



REGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Disposition préliminaire

La Société Immobilière de Service Public S.C. « LOJEGA » à 1083 Bruxelles, donne en location ses logements conformément aux dispositions légales en la matière. Le présent règlement fait partie intégrante du bail. Le locataire se devra donc d'observer strictement les stipulations du présent règlement.

Pour ce faire, le présent règlement sera expliqué et remis au locataire lors de la signature du bail.

Pour les personnes déjà locataires de LOJEGA au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, il leur sera adressé une circulaire les informant de l'existence de ce nouveau règlement de location. Un exemplaire de ce nouveau règlement leur sera remis à leur domicile contre signature pour acceptation.

Le présent règlement entre en vigueur dès sa réception.

Article 1 : Loyer et charges locatives

Les logements sont loués au mois. Le loyer est dû par anticipation et payable pour le 10 de chaque mois par versement ou virement sur le compte de la Société n° BE75 0910 1805 3951 avec pour unique mention, la communication structurée reprise sur la feuille de calcul du loyer remise au locataire.

En cas de retard dans le paiement du loyer et/ou en cas de contravention aux dispositions du présent règlement, la Société soit adresse au minimum un premier, second rappel et/ou mise en demeure puis transférera le dossier aux membres du Conseil d'administration qui décideront de la poursuite en Justice de Paix, soit est en droit de résilier la location par l'envoi d'un simple courrier recommandé.

Le coût de la consommation de l'eau, du gaz et de l'électricité, ainsi que des frais de location et de relevé des compteurs sont à charge du locataire. La provision pour les charges est comprise dans le montant du loyer. Cette provision peut être modifiée à tout moment par la Société si le montant des charges vient à dépasser le montant de celle-ci.

Selon les nécessités et les circonstances dont elle reste seule juge, la Société peut, moyennant préavis d'un mois et après accord de la Société du Logement de la Région Bruxelloise, revoir le prix du loyer et des charges communes.



Article 2 : Fin de bail

La location ne peut être considérée par le locataire comme un privilège constant. Elle peut être résiliée de part et d'autre, sans indemnité, moyennant préavis. Celui-ci sera adressé, par lettre recommandée, trois mois avant l'expiration du terme, par le locataire et six mois avant l'expiration du terme par le bailleur.

Cette location peut encore être résiliée par la société bailleuse lorsque, par suite de diminution résultant de circonstances durables, du nombre de personnes admises à occuper le bien loué, le nombre de chambres à coucher dépasse celui des occupants. Dans ce cas, la Société s'efforcera, mais sans garantie de sa part, de procurer au locataire un nouveau logement dont l'importance sera en rapport avec la composition de sa famille conformément aux règles de mutation régies par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public du 26 septembre 1996 et l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Article 3 : Garantie locative

Le locataire versera une somme qui constituera une garantie bancaire destinée à garantir la bonne exécution de ses obligations locatives et de couvrir le coût des réparations dites locatives reprises de manière non exhaustive dans le présent règlement.

Cette somme donnera lieu au paiement d'un intérêt pour autant que la garantie soit dûment déposée auprès d'un organisme bancaire.

Article 4 : Assurance

Le locataire est obligé de contracter une assurance incendie de type « intégrale-incendie » garantissant à la fois l'immeuble occupé, ses meubles et sa responsabilité locative, conformément à l'article 22 du bail, auprès d'une Compagnie notoirement solvable. La Société se réserve le droit d'exiger à tout moment, et tel sera notamment le cas lors de la remise des documents pour le calcul annuel du loyer, la preuve de cette assurance ainsi que du paiement des primes annuelles de celle-ci.

Il est vivement recommandé aux locataires de souscrire également une assurance familiale afin de couvrir les dégâts occasionnés par les membres de leur famille. En effet, les parents sont responsables des actes de leurs enfants si ceux-ci détériorent les biens de la société, le logement ou les logements voisins ainsi que les abords et les communs (graffitis, inscriptions quelconques, bris de vitres...). Il peut être utile de prendre également une assurance vol pour vos biens personnels.



