

LE FOYER NAMUROIS.

Société Coopérative.
Rue des Brasseurs,87/1.
5000 Namur.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Préambule.

01. Agréée par la Société Régionale Wallonne du Logement, la Soc. Coop. LE FOYER NAMUROIS a pour mission d'assurer dans son territoire d'activités les meilleures conditions de logement possibles aux personnes qui y ont vocation en vertu des dispositions réglementaires en la matière.
02. Les conditions économiques sont fixées par le législateur régional. Les autres conditions dépendent conjointement des locataires en place et de la Société. Dans le but de les assurer, cette dernière est appelée à mettre en vigueur le règlement ci-après qui détaille les principales obligations des locataires.
03. Les différents responsables d'immeubles, choisis par la Société et désignés par voie d'affichage, sont des délégués de la Société et la représentent sur place. Les locataires ont donc l'obligation de les respecter et de donner suite à leurs demandes tandis qu'au contraire ils n'ont aucune instruction et encore moins injonction à leur donner.
04. Les responsables sur place ont notamment pour mission de veiller au respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur. Ils sont habilités à faire les remarques nécessaires pour tout manquement à celui-ci. Si leur intervention reste sans effet, ils en informent la Société.
05. Les locataires s'obligent à témoigner de justes égards aux responsables sur place et ils s'abstiendront de critiquer publiquement la manière dont ils s'acquittent de leur mission. Au cas où ils auraient quelques remarques ou critiques à formuler à cet égard, ils devront en référer par écrit à la Direction de la Société.

CHAPITRE I: de la sécurité des personnes et des biens.

Tout occupant d'un immeuble devra veiller constamment à respecter et au besoin faire respecter les prescriptions suivantes.

- 1.1. Les accès d'immeubles, halls d'entrée, paliers et cages d'escaliers devront toujours être totalement dégagés: il ne s'y tiendra donc jamais ni réunions, ni parlottes, ni dépôt de quoi que se soit, ni activités de jeux.
- 1.2. Les voiries donnant accès aux immeubles devront également être dégagées en tout temps; les véhicules s'y déplaceront à vitesse réduite et n'y stationneront pas en dehors des aires spécialement destinées à cette fin. Tout stationnement de véhicules devant les entrées principales des immeubles sera toujours proscrit afin de faciliter l'accès aux véhicules de secours.
- 1.3. Les portes d'entrée des immeubles situés au bout des sas, après les boîtes aux lettres, seront toujours fermées de manière à empêcher toute intrusion indésirable dans les logements. Entre 22 heures et 6 heures elles devront être fermées à clé.
- 1.4. Sauf en ce qui concerne les maisons unifamiliales, il ne pourra jamais être introduit de bonbonne de gaz dans un logement, ni dans une cave, ou grenier collectif et/ou privatif. Il en sera de même pour toutes autres matières dangereuses. Tout raccordement au réseau de distribution interne d'un appareil, quel qu'il soit, fonctionnant au gaz

et appartenant au locataire, devra faire l'objet d'un certificat de conformité aux règles de l'art établi par un artisan installateur agréé; la Société pourra en exiger la justification.

1.5. En tout temps le locataire devra veiller au parfait dégagement des prises d'air basse et haute dans les salles de bain, plus particulièrement encore lorsque la production d'eau chaude se fait par un appareil fonctionnant au gaz.

1.6. Là où ils existent et où ils sont utilisés, les conduits de cheminée évacuant à l'atmosphère les gaz de combustion seront ramonés par un artisan ramoneur juré avant chaque saison de chauffe, aux frais du locataire qui devra en justifier à la Société.

1.7. Rangement des véhicules.

Les véhicules de tous genres devront être rangés aux endroits à ce destinés. Ils ne pourront jamais encombrer les accès des immeubles ni les voiries ou cours intérieures au-delà du temps nécessaire pour le chargement et le déchargement des personnes ou des biens.

1.8. Antennes T.V. – RADIO – CB, etc.

Compte tenu du câblage T.V. généralisé, la recommandation de l'autorité de tutelle en la matière sera de stricte application.

En conséquence, il ne pourra être placée aucune antenne d'aucune sorte sur les toits – dont l'accès est au demeurant strictement interdit – ni contre les murs ni dans les jardins ou cours.

