

Règlement d'Ordre Intérieur

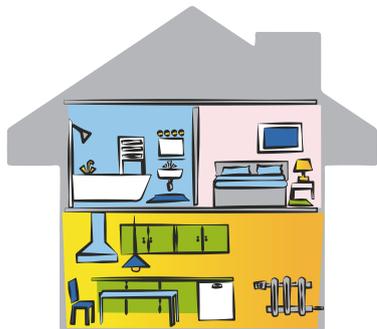
R.O.I.



PRELIMINAIRES :

Nous sommes heureux de vous compter parmi les locataires du Foyer du Sud.

Le logement que vous avez loué est le vôtre durant toute la période du bail. Il vous appartient donc de l'entretenir au mieux afin de vous y sentir bien.



Soucieux de votre bien-être et de votre sécurité, nous exposons dans ce présent règlement quelques règles de sécurité, de savoir-vivre ainsi que les conditions pratiques d'occupation de votre logement qui n'ont pas été prévues ou définies dans le contrat de bail. Tout locataire, en prenant possession de son logement, reconnaît avoir eu connaissance du présent règlement d'ordre intérieur, qu'il s'engage à observer dans un esprit de solidarité et de convivialité.

Nous vous demandons de toujours occuper les lieux loués suivant la notion juridique de "Personne prudente et raisonnable". Il faut comprendre par cette notion que vous veillerez donc à ce que la tranquillité de l'immeuble et de l'ensemble de vos voisins ne soit à aucun moment troublée par votre comportement, celui des membres de votre famille, ou de vos visiteurs et ceci, tant dans votre logement que dans les parties communes et les abords de votre immeuble.

Dans le présent règlement, le propriétaire est appelé "la Société" (Le Foyer Du Sud), et celui ou ceux qui prennent en location sont appelés du seul nom de locataire (La/Les Personne(s) qui loue(nt) le logement).

Il s'engage également à se soumettre aux nouvelles prescriptions approuvées en Conseil d'Administration qui seraient ultérieurement introduites dans les présentes dispositions et notifiées.



L'occupation d'un logement attribué à un locataire enregistré de la Société immobilière de service public (S.I.S.P.) Foyer du Sud 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 personne prudente et raisonnable, 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;*
 - ▶ 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 (Moniteur belge du 14.11.1996) (ci-après en abrégé "A.G.R.B.C. du 26.09.1996");
 - ▶ contrat type de bail signé entre parties, dont le modèle est repris à l'annexe 3 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 d'Administration du Foyer du Sud en sa séance du 16 mai 2018.

Point 1

Le présent R.O.I. entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Il annule et remplace tout R.O.I. antérieurement en vigueur. Ce R.O.I. est applicable à tous les locataires des habitations mises en location par le Foyer du Sud. Par locataire il faut entendre le preneur du bail et toutes les personnes qui font partie de son ménage, qui lui rendent visite, qu'il accueille ou dont il a la charge.



Point 2

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 Foyer du Sud 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 Foyer du sud 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, ou de l'ensemble des locataires de l'immeuble concerné si le ou les responsables des salissures ou des dégâts ne sont pas identifiables. En ce qui concerne les parties communes, la communauté des locataires de l'immeuble en est en effet solidairement responsable : à défaut d'identification de l'auteur des dégradations, le coût de la remise en état sera donc reparti à parts égales par habitation (conformément aux articles 28 & 29§1 de l'A.G.R.B.C. du 26-09-96).
- 2. Avertissement écrit transmis au locataire, avec ou sans entretien préalable avec la Direction du Foyer du Sud, constituant mise en demeure de réparer, à ses frais, le dommage subi le cas échéant.** L'avertissement est inscrit dans le dossier du locataire tenu par le Foyer du Sud en vue d'être éventuellement soumis à l'appréciation du Juge de Paix. En application de la loi de protection de la vie privée, le locataire peut se faire produire une copie de son dossier.
- 3. Congé renon adressé au locataire et mettant fin au bail.**
En cas d'inexécution fautive présentant une certaine gravité, le Foyer du Sud peut notifier un congé renon, moyennant un préavis motivé de six mois, au locataire qui ne respecterait pas ses obligations découlant du Contrat de bail et du présent R.O.I., le préavis prenant cours à dater du premier jour du mois suivant celui où il a été notifié.

DÉFINITIONS

Par **parties communes**, on entend notamment : 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, ...

Bailleur : Foyer du Sud

TABLE DES MATIERES

1. Bail et loyer	7
1.1. Etat des lieux (entrée, sortie et remise en état)	7
1.2. Paiement de loyer (et non-paiement)	7
1.3. Paiement charges et consommations	7
1.4. Révision du loyer	7
1.5. Changement de composition de ménage et situation générale	7
1.6. Droit à un logement adapté	8
1.7. Assurance incendie	8
1.8. Précaution incendie	8
2. Utilisation et entretien du logement et de ses abords	9
2.1. Emménagement et déménagement	9
2.1.1. Aménagement du logement	9
2.1.2. Aspect du logement	10
2.2. Le bruit	10
2.3. Litige entre les locataires	11
2.4. Ordures ménagères	11
2.5. Animaux	11
2.6. Accessibilité du logement	12
2.6.1. Visite du logement	12
2.6.2. Travaux urgents	12
2.6.3. Cafards	12
2.6.4. Relevé des compteurs et calorimètres	12
2.7. Terrasses et jardins privés	13
2.8. Utilisation des caves	13
2.9. Garage – parking	13
2.10. Attaches sur les murs extérieurs et toits (paraboles)	13
2.11. Travaux dans le logement	14
2.11.1. Conseils pour éviter les problèmes de condensation et/ou humidité	14
2.12. Entretien des appareils individuels et mesures de sécurité	15
2.13. Utilisation des installations sanitaires	15
2.14. Utilisation des installations électriques	15
2.15. Immeubles raccordés au gaz	15
2.16. Sécurité	16
3. Les communs	17
3.1. Esplanades/espaces verts/cours communes/coursives	17
3.2. Bruit, squatte, dégradation dans les communs, rencontres prolongées, moralité publique...	17
3.3. Nettoyage des communs et encombrants	17
3.4. Mesure en cas de gel et de neige	18
3.5. Concierges	18
3.6. Agent de Prévention et de Sécurité (APS)	19
3.7. Ascenseurs	19
3.7.1. Porte d'entrée et parlophone	20
4. Conseil Consultatif des Locataires (CoCoLo)	21
5. Informations pratiques	23
5.1. Permanences guichet du Foyer du Sud	23
5.2. Service de garde	23
5.3. Numéros de téléphones utiles	24

