** le logement. Le logement social n'est ni un pied-à-terre ni une opportunité de faire des bénéfices par le biais de la sous-location.

Toute absence du logement doit être justifiée par un document de type « certificat d'hospitalisation du locataire » ou autre, à défaut de quoi, ce manquement pourrait être considéré comme grave dans le chef du locataire.

Les locaux des logements étant loués exclusivement à usage privé d'habitation et nécessairement affectés à la résidence principale du locataire, il ne pourra y être exercé aucun artisanat, ni commerce, ni élevage d'animaux sauf accord préalable, exprès et écrit du Logement Bruxellois et de la Société de Logement de la Région Bruxelloise.

La transmission, la cession et la sous-location de tout ou une partie du logement est strictement interdite.

Tout manquement à cette disposition est susceptible d'entraîner la rupture du bail devant le Juge de Paix, et la perte du droit au logement social.

► RESPECT DE LA TRANQUILLITE DES VOISINS

Face aux difficultés de la vie, chacun doit pouvoir disposer d'un endroit où il peut retrouver la sérénité et, pour beaucoup, cet endroit c'est leur logement.

Le locataire veillera donc à ce que la tranquillité des voisins et/ou autres occupants de l'immeuble ne soit pas troublée par son comportement, celui des membres de son ménage, des gens à son service ou de ses visiteurs.

Il devra donc apporter une attention particulière :

- à ne pas faire de travaux et à ne pas déplacer des meubles et objets durant la soirée et la nuit (c'est-à-dire entre 22 heures et 7 heures) ainsi que les dimanches et jours fériés,
- à ce que les enfants dont il a la charge ou la garde ne crient pas et n'utilisent pas de jeux bruyants,
- à ne pas mettre trop fort le son des appareils de radio, télévision, PC, instruments de musique, etc.

► DISPUTES ENTRE LES LOCATAIRES

Ce n'est pas le rôle du Logement Bruxellois de régler les disputes entre voisins. Seule la Justice de Paix est compétente pour arbitrer les cas de litige entre les locataires.

Le locataire peut faire appel à un service professionnel de médiation dont les coordonnées peuvent être fournies par le département Social.

► PROPRETE ET ENTRETIEN DU BIEN LOUE

Le locataire devra maintenir son habitation et tout ce qui lui est confié du fait de la location en parfait état de propreté et de fonctionnement.

Un délégué du Logement Bruxellois peut, à tout moment, contrôler l'état de l'appartement suivant les dispositions prévues par le contrat de bail.

Dans les cas extrêmes de négligence ou de détérioration, la société pourra faire appel à un technicien ou une société de nettoyage pour remettre le logement dans un état acceptable. Bien évidemment, ceci sera effectué aux frais du locataire.

► AERATION ET CHAUFFAGE DU LOGEMENT

Une mauvaise aération du logement peut causer de graves problèmes : cela produit de la condensation, qui à son tour produit des moisissures qui sont nuisibles pour la santé du locataire et celle du bâtiment.

Le locataire doit aérer son logement régulièrement et chauffer toutes les pièces de sorte qu'elles restent sèches, particulièrement par temps humide, si plusieurs personnes dorment dans la même pièce, ce qui produit énormément de vapeur.

Il est vivement recommandé au locataire d'assurer en permanence une température supérieure ou égale à 16°Celsius dans l'ensemble des pièces.

Les vannes de radiateurs sont un élément important mais fragiles car elles se bloquent si on ne s'en sert pas pendant un certain temps. Le locataire doit veiller à les manipuler de manière régulière.

Par ailleurs, un radiateur qui n'est pas purgé, chauffe moins bien et augmente la consommation de mazout et de gaz. Il est de la responsabilité du locataire de purger régulièrement ses radiateurs, même en cas de vidange de l'installation complète pour cause de travaux ou autre.

► AMEUBLEMENT ET DECORATION

Chacun est libre décorer son chez-soi. Il doit toutefois respecter le fait que Le Logement Bruxellois n'a pas les moyens financiers de remettre à neuf chaque appartement lors de la sortie d'un locataire et que les goûts des uns ne sont pas les goûts des autres.

Si le locataire décore le logement avec des couleurs vives, il devra veiller à le remettre dans un état neutre lors de son départ.

La peinture et/ou la pose de papier peint est laissée au soin du locataire. Peindre ou tapisser se font aux frais du locataire et les travaux doivent être exécutés proprement et convenablement.

Il est interdit de tapisser les murs qui sont peints et de peindre les murs qui sont tapissés.

Il est interdit de peindre les châssis car cela peut entraîner le blocage du mécanisme.

Si le locataire pose une moquette ou un vinyle, il ne peut pas la coller mais simplement la fixer au sol avec un adhésif double face. Les revêtements devront être enlevés aux frais du locataire lors de son départ et remis en parfait état d'origine.

Toute fixation dans les murs se fera proprement et aux risques du locataire. Il n'est pas permis de faire des trous dans les portes, les chambranles, dans les murs de briques des terrasses, dans les carrelages, ni dans les châssis. Ceci afin de pas les abîmer, car leur remplacement est très coûteux.

Les trous devront être rebouchés avant le départ du locataire et ce, suivant les règles de l'art.