Article 5 : Hébergement de tierce personne

Le logement donné en location doit être occupé de manière exclusive et permanente (sauf période d'hospitalisation ou de vacances) par le locataire et les personnes composant son ménage. Il est vivement recommandé de prévenir la société en cas de longue période d'absence et de communiquer au service social les coordonnées d'une personne de contact.

Le logement ne peut être occupé que par des personnes faisant directement partie du ménage du locataire : il est interdit à ce dernier de céder son droit de location ou de sous-louer en tout ou en partie le bien loué. Il lui est aussi formellement interdit d'héberger à demeure des personnes étrangères à son ménage.

Le locataire signataire du présent règlement reconnaît qu'au moment de la signature, aucun regroupement familial non signalé à la Société n'est en cours et que son ménage se compose uniquement des personnes ci-après :

NOM et PRENOM	NUMERO NATIONAL

Le locataire est tenu de signaler à la Société, dans le mois, tout changement d'état civil et de sa composition de ménage intéressant les personnes de son ménage, ainsi que les naissances et les décès.

En cas de décès du locataire, la ou les personne(s) vivant sous le même toit n'ayant pas signé le bail, y étant domiciliée(s) et reprise(s) sur la fiche locataire de l'appartement, pourra(ont) demander une dérogation pour l'obtention d'un logement social conforme à sa composition de ménage sans aucune garantie de la part de la Société de l'attribution d'un logement, tenant compte de l'article 3 et du Code du Logement relatif au Secteur Social. Les obligations du présent règlement sont indivisibles et solidaires à l'égard du locataire, de ses héritiers ou ayant-droits, à quelque titre que ce soit.

Article 6 : Visite et accès divers au logement

La Société se réserve le droit de visiter et faire visiter les immeubles et le logement du locataire, en tout temps par ses délégués. La Société du Logement de la Région Bruxelloise pourra faire procéder aux mêmes visites par ses délégués.

À la simple demande du délégué de la Société, le locataire devra donner accès à son logement pour toutes réparations, vérifications des installations électriques, sanitaires et autres et pour un éventuel suivi « hygiène » qui serait décidé par la Société.



En cas de bris, rupture ou accident pouvant occasionner des dégradations à l'immeuble, l'entrée d'un appartement fermé, par suite de l'absence d'un locataire ou pour toute autre cause, sera permise au délégué de la Société, accompagné du concierge et d'un représentant des services de police ou à défaut d'un tiers. En concertation avec la Direction, ils prendront toutes les mesures jugées utiles tant pour assurer l'accès d'un appartement fermé que pour garantir au locataire absent tout abus dont ses biens mobiliers pourraient être l'objet.

Les locataires devront supporter, sans indemnités, les inconvénients normaux qui pourraient résulter de toutes réparations à exécuter dans leur logement en leur absence.

Article 7 : Destination du logement

Il est strictement interdit au locataire d'utiliser le bien loué pour d'autres usages que celui d'habitation. Le locataire ne peut donc en aucun cas y établir le siège d'une société ou d'une association.

Le locataire ne peut exercer aucun métier qui constituerait une nuisance pour les voisins ou causerait des dégradations aux locaux. Le locataire ne peut en outre y fabriquer, vendre, emmagasiner des marchandises ou produits quelconques.

Article 8 : Comportement du locataire

Le locataire doit se comporter dignement tel que la vie en communauté l'exige. Tout locataire qui se rendrait coupable de désordre ou d'un acte immoral ou indigne, pourra se voir notifier un renon locatif. Spécialement dans les immeubles à appartements multiples, il est strictement interdit aux locataires de se montrer dans les dépendances de l'immeuble dans une tenue indécente ou incomplète, incompatible avec la moralité publique.

Article 9 : Gestion du logement en bon père de famille

Le locataire doit jouir des locaux mis à sa disposition en « bon père de famille » à savoir gérer le logement, consciencieusement comme s'il s'agissait de son propre logement. Il veillera à ce qu'aucun abus de jouissance ne soit commis par aucun des siens ni par les tiers qu'il reçoit chez lui. Le locataire est responsable des agissements de tous les membres occupant son logement, des visiteurs, amis etc. ...