1. BAIL ET LOYER

PRÉAMBULE – INCIDENCE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

La signature d'un contrat de bail avec la Société entraîne automatiquement l'adhésion totale et sans réserve des locataires aux prescriptions contenues dans le présent règlement d'ordre intérieur et dans les modifications qui leurs auront été notifiées.

Le non-respect des obligations résultant du présent règlement d'ordre intérieur constituera, après lettre de mise en demeure, un motif pouvant aller jusqu'à la résiliation du contrat de bail au tort du locataire en Justice de paix.

1.1. ETAT DES LIEUX (ENTRÉE, SORTIE ET REMISE EN ÉTAT)

🏠 **Entrée** : Un état des lieux contradictoire sera dressé, avant l'entrée du locataire dans les lieux loués, et signé par les parties, un exemplaire en sera remis au locataire. Cet état des lieux sera établi par un membre du Service Technique et le nouveau locataire et n'engendre pas de frais.

🏠 **Sortie** : En cas du départ du locataire, le logement, la cave et/ou grenier/jardin doivent être remis en état impeccable de propreté et en parfait état locatif. Lorsque le locataire quittera le logement, un état des lieux de sortie, contradictoire sera établi par un expert extérieur dont les frais seront répartis à parts égales entre les deux parties. Les frais d'un état des lieux de sortie s'élèvent en 2022 à 225€. Ce montant peut augmenter dans le futur.



1.2. PAIEMENT DE LOYER (ET NON-PAIEMENT)

Les logements sont loués au mois. Le loyer est payable entre le premier et le dix de chaque mois. En cas de retard et/ou de non-paiement, une procédure de récupération sera exécutée, pouvant aboutir à la résiliation du bail et à l'expulsion du logement.

1.3. PAIEMENT CHARGES ET CONSOMMATIONS

🏠 **Charges** : Le locataire paiera en plus de son loyer sa participation dans les charges communes de l'immeuble telles que l'éclairage, les ascenseurs, les assurances pour le territoire forestois, le nettoyage des communs, l'entretien des espaces verts communs. Ces charges sont provisionnées tous les mois en complément du loyer et font l'objet d'un décompte annuel basé sur le coût réel des charges et d'un ajustement du montant des provisions pour l'année suivante.

🏠 **Consommations** : Le locataire doit payer les frais inhérents à sa propre consommation d'eau chaude, d'eau froide, d'électricité et de chauffage soit par l'intermédiaire de la Société, soit directement aux fournisseurs d'énergies.

1.4. RÉVISION DU LOYER

Chaque année, le loyer sera indexé et calculé en fonction des revenus actuels de l'ensemble du ménage. Annuellement, la Société procède à la récolte des revenus de l'ensemble des membres du ménage, vous avez l'obligation de fournir les documents requis. La Société avertit par simple lettre le locataire de toute modification.

1.5. CHANGEMENT DE COMPOSITION DE MÉNAGE ET SITUATION GÉNÉRALE

🏠 Le locataire s'engage à communiquer immédiatement par écrit à la Société tout changement de sa situation sociale, familiale et financière ayant des effets sur le bail.

🏠 Le locataire est tenu de demander une autorisation préalable à la Société avant l'emménagement d'un nouveau membre dans son logement avec ou sans élection de domicile. Sur base d'un document disponible à l'accueil ou sur simple demande écrite.

🏠 Seuls les signataires du bail sont autorisés à rester dans le logement en cas de décès de l'un des deux conjoints.

1.6. DROIT À UN LOGEMENT ADAPTÉ

Le locataire dont le logement, qu'il occupe depuis deux ans minimum, sauf exception décidée par le Conseil d'Administration, n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de mutation pour un logement adapté au sein du patrimoine de la Société.

1.7. ASSURANCE INCENDIE



Le locataire est obligé de contracter une assurance de type intégrale incendie auprès d'une compagnie notoirement solvable, couvrant le contenu du bien loué (le mobilier y compris le papier peint, tapis...), les bris de verre, les dégâts des eaux et le recours des voisins. Chaque année, le Foyer du Sud envoie le document de recensement auquel chaque locataire répondra notamment en joignant la preuve de paiement de sa police d'assurance. Il est à noter que le Foyer du Sud contracte également une assurance incendie pour l'immeuble avec **abandon de recours pour le territoire forestois**.

Il est enfin vivement conseillé de souscrire une assurance R.C. familiale.

1.8. PRÉCAUTION INCENDIE

En outre le locataire est tenu de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éliminer tout risque d'incendie. Il est notamment défendu de modifier l'installation électrique ou de la surcharger.

Tous les accès de secours et les parties communes doivent rester entièrement libres et les locataires doivent maintenir leur terrasse dégagée. Toute défectuosité du détecteur de fumée doit être immédiatement signalée au bailleur.



2. UTILISATION ET ENTRETIEN DU LOGEMENT ET DE SES ABORDS

2.1. EMMÉNAGEMENT ET DÉMÉNAGEMENT

Les emménagements et déménagements sont strictement interdits le dimanche et les jours fériés **ainsi que le samedi pour les bâtiments Jordens, Van Caulaert, Bosnie 94-96 et 127 à 143 et Vlogaert.**

Rappel du *Code pénal* (Art. 561 1°).