► ANIMAUX DOMESTIQUES DANS L'APPARTEMENT

Un animal de compagnie est une joie et un réconfort et ne doit pas devenir une source de nuisance. C'est pourquoi le nombre d'animaux permis est limité. A l'intérieur de l'appartement, la présence d'un maximum de deux animaux de compagnie par ménage est acceptée, pour autant qu'ils ne constituent aucun trouble par leur mauvaise odeur éventuelle, le bruit qu'ils provoquent ou les conditions d'hygiène dans lesquels ils sont maintenus.

Il est strictement interdit au locataire de laisser son chien, ou autre animal domestique, sur la terrasse ou le balcon sans surveillance.

Laisser son chien seul durant de longues heures, ne pas le toiletter régulièrement, ne pas le sortir, ne pas changer régulièrement la litière du chat, battre ses animaux de compagnie ou hurler dessus ou encourager leur agressivité sont des comportements inacceptables. A terme, les troubles de voisinage qu'ils génèrent peuvent conduire à la rupture du bail par le Juge de Paix compétent. Préalablement, si l'animal est source de nuisance, le Logement Bruxellois pourra demander au locataire de s'en séparer.

► UTILISATION DES CAVES ET GRENIERS

Les caves et greniers sont destinés exclusivement au dépôt d'objets propres et au rangement. Ils ne peuvent servir d'espaces de vie ou d'atelier même à titre occasionnel. Par ailleurs, il est strictement interdit de les sous-louer à d'autres personnes ; ceci peut entraîner la rupture du bail.

Les caves et greniers doivent rester en ordre : aucun obstacle ne peut y empêcher d'éventuelles interventions techniques.

La sécurité de tous peut être facilement mise en danger par le dépôt de matières dangereuses, inflammables, explosives, insalubres ou incommodes ; par conséquent ceci est strictement interdit.

Les caves ne sont pas non plus destinées à accueillir des scooters, ou autre objet roulant encombrant.

Le Logement Bruxellois n'est pas responsable des dégradations et vols causés aux biens entreposés dans les caves et les greniers.

Il est donc conseillé au locataire d'assurer le contenu de sa cave et/ou de son grenier. En cas d'effraction, le Logement Bruxellois ne pourra envisager d'intervenir pour ce qui concerne la réparation des lieux que moyennant un P.V. de police adressé à son département Technique.

ART. 4. PAIEMENT MENSUEL (LOYER, CHARGES COMMUNES CHARGES DE CONSOMMATION)

Comme dans l'immobilier privé, le locataire social doit payer un loyer et des charges tous les mois. Le **Contrat de bail** précise que le loyer et le montant des charges sont **payables avant le 10 de chaque mois**, par versement ou virement au compte en banque. Le Logement Bruxellois envoie cependant un bulletin de loyer chaque mois au locataire, celui-ci contenant le montant dû pour le mois et les autres montants dus (ex : réparations à charge du locataire, plans de paiement, étalement du paiement de la garantie locative, etc.). Le talon de versement ou de virement tient lieu de quittance et doit être conservé par le locataire.

En cas de retard de paiement, la procédure suivante est appliquée :

- rappel par courrier simple accordant un délai de 10 jours,
- Mise en demeure avec délai de 10 jours,
- mise en demeure par huissier de justice,
- passage au tribunal.

CALCUL DU LOYER

Suivant une réglementation complexe, le loyer est adapté chaque année en fonction de certains critères dont la composition du ménage, ses spécificités et les revenus de chaque membre du ménage. Ce calcul est effectué sur base des documents justificatifs que le locataire devra fournir une fois par an, sur demande écrite du Logement Bruxellois.

Le locataire est tenu de transmettre les pièces demandées dans les délais requis. A défaut, conformément à la réglementation régionale en vigueur, il s'expose à l'application de la valeur locative normale (VLN) du logement (montant correspondant au marché locatif privé).

En outre, des pénalités sont appliquées comme suit :

- Remise des documents en janvier : 25 €
- Remise des documents en février : 75 €
- Remise des documents en mars : 150 €
- Remise des documents en avril ou plus tard : VLN appliquée sur janvier, février, mars et jusqu'au 1^{er} du mois qui suit la remise des documents

Au cas où ses revenus diminuent de plus de 20 %, qu'il y a une modification dans la composition de ménage ou lors d'une mise à la pension, le locataire peut demander une modification de son loyer selon les formes et délais prévus par la réglementation régionale.

En tout état de cause, en cas de modification de sa situation familiale, le locataire doit spontanément et immédiatement en aviser le Logement Bruxellois.

COHABITATION

Au moment de la prise en location, c'est un logement adapté à la composition de ménage qui est loué au locataire. Etant donné que les logements sont rares, la société est particulièrement attentive à la gestion des nouvelles personnes qui viendraient dans le logement.

Aussi, toute cohabitation (= habitant supplémentaire dans le logement) nécessite l'accord préalable du Logement Bruxellois. Par exemple, le fait de faire venir ses enfants ou ses parents, sans autorisation préalable, après avoir obtenu un logement pour une personne seule, ne donne pas le droit à déménagement plus rapide vers un logement plus grand (mutation)

Le loyer étant calculé sur base des revenus des locataires et des membres de leur ménage, il est évident que le fait de ne pas déclarer un habitant du logement et/ou ses revenus constitue une fraude, qui expose le(s) signataire(s) du bail à des sanctions financières rétroactives ainsi qu'à la rupture du bail devant le Juge de Paix compétent.

