

REGLEMENT DE LOCATION

Préambule

Le présent règlement de location fait partie intégrante du contrat de bail, qu'il complète. Il modifie le règlement en vigueur auparavant.

Le Foyer Anderlechtois donne à bail les logements qu'il possède, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, ainsi qu'aux clauses du présent règlement de location.

En conséquence, si, en cours d'exécution du bail, l'une quelconque des dispositions légales et/ou réglementaires venait à être modifiée en tout ou en partie, celles du présent règlement qui y seraient contraires deviendraient, par le fait même, caduques et de nul effet.

Art. 1 - Les locations sont faites à titre précaire, chacune des parties ayant la faculté d'y mettre fin. Le préavis notifié prend cours le premier jour du mois suivant celui de la notification pour expirer le dernier jour du deuxième mois suivant sa prise de cours.

Pendant le délai du préavis, le locataire devra laisser visiter les locaux loués, conformément aux dispositions du contrat de bail.

Art. 2 - Le preneur déclare expressément qu'aucune personne faisant partie du ménage n'est propriétaire d'une habitation. S'il le devient en cours de location, il en avertira le Foyer Anderlechtois.

Art. 3 - Les loyers sont payables mensuellement et par anticipation (avant le dixième jour de chaque mois), par virement ou versement à la banque DEXIA au n° **096-0676560-06** du Foyer Anderlechtois.

Le récépissé de virement ou de versement tiendra lieu de quittance.

En cas de retard de paiement, le Foyer Anderlechtois adresse un premier rappel par simple lettre. A partir du deuxième rappel et pour chaque rappel subséquent, une somme de 12,39 € est ajoutée chaque fois à la dette, à titre de frais administratifs.

Dès le deuxième rappel, le Foyer Anderlechtois se réserve le droit d'engager une action devant M. le Juge de Paix, en vue de la récupération de sa créance par la voie judiciaire et de la résiliation du bail.

Il en est de même, avec effet immédiat, lorsque le locataire ne respecte pas les termes et délais d'un plan d'apurement convenu avec le Foyer Anderlechtois, sans l'accord écrit de ce dernier.

Art. 4 - A la signature du contrat de bail, le locataire devra constituer une garantie locative sous la forme d'un versement en espèces équivalent à trois fois le montant de son loyer réel. La garantie sera placée par le Foyer Anderlechtois sur un compte individualisé bloqué au nom du locataire auprès de la banque DEXIA.

La liquidation de cette garantie locative, augmentée des intérêts, se fera dans le courant du premier semestre de l'année civile suivant celle du départ du locataire, après l'établissement du décompte général reprenant les soldes de loyer, la régularisation des charges locatives, des frais de chauffage et de consommation d'eau, ainsi que des dégâts locatifs éventuels.

Art. 5 - Moyennant un préavis d'un mois, le Foyer Anderlechtois peut en fonction des dispositions légales et réglementaires, modifier le prix du loyer et exiger l'adaptation du montant de la garantie locative à ce nouveau montant.

La réadaptation des loyers en fonction des revenus des locataires se fait sans préavis.

Art. 6 - Le preneur occupera les biens loués en bon père de famille, conformément à l'art. 1728 du Code Civil, reconnaissant les avoir reçus en bon état de réparation et d'entretien, tel qu'il est indiqué à l'état des lieux à l'entrée du locataire, dressé contradictoirement et s'engageant à les remettre tels à la sortie.

Il est entendu que le logement est loué "murs nus".

Lorsque l'état des lieux à la sortie du locataire sera dressé, le locataire remettra toutes les clés et ne pourra plus avoir accès au logement, en ce compris les dépendances éventuelles.

Tant à l'entrée qu'à la sortie du locataire, l'état des lieux sera dressé :

- soit par un géomètre-expert immobilier proposé par le Foyer Anderlechtois, représentant les deux parties et donc à frais partagés par moitié;
- soit par le géomètre-expert immobilier du Foyer Anderlechtois en présence du locataire ou d'un expert immobilier dûment mandaté par le locataire, chaque partie couvrant les frais qui résultent de l'intervention de son mandataire.