Le locataire prendra soin d'expliquer à l'ensemble des membres de son ménage les dispositions reprises dans le présent règlement et de veiller au respect de ces différentes instructions.



D'une façon générale, tous les frais qui seraient occasionnés par les locataires, ayants droits, visiteurs ou personnes quelconques introduits dans l'immeuble par leur fait, 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 du délégué de la Société.

Dans le cas où le responsable d'un dégât quelconque ne pourrait être déterminé d'une façon précise, tous les locataires susceptibles d'avoir pu occasionner les dégâts en question, seront tenus d'intervenir par parties égales dans le paiement de la réparation.

Les différentes parties du logement, y compris la terrasse et les installations qui lui sont réservées seront maintenues en parfait état d'entretien et en constant état de parfaite propreté (dépoussiérage, balayage, nettoyage, ...). Le locataire rendra les lieux loués, en fin de jouissance, en bon état de réparations locatives.

Si, lors d'une visite d'un délégué de la Société, il ressort que le logement n'est pas entretenu de manière optimale, la société se réserve le droit de mettre en place un « suivi hygiène » qui sera assuré par le service social et technique. Tout défaut de collaboration entraînera des mesures pouvant aller jusqu'au renon locatif.

Article 10 : Entretien du logement

Le locataire est tenu d'entretenir toutes les parties du logement mis à sa disposition et assumera le coût en cas de défaut d'entretien. Il veillera **notamment** à prendre en charge :

- Appareils sanitaires :
 - enlever les traces de calcaire ;
 - détartrer les mousseurs des robinets ;
 - nettoyer les crépines des lavabos ;
 - nettoyage des appareils, des joints de silicone
 - vérification entretien et remplacement des joints (ex : entre la chasse et le wc, le wc et le sol, ...)
- Armoires, plans de travail
 - entretien normal : éviter griffes ou taches dues aux ustensiles (placer une protection)
 - aération régulière ;
 - vérification des charnières ;
 - nettoyage régulier des meubles ;



o Avaloirs, caniveaux, sterfputs, chambres de visite :

Le locataire doit veiller au bon écoulement des eaux. Il procédera donc au :

- nettoyage régulier
- enlèvement des dépôts

o Balcons - terrasses :

- nettoyage régulier des surfaces
- surveillance des éléments de sécurité (rampes, balustrades, ...). Le locataire avertira sans délais la société s'il constate un problème.
- Evacuation d'éventuels nids

o Canalisations et tuyauteries :

- manipulation plusieurs fois par an des vannes et robinets d'arrêt pour éliminer les dépôts de tartre ;
- préservation des installations contre la gelée avec vidange éventuelle ;
- garantie d'un bon écoulement dans les décharges, égouts et siphons.

En tout état de cause, le locataire répond de la corrosion qu'il aurait provoquée et des dégâts causés par suite d'obstruction des canalisations.

En cas d'obstruction des canalisations, le locataire doit mettre tout en œuvre pour les déboucher. En dernier recours, il peut faire appel à LOJEGA qui fera appel à une société externe de débouchage. En fonction de la nature du bouchon, l'intervention sera facturée au locataire.

Dans le cas où le responsable de l'obstruction ne pourrait être déterminé d'une façon précise, tous les locataires susceptibles d'avoir pu occasionner le bouchon en question, seront tenus d'intervenir par parties égales dans le paiement de la réparation.

o Carrelages :

- nettoyage régulier, si les joints se défont : prévenir le propriétaire ;
- carreaux muraux : le locataire évite de les percer pour fixer des accessoires, si le locataire doit forer des trous, il veille à les réaliser dans les joints.

o Caves, greniers, remises :

Le preneur est tenu de vider et de nettoyer les caves, greniers et remises à sa sortie. Les frais d'évacuation des objets laissés lui seront facturés.



o Chéneaux et gouttières :

Lorsque les gouttières sont normalement accessibles, notamment par échelles, le locataire en assure le nettoyage régulier, afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales, ce particulièrement pour les maisons.

o Clefs et badges :

Le preneur reçoit un certain nombre de clefs et badges à l'entrée dans le logement conformément à l'état des lieux d'entrée. Lorsqu'il quitte les lieux, le locataire doit restituer toutes les clefs et badges. A défaut, le coût de ces clefs et badges lui sera facturé.