En matière de C.B. et de radio amateurisme, il ne pourra être fait usage d'antenne fixe. Seules les antennes portatives et coulissantes pouvant et devant être dissimulées après utilisation seront tolérées, sauf cas spécial et moyennant autorisation écrite préalable et toujours révocable de la Société.

CHAPITRE II.: de la propreté et de l'hygiène dans les immeubles.

D'une manière générale, tout occupant des immeubles donnés en location devra constamment adopter un comportement visant à atteindre et à maintenir en tous lieux le plus haut degré d'hygiène et de propreté.

2.1. Les rôles de nettoyage, établis par les personnes désignées à cette fin, devront être scrupuleusement respectés.

2.2. Les poubelles ou sacs à ordures ne pourront jamais être placés dans un lieu commun en dehors du logement lui-même et notamment pas sur les paliers et les coursives.

2.3. L'évacuation des ordures ménagères se fera comme ci-après:

- le récipient sera obligatoirement un sac plastique de bonne qualité;
- le ou les sacs à évacuer seront placés par chaque locataire concerné à l'endroit indiqué par le responsable sur place et au plus tôt la veille du passage du service de ramassage à 20 heures.
- il en sera de même pour l'évacuation des objets encombrants.

2.4. On proscriera toute évacuation sauvage de quoi que ce soit en évitant particulièrement d'abandonner papiers, déchets, etc., dans les lieux communs ou l'environnement immédiat; on évitera plus encore l'évacuation de quoi que soit par éjection au travers des fenêtres et autres ouvertures sur l'extérieur.

- 2.5. On veillera à ne jamais secouer les tapis et/ou paillasons par les fenêtres, balcons ou coursives.
- 2.6. Tout occupant s'efforcera tout particulièrement d'éliminer tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des logements tout abandon, si minime soit-il, de matières alimentaires, vecteur principal de la multiplication des cafards et autres cancrelats, ainsi que des rats.
- 2.7. Aucune opération de vidange de quelque organe de véhicule que ce soit ne pourra jamais être pratiquée dans un garage, box, parking ni sur une voie interne.
- 2.8. Animaux de compagnie.

La détention d'un animal de compagnie est, en principe, défendue.

Toutefois, celle d'un petit animal pourra être tolérée en fonction des circonstances de fait dont la Société sera seule juge et moyennant autorisation écrite préalable signée de son Directeur ou de son Président.

Dans les logements collectifs, seuls pourront faire l'objet de pareille décision dérogatoire les petits animaux dont la taille au garrot égale ou est inférieure à trente centimètres à l'âge adulte.

Les titulaires de pareilles autorisations dérogatoires seront tenus d'éviter tout inconvénient pour les autres locataires, principalement les souillures des lieux communs, particulièrement des cabines d'ascenseurs, des couloirs, des escaliers et des pelouses, sous peine de se voir retirer immédiatement l'autorisation dérogatoire, s'ils sont connus.

En cas d'infractions récidivantes du type «souillures des lieux communs», sans que le ou les responsables des infractions puissent être identifiés, le retrait d'autorisation pourra viser tous les occupants du bâtiment concerné. La décision appartiendra au Conseil d'Administration.

- 2.9. Sanction particulière.

Tout locataire qui aura enfreint les prescriptions du présent chapitre et dont l'identité sera déterminée avec certitude sera tenu de procéder immédiatement, à première réquisition du responsable sur place, au nettoyage qui s'impose.

CHAPITRE III.: de la tranquillité des lieux et de la quiétude des locataires.

- 3.1. En vue d'assurer cette tranquillité, aucune activité bruyante, fût-elle d'ordre professionnel complémentaire, ne pourra être exercée en quelque lieu que ce soit dépendant des immeubles loués.
- 3.2. Exception est faite cependant, entre 8 heures et 22 heures, pour les activités sonores relevant des loisirs, tels les exercices musicaux ou les écoutes musicales ou parlées, quel que soit l'instrument ou l'appareil de reproduction utilisé.

Mais dans ce cas, pareils exercices et/ou écoutes ne pourront être effectuées qu'avec modération, tant en ce qui concerne leur intensité que leur durée, et toujours avec les plus grands égards pour les voisins âgés, les enfants en bas âge et les malades.

