



S.R.L. « Les Heures Claires »

Agréée par la Société Wallonne du Logement

Porte des Bâisseurs, 20B

7730 ESTAIMPUIS

N° d'entreprise 0401.242.577. RPM Tournai

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

(décision du Conseil d'Administration du 06 décembre 2012)

1. Dispositions préliminaires :

Le présent R.O.I. entre en vigueur le 01 janvier 2013. Il annule et remplace tout règlement d'ordre intérieur antérieurement en vigueur applicable aux logements mis en location par la Société. Il est complémentaire à la Charte des Locataires dont le contenu reste d'application.

Il détermine les conditions pratiques d'occupation des logements qui n'ont pas été expressément prévues ou définies dans le contrat de bail mais qui néanmoins en font partie intégrante. Le locataire est tenu de s'y conformer.

Toutes tolérances aux conditions énoncées au présent règlement, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications ou suppressions de ces conditions.

2. Sanctions :

A tout moment, suite au non-respect des clauses du contrat de bail et/ou du R.O.I., la Société se réserve le droit :

- De remettre congé renon (fin de bail), moyennant un préavis de 3 mois débutant le 1^{er} du mois suivant celui où le renon est notifié ;
- D'appliquer le loyer maximum ;

au locataire qui ne respecterait pas ses obligations découlant du contrat de bail et du présent règlement d'ordre intérieur.

Le non-respect par le locataire des règles relatives à :

- La destination du logement ;
- L'occupation du logement ;
- La propriété d'un autre logement ;
- La méthode de calcul du loyer ;

entraînera l'application d'une de ces sanctions.

Attention : cela inclus les situations où :

- Le locataire cache l'existence de certains revenus qui modifieraient à la hausse son calcul ou l'attribution du logement social.

- Le locataire laisse s'installer en les lieux loués sans aucune déclaration et autorisation préalable de la société, une ou plusieurs personnes ayant ou non des revenus.
- Le locataire n'occupe pas personnellement le logement à titre principal.
- Etc

Il appartiendra au locataire qui souhaite diminuer l'impact de la mesure prise par la Société, d'apporter la preuve de la date réelle du début du « non-respect » des règles.

3. Etat des lieux d'entrée :

Un exemplaire de l'état des lieux d'entrée, du bail et des photos de l'état du bien loué sera enregistré et remis au locataire entrant. Ces documents attesteront de l'état dans lequel le logement a été mis en location.

4. Occupation du logement :

La Société tient ici à rappeler que le logement est loué à titre d'habitation privée (pas de commerce, d'artisanat, ...) et de résidence principale. Le locataire a donc l'obligation de s'y domicilier et d'occuper les lieux pratiquement en permanence.

5. Modification de la composition de ménage :

Le locataire a l'obligation de signifier à la Société toute modification survenue dans sa composition de ménage, ce dans les 8 jours de cette modification.

Toute cohabitation nécessite l'accord **préalable écrit** de la société ce aux fins d'éviter les problèmes de surpeuplement des logements.

La Société insiste sur le fait que le logement ne peut être occupé que par les personnes faisant partie du ménage du locataire et renseignées dans la composition de ménage introduite auprès de la Société.

Il est précisé que, vu l'existence de certaines fraudes, notamment à caractère social, la Société pourra prouver par toutes voies de droit, témoignages et présomptions comprises, que le locataire héberge ne fut-ce qu'occasionnellement, mais avec un caractère récurrent des personnes qui ne sont ni domiciliées ni renseignées comme telle à la société.

6. Propriété d'un autre bien :

Si le locataire ou un membre du ménage acquiert (en cours de bail) la jouissance d'un logement en propriété, en usufruit ou emphytéose, il est dans l'obligation d'en informer la Société de logement dans les 15 jours suivant l'acquisition.

7. Frais de consommation :

Les frais de consommation, de location et redevance des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité sont entièrement à charge du locataire ce jusqu'à la remise des clés après qu'un état des lieux de sortie ait été effectué ou à défaut jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la Société même si le départ effectif a lieu avant l'expiration du congé.