Un rendez-vous sera fixé avec le concierge et le nouveau locataire afin de prendre connaissance des usages de l'immeuble.

L'emménagement et le déménagement devront s'effectuer selon les indications données par la Société, l'usage de l'ascenseur est interdit pour le transport du mobilier. Le locataire sera tenu de nettoyer le hall d'entrée, l'ascenseur et les escaliers en cas de nécessité. Lors des emménagements et/ou déménagements, il est interdit de remplir le local destiné aux poubelles ou les parties communes, de meubles ou de tout autre objet lourd.

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

2.1.1. Aménagement du logement

Toutes les fenêtres des logements et portes-fenêtres donnant accès aux terrasses devront être garnies, sur toute la hauteur de la partie vitrée, de rideaux blancs. Des marquises ou stores pare-soleil sont interdits.

Pendant toute la durée de la location, vous êtes tenu de maintenir le logement garni des meubles meublants. Vous devez donc le meubler en quantité et valeur suffisante pour répondre en tout temps au paiement du loyer convenu et à l'exécution des conditions de la location.

La peinture et/ou la pose de tapisserie des pièces est laissée au soin du locataire et se fera à ses frais, dans les règles de l'art. Les châssis ne pourront pas être repeints.

La pose d'une moquette est autorisée, sous réserve qu'elle ne soit pas posée «à plein bain de colle». La moquette devra être enlevée aux frais du locataire lors de son départ et le recouvrement du sol existant avant l'entrée dans les lieux, devra être remis en parfait état.

Toutes fixations dans les murs doivent se faire proprement il en va de même lors de leur enlèvement. À la libération des lieux, les trous dans les murs devront être soigneusement rebouchés. Aucune fixation, ni pose d'adhésif ne peut être faite sur les portes, les chambranles ni sur les murs en briques des terrasses et les châssis.

Les locataires ne pourront effectuer des travaux qui modifient l'état des lieux d'entrée, **sans l'accord écrit préalable du Foyer du Sud.**



2.1.2. Aspect du logement

Afin de respecter l'aspect de l'immeuble, il est interdit de déposer des objets de tous genres sur les terrasses et les balcons.

Dans les appartements disposant d'une terrasse, le linge devra être suspendu sur un séchoir à pied. De plus, les séchoirs sur pied, placés sur les terrasses ne pourront dépasser la hauteur de la balustrade de la terrasse.

Il est interdit de placer des meubles devant les fenêtres.

Lorsque le dispositif en place le prévoit sur les sonnettes et boîtes aux lettres, les noms des locataires ne peuvent être mentionnés qu'au moyen de plaquettes fournies par le bailleur et dont les frais seront portés en compte du locataire; seuls les noms des personnes domiciliées dans le logement en accord avec le bailleur peuvent y être mentionnés.

Chaque locataire veillera à l'entretien des vitres (au moins 2 fois par an) et fera immédiatement remplacer les carreaux fêlés ou cassés.

Il est interdit de faire de la publicité dans l'immeuble pour quelque motif que ce soit sauf autorisation spéciale du bailleur.

Les locataires ne pourront mettre aux fenêtres ni affiches, ni enseignes, réclames ou autres objets quelconques.

2.2. LE BRUIT

Les locataires sont tenus d'utiliser, les radios, télévisions, appareils et autres instruments de musique installés dans leur appartement, de manière à ne pas déranger les autres locataires. En principe, ces appareils ne pourront fonctionner, toujours de façon modérée, qu'entre 7 heures et 22 heures, en dehors de ces heures, ils seront mis en sourdine.

Pour rappel : On considère qu'il y a tapage nocturne lorsque la tranquillité est troublée entre 22 heures et 7 heures et que celui-ci est répréhensible par la Loi (article 561 1° du Code Pénal). Le tapage diurne, tout bruit excessif avant 22 heures, est également une infraction punissable par la Loi. Le locataire veillera également à ne pas utiliser de lave-vaisselle, de machine à laver et séchoir bruyants et ne pas faire fonctionner ces appareils durant la nuit.



Le locataire ne tondra pas sa pelouse et n'utilisera pas d'outillage, tel que les foreuses, tronçonneuses... les dimanches et jours fériés afin de respecter la tranquillité de ses voisins.

Les locataires devront veiller à ne pas claquer les portes, ne pas interpeller d'autres personnes à haute voix, dans les escaliers, les halls ou les terrasses, ne pas circuler en chaussures dans les appartements, entre 22 heures et 7 heures du matin, ne pas faire de travaux, déplacer des meubles et objets lourds durant la soirée et la nuit ainsi que le dimanche et les jours fériés.

Si le locataire voit sa tranquillité troublée, il ira en priorité en parler à son voisin.

2.3. LITIGE ENTRE LES LOCATAIRES



Les locataires doivent entretenir entre eux des relations de bon voisinage. En cas de conflit entre locataires, il est vivement conseillé au voisin concerné d'entamer le dialogue entre eux. Il est toujours préférable de trouver une solution à l'amiable. La Société n'est pas compétente pour tenir un rôle d'arbitrage dans les différends qui pourraient surgir entre locataires. Si le conflit persiste, les réclamations éventuelles devront obligatoirement être adressées, par écrit, au Foyer du Sud. Il est rappelé qu'une procédure de conciliation peut être introduite, sans frais, devant le Juge de Paix.

2.4. ORDURES MÉNAGÈRES



Pour des raisons de salubrité et de sauvegarde de l'environnement, le locataire est tenu d'évacuer les ordures ménagères, aux jours et endroits prévus, ou d'utiliser les conteneurs installés à cette fin.

Les immondices sont présentées à la collecte dans des sacs réglementaires de la Région bruxelloise. Ces sacs seront de couleur blanche, bleue, jaune, orange ou verte suivant les déchets à évacuer.