- 3.3. Là où leur détention sera autorisée, les chiens devront être dressés à ne pas aboyer abusivement et traités par leurs détenteurs de manière à ce que soit toujours évité ce grave inconvénient.
- 3.4. D'une manière générale, tout occupant évitera soigneusement de troubler la quiétude de ses voisins en évitant dès 22 heures de déplacer intempestivement les meubles et sièges, en utilisant des chaussures d'intérieur et en mettant un terme à cette même heure aux visites, réunions, réceptions, fêtes privées et autres manifestations analogues susceptibles de troubler gravement cette quiétude.

- 3.5. Les jeux de balles ou ballons seront toujours proscrits à proximité des surfaces vitrées.
Là où elles existent dans un rayon de 500 mètres, ils ne pourront être pratiqués que dans les plaines de jeux.

CHAPITRE IV.: de l'embellissement général de l'environnement.

- 4.1. Tous les occupants des immeubles loués ont l'impérieux devoir de respecter les dits immeubles et leur environnement. Ils devront proscrire et au besoin empêcher toute atteinte à ce principe telle que les graffitis, les délaissments sur le sol de papiers, emballages et autres déchets, les abandons de caddies aux abords des logements, etc.
- 4.2. Là où ils existent, on veillera tout spécialement au respect des espaces verts, plantations, clôtures vives, pelouses et parterres en évitant de les fouler et d'y commettre quelque dégradation que ce soit.

Une attention particulière devra être apportée par tous les occupants en vue de faire respecter cette règle par les enfants et les jeunes gens.

- 4.3. Dans les maisons unifamiliales, les clôtures vives et parterres d'agrément seront régulièrement entretenus par les occupants.
- 4.4. On évitera en tous temps de mettre à sécher ou à exposer quoi que ce soit sur les mains courantes, dessus d'allèges, seuils des balcons, coursives ou fenêtres extérieures et ce particulièrement aux façades à rue.
- 4.5. Aucun parking sauvage, abandon de véhicule et, à fortiori d'épave automobile ne pourra être toléré ni dans les garages, ni dans les box, ni sur les voiries internes.

En cas d'infraction à cette règle, la société sera autorisée à faire enlever le véhicule ou l'épave concernée, aux frais du contrevenant s'il est connu, aux frais communs des locataires du chantier si tel n'est pas le cas. Ceci, sans préjudice aux éventuelles poursuites judiciaires à charge du contrevenant.

CHAPITRE V.: des mesures anti-gaspillage en matière de charges communes.

- 5.1. En ce qui concerne l'usage des ascenseurs, on veillera, de manière générale, à le limiter aux besoins réels en respectant scrupuleusement les instructions du fabricant affichées dans les cabines.

Leur utilisation est interdite aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte.

Ils ne peuvent pas être utilisés pour l'emménagement ni le déménagement de meubles ou autres objets encombrants ou très lourds, pas plus que pour transporter les vélos ou caddies de grands magasins.

- 5.2. Chacun veillera toujours à limiter tant que faire se peut le temps de fonctionnement de l'éclairage des lieux communs ainsi que des générateurs de chauffage des locaux communs, là où ils existent et où c'est possible.
- 5.3. L'utilisation des éventuels points d'eau communs sera toujours limitée au strict minimum et ne se fera qu'avec l'accord préalable du responsable sur place. Elle sera toujours rigoureusement proscrite pour le lavage de quelque véhicule que ce soit.

Là où n'existent pas les compteurs ou décompteurs d'eau individuels en fonctionnement, les occupants ne pourront effectuer des lessives que pour les seuls besoins de leur ménage, auquel ils réserveront en outre la stricte exclusivité du service de leur salle de bains.

- 5.4. Dans les halls d'entrée, on veillera à n'utiliser que pour les besoins réels et avec «douceur» les installations d'interphonie et les sonnettes et on agira de même à l'égard des batteries de boîtes à lettres.

- 5.5. Le coût des réparations nécessaires ensuite du non respect des règles du présent chapitre ou de tout acte de vandalisme généralement quelconque sera porté en compte du locataire responsable pour l'auteur des faits, s'il est connu, ou porté en charges communes pour tous les locataires de l'immeuble si tel n'est pas le cas.

CHAPITRE VI.: du respect des immeubles loués.

- 6.1. D'une manière générale tant les locaux privatifs donnés en location que les locaux ou lieux communs devront être constamment utilisés en bon père de famille aussi bien par les locataires eux-mêmes que par tous ceux vivant sous leur toit et dont ils sont responsables.