Le locataire a pour obligation d'aviser la Société dans un délai maximum de 30 jours de l'installation et/ou à la mise en fonction d'un compteur à budget.

8. Loyer, charges mensuelles et contentieux :

Le loyer mensuel et le montant mensuel de provision des charges locatives sont payables avant le 10 de chaque mois, soit par paiement liquide à la Société, soit par versement ou virement au compte bancaire : BE70 0910 2211 5625

Le talon de versement ou de virement tient lieu de quittance et doit être conservé par le locataire.

En cas de difficulté financière transitoire, il est vivement recommandé au locataire de se mettre immédiatement en contact avec la Société pour rechercher conjointement une solution négociée de régularisation de la dette plutôt que de laisser celle-ci se transformer en procédure judiciaire.

En cas de retard de paiement, la procédure de récupération suivante sera appliquée :

- Un rappel par pli simple accordant un délai de 10 jours.
A défaut de réaction, un second rappel est adressé par lettre recommandée avec un nouveau délai de 8 jours. Les frais de l'envoi recommandé seront à charge du locataire.
- En cas de signature d'un plan d'apurement amiable, celui-ci devra impérativement être respecté.
- En cas d'échec de la phase « précontentieuse », le dossier sera transmis au contentieux pour introduction de la procédure judiciaire.

/!\ Remarque importante :

Chaque année, la Société procède au décompte annuel des charges de l'année précédente ainsi qu'au remboursement éventuel du précompte immobilier pour les locataires qui bénéficient de cette mesure fiscale et selon les décomptes reçus du SPF Finances.

Si le locataire se trouve en même temps débiteur et créancier à un moment donné (ex : le locataire a des arriérés de loyer et la Société doit lui rembourser un précompte immobilier ou un trop perçu dans le cadre du décompte de charge), la Société est autorisée à compenser les montants afin d'apurer prioritairement les dettes comptables, réelles et contractées du locataire et de lui rembourser le cas échéant le solde restant dû.

La Société procède également chaque année, au calcul du loyer conformément aux règles et formes prévues par la réglementation en vigueur.

Toute modification de loyer est notifiée par la Société au locataire par lettre simple.

A cet effet, la Société contactera une fois par an, par écrit, chaque locataire. Ce courrier reprendra la liste des documents à fournir afin de permettre le calcul du loyer.

Le locataire est également tenu de transmettre TOUTES les pièces EXACTES demandées.

Toute modification à la hausse ou à la baisse des revenus et/ou ressources du ménage (en ce compris les enfants) doit être notifiée dans les 15 jours suivant cette modification à la Société. Cette modification des revenus pourra, le cas échéant, entraîner une adaptation de loyer.

Le nouveau loyer sera d'application le mois suivant la notification de modification des revenus si l'ensemble des documents justifiants les nouveaux revenus est à disposition de la Société.

Si le locataire néglige volontairement ou involontairement de signaler une diminution de ses revenus imposables à la Société dans les délais impartis, le nouveau loyer sera d'application le mois suivant la réception de l'ensemble des documents justifiants cette diminution.

Si par contre le locataire néglige volontairement ou involontairement de signaler une hausse de ses revenus imposables à la Société dans les délais impartis, des effets rétroactifs seront calculés et facturés à dater du jour de la modification des revenus.

A cela, la Société infligera au locataire le paiement du loyer maximum.

La Société rappelle par ailleurs, que le locataire est tenu à tout moment de l'année de déclarer par écrit dans un délai de 8 jours toute modification intervenue dans sa situation familiale.

9. Entretien du logement :

§1 : Principes de l'entretien du logement en bon père de famille

a. Généralités

Cet article donne quelques précisions utiles quant à la notion d'entretien du logement en bon père de famille.

Toutes les obligations du locataire subsistent jusqu'à la libération complète et définitive des lieux.

b. Peintures et tapissages

Les travaux intérieurs de peinture, tapissage souhaités par le locataire sont à sa charge.