Aucun sac poubelle ou objets encombrants ne peuvent être déposés dans les parties communes de l'immeuble (paliers, couloirs des caves, entrée de l'immeuble, cours arrières, pelouses, parking) ni entreposés sur les terrasses des appartements. Le Foyer du Sud se réserve le droit de faire évacuer les déchets ménagers et immondices déposés dans l'immeuble en contravention au présent règlement aux frais du locataire contrevenant.

Dans le respect des consignes diffusées par l'Agence Bruxelles-Propreté, il est rappelé aux locataires que les immondices doivent être mises exclusivement dans les sacs plastiques réglementaires vendus dans le commerce; ils doivent être fermés et ne peuvent peser plus de 18 kg. Pour les "encombrants", il est toujours possible de contacter le service d'enlèvements spéciaux de l'Agence "Bruxelles Propreté" (numéro vert: 0800/981.81 ou de contacter sa Commune.

Le tri sélectif est important pour le respect de l'environnement et du mieux vivre de chacun. Pensez à trier vos déchets, en respectant les jours et heures de collecte sélective ou en utilisant les containers spéciaux qui se trouvent dans la commune.

Selon les cas de figures qui peuvent différer d'immeuble à immeuble :

🏠 Les sacs poubelles doivent être directement déposés par le locataire dans les containers situés dans un local approprié.

Aucun autre objet ne pourra être déposé dans le local destiné aux poubelles et immondices. Le Foyer du Sud se réserve le droit de faire évacuer les objets placés dans le local en contravention au règlement de location, aux frais du locataire contrevenant; s'il ne peut être identifié, les frais d'évacuation seront supportés par l'ensemble des locataires de l'immeuble.

🏠 Dans les immeubles où il n'y a pas de containers, les poubelles doivent être déposées sur le trottoir, aux jours et aux heures prévues par Bruxelles-Propreté.

2.5. ANIMAUX

La Société tolère la garde d'animaux dans les logements pour autant que ceux-ci ne présentent aucun danger pour les autres locataires. Les propriétaires des animaux devront s'assurer contre les dommages qu'ils pourraient occasionner et en produire la preuve à la demande de la Société, sans que cela n'entraîne pour celle-ci une quelconque responsabilité.

Si des plaintes fondées de locataires sur le comportement d'un animal (odeurs, bruit, danger,...) parviennent à la Société, celle-ci peut éventuellement retirer l'autorisation de garder cet animal.

Les chiens doivent être tenus en laisse sur la voie publique, aux abords immédiats des logements, dans les parties communes des immeubles à appartements ainsi que sur les aires de jeux réservées aux enfants.

Le propriétaire d'un animal est tenu responsable de la malpropreté que celui-ci pourrait causer. Il est tenu d'y remédier dans les délais les plus brefs. A défaut, le coût du nettoyage lui sera porté en compte.

Il est **strictement interdit** de laisser les animaux faire leurs besoins dans les bâtiments, devant les entrées, sur les pelouses et les trottoirs situés aux abords immédiats des immeubles. Enfin, les locataires veilleront à ne pas laisser les chiens aboyer en les laissant seuls dans l'appartement.

Il est également **strictement interdit** de nourrir les pigeons et autres animaux errants sur la voie publique, sur les terrasses, dans les cours arrières ou dans les espaces intérieurs des immeubles. Outre les désagréments liés aux odeurs nauséabondes et à la prolifération désagréable des insectes, ce type de comportement est de nature à favoriser la survenance de rongeurs (rats et souris).



Le locataire qui constate la présence de rongeurs (rats, souris, ...) ou de vermines (nids de guêpes, cafards, punaises, puces, etc...) doit en informer le Service Location du Foyer du Sud.

2.6. ACCESSIBILITÉ DU LOGEMENT

2.6.1. Visite du logement

La Société se réserve le droit de déléguer un de ses agents pour visiter à tout moment les lieux loués, afin de s'assurer des travaux à exécuter ou de l'état d'occupation des locaux. Ce droit est également réservé à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Tous frais, indemnités et dommages éventuels résultant de l'impossibilité d'accéder au logement, lorsque le locataire est absent au rendez-vous ou refuse de donner accès à son logement, seront facturés au locataire. **Les locataires sont tenus de réserver un accueil respectueux au personnel du Foyer du Sud ainsi qu'aux firmes envoyées par la Société afin de leur permettre d'effectuer leur mission dans les meilleures conditions. Tout comportement irrespectueux envers le personnel du Foyer du Sud pourrait faire l'objet de poursuites judiciaires.**

2.6.2. Travaux urgents

Pour tout problème inopiné et urgent survenant dans un appartement et pouvant notamment occasionner des dégradations dans l'immeuble, le Foyer du Sud se réserve le droit d'y accéder en présence d'un policier et d'un serrurier, voire sur décision expresse du Juge de Paix.

2.6.3. Cafards



Le Foyer du Sud est en contrat avec une Société agréée pour la désinfestation des cafards. L'accès à votre logement est obligatoire

Les locataires sont prévenus, par courrier du jour et des heures de passage.

La désinfestation a lieu 4 fois par an.

Si le locataire est absent 2 fois de suite, la Société se réserve le droit de porter son dossier en Justice de Paix.

2.6.4. Relevé des compteurs et calorimètres

Les locataires devront donner l'accès à la firme de comptage ou à un agent du Foyer du Sud, aux heures et jours prévus pour les relevés de compteurs et/ou de calorimètres. Tout déplacement supplémentaire sera facturé au locataire absent.

2.7. TERRASSES ET JARDINS PRIVÉS

Par souci de sécurité et dans un esprit d'esthétique et de convivialité, il est interdit :

- 🏠 d'exposer du linge, des tapis ou des objets de literie en façade ou sur les gardes corps des terrasses;
- 🏠 de faire sécher du linge sur les pelouses publiques ou zones de recul de la Société;
- 🏠 de secouer par les fenêtres des paillasons, tapis ou matelas;
- 🏠 de jeter de l'eau ou des objets quelconques par les fenêtres ainsi que de nettoyer les terrasses à grandes eaux. Néanmoins, ces dernières doivent être nettoyées régulièrement.