CHARGES COMMUNES ET DE CONSOMMATION

En plus de votre loyer, vous devez payer des redevances et charges locatives pour:

- vos consommations (eau, gaz, électricité...)
- les communs de votre immeuble

Les charges communes sont des dépenses réalisées par la Société pour le compte des locataires (entretien et réparation des ascenseurs, entretien et nettoyage de l'immeuble, ramassage des ordures, etc.)

Les redevances et charges locatives sont payées en même temps que le loyer en vertu de l'article 16 du contrat de bail.

Tous les mois, le locataire se verra donc facturer une provision de charges. La régularisation annuelle sera opérée par le Logement Bruxellois sur base des pièces justificatives. Si la provision de charges est supérieure aux dépenses effectives, le surplus lui sera remboursé à sa demande ou porté en déduction des paiements à échoir. Si elle est inférieure, il devra payer la différence sur base du décompte qui lui sera communiqué, et sa nouvelle provision mensuelle de charges sera modifiée pour l'année suivante.

ART. 5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

► INSTALLATIONS SANITAIRES

Les appareils installés dans les habitations sont toujours mis à disposition en bon état de fonctionnement. Avant l'entrée du locataire dans le logement, un état des lieux est effectué avec celui-ci, lors duquel il doit signaler tout défaut de fonctionnement éventuel.

Les appareils installés ne peuvent être modifiés par le locataire sauf autorisation écrite préalable du Logement Bruxellois.

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

Il est interdit d'évacuer par les tuyaux d'évacuation, les sterfputs et le WC (y compris dans les caves ou les garages) des huiles, des graisses ou tout autre produit ou objet qui risquent de les boucher. Ces matières doivent être évacuées à la déchetterie de Bruxelles-Propreté ou aux points Proxy-Chimik dont les adresses et horaires figurent sur le site web de Bruxelles-Propreté.

Le Logement Bruxellois veille à un entretien périodique des colonnes verticales d'évacuation des eaux usées et des chambres de visite ou sterfputs. Le dépôt normal de graisse est nettoyé aux frais des locataires de l'immeuble.

Tout bouchon formé dans les tuyaux d'évacuation des eaux usées sera traité par le Logement Bruxellois, et les frais de ces travaux seront mis à charge du locataire responsable ou de l'ensemble des locataires concernés si le responsable ne peut être identifié. Sauf extrême urgence, aucune opération de débouchage sur les colonnes verticales ne peut être effectuée par le locataire.

Les canalisations alimentant les appareils sanitaires, tant en eau chaude que froide, sont munies de robinets d'arrêt permettant la mise hors circuit individuelle de celles-ci. Les occupants des logements veilleront à maintenir lesdits robinets en bon état de fonctionnement en les manipulant au moins une fois par mois.

En cas d'absence prolongée, le locataire doit veiller à fermer les vannes de son compteur d'eau et de gaz avant son départ, pour éviter toute fuite pendant l'inoccupation des lieux. A défaut, la responsabilité du locataire sera engagée, notamment si la compagnie d'assurance refuse de couvrir le risque en raison d'un manque de prévoyance de la part du locataire.

Pour les logements raccordés à une fosse sceptique, une vidange est à prévoir annuellement par une firme spécialisée. Une copie de l'attestation de vidange sera systématiquement fournie sur simple demande du Logement Bruxellois et, en toute hypothèse, lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

► GAZ

La majorité des habitations est raccordée au gaz.

Chaque point de fourniture est fermé par un robinet d'arrêt hermétique agréé.

L'installation ne pourra être modifiée de façon quelconque sans autorisation expresse et écrite du Logement Bruxellois.

Le Logement Bruxellois décline toute responsabilité en cas de modification à l'installation effectuée sans autorisation écrite préalable.

En cas de départ, cette installation devra être remise dans son état d'origine, conformément à l'état des lieux d'entrée.

L'installation de gaz doit être utilisée conformément à la réglementation en vigueur.

Il est strictement interdit d'utiliser des bonbonnes de gaz ou des poêles à pétrole.

► ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le locataire est responsable de l'entretien de son logement et des petites réparations.

Par contre, il ne pourra pas effectuer de travaux dans le logement sans l'accord préalable et écrit du Logement Bruxellois.

Conformément à l'article 1754 du Code civil, toutes les réparations et dépenses d'entretien dites locatives sont à charge du locataire.