- 6.2. Les locaux privatifs devront toujours être maintenus en parfait état de propreté et en très bon état d'entretien.

Les réparations locatives éventuellement nécessaires devront être ponctuellement faites. On évitera tout particulièrement de clouer ou visser dans les portes et autres boiseries généralement quelconques.

- 6.3. Des soins particuliers devront être apportés au respect des lieux communs lors des emménagements et des déménagements, principalement aux halls d'entrée, cages d'escaliers et paliers.

- 6.4. Les rôles de nettoyage des endroits communautaires seront scrupuleusement respectés tels que fixés par les responsables sur place, dans les grands complexes, de commun accord dans les petits. Ils ne pourront pas être modifiés par simple fantaisie de l'un ou l'autre locataire.

En cas de non observation de cette prescription, la société pourra faire procéder d'office au nettoyage requis et ce aux frais du défaillant.

- 6.5. Aucune modification ne pourra être apportée aux lieux loués, singulièrement pas aux installations d'eau, de gaz, d'électricité, aux canalisations de décharge et aux installations de chauffage collectif.

- 6.6. Tout locataire devra notamment:

6.6.1. apporter une attention spéciale et régulière à l'entretien et au nettoyage des siphons, sterfputs et conduits de décharge des eaux usées de toutes natures ainsi que des installations sanitaires elles-mêmes.

6.6.2. éviter tout spécialement toute cause d'obstruction des canalisations de décharge en omettant toujours de jeter quoi que ce soit notamment des ordures, des chiffons ou des serviettes hygiéniques dans les cuvettes W.C.

6.6.3. prendre, chaque hiver, les mesures efficaces contre le gel en vue d'éviter tous dégâts aux canalisations, aux compteurs d'eau et aux appareils sanitaires, particulièrement aux générateurs d'eau chaude (chauffe bain et chauffe-eau).

6.6.4. remplacer immédiatement tout vitrage cassé ou simplement fêlé.

6.6.5. tenir les quincailleries et robinetteries intérieures en parfait état de fonctionnement efficace, notamment par remplacement des joints et lubrification des serrures, charnières et crémones.

6.6.6. pour toute infraction au présent chapitre, le coût des réparations locatives dans les locaux privatifs, non effectués par le locataire lui-même, lui sera porté en compte.

Dans l'hypothèse des débouchages de décharges communes, des réparations nécessaires dans les endroits communs et des actes de vandalisme commis dans ces derniers, le coût des réparations sera mis à charge du contrevenant s'il est formellement identifié. Dans le cas contraire, il sera mis à charge de tous les locataires branchés sur la décharge commune ou de tous les locataires de l'immeuble concerné, selon le cas.

CHAPITRE VII.: des sanctions.

Sans préjudice à l'application des sanctions particulières édictées aux chapitres précédents, toute infraction à l'une des dispositions du présent règlement d'ordre intérieur donnera lieu, pour une première infraction,

- à un avertissement écrit par lettre simple
- suivi d'un avertissement écrit recommandé
- éventuellement suivi de la résiliation du bail s'il y a toujours soit refus d'obtempérer soit refus d'indemniser dans les délais fixés par les avertissements écrits.

En cas de récidive, la procédure de sanction débutera immédiatement au stade de l'avertissement écrit par lettre recommandée.

En outre, les frais administratifs, inhérents à l'envoi d'un pli recommandé, seront toujours portés en compte du contrevenant, avec minimum forfaitaire de 18,59€ par infraction.

CHAPITRE VIII.: dispositions finales.

- 8.1. Le présent règlement d'ordre intérieur est le complément du bail avenué entre parties dont il est sensé faire partie intégrante.
- 8.2. Il annule et remplace dès son entrée en vigueur tous les autres règlements analogues antérieurs.
- 8.3. Il sera signifié par lettre simple à tous les locataires en place et entrera en vigueur le premier du quatrième mois suivant le jour de cette signification.

Pour les nouveaux locataires il sera annexé au bail conformément à l'art. 26 de celui-ci.

- 8.4. Son texte a été arrêté par le Conseil d'Administration le 30 septembre 1988 au vu de l'avis donné par le Comité Consultatif des locataires conformément à la législation en vigueur sur ce plan.