Par ailleurs le locataire est tenu d'entretenir son jardin.

Le locataire maintient les jardins avant et arrière sous forme de pelouse, à l'exclusion de tout autre usage tels que potager, parterre fleuri... Le locataire à la charge de l'entretien régulier des pelouses et haies. Dans le cas où il viendrait à faire défaut à ses obligations, la Société fera procéder à l'entretien des lieux par des firmes spécialisées aux frais exclusifs du locataire concerné.

2.8. UTILISATION DES CAVES

Les caves éventuelles ne peuvent servir d'atelier, ces locaux sont destinés uniquement au dépôt d'objets et au rangement et doivent être tenus en bon état de propreté.

Les caves ne peuvent en aucun cas être destinées à une pièce de logement, même à titre occasionnel. Les locataires sont tenus de veiller personnellement à la bonne exécution de cette clause.

La Société n'est pas responsable des dégradations et vols causés par effraction aux biens entreposés dans les caves.

Que le locataire utilise ou non sa cave, il doit s'assurer que celle-ci est fermée **à clé**. La Société n'est en aucun cas responsable d'éventuels encombrants qui y seraient déposés après la location du bien.

2.9. GARAGE – PARKING

L'accès aux parkings doit se faire sans créer d'inconvénients pour les autres locataires, plus particulièrement entre 22 heures et 7 heures.

La sous-location des emplacements de parking est strictement interdite.

Seuls les locataires de ces emplacements seront mis en possession des clés/badges y donnant accès. Ceux-ci ne pourront en aucun cas être confiés à une autre personne.

Aucun dépôt de carburant ou tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

La Société fera évacuer aux frais du locataire, tout véhicule stationné dans le garage ou dans le parking sans autorisation ainsi que tout véhicule gênant. Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvres, ceci de manière à ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie, notamment des services de secours. Tout véhicule doit être muni d'une plaque d'immatriculation officielle.

L'entretien des véhicules (y compris le lavage) et autres travaux mécaniques sont interdits dans le garage et le parking. Le déversement d'huile dans les égouts est interdit, il est interdit d'y fumer.



2.10. ATTACHES SUR LES MURS EXTÉRIEURS ET TOITS (PARABOLES)

Il est interdit de placer des antennes de télévision, paraboliques ou radio que ce soit sur une des façades ou sur la toiture des maisons ou immeubles à appartements ainsi que sur les murs ou parois de la terrasse.

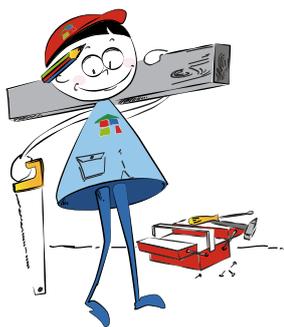
2.11. TRAVAUX DANS LE LOGEMENT

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

Aucun changement, aucune transformation, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, ne pourra se faire sans l'autorisation préalable et écrite de la Société. Cette interdiction s'applique également à la peinture extérieure des bâtiments.

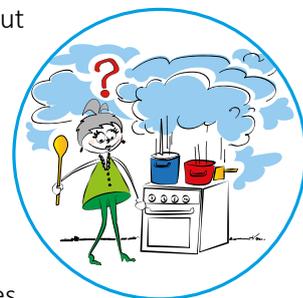
En cas d'infraction, la Société est en droit, en tout temps, de faire rétablir les lieux dans leur état primitif, le tout aux frais du/des locataire(s) et sans préjudices de toutes actions en dommages-intérêts.

La Société a la faculté de conserver définitivement tous travaux faits par l'occupant à son logement, sans qu'elle ne doive payer une indemnité quelconque, sauf dérogation accordée par le Conseil d'Administration.



2.11.1. Conseils pour éviter les problèmes de condensation et/ou humidité

- 1 Il y a lieu d'éviter autant que possible la diffusion de vapeur dans l'habitation, surtout dans les locaux non chauffés. A cette fin, il est utile de laisser les portes fermées dans les locaux où la production de vapeur est importante (par exemple les portes des cuisines pendant ou après la cuisson des repas, les portes des salles de bain pendant ou après un bain ou une douche). De même il est préférable de fermer les portes des locaux non chauffés.
- 2 La vapeur produite sera évacuée aussi rapidement que possible vers l'extérieur, par exemple en faisant fonctionner la hotte dans la cuisine pendant la cuisson des repas, en améliorant la ventilation dans la salle de bain après un bain ou une douche.
- 3 La formation passagère de condensation superficielle dans les cuisines pendant la cuisson des repas et dans les salles de bain pendant un bain ou une douche est inévitable. On veillera toutefois à ce que l'humidité condensée puisse sécher ensuite le plus rapidement possible. A cet effet, il est nécessaire d'intensifier momentanément la ventilation dans ces locaux.
- 4 Les machines à sécher le linge produisent de grandes quantités de vapeur. Celle-ci doit être évacuée directement de l'appareil vers l'extérieur par l'intermédiaire d'un conduit adéquat.
- 5 Lorsqu'on fait sécher le linge à l'intérieur, on veillera à ce que l'eau d'évaporation soit évacuée le plus vite possible. Une ventilation convenable du local de séchage est absolument nécessaire.
- 6 On emploiera les grilles de ventilation prévues, surtout dans les chambres à coucher. Elles peuvent être réglées en fonction des besoins. Elles ne seront fermées qu'en cas de vent violent.
- 7 On ne calfeutrer pas les joints de fenêtres à l'intérieur avec des bandes adhésives. Des mesures ne s'imposent vraiment que si on est régulièrement gêné par des courants d'air. Il est absurde de prétendre que le vacillement de la flamme d'une bougie placée devant les joints d'une fenêtre lorsqu'il y a du vent, est une preuve de la mauvaise qualité du châssis.