Les réparations et entretiens à charge du locataire devront faire l'objet d'une intervention immédiate en « bon père de famille ». Le locataire est donc tenu de :

- nettoyer soigneusement le logement et ses dépendances, et notamment les sols, les sanitaires et les vitres intérieures,
- nettoyer chaque semaine les sterfputs et carrés de ventilation, le WC, la baignoire, le chauffe-bain et les robinets d'eau, éventuellement l'appareil de chauffage, les grilles de ventilation hautes et basses dans les salles de bains, le local chaudière,
- entretenir les WC (détartrage, débouchage, remplacement des flotteurs de chasse d'eau), huiler les charnières des portes et des fenêtres et les remplacer si elles cassent, de remplacer les interrupteurs cassés, et les joints des robinets usés,
- préserver les conduites d'eau contre la gelée, d'éviter les obstructions,
- faire ramoner les cheminées chaque année pour les locataires de maison,
- vérifier la date de validité du flexible de raccordement à la gazinière et de le remplacer en temps utile par un plombier agréé,
- remplacer tous les quatre mois le filtre de la hotte (le remplacement régulier permet de diminuer le risque d'incendie),
- débrancher tous les appareils électriques et fermer les appareils au gaz en cas de départ en vacances ou d'absence prolongée,

- ne pas obstruer les arrivées d'air frais (salle de bain, buanderie etc.) où sont installés des appareils à combustion (chauffe-eau et chaudière à gaz),
- ne pas obstruer les bouches d'aération des châssis,
- ne pas obstruer les bas de porte des salles de bain et ne pas boucher les grillages d'aération et les bouches de ventilation installés dans ces locaux,
- respecter les arbres, plantes, mobiliers urbains (bancs, aires de jeux, panneaux d'affichages....) et fleurs,
- entretenir les jardinets et jardins faisant partie du bien loué et de couper les haies, leur hauteur étant limitée à 1,20m au maximum. Toutefois, pour certains logements, l'entretien des terrains en façade est assuré par la Société moyennant paiement d'une quote-part par le locataire.

Le Logement Bruxellois, quant à lui, entretiendra la chose louée de telle sorte qu'elle soit conforme à sa destination locative et supportera les frais résultant des grosses réparations telles que les réparations relatives aux :

- toitures, gouttières,
- murs, cheminées, façades,
- canalisations et égouts,
- ascenseurs,
- chaufferies etc...

Tout problème technique doit être signalé **immédiatement** au département Technique du Logement Bruxellois, conformément aux modalités du bail (article 7 : Obligation d'entretenir et de réparer).

Les réparations seront imputées au Logement Bruxellois ou au locataire suivant la réglementation et les usages en la matière.

Si l'intervention est à la charge du Logement Bruxellois, ce travail sera traité selon son degré d'urgence et les disponibilités de la régie du département Technique ou par un sous-traitant. Le Logement Bruxellois met en place un système de suivi des interventions techniques qui comporte un degré de priorité et accuse réception de la demande d'intervention du locataire.

► INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET DE DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

L'entretien de l'installation de chauffage est géré uniquement par l'entreprise désignée par le Logement Bruxellois.

L'accès au logement devra être autorisé au Délégué de la firme chargée de procéder :

- à l'entretien et/ou à la réparation de la chaudière lorsque les logements en sont équipés,
- au relevé des calorimètres à évaporation et des compteurs d'eau chaude et froide dans les logements qui en sont équipés.

Etant donné que chaque visite est annoncée au locataire, tout déplacement supplémentaire du délégué de la firme en question sera facturé au locataire absent, ou à celui qui n'aurait pas autorisé l'accès aux lieux.

Pour des motifs de sécurité, le locataire doit veiller à ne pas encombrer et à ne rien entreposer à moins d'1m de la chaufferie, même si celle-ci est individuelle.

► INSTALLATION ELECTRIQUE

Pour sa propre sécurité, et celles de ses voisins, le locataire ne peut en aucun cas modifier les installations électriques, notamment :

- en plaçant des fusibles d'un ampérage supérieur à ceux pouvant être utilisés sur un circuit qui est calculé en fonction de la section des fils,
- en « pontant » des fusibles brûlés,
- en faisant usage d'électricité des parties communes pour son usage privé,
- en plaçant des prises dans les caves, ou en utilisant l'alimentation électrique de la lampe pour raccorder un appareil.

Le Logement Bruxellois décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification à l'installation effectuée sans autorisation écrite préalable.

► SIGNALEMENT DES FUITES ET DES PROBLEMES TECHNIQUES

Pour sa sécurité, celles de ses voisins et pour éviter des frais inutiles, le locataire doit immédiatement avvertir le département Technique du Logement Bruxellois de tout problème technique (ex : fuite d'eau, porte de l'immeuble ne fermant pas correctement...) survenant dans le logement ou l'immeuble.

Il devra laisser entrer dans son logement le délégué du Logement Bruxellois ou les corps de métier chargés des réparations.

Dans le cas contraire, sa responsabilité sera engagée et les frais de réparation lui seront facturés. Il en sera de même pour tout déplacement supplémentaire qui serait rendu nécessaire en cas d'absence du locataire ou de son refus de donner accès à son logement.

ART. 6. DECHETS ET ENCOMBRANTS

► VELOS, POUSSETTES...

Dans le but de favoriser et faciliter l'usage de modes de transport non polluants, et d'éviter l'encombrement des communs et des appartements, la société consacre là où c'est possible, un ou des locaux aux vélos et poussettes.

Ces locaux sont destinés **uniquement** les vélos et voitures pour enfants et ne peuvent être utilisés pour aucun autre usage.