Si le locataire achète plus de clés ou de badges que ceux qui lui sont données, il sera également tenu de les restituer lors de l'état des lieux de sortie.

La caution déposée pour les badges sera restituée lors du décompte final.

o Chasses d'eau et W.C. :

- Le preneur doit entretenir et nettoyer les parties accessibles de la cuvette des WC.
- Il devra veiller à ce que la cuvette ne gèle pas et il se chargera de réparer les fuites éventuelles.
- Pour les chasses d'eau, le locataire procède aux opérations habituelles d'entretien ou de menue réparation, qui comprennent notamment : le remplacement de la cloche et du joint, l'élimination du tartre et de l'oxyde ferrique.

o Désinfection :

Il arrive que les lieux loués soient infectés, notamment, par des parasites, par des cafards, punaises ou autres insectes, par des acariens, rongeurs, ... Le locataire supporte le coût de la désinfection, car il doit se conformer aux impératifs de l'hygiène. Ce coût est répercuté dans ses charges locatives.

o Fenêtres :

- Le preneur devra nettoyer les vitres, aussi bien du côté intérieur qu'extérieur ;
- Il maintient libre les trous d'écoulement des eaux de condensation des châssis ;

o Humidité :

L'humidité est générée tant par l'utilisation de la salle de bain, de la cuisine que par l'air que nous expirons. Le manque d'aération des locaux allié à un chauffage insuffisant peut provoquer l'apparition de petits points noirs devenant ensuite de fortes taches noirâtres, avec développement de champignons. Cette condensation apparaît spécialement sur les parties froides telles que : châssis métalliques, murs extérieurs et dans les pièces telles que cuisine, salle de bain et chambres.



La condensation est généralement causée par l'occupant qui en sera rendu responsable bien qu'il ne se rende pas compte de sa responsabilité à cet égard. Il est donc vivement recommandé :

- D'aérer l'ensemble du logement quotidiennement
- De chauffer toutes les parties de celui-ci en suffisance

o Installation électrique :

Le locataire est tenu de :

- remplacer les ampoules défectueuses ;
- ne pas couper les fils ;
- remboîter les prises et interrupteurs déchaussés ;
- protéger les équipements en cas de remise en peinture.

o Jardins :

- Les jardins privatifs des habitations doivent être agréablement aménagés et convenablement entretenus.
- Les pelouses situées tant à l'avant qu'à l'arrière des maisons doivent être tondues régulièrement (en moyenne tous les quinze jours).
- Les haies doivent être taillées au minimum 2 fois par an
- Le preneur doit entretenir les allées, les bordures, les parterres, le gazon, les arbres, les sentiers, ...
- L'élagage périodique des plantations du jardin est assumé également par le locataire.

o Murs – plafonds :

Entretien normal :

- laver les murs sales et les dégraisser avec une lessive adéquate;
- dépoussiérer et laver les plafonds

Au départ du locataire :

- enlever clous, vis et chevilles des murs ;
- boucher et repeindre la trace de rebouchage dans la même couleur que le mur (les traces doivent être invisibles) ;
- laver les murs sales avec une lessive adéquate ;
- dépoussiérer les plafonds et laver particulièrement ceux de la cuisine et de la salle de bain



o Portes et portillons :

- Le locataire veille au bon fonctionnement des portes et de leur quincaillerie, notamment en graissant ou en graphitant régulièrement les charnières, paumelles, gonds et serrures et en les protégeant de la rouille ;
- Le locataire répond des dégâts causés aux portes et autres boiseries ;
- Le locataire ne peut coller des stickers ou autres sur les portes.

o Radiateurs :

Le locataire doit :

- dépoussiérer
- nettoyer le radiateur et la vanne avec une lessive liquide ;
- actionner les vannes régulièrement et revisser le collier si nécessaire.

o Revêtements de SOLS :

- Les revêtements de sols doivent être entretenus régulièrement, le locataire avec des produits adéquats ;
- Le locataire sera tenu pour responsable de toutes les traces excessives laissées par les meubles ;
- Il pourra également être tenu responsable des égratignures et traces de brûlure, etc... qu'il aura occasionnées ;

o Volets

Le locataire est tenu de le(s) nettoyer de façon régulière.