En cas d'absence du locataire ou d'un représentant dûment mandaté, le géomètre-expert immobilier proposé par le Foyer Anderlechtois sera réputé être l'expert représentant les deux parties. Dans ce cas, le locataire supportera les frais qui en résultent (serrurier, deuxième visite, etc.).

Art. 7 - Il est interdit au locataire de céder ou de sous-louer tout ou partie de son logement, d'avoir des pensionnaires et d'héberger des logeurs. La présence d'animaux domestiques n'est tolérée que dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour les autres locataires.

Le locataire est tenu de signaler au Foyer Anderlechtois, dans le mois, tout changement d'état civil, naissance et décès.

La composition du ménage est celle figurant au contrat de bail. Le locataire est tenu d'introduire préalablement une demande de modification pour toute autre personne qui souhaiterait y être domiciliée ou y résider de fait. Le non respect de cette obligation constitue un manquement grave du locataire à une obligation essentielle, justifiant une demande de résiliation du bail.

Art. 8 – Le Foyer Anderlechtois a souscrit une police de type "intégrale-incendie" comprenant une clause d'abandon de recours envers le locataire. Le montant des primes couvrant l'abandon de recours est porté à charge des locataires.

Bien entendu, cet abandon de recours n'a pas d'effet :

- en cas de malveillance,
- dans la mesure où le responsable est effectivement garanti par une assurance couvrant sa responsabilité;
- dans la mesure où le responsable peut exercer lui-même un recours contre tout autre responsable.

Le locataire est tenu de souscrire auprès d'une compagnie d'assurance une police de type "intégrale-incendie" ne garantissant que le contenu de son logement et le recours contre les voisins.

En cas de vol ou d'effraction, les dégâts causés au logement et à ses dépendances (caves, boîtes aux lettres, etc.) ne sont pris en charge par le Foyer Anderlechtois que si ceux-ci ont fait l'objet d'une déclaration auprès des autorités judiciaires. Le locataire devra fournir la preuve de cette déclaration (procès-verbal établi par la police fédérale).

Art. 9 - Le locataire ne peut exercer dans son logement ou les dépendances éventuelles, aucun métier qui constituerait une nuisance pour les voisins ou pourrait causer des dégradations aux locaux. De même, il lui est interdit d'y vendre et/ou d'y emmagasiner des marchandises ou produits quelconques.

Il ne pourra être fait, dans les escaliers, dans les couloirs, sur les paliers ou par les fenêtres, aucun travail de ménage. De même on ne pourra y secouer des nappes, des brosses, etc.

Vues de l'extérieur, les terrasses devront présenter un aspect correct et ne pourront être encombrées d'armoires et autres objets inesthétiques.

Le locataire est tenu de se conformer aux usages, pour tout ce qui ne serait pas prévu au présent règlement. Il s'oblige à tenir les lieux loués et les accessoires mobiliers ou immobiliers en bon état locatif pendant toute la durée de l'occupation. Il devra veiller à ce que la moralité et la tranquillité, qui doivent régner dans l'immeuble, ne soient troublées en aucun moment par ses faits ou ceux des personnes de sa famille ou visiteurs.

Art. 10 - Les parties communes, notamment les vestibules d'entrée, escaliers et couloirs, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais rien y être accroché ou déposé. Les voitures d'enfants et vélos seront remisés dans le local à ce destiné. Ce dépôt se fera sous la responsabilité pleine et entière du locataire, le Foyer Anderlechtois n'assumant aucune responsabilité de ce chef.

Sauf aux emplacements réservés à cet effet, les motocyclettes et cyclomoteurs ne pourront être entreposés à l'intérieur de l'immeuble.

Art. 11 - Aucune plaque d'identification de locataire ne sera autorisée sur les portes d'entrée des appartements, celle de la sonnerie d'entrée de l'appartement devant suffire.

Art. 12 - Tout transport de meubles par les ascenseurs (à l'exception des monte-charge), les cages d'escaliers et la toiture (poulie) est strictement interdit. Pour les emménagements et déménagements, le locataire se conformera aux indications données par le concierge de l'immeuble.