En dehors des fauteuils roulants d'handicapés, pour lesquelles le locataire peut demander une autorisation écrite, aucun véhicule à moteur ou objet ne peut être rangé dans ce local. Le Logement Bruxellois se réserve le droit de faire évacuer tout encombrant. Le local vélo est strictement réservé au stationnement, non aux réparations et entretiens.

Ces locaux devront être maintenus constamment fermés à clé. Une clé de ce local est remise au locataire qui en fait la demande auprès de la concierge et doit être restituée lors de l'état des lieux de sortie.

Le dépôt des poussettes et vélos se fera sous responsabilité du locataire. Le Logement Bruxellois n'est pas responsable des vols et dégradations survenus dans ce local.

► DECHETS MENAGERS ET ENLEVEMENT DES IMMONDICES

Pour le confort de tous et le maintien d'un lieu de vie agréable et accueillant, il est strictement interdit de déposer les poubelles sur les terrasses des logements ou dans les parties communes de l'immeuble (paliers, locaux compteurs, couloirs des caves, entrée de l'immeuble, jardins, pelouses, parkings).

Le Logement Bruxellois fera évacuer les déchets ménagers et immondices abandonnés dans l'immeuble et se réserve le droit de facturer les frais d'enlèvement et le nettoyage à qui de droit.

Le locataire qui souhaite se débarrasser d'objets encombrants (matelas, fauteuils, meubles, réfrigérateurs, etc.) doit contacter le service des enlèvements spéciaux de Bruxelles-Propreté (numéro vert gratuit : 0800/981.81). Cet enlèvement limité à 3 m³ par an est gratuit : il suffit de prendre rendez-vous.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, les Bruxellois doivent se conformer aux obligations régionales en matière de tri sélectif.

1. Sites équipés de conteneurs à poubelles :

- Le locataire veillera à déposer ses poubelles dans le premier conteneur disponible.
Containers **jaunes** : papier et carton, tels quels
- Containers bleus : bouteilles en plastiques (propres), tels quels

- Containers gris : les autres déchets (déchets ménagers, pots de yaourt, langes, etc.)
dans un sac fermé

2. Sites sans conteneurs :

- Lorsqu'il n'y a pas de conteneurs, les poubelles sont entreposées dans la rue. Pour le bien être de tous et le respect de la loi, le locataire doit :
 - Trier ses déchets
 - Les emballer **dans les sacs en plastique réglementaires blancs, jaunes et bleus vendus dans le commerce**. Il doit déposer les sacs **fermés** aux endroits prescrits et selon les journées et heures déterminées par la commune ou à tout autre endroit spécifique à la nature des déchets tel que les parcs à conteneurs.

Dans tous les cas, le locataire devra se conformer aux instructions qui lui seront données par le (la) concierge, les cantonniers ou le (la) surveillant(e) de son bâtiment ou le délégué du Logement Bruxellois pour tout ce qui concerne le dépôt des poubelles.

► SECURITE ET HYGIENE

Pour la sécurité de tous, il est strictement interdit d'entreposer dans l'immeuble (y compris dans les caves, greniers et garages) des matières dangereuses, inflammables, explosives, insalubres ou incommodes.

Dans les caves, le locataire ne peut déposer aucune matière ou denrée alimentaire susceptibles d'entrer en décomposition.

Le locataire ne pourra scier, fendre ou casser du bois dans l'immeuble.

ART. 7. ACCÈS A L'HABITATION

Dans l'appartement, certains travaux doivent parfois être réalisés par son propriétaire. Aussi, le locataire devra donner accès sur simple demande aux délégués du Logement Bruxellois ou aux sociétés auxquelles il demande des prestations de service (entretien, relevé des compteurs ou autre intervention technique). Le locataire sera particulièrement attentif à ne pas laisser entrer dans son immeuble ou dans son logement des personnes mal intentionnées qui se feraient passer pour des techniciens de la société.

Le locataire sera prévenu des jours et des heures de passage des personnes mandatées par le Logement Bruxellois par un avis déposé soit à l'entrée de l'immeuble, soit par lettre personnalisée, soit encore par le concierge ou par téléphone.

A l'occasion d'une visite annoncée, si le locataire s'absente, il est invité à remettre une clé de son logement à une personne de son choix dont le nom et l'adresse doivent être connus du Logement Bruxellois de manière à pouvoir accéder au logement.

Dans le cadre d'une intervention technique ayant fait l'objet au préalable d'une communication auprès du locataire concerné et n'ayant pu aboutir suite à l'absence du locataire ou au refus d'accès au logement, le Logement Bruxellois se réserve le droit facturer des frais de déplacement au locataire concerné.

Le locataire devra tolérer, sans indemnité, les inconvénients résultant de tous travaux de réparation, d'amélioration ou d'aménagement, urgents ou non, décidés par le Logement Bruxellois même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Par ailleurs, il arrive que certains locataires n'entretiennent pas correctement leur logement : le propriétaire a le droit de le vérifier en rendant visite au locataire, au besoin en faisant appel aux autorités compétentes.

En cas d'incident pouvant occasionner des dégradations dans l'immeuble et pour tout cas de force majeure, l'accès à un logement - inaccessible suite à l'absence d'un locataire ou pour toute autre cause - sera permis à un Délégué du Logement Bruxellois accompagné d'un policier et d'un serrurier.