Article 11 : Dégâts locatifs

En cours de location et lors de l'état des lieux de sortie, le locataire assume **notamment** le coût, hors usure locative normale ;

- du remplacement des carreaux brisés dans leurs logements
- des clés et badges perdus ou faussés
- des dommages aux murs, aux enduits,
- des dommages aux portes, fenêtres, tabatières. Les locataires répareront, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à leur porte palière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme.
- des dommages aux quincailleries,
- des dommages aux installations des eaux, gaz, électricité



- des dommages aux appareils ménagers tels que chauffe-bain, chauffe-eau, boilers et chaudières murales
- des dommages aux ascenseurs
- des désobstructions des appareils, tuyaux, gaines, toilettes, évier, lavabos et autres pour lesquels il a été fait appel à une société externe de débouchage
- ... et de tous les dégâts qui lui serait imputable.

Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien tel que décrit de manière non exhaustive dans le présent règlement et selon les règles communément admises, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu pour seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

Le locataire aura un mois endéans l'envoi de la facture pour apurer le montant réclamé par la Société en paiement des réparations incombant au locataire.

Les dégradations volontaires donneront lieu à des poursuites judiciaires.

La Société ne supporte que les frais d'entretien des toitures, façades et des grosses réparations.

Le locataire supportera les inconvénients de toutes les grosses réparations et des travaux d'amélioration qui pourraient devenir nécessaires pendant la durée de la location, alors même qu'ils devraient durer plus de quarante jours. Si ces grosses réparations rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire et de sa famille, celui-ci pourra résilier la location.

Si des grosses réparations sont occasionnées par cas fortuit (incendie, inondation, etc.), la société aura le choix ou de réparer les lieux, ou de résilier la location pour procéder à la réparation. Le locataire ne pourra en aucun cas exiger une indemnité ou diminution de loyer.

Article 12 : Modification du logement

Il est strictement défendu d'apporter la moindre modification au logement et à ses dépendances sans autorisation expresse et écrite de la société. Tout changement ou amélioration autorisé par la Société restera, à la sortie du preneur, la propriété exclusive de la Société, sans indemnité. En cas d'infraction, la Société a le droit de faire rétablir les lieux dans leur état primitif, aux frais du locataire contrevenant à cette disposition.



De même, il est formellement défendu au locataire de :

- placer des enseignes, réclames, pancartes ou antennes paraboliques que ce soit sur une des façades, sur la toiture des maisons ou immeubles appartements ou sur les balcons et ce, même cachées par des canisses, toiles ou autres. Par ailleurs, un règlement de police est d'application sur la commune.
- d'enfoncer des crampons et des clous dans les portes, boiseries intérieures et extérieures du logement et les châssis, d'enlever les plinthes ou n'importe quelles boiseries. Les frais de remise en état qui pourraient en résulter seront supportés par le locataire.
- de modifier et percer le(s) porte(s) coupe-feu du logement en vissant, en enfonçant des crampons, en installant un judas, en ajoutant une serrure de sécurité ou par tout autre moyen. Celle(s)-ci doit(vent) impérativement rester intact(s) telles qu'elle(s) a/ont été posée(s). Les frais de remplacement qui pourrait en résulter seront supportés par le locataire.
- d'enlever, déplacer ou ouvrir sans nécessité les détecteurs d'incendie. Le locataire doit les laisser apparents et libre d'accès en tout temps. Il ne peut en aucun cas les mettre hors fonction et ne peut en enlever la pile (généralement l'appareil bipie lorsque les piles sont plates). Il ne peut ni les peindre, ni les mettre en contact avec une substance qui pourrait en altérer le fonctionnement. En cas de défaillance le détecteur sera remplacé par le bailleur.
- de couper du bois dans les pièces destinées à l'habitation ou dans les annexes. En cas d'infraction et de détérioration des revêtements de sol, ces derniers seront remplacés aux frais du locataire.
- d'établir sur les terrasses, dans les courettes, les cours et dépendances des logements, des baraquements, cages, pigeonniers et appentis quelconques.
- de placer des canisses, toiles ou autres susceptibles de cacher la terrasse qui doit être visible de l'extérieur et libre de tout encombrant (vélos, échelle, caddie, meuble, ...).
- d'incommoder de manière intempestive le voisinage par des fumées, odeurs ou émanations quelconques, ainsi que par des poussières ou projectiles de toute nature. Il ne peut donc en aucun cas être question d'un barbecue électrique, au charbon de bois ou au gaz sur un balcon, une plateforme, un toit ou sur l'espace public.