Art. 13 - Les usagers des ascenseurs devront se conformer aux avis affichés et indications fixées par le constructeur, notamment quant au nombre de personnes maximum admis dans les ascenseurs.

Le Foyer Anderlechtois décline toute responsabilité quant aux accidents pouvant survenir aux usagers des ascenseurs, s'ils négligent de se conformer à ces prescriptions.

Art. 14 - Rideaux - en vue d'éviter la discordance dans l'ornementation des fenêtres, celles-ci seront équipées, de rideaux flous, tombant droit, de ton ivoire ou blanc (genre voile suisse). Le locataire devra les maintenir dans un état parfait de propreté.

Tente solaire - Le Foyer Anderlechtois autorise le placement d'une tente solaire, aux frais du locataire, pour autant qu'elle soit fixée au bord extérieur de la terrasse. Elle devra se dérouler verticalement, l'achèvement en sera horizontal, c'est-à-dire sans festons ou autre fantaisie, le coloris en sera orange.

Art. 15 - Radio et Télévision - Lorsque le logement est raccordé par le Foyer Anderlechtois au réseau de télédistribution, le locataire est tenu d'en assumer le coût. Les antennes extérieures C.B. et T.V. (notamment paraboliques) sont interdites, sauf dérogation spéciale.

Art. 16 - Lorsque le logement est pourvu d'un ouvre-porte automatique, les locataires veilleront à ne laisser pénétrer dans l'immeuble aucune personne étrangère avant de s'être assurés, au moyen du parlophone, de la qualité du visiteur. Les locataires sont tenus pour responsables des faits et gestes des personnes dont ils tolèrent l'entrée.

Il est interdit de démonter cet appareil, même pour tapisser ou pour peindre, ainsi que d'y brancher une sonnerie supplémentaire. Ceci pour éviter des perturbations de l'ensemble du réseau de l'immeuble.

Art. 17 - Vide-poubelles - La gaine vide-poubelles peut recevoir les déchets normaux de ménage. Ces derniers devront y être introduits par petits paquets emballés dans du papier. Le jet de bouteilles ou d'autres objets durs pouvant endommager la gaine est interdit. La responsabilité des obstructions et dégradations sera établie d'après les mêmes principes qu'à l'article 21.

Un local est destiné à recevoir les objets volumineux. Le concierge y donnera accès sur demande.

Art. 18 - Les appareils installés dans les appartements sont présumés être en bon état. Toute modification, transformation et déplacement des appareils et canalisations est interdit. D'une façon générale, tout emploi d'acide est interdit pour l'entretien normal des appareils sanitaires et de cuisine. Aucun jet d'acide ne pourra être opéré dans les canalisations. Le locataire est responsable du bon entretien des appareils installés dans son appartement.

Art. 19 - Le concierge est le préposé du Foyer Anderlechtois. Aucun ordre ne pourra lui être transmis directement par les locataires. Toutes les instructions nécessaires lui seront fournies par les responsables de la société. Le concierge est chargé entre autres d'assurer le respect du présent règlement et de signaler les manquements quelconques aux locataires en défaut.

En cas d'accident grave dans le fonctionnement d'une des installations, il pourra cependant être fait directement appel à son intervention en vue de limiter les dégâts ou d'y porter remède. Cette intervention ne pourra jamais avoir pour effet d'exonérer les locataires de leur responsabilité initiale.

Les locataires devront donner accès à leur appartement pour toutes réparations des parties communes et pour toutes réparations électriques, sanitaires et autres, sur demande du délégué de 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 de gendarmerie ou à défaut, d'un tiers.

Ils prendront toutes mesures jugées utiles tant pour assurer l'accès d'un appartement fermé que pour garantir le locataire absent contre tout abus dont ses biens mobiliers pourraient être l'objet. Les locataires devront supporter sans indemnité les inconvénients normaux qui pourraient résulter de toutes réparations des parties d'immeuble ou aux installations à usage commun qui seraient décidées par la société.