ART. 8. APPARENCE GENERALE DE L'IMMEUBLE

► FENETRES ET TERRASSES

Afin de garantir aux immeubles un aspect soigné et uniforme, le Logement Bruxellois demande à ses locataires d'être attentifs à la manière dont ils décoorent leurs fenêtres et leurs terrasses. Les fenêtres pourront être occultées de rideaux, mais on évitera les stores pare-soleil ou les marquises. Les fenêtres ne peuvent pas non plus être cachées par des meubles ; elles seront nettoyées avec les produits adéquats. Si elles sont cassées, le locataire les fera immédiatement remplacer. Afficher des publicités ou autres posters aux fenêtres n'est pas autorisé.

Pour les logements disposant d'une terrasse, le linge peut bien sûr être mis à sécher à l'extérieur mais sur un séchoir sur pied dont la hauteur ne pourra pas dépasser la balustrade de la terrasse, ceci afin d'éviter de faire voir son linge aux voisins ou aux passants. Du mobilier de jardin ou des meubles de rangement peuvent aussi agrémenter la terrasse, mais à condition de ne pas dépasser la balustrade de celle-ci. Enfin, il arrive que des locataires entreposent des déchets, des encombrants, des meubles cassés, des denrées pourries sur leur balcon : c'est très désagréable à voir et très incommodant pour les voisins. Le locataire veillera donc à évacuer dans les plus brefs délais tous ces objets dans les endroits prévus à cet effet. La terrasse doit bien évidemment être entretenue par le locataire qui restera attentif à ne pas laisser couler de l'eau sur la fenêtre ou la terrasse de son voisin du dessous.

Dans les logements des rez-de-chaussée équipés de terrasses ouvertes (sans balustrade), tous travaux d'aménagements (entreposage de meubles de rangement, clôtures, panneaux, grillages etc.) de celles-ci sont interdits sauf autorisation préalable et écrite du Logement Bruxellois.

► EMETTEURS ET ANTENNES

Chacun aime être en contact avec un large choix de chaînes de télévision afin de choisir celle qui lui plait le plus. Parfois, cela passe par l'installation d'une antenne parabolique. On en voit beaucoup en Région bruxelloise et elles enlaidissent les façades ; c'est pour cela que le règlement communal précise que :

- l'antenne ne peut être apparente depuis tout espace accessible au public,
- la pose ne peut engendrer aucun trouble anormal de voisinage,
- La pose ne peut détériorer le bâti (châssis, murs, balustrades,...).

Le Logement Bruxellois accepte des antennes sur pied, d'une hauteur maximale de 60 cm. Le locataire qui ne respecte pas ces règles pourrait être obligé de retirer immédiatement son installation.

ART. 9. GARAGE ET PARKING LOUES OU MIS A DISPOSITION

Dans certains complexes de logement, le Logement Bruxellois peut louer un garage ou un emplacement de parking. Un bail à loyer devra alors être signé entre le locataire et le Logement Bruxellois, et reprendra notamment expressément le numéro de plaque du véhicule. Seuls les locataires de ces emplacements recevront les clés y donnant accès, celles-ci ne pourront en aucun cas être données à une autre personne (sauf autorisation préalable et écrite du Logement Bruxellois). **La sous-location des garages et emplacements de parking est strictement interdite.**

On le sait, des trafics divers ont parfois lieu dans les garages, ce qui est inacceptable. Aussi, toute voiture qui se trouve dans un garage ou sur un emplacement de parking devra être immatriculée et en état de fonctionnement. Les autres objets ou véhicules seront interdits sauf autorisation écrite du Logement Bruxellois. Il fera évacuer aux frais, risques et périls du locataire, tout véhicule qui serait stationné dans les garages ou parkings sans autorisation, ainsi que tout véhicule gênant.

Il ne pourra donc en aucune façon être réclamé au Logement Bruxellois un dédommagement en cas de dégât, vol, ou autre.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec un minimum d'inconvénient pour les autres locataires et plus particulièrement entre 22 heures et 7 heures.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable n'est autorisé. Il est interdit d'entreposer des pneus.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et sur les aires de manœuvres, ceci afin de ne pas gêner les déplacements, notamment des services de secours.

De manière générale, l'entretien des véhicules (y compris le lavage) et autres travaux mécaniques ne sont pas autorisés dans les garages et parkings. Le déversement d'huile ou autre substance dans les égouts est interdit. Le locataire devra les déposer à la déchetterie dans le container prévu à cet effet.

Aucune prise ne peut être placée dans les garages. L'alimentation électrique de la lampe des boxes individuels ne peut être utilisée à d'autres fins que l'éclairage de ce local.

ART. 10. ASSURANCES

Malheureusement, des catastrophes peuvent arriver dans le logement et le locataire se retrouver alors sans rien. Il se peut aussi qu'un geste inapproprié d'un locataire déclenche des conséquences sur les logements voisins (ex : incendie en laissant un cigarette allumée, en oubliant une casserole sur la cuisinière...).

C'est pour cela que les assurances existent : prendre une assurance incendie est obligatoire pour le locataire (préciser si le logement s'accompagne d'une cave, d'un grenier, d'un garage, car son contenu doit aussi être assuré ; préciser aussi que le bailleur a souscrit une **assurance abandon de recours**).