- de suspendre du linge à sécher aux et hors des fenêtres, sur les terrasses et le long des façades ; de secouer des paillassons, des tapis par les fenêtres ; d'exposer sur les terrasses tout objet visible de la rue.
- de jeter des ordures ou déchets dans les toilettes, éviers, lavabos, cours, jardins, pelouses, gouttières ou sur les trottoirs,
- de jeter des détritrus non emballés dans les poubelles mises à disposition.
- d'abandonner des encombrants dans les communs et aux abords des immeubles, ou à côté des conteneurs poubelles.
- d'aménager l'éventuelle cave liée à son logement en espace d'occupation.

Article 13 : Hotte, machine à laver et sèche-linge

Il est strictement défendu au locataire :

- de raccorder la hotte dans le conduit d'aération réservé à la ventilation des cuisines. De plus, toute hotte placée par le locataire devra être retirée par ce dernier lors de son départ. A défaut, elle sera retirée par la Société aux frais du locataire.
- d'installer une machine à laver dans la salle de bain. Selon le bâtiment habité au sein de la société, la machine à laver *doit* être installée dans le débarras et/ou à l'emplacement prévu à cet effet par la société. Cet emplacement est identifiable par la présence d'une prise spéciale pour machine à laver ainsi qu'une arrivée et une évacuation d'eau. En l'absence de cette installation spécifique, le locataire devra faire une demande écrite d'installation d'une machine à laver. Si la Société s'aperçoit que le locataire n'a pas installé la machine à laver à l'emplacement prévu et/ou a installé un nouveau raccordement sans son autorisation, celle-ci se réserve le droit de remettre les lieux dans son état primitif aux frais du locataire si ce dernier n'y remédie pas lui-même.
- d'installer un sèche-linge dans la salle de bain et de le raccorder dans le conduit d'aération réservé à la ventilation des salles de bain.



Article 14 : Murs et sols – Peinture, tapissage et tapis-plein

Si le locataire souhaite peindre les parties du logement non peintes par la Société, il devra le faire dans des tons neutres (ex. blanc, crème, ...). La tonalité des portes, châssis de fenêtre et autres parties du logement peintes par la Société devra être respectée si le locataire souhaite rafraîchir la peinture. Lors de ses travaux de peinture, le locataire veillera à protéger le plafond, le sol, les plinthes, les chambranles et les portes et à les nettoyer en cas de débordement. Si toutefois, le locataire devait déjà avoir peint son logement dans des couleurs non adéquates au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, ce dernier veillera à repeindre les lieux dans des tons neutres avant de quitter le logement. A défaut, la restauration de la peinture initiale et/ou le coût de nettoyage sera à charge du locataire.

Dans les logements multiples, il est défendu au locataire d'exécuter ou de faire exécuter un travail de peinture à l'extérieur de son logement.