- 8 Il est souhaitable de ne pas abaisser la température en dessous de 10°C dans des locaux occupés, surtout par temps humide et pas très froid.
- 9 La formation d'une légère condensation superficielle sur des doubles vitrages (bord des vitres) n'a rien d'exceptionnel. Cependant, si cette condensation est abondante, cela signifie que les conditions d'occupation sont inadaptées. La mesure qui s'impose en premier lieu est d'améliorer la ventilation du local.
- 10 Lorsqu'on désire ne pas chauffer certains locaux occupés, il est nécessaire de ventiler ces locaux convenablement. On peut vérifier si la ventilation est suffisante en contrôlant l'humidité relative de l'air du local.



2.12. ENTRETIEN DES APPAREILS INDIVIDUELS ET MESURES DE SÉCURITÉ

Les appareils de chauffage et chauffe-eau doivent être entretenus une fois par an ainsi que le ramonage des cheminées éventuelles. Le locataire doit s'informer des modalités d'entretiens de ces appareils auprès du Service technique. Il est interdit d'utiliser des chauffages d'appoints à pétrole et des bonbonnes de gaz car ils peuvent être la cause d'intoxication et/ou de condensation. Ils présentent un grand danger en cas d'incendie.

2.13. UTILISATION DES INSTALLATIONS SANITAIRES

Il est interdit d'évacuer par les décharges et les sterfputs, y compris dans les caves ou les garages, des huiles, des graisses usagées, litière de chat, langes ou tout autre produit ou objet qui risquent de les obstruer.

Les canalisations alimentant les appareils sanitaires, tant en eau chaude que froide, sont munies de robinets d'arrêt dits "shell" permettant la mise hors circuit individuelle de ceux-ci. Les occupants des appartements veilleront par une manipulation régulière de ceux-ci, à les maintenir en bon état de fonctionnement.

Il est recommandé aux locataires de veiller à fermer les vannes de leur compteur d'eau et de gaz lorsqu'ils s'absentent pour longue durée, ceci afin d'éviter toute fuite pendant l'inoccupation des lieux. Dans le cas contraire, la responsabilité des locataires pourrait être engagée, notamment si la compagnie d'assurance refuse de couvrir le risque en raison d'un défaut de prévoyance.

2.14. UTILISATION DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES



Les installations électriques ne peuvent être modifiées au gré de chacun.

Il est interdit de modifier l'ampérage des fusibles.

Il est interdit de ponter les fusibles détériorés ainsi que de prélever de l'électricité au départ des parties communes de l'immeuble.

Le locataire devra veiller au bon usage de l'installation électrique (particulièrement en ce qui concerne les raccordements des appareils qu'il y branche), il assume seul la responsabilité des accidents ou dommages pouvant résulter de cet usage.

Dans les caves, il ne peut être rajouté aucune prise. De plus, l'alimentation électrique de la lampe ne peut être utilisée pour raccorder un appareil. Ceci est en contravention formelle avec le RGIE (Règlement général des installations électriques).

2.15. IMMEUBLES RACCORDÉS AU GAZ

Chaque appareil à combustion de gaz, relié à un point de raccordement devra être garanti par un robinet d'arrêt agréé et hermétique.

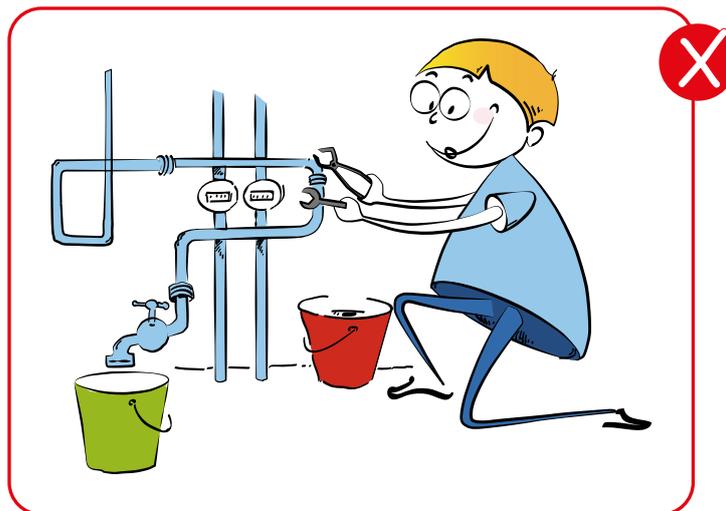
Tout point de raccordement démunie d'un appareil devra être garanti par un bouchon agréé et hermétique.

L'installation de distribution de gaz ne pourra être modifiée de façon quelconque.

Il est strictement interdit d'utiliser :

- 🏠 des tuyaux de raccordement de gaz autres que ceux régulièrement agréés à cet effet;
- 🏠 des bonbonnes de gaz;
- 🏠 des poêles à pétroles.

Le Foyer du Sud décline toute responsabilité en cas de modification à l'installation effectuée sans autorisation écrite préalable.



2.16. SÉCURITÉ

Il ne pourra être entreposé dans l'appartement, dans les parties communes de l'immeuble (y compris dans les caves, les garages, les jardins et les cours intérieures) aucun dépôt de matière dangereuses, inflammables, explosives, insalubres ou de denrée en état de décomposition.

Le Foyer du Sud se réserve le droit de faire évacuer toutes les matières entreposées dans l'immeuble en méconnaissance de présent article, aux frais du locataire contrevenant.

En cas d'accident, le locataire contrevenant sera seul responsable.

Il est également strictement interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres (jouets, objets, déchets, litière d'animaux, nourriture, ...)

Tout locataire identifié comme auteur de ces faits fera l'objet d'une procédure d'expulsion.