Il est instamment conseillé au locataire, avec ou sans enfant, de souscrire une police R.C. familiale auprès d'une compagnie d'assurance de son choix.

Outre ce qui est précisé dans le Contrat de bail (article 22), le locataire devra souscrire une assurance qui couvrira le contenu du bien loué (le mobilier, y compris les papiers peints, tapis, débris de vitre...), ainsi que sa responsabilité locative pour les éventuels dégâts touchant aux voisins.

Sur simple demande du Logement Bruxellois, le locataire devra fournir une copie de son contrat d'assurance et la preuve du paiement des primes.

ART. 11. RESPECT DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Le Règlement d'ordre intérieur est là aussi pour rappeler à tous les locataires les règles de vie dans un immeuble à appartement ou dans un maison afin de garantir un environnement serein et un bâti en bon état. Ce texte fait partie intégrante du Contrat de bail.

Toute tolérance aux conditions énoncées au présent règlement, quelle qu'en aie pu être la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme une quelconque modification ou abrogation de ces conditions.

Les autorités de gestion du Logement Bruxellois sont seules habilitées pour estimer s'il convient de faire appel au présent R.O.I. en cas d'infraction. Sauf règles d'ordre public, il en va de même pour la dénonciation à Justice ou le dépôt d'une plainte, avec ou sans constitution de partie civile.

ART. 12. INFORMATIONS PRATIQUES

► ACCESSIBILITE DES BUREAUX DU LOGEMENT BRUXELLOIS

Rue du Cardinal Mercier 37, 1000 Bruxelles.

► RECLAMATIONS ET PLAINTES

Les locataires devront adresser leurs **réclamations** éventuelles au Logement Bruxellois par simple lettre. Le courrier mentionnera les références du logement occupé par le locataire ainsi que l'énoncé de ses réclamations.

Dans le cadre de l'art. 76 du Code du logement, les locataires ont par ailleurs la possibilité d'introduire une **plainte** par pli recommandé auprès du Logement Bruxellois ; celle-ci est obligatoirement soumise pour avis au Délégué social désigné auprès du Logement Bruxellois par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Sur la base de cet avis, une décision est prise par le Conseil d'Administration du Logement Bruxellois dans les trois mois de la plainte.

Dans le cas où la décision rendue par le Conseil d'Administration ne convient pas au locataire, celui-ci peut introduire un recours auprès de la Société du Logement de la Région Bruxelloise.

La procédure de plainte et de recours est régie par l'article 76 du Code du Logement.

► VALVES DE L'IMMEUBLE

Des valves sont installées dans les immeubles du Logement Bruxellois ; certains immeubles sont même dotés du système Intratone. Le locataire est invité à consulter ces endroits de communications.

► ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Dans le cas où le locataire serait absent lors de l'état des lieux d'entrée ou de sortie pour des raisons injustifiées, le Logement Bruxellois lui réclamera, entre autres, les frais de déplacement du Délégué du Logement Bruxellois.

A la date d'entrée en vigueur du présent Règlement d'Ordre Intérieur, le forfait est fixé à 15 euros, indépendamment du site. Ce montant est revu périodiquement.

L'état de lieux de sortie intervient à une date fixée d'un commun accord entre les parties. Il comprend une estimation du coût de remise en état.

Dans l'hypothèse où le locataire ne prend pas contact avec la Société pour convenir d'une date pour l'état des lieux, celle-ci est fixée par la Société. Dans le cas où sa nouvelle adresse ne serait pas connue par celle-ci, la correspondance lui sera expédiée au logement qu'il a quitté.

Après la période de préavis, tant que les clés ne sont pas restituées à la Société contre accusé de réception de celle-ci, des indemnités d'occupation peuvent être réclamées.

Le Logement Bruxellois n'est pas responsable de la non transmission du décompte liquidatif en cas d'absence de communication par le locataire sortant de sa nouvelle adresse et de son numéro de compte.

► CONSEIL CONSULTATIF DES LOCATAIRES

Le Code Bruxellois du Logement prévoit :

- Art 82. *Il est institué auprès de chaque SISP un Conseil consultatif des locataires.*
- Art 83. (extrait) *Chaque Conseil consultatif des locataires comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les 4 ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement. La date des élections est fixée par le Gouvernement.*
- Art 84. (extrait) *Le Conseil consultatif des locataires organise au moins quatre fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la SISP. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements. Lorsque le Conseil consultatif n'est pas institué, la SISP a l'obligation d'inviter deux fois par an tous les locataires à une réunion, au cours de laquelle seront abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien, le programme des activités et d'animation au sein des sites de logements sociaux, les modifications de législation ayant un impact sur les locataires, les modifications du Règlement d'Ordre Intérieur, ainsi que tous points que cinq pour cent des locataires demandent à inscrire. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions, peuvent être organisées par ensemble de logements.*

ART. 13. MODIFICATION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le locataire s'engage à se soumettre aux modifications au présent R.O.I. qui seraient décidées par le Conseil d'administration du Logement Bruxellois.