Il est également interdit au locataire de tapisser les murs du logement et de *coller* du tapis-plein, balatum, linoleum, vinyle, Tasso, fibres et autres. Si toutefois, le locataire devait déjà avoir tapissé ou collé du tapis et plinthes ou autres au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, ce dernier veillera à procéder au détapissage et à l'enlèvement du tapis-plein et autres avant de quitter le logement à moins que la présence de ceux-ci n'était mentionnée dans l'état des lieux d'entrée. A défaut de respecter la présente disposition, la remise en état sera exigée du locataire ou sera effectuée aux frais de ce dernier par la Société.

Article 15 : Rideaux et tentures

En vue d'éviter la discordance dans l'ornementation des fenêtres, celles-ci doivent être garnies, aux frais du locataire, par des rideaux flous, tombant droit, des voilages blancs et unis (genre voile suisse). Les rideaux, voilages et tentures posées par le locataire devront être lavés périodiquement autant que de besoin, par lui et à ses frais afin de les maintenir dans un état parfait de propreté. Le lavage devra se faire à l'état naturel, sans teinture.

Au départ du locataire, ce dernier doit emporter ses rideaux et tentures. A défaut, leur enlèvement sera effectué par la Société aux frais du locataire.



Article 16 : Chauffage et eau chaude

Le chauffage des locaux loués est assuré directement par la Société. Il est donc strictement interdit d'utiliser des appareils fonctionnant avec des bonbonnes de gaz, au pétrole, à l'essence, etc ... et de stocker ces matières.

Les locataires seront avisés au préalable de toute modification. La Société ne pourra être rendue responsable du fonctionnement défectueux ou du non fonctionnement accidentel des installations de chauffage. Dans ces cas, elle fera diligence pour y remédier.

Il est formellement interdit au locataire d'exécuter toute tentative de dépannage aux appareils de chauffage et chauffe-eau, et autres installations de l'appartement. La Société doit être avisée immédiatement de tout dysfonctionnement ou panne et fera diligence pour la remise en état des

appareils défectueux. Toute fausse manœuvre ayant entraîné une mise hors service des appareils sera réparée aux frais du locataire.

Pour les logements non équipés d'une distribution centralisée d'eau chaude, il appartient au locataire d'acquiescer et de faire installer l'appareil électrique (boiler) par le service technique du bailleur ou par un installateur agréé.

Article 17 : Parties communes

Les entrées, escaliers, paliers, ascenseurs, garages et autres endroits communs aux locataires sont entretenus par la Société. Les réclamations seront formulées par écrit à l'attention de la Direction.

En ce qui concerne la propreté et la bonne tenue des immeubles et de leurs communs, les locataires se soumettront aux avis qui leur seront donnés par les préposés de la Société. Les locataires qui auront sali ces endroits communs, soit en transportant des matières salissantes, soit autrement, sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage. A défaut, le nettoyage et des frais administratifs seront facturés au locataire responsable des salissures.

Il est interdit de séjourner, causer du bruit, laisser jouer les enfants, déposer des objets quelconques, se restaurer et d'abandonner ses débris dans lesdites parties communes.



Il est défendu au locataire d'abandonner devant l'immeuble ou dans ces parties communes, les voitures d'enfants, vélos, trottinettes ou autres véhicules à carburant (mobylette, booster, etc...). Selon l'immeuble habité, un local spécifique est prévu à cet effet. Le locataire pourra y remiser les voitures d'enfants, vélos, trottinettes ou autres véhicules sous sa responsabilité pleine et entière, LOJEGA n'assumant aucune responsabilité de ce chef. La Société décline toute responsabilité en cas de vol ou de vandalisme.

Ces espaces communs sont des espaces dans lesquels il est strictement interdit de fumer et consommer des substances tant licites qu'illicites.

Il est défendu de circuler sur les terrasses des toitures.

Article 18 : Concierge

Le concierge est un préposé de la Société. Toutes les instructions nécessaires à l'accomplissement de sa tâche lui sont fournies par le délégué de la Société. Aucun ordre ne pourra lui être transmis directement par le locataire.

Le concierge est chargé entre autres d'assurer le respect du présent règlement et de signaler les manquements quelconques aux locataires pris en faute. De plus, il signalera ces manquements au délégué de la Société qui, selon le cas, adressera au locataire un courrier de rappel à l'ordre assorti d'éventuels frais administratifs pour la gestion du dossier.