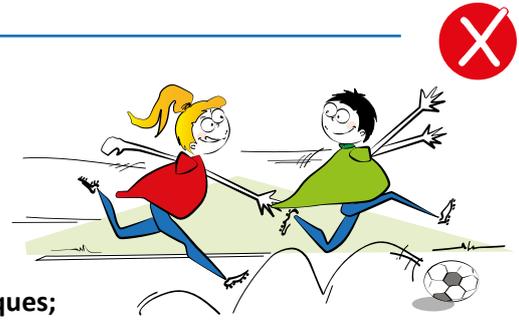
3. LES COMMUNS

3.1. ESPLANADES / ESPACES VERTS / COURS COMMUNES / COURSIVES

Les abords des immeubles sont accessibles aux locataires et à leur famille.

Y sont interdits :

- 🏠 les jeux violents ainsi que l'utilisation de grosses balles et ballons;
- 🏠 salir, jeter et déposer ou abandonner des débris ou objets quelconques;
- 🏠 rouler à moto ou à vélo (exception faite pour le petit tricycle);
- 🏠 faire du bruit, crier, s'interpeller à voix forte;
- 🏠 détériorer les plantations;
- 🏠 fumer dans les lieux communs.



Les parents sont responsables de leurs enfants et de leurs actes.

3.2. BRUIT, SQUATTE, DÉGRADATION DANS LES COMMUNS, RENCONTRES PROLONGÉES, MORALITÉ PUBLIQUE...

Tout locataire qui se rendrait coupable de désordre ou d'un acte immoral ou indigne, ferait l'objet d'une procédure d'expulsion. Il est **strictement interdit** aux locataires de se montrer dans les communs de l'immeuble dans une tenue incomplète, incompatible avec la moralité publique.

Il est strictement défendu de séjourner dans les communs, d'y causer du bruit, d'y laisser jouer les enfants et d'y déposer des objets quelconques. Ces espaces sont des espaces non-fumeurs (licites et illicites).

Tous les frais liés aux dégâts qui seraient occasionnés par les locataires ou les personnes introduites par eux dans l'immeuble, aux installations communes, ou aux installations particulières sont à charge du locataire intéressé. Celui-ci ne pourra jamais procéder lui-même aux réparations requises sans y avoir été autorisé par une note écrite de la Société.

Les parties communes, et en particulier les entrées, escaliers, paliers, les dégagements, couloirs des caves et emplacement de parking doivent être, en tout temps, libres de tous objets quelconques (ex : vélos, poussettes, meubles...). Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. En cas de sinistre, ces objets peuvent constituer un grave danger et exposer les contrevenants à des poursuites. Le Foyer du Sud se réserve le droit de faire évacuer ces objets aux frais du locataire contrevenant. Si le locataire contrevenant ne peut être identifié les frais seront supportés par l'ensemble des locataires de l'immeuble. Les graffitis sur les murs à l'intérieur et à l'extérieur des immeubles, dans les cages d'escaliers ou les ascenseurs sont formellement interdits.

Les locataires doivent veiller à ne pas salir les parties communes. Si cela devait se produire, le locataire responsable est tenu de nettoyer. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à sa charge.

Il est interdit de secouer les tapis, la literie dans les parties communes de l'immeuble ainsi que depuis les terrasses.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes de l'immeuble (notamment football, rollers ou skateboard, etc.) : les couloirs, halls, cours arrière, parkings, garages. Il est rappelé aux parents que ceux-ci sont responsables des actes de leurs enfants : il leur est dès lors conseillé de souscrire une police responsabilité civile familiale auprès d'une compagnie d'assurance de leur choix.

3.3. NETTOYAGE DES COMMUNS ET ENCOMBRANTS

Les entrées, escaliers, paliers, ascenseur et autres endroits communs aux locataires sont entretenus par les soins de la Société.

Les locataires qui auront sali ces endroits communs, soit en transportant des matières souillantes, soit autrement, sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage.

Il est interdit de déposer des objets quelconques devant les façades, dans les jardinets, dans les passages communs, sur les paliers, dans les caves et devant les portes d'entrée.

Il est défendu d'abandonner devant l'immeuble ou à l'intérieur de celui-ci, des voitures d'enfants, vélos ou autres véhicules.

Dans les immeubles pourvus d'un local pour vélos, celui-ci peut être utilisé pour ranger **uniquement** les vélos et voitures pour enfants. Une clef de ce local est remise au locataire qui en fait la demande auprès du Service Location.

Aucun véhicule à moteur ou autre objet quelconque ne peut être rangé dans ce local sauf autorisation expresse et écrite (chaise pour personnes handicapées par exemple).

Ces locaux devront être maintenus constamment fermés à clé.

Le dépôt des poussettes et vélos (selon qu'un local est existant ou on) se fera sous la responsabilité du locataire. Tout dépôt de n'importe quel autre objet est interdit dans ces locaux, et reste sous la responsabilité de son propriétaire qui en supportera les conséquences.



Le Foyer du Sud se réserve le droit de faire évacuer tout encombrement aux frais du locataire contrevenant ou, à défaut d'identification de ce dernier, de l'ensemble des locataires concernés, et ce à part égale par logement.

3.4. MESURE EN CAS DE GEL ET DE NEIGE

En cas de mauvais temps (verglas, neige...) les locataires veilleront à prendre toutes précautions utiles afin d'éviter les accidents de rue. A cet effet, ils déblayeront les trottoirs et y jetteront éventuellement du sel ou du sable.

3.5. CONCIERGES

Le concierge est un agent de la Société. Aucun ordre ne pourra lui être transmis directement par les locataires. Toutes les instructions nécessaires lui seront fournies par la Société. Le concierge est chargé entre autres d'assurer le respect du présent règlement et de signaler les manquements quelconques aux locataires pris en faute.

En outre, il a pour mission :

-  de communiquer aux locataires tous renseignements utiles;
-  d'intervenir en cas de panne;
-  de veiller à l'entretien de l'immeuble.

3.6. AGENT DE PRÉVENTION ET DE SÉCURITÉ (APS)

Les APS sont des agents de la Société.

Ils ont pour mission de sécuriser les parties communes des immeubles (paliers, cages d'escaliers, cours, etc.), de faire sortir des parties communes les sans-abris.