Les modifications en question sont portées à sa connaissance par pli ordinaire. Le R.O.I. peut en outre être consulté au siège du Logement Bruxellois aux heures usuelles d'ouverture. Il est par ailleurs diffusé sur le site Internet du Logement Bruxellois (www.logementbruxellois.be).

ART. 14. DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET SANCTIONS

L'occupation d'un logement attribué à un locataire enregistré de la Société immobilière de service public (S.I.S.P.) LOGEMENT BRUXELLOIS s.c.r.l. est soumise au **respect de règles** d'ordre public (qui s'imposent à tous) :

- ▶ du Code civil (C.C.) en matière de louage d'immeuble par bail à loyer de résidence principale, et notamment de :
 - l'article 1728 du C.C. qui impose au locataire d'une part, d'occuper et d'utiliser les lieux loués en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, et d'autre part, de payer le prix du bail aux termes convenus ;
 - l'article 1732 du C.C. selon lequel le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute ;
 - l'article 1733 du C.C. selon lequel le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci se soit déclaré sans sa faute ;
 - l'article 1735 du C.C. selon lequel le locataire est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison.
- ▶ du Code Civil en matière de contrats, et notamment de :
 - l'article 1134 du C.C. selon lequel : *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi ;*
 - l'article 1135 du C.C. selon lequel : *Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature.*
- ▶ de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par des sociétés immobilières de service public (et de ses modifications ultérieures) (ci-après en abrégé « A.G.R.B.C. du 26.09.1996 »);
- ▶ du contrat type de bail signé entre parties, dont le modèle est repris, selon les cas, à l'annexe 3, 5 ou 6 de l'A.G.R.B.C. du 26.09.1996 précité, qui impose le strict respect du présent R.O.I.

Le présent Règlement d'ordre intérieur (R.O.I.) a été approuvé par le Conseil Consultatif des Locataires en date du 13 janvier 2017.

Le présent Règlement d'ordre intérieur (R.O.I.) a été approuvé par le Conseil d'Administration du Logement Bruxellois en sa séance du 23 février 2017.

Point 1.

Le présent R.O.I. entre en vigueur le 1^{er} mars 2017. Il annule et remplace tout R.O.I. antérieurement en vigueur. Ce R.O.I. est applicable à tout locataire des habitations mises

en location par le Logement Bruxellois et à toutes les personnes qui font partie de son ménage, qui lui rendent visite, qu'il accueille ou dont il a la charge.

Le présent R.O.I. détermine les conditions pratiques d'occupation qui n'ont pas été expressément détaillées, prévues ou définies dans le Contrat de bail. Il en fait **partie intégrante. Le locataire est donc tenu de s'y conformer.**

Point 2.

Sans préjudice des dispositions prévues au point 3 ci-après, le Logement Bruxellois n'a en principe pas qualité pour arbitrer les litiges entre locataires. Cet arbitrage relève de la seule compétence de la Justice de Paix et des services de médiation existants.

Point 3.

En cas de non respect du présent R.O.I. et/ou du Contrat de bail par le locataire, les membres de son ménage, ou les tiers qui leur rendraient visite, le locataire s'expose, selon la gravité des faits qui lui sont reprochés, aux actions mentionnées ci-dessous.

Le Logement Bruxellois est libre d'opter, selon la gravité et l'urgence, pour l'action qu'il jugera adaptée à la situation :

1. **Action purement financière (facturation du coût du nettoyage ou d'une remise en état)** : il est expressément convenu qu'en cas de manquement constaté aux obligations d'entretien et/ou de réparation dans les entrées, escaliers, paliers et autres endroits communs aux locataires des habitations, le Logement Bruxellois interviendra d'initiative ou sur demande pour y pallier. Les frais résultant de cette intervention seront mis à charge du ou des locataires responsables s'ils sont identifiés (conformément aux articles 28 & 29§1 de l'A.G.R.B.C. du 26-09-96).
2. **Avertissement écrit transmis au locataire par son bailleur ou toute personne dûment mandatée pour exécuter cette tâche, avec ou sans entretien préalable avec la Direction du Logement Bruxellois, constituant mise en demeure de réparer, à ses frais, le dommage subi le cas échéant.**
3. **Congé renon adressé au locataire et mettant fin au bail.**
 - **Tout locataire qui, de manière répétée, malgré l'envoi d'une ou plusieurs mises en demeure par pli recommandé à la poste par le bailleur ou toute personne dûment mandatée, soit n'aura pas maintenu son habitation, les parties communes ou leurs abords en bon état d'entretien et de propreté, soit aura occasionné des troubles de jouissance et/ou commis des actes de vandalisme, s'exposera à la rupture du bail devant le Juge de Paix compétent. Lorsque le nombre ou la gravité des infractions constatées sera jugé tel que les relations contractuelles sont compromises, le Logement Bruxellois signifiera un dernier avertissement au locataire. L'envoi d'un congé renon sera automatique dès que le locataire, qui aura reçu ce dernier avertissement préalable, sera à nouveau en défaut de respecter le présent R.O.I. et/ou le Contrat de bail.**
 - **Toute agression physique et/ou verbale répétée à l'encontre du personnel du Logement bruxellois justifiera l'envoi d'un congé renon.**