L'éclairage des parties communes de l'immeuble incombe également au concierge.

Article 19 : Ascenseurs

Les emménagements et déménagements devront obligatoirement s'effectuer par l'extérieur et au moyen d'un lift. Tout transport de meubles ou autres objets encombrants par les cages d'escaliers ou par les ascenseurs est strictement interdit. A défaut, la remise en état de la cage d'escalier ou le dépannage de l'ascenseur se fera au frais du locataire responsable.

La Société pourra réclamer au locataire et/ou futur locataire, une copie de la facture de l'élévateur utilisé dans le cadre du déménagement.

Les enfants de moins de 14 ans ne sont autorisés à utiliser les ascenseurs que s'ils sont accompagnés d'une personne adulte tout en restant toujours sous la responsabilité des parents.



Les usagers des ascenseurs sont tenus de se conformer aux avis affichés et indications fixées par le constructeur, notamment quant au nombre de personnes maximum admis dans les ascenseurs. LOJEGA décline toute responsabilité quant aux accidents pouvant survenir aux usagers des ascenseurs, s'ils négligent de se conformer à ces prescriptions.

Article 20 : Nuisances sonores

Le locataire veillera à ne pas commettre de tapage nocturne ou diurne. A cette fin, il veillera à utiliser la radio, télévision, piano et autres instruments de musique installés dans son appartement, de manière à ne pas incommoder les autres locataires et se référera au règlement général de police pour connaître les horaires fixés. Actuellement, ces appareils ne pourront fonctionner qu'entre 7 heures et 22 heures. En dehors de ces heures, ils seront mis en sourdine.

Article 21 : Animaux

Il est formellement interdit au locataire de tenir dans son habitation ou dans un des locaux de la société, un animal domestique, volatile, ou nouvel animal de compagnie sauf autorisation de la Société.

Il est interdit au locataire de laisser son animal faire ses besoins sur la terrasse. Le locataire veillera non seulement à sortir son animal domestique tout en le maintenant par tout moyen, et au minimum par une courte laisse mais aussi à ramasser de manière adéquate les déjections de l'animal sur l'espace public. Au retour de promenade, le locataire veillera à respecter l'entretien des parties communes réalisé par le nettoyeur/la concierge et au besoin, s'acquittera du nettoyage des souillures causées par son animal.

Il est impératif pour le locataire de suivre la réglementation communale sur les chiens dangereux (American staff, pitbull, rottweiler, ...). La tenue en laisse et le port de la muselière sont obligatoires pour tout chien appartenant à une catégorie dangereuse.

Article 22 : Pigeons

Il est interdit d'abandonner, de déposer, de suspendre sur les terrasses ou de jeter sur l'espace public, voies privées, cours ou autres parties d'un immeuble, et dans les lieux publics, toute matière quelconque destinée à la nourriture des pigeons.



Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera rappelé à l'ordre et se verra appliqué des frais administratifs pour la gestion du dossier ; En cas de récidive, un dernier rappel à l'ordre sera envoyé au locataire et la Société fera part de cette situation à la Commune qui pourra vous appliquer une amende administrative

Article 23 : Décès

En cas de décès du preneur et en l'absence de toute manifestation d'héritiers auprès du bailleur dans les 60 jours, à dater du décès, le bailleur sera autorisé, de plein droit, après établissement d'un inventaire effectué sous le contrôle d'un huissier, de transférer les biens appartenant au preneur dans un local fermé, en vue de la relocation du logement. Dès à présent, le preneur s'engage, pour lui-même et pour ses ayant-cause, à ne pas contester l'inventaire.

Article 24 : Dispositions finales

Toutes les tolérances au sujet des conditions énoncées au présent règlement, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

Le locataire s'engage à se soumettre aux modifications et aux nouvelles prescriptions qui seraient introduites ultérieurement dans le présent règlement.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, la Société sera seule juge de la solution à y réserver.

Pour le Conseil d'Administration,

Leticia BERESI,
Directrice générale

Hervé DOYEN,
Président