Art. 20 - Le locataire s'engage à supporter les inconvénients de toutes les grosses réparations et de travaux d'amélioration qui pourraient devenir nécessaires pendant la durée de la location, lors 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 ces grosses réparations sont occasionnées par cas fortuit, la société aura le choix ou de réparer les lieux, ou de résilier la location. Dans aucun cas, toutefois, le locataire ne pourra exiger une indemnité ou diminution de loyer.

Art. 21 - D'une façon générale, tous les frais qui seraient occasionnés aux installations communes ou aux installations particulières, par les locataires, ayants droit, visiteurs ou personnes quelconques introduits dans l'immeuble par leur fait, 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.

Toute modification aux installations existantes, ainsi que toute réparation à ces installations, ne pourront être effectuées que par les soins de la société et sous la surveillance de son délégué. Les frais de ces modifications ou réparations seront à la charge des locataires intéressés. Au 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.

Toute demande d'intervention doit être signalée au concierge et faire l'objet d'un bon de travail contresigné par le locataire.

Le coût des prestations est augmenté de 5% avec un maximum de 24,79 € à titre de frais administratifs.

Lorsqu'il renonce à l'intervention, sans en prévenir le concierge ou lorsqu'il n'est matériellement plus possible d'en aviser la société intervenante, le locataire supportera, outre un forfait de 12,39 € de frais administratifs, les frais de déplacement du personnel de maintenance.

Lorsque les frais sont à charge d'un locataire, celui-ci s'en acquittera dans les quinze jours de la réception de la note qui lui sera adressée par le Foyer Anderlechtois.

Art. 22 - Dans le but d'éviter des accidents, il est interdit d'utiliser des appareils fonctionnant au gaz (sauf le gaz naturel), au pétrole, à l'essence, etc. ni de stocker ces matières.

Art. 23 - En cas d'utilisation de hotte ou sèche-linge, il est interdit de les raccorder aux ventilations de cuisine, W.C. et salle de bain.

Art. 24 - Le locataire peut, pour des raisons de sécurité, demander par écrit, de pouvoir ajouter une serrure de sécurité, ou même de remplacer la porte d'entrée, en précisant les caractéristiques techniques des modifications souhaitées. La société se réserve le droit de refuser les modifications incompatibles avec un usage locatif normal. En tout état de cause, l'autorisation est subordonnée à :

- a) un engagement du locataire déclinant toute responsabilité de la société bailleuse en cas de nécessité d'intervention pour des raisons de sécurité ou celles prévues à l'art. 19 ' 4, les frais étant à charge du locataire;
- b) une remise en état, lorsque le locataire quitte les lieux, faite d'un accord de reprise par le nouveau locataire.

Art. 25 - Le Foyer Anderlechtois ainsi que la Société du Logement de la Région Bruxelloise se réservent le droit de faire visiter le logement par leurs délégués.

Art. 26 - La société se réserve le droit, si elle le juge utile, de modifier ou de compléter le présent règlement.

Concerne uniquement les immeubles construits après 1980

1. Utilisation d'un lave-vaisselle (appartements 2 ou 3 chambres)

- Le meuble sous égouttoir est amovible (pour l'enlèvement, s'adresser chez le concierge)
- Derrière ce meuble, se trouvent :
 - ⇒ un boîtier pouvant recevoir une prise électrique
 - ⇒ un tube vide relié au tableau électrique de l'appartement où deux bases sont prévues
- Derrière la paroi de l'armoire sous l'évier, se trouvent :
 - ⇒ un robinet d'arrêt double service :
 - 1 pour l'eau froide évier
 - 1 pour lave-vaisselle
 - ⇒ une prise de décharge située sur le siphon de l'évier.

2. Utilisation de cuisinière

- Gaz : robinet d'arrêt prévu dans la cuisine
- Electrique : boîtier et tube vide reliés au tableau deux bases sont prévues

3. Gaines techniques

Les locataires sont tenus de veiller à ce que les locaux où se trouvent leurs compteurs d'eau chaude, eau froide, vannes de gaz, tableaux d'électricité, soient toujours bien fermés. Ils disposent d'une clef à cet effet.