Durant toute la durée du bail, il est strictement interdit au locataire :

- D'appliquer sur l'ensemble des plafonds du logement une peinture autre que celle de couleur blanche ou d'y coller des plaques de quelle que matière que ce soit.
A la sortie du locataire des lieux loués, tout mur tapissé devra être remis à nu. Les trous et coups dans les murs et plafonds devront être rebouchés proprement et dans les règles de l'art. Une couche uniforme de peinture à l'eau, blanche et adaptée au revêtement mural devra y être appliquée sans coulées. Aucun débordement sur les plinthes, boiseries, sols, tablettes,... ne sera toléré.
- De peindre les prises, interrupteurs, soquets,... soit tout élément faisant partie de l'installation électrique.
- De peindre les poignées, garnitures et toute autre pièce métallique des portes et fenêtres.
- De peindre les éléments liés à l'installation de chauffage (radiateurs, thermostat, tuyauteries,...).
- De peindre les menuiseries intérieures et extérieures en PVC ou en alu.
- De peindre les boiseries intérieures et extérieures lorsque celles-ci sont lasurées.
- De peindre les boiseries intérieures et extérieures dans un autre ton que celui mis en place.

c. Sols

- Modification :

La pose d'un nouveau revêtement de sol que celui existant à l'entrée du locataire doit faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la société.

Les travaux seront réalisés dans les règles de l'art et à la charge du locataire.

La société se réserve le droit de contrôler la bonne exécution des dits travaux.

➤ Entretien :

Les sols seront entretenus régulièrement et le type d'entretien sera adapté au revêtement (exemple : carrelage à l'eau savonneuse ou à la vapeur, parquet et vinyl au torchon légèrement humide,...).

Les produits « mordants » sont à éviter sur de tels revêtements de sol.

d. Aération et ventilation du logement

Il faut aérer énergiquement les pièces de la maison où est produite de la vapeur d'eau en grande quantité (cuisine, salle de bain, buanderie,...) ou un dégagement de produits toxiques (peinture,...).

La Société demande donc aux locataires ayant une hotte à disposition dans leur cuisine de la faire fonctionner afin d'évacuer le maximum de vapeur d'eau et d'en nettoyer régulièrement le filtre et les parois extérieures.

Si la cuisine du logement n'est pas équipée de hotte, le locataire veillera à utiliser les bouches d'aération en place et aérera la pièce lors des cuissons (ouverture de la fenêtre).

Ouvrez grande la fenêtre pendant une dizaine de minutes (sans oublier de baisser le chauffage ou de fermer les vannes thermostatiques de votre radiateur).

Inutile de laisser une fenêtre ouverte plusieurs heures, une dizaine de minutes suffisent pour renouveler l'air, sans refroidir les murs.

Dans vos chambres à coucher, si vous n'aérez pas, l'humidité augmentera et finira par se condenser derrière les meubles et tête de lits, ou carrément dans les matelas et autres tissus. Ouvrez les fenêtres quelques minutes en vous levant pour renouveler l'air.

e. Jardins, plantations, clôtures et espaces extérieurs

Le locataire entretiendra le jardinet avant, jardin, gazon, arbres et plantations diverses se trouvant sur le terrain lié au logement. Les haies seront taillées régulièrement (1m80 pour le jardin arrière et 0.60m pour le jardin avant).

Tout nouvel aménagement de l'espace extérieur fera l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la Société et devra répondre aux normes réglementaires en vigueur (haies, clôtures, type de plantation,...).

Il est strictement interdit au locataire :

- De remplacer les pelouses des jardins par des graviers, gravillons, etc...
- De clôturer les jardins par des panneaux quels qu'ils soient, par des sapins et autres conifères.
- De faire du feu dans les espaces extérieurs.
- De stationner un véhicule sur les espaces verts.
- D'ériger des dépendances derrière la maison ou dans le jardin sans