Ils ont également une mission d'entraide et de convivialité.

Ils n'ont aucune responsabilité de Police, ils y font appel en cas de gros problème si nécessaire.

Les APS reçoivent leurs instructions du Foyer du Sud, aucun ordre ne pourra leur être transmis directement par les locataires qui prendront donc en considération les remarques et recommandations qui leur seront faites.

3.7. ASCENSEURS

Les usagers des ascenseurs sont tenus de se conformer aux avis affichés et indications éventuelles de la Société. Les enfants de moins de 14 ans ne sont autorisés à utiliser les ascenseurs que s'ils sont accompagnés d'une personne adulte, toujours sous la responsabilité des parents. La Société décline toute responsabilité quelconque pour les accidents.

Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation doit se faire en un minimum de temps. L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.

Les locataires respecteront la plus stricte discipline afin que toutes les manœuvres indispensables au bon fonctionnement des ascenseurs soient correctement exécutées.

Les locataires respecteront scrupuleusement la charge maximale de l'ascenseur.

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).

En cas de panne nous vous rappelons que tous les ascenseurs sont équipés d'une "télé-surveillance" reliée en permanence à la centrale de dépannage de la société d'ascenseur.



3.7.1. Porte d'entrée et parlophone

Les locataires sont priés :

- 🏠 de ne pas ouvrir les portes sans s'assurer de l'identité de la personne qui demande l'ouverture;
- 🏠 de faire un usage adéquat du parlophone afin de ne pas occasionner de détériorations, les frais de réparation étant à leur charge.

L'accès à certains bâtiments nécessite des clés incopiables ou badges. Si vous le désirez, des doubles peuvent être commandés au Foyer du Sud qui est le seul habilité à vous en procurer (au prix de 35 €).

Toute demande de clé ou badge supplémentaire doit être motivée et se faire suivant un document disponible à l'accueil ou sur simple demande écrite.

En cas de perte, le prix coûtant sera réclamé au locataire.

Chaque locataire est prié de veiller à ce que les portes d'accès de l'immeuble (également celle du garage et des grilles d'entrée) soient toujours soigneusement fermées.

Lorsque vous entrez vous-même dans le bâtiment et qu'une personne inconnue entre en même temps que vous, invitez-la à sonner chez le locataire qu'elle visite et à patienter dehors.

Chacun est responsable des faits et gestes des personnes dont il permet l'entrée dans le bâtiment et/ou les aires de parking et les plaines de jeux.

En cas de vandalisme ou effraction, la Société intervient dans les réparations des dégâts si le locataire fournit un procès-verbal de la police.

La Société décline toute responsabilité en cas de vol dans les appartements, les parties communes, les caves et garages.



4. CONSEIL CONSULTATIF DES LOCATAIRES (CoCoLo)

Le Code Bruxellois du Logement prévoit:

Art 72. Il est institué auprès de chaque SISP un Conseil consultatif des locataires.

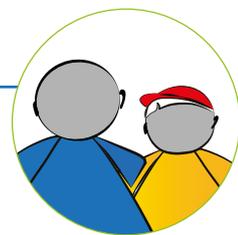
Art 73. (extrait) Chaque Conseil consultatif des locataires comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les 3 ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement. La date des élections est fixée par le Gouvernement.

Art 74. (extrait)

Le Conseil consultatif des locataires organise au moins une 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.



5. INFORMATIONS PRATIQUES



5.1. PERMANENCES GUICHET DU FOYER DU SUD

Vous trouverez les heures de permanences sur le site internet du Foyer du Sud.

Adresse de Saint-Gilles :

Rue de la Source 18 - 1060 Bruxelles

Tél.: 02/563.27.27.

Fax: 02/537.49.52

Mail: fds@foyerdusud.be

Site: <https://www.foyerdusud.be>

Adresse de Forest :

Square Toinon 1 - 1190 Forest

► Service Comptabilité : uniquement sur rendez-vous :

Tél.: 02/536.88.57

► Service Location : uniquement sur rendez-vous

Tél.: 02/563.27.11

Mail: location@foyerdusud.be

► Service Social :

Le service social peut rencontrer les locataires à domicile ou au bureau, sur rendez-vous.

Tél.: 02/536.88.56

► Service Technique :

Tél.: 02/536.88.58

Mail: technique@foyerdusud.be

Service d'été : juillet et août voir information sur place ou sur notre site internet.

Protection de la vie privée (R.G.P.D.) : Pour tous renseignements: privacy@foyerdusud.be

5.2. SERVICE DE GARDE

Une société extérieure (Captel) assure un service de garde au bénéfice des locataires pour les cas d'urgences uniquement.

Fonctionnement du service de garde :

HORAIRES

Du lundi au jeudi : de 16h15 à 8h00

Le vendredi à partir de 12h00

Les week-end et jours fériés

Pour appeler :

CAPTEL ► 0494/51.32.68 ou 0496/50.61.50

Uniquement pour les urgences, panne d'ascenseur, chauffage, eau chaude, alarme incendie..., en dehors des heures de bureau. TOUT ABUS POURRAIT ÊTRE FACTURÉ !

5.3. NUMÉROS DE TÉLÉPHONES UTILES

Ambulance et Pompiers ► 112

Police Secours ► 101

Croix-Rouge ► 105

Child Focus ► 110

Odeur Gaz ► 0800/19400

Centre anti-poisons ► 070/245.245

Administration communale de St-Gilles ► 02/536.02.11

Administration communale de Forest ► 02/370.22.11

Justice de Proximité de Saint-Gilles ► 02/542.62.40

Justice de Proximité de Forest ► 02/347.13.60

Enlèvement encombrant (UNIQUEMENT SAINT-GILLES) ► 0800/976.13

Enlèvement encombrant (Bruxelles Propreté) ► 0800/981.81

Service de garde des urgences techniques du Foyer du Sud (Captel) ► 0496/50.61.50- 0494/51.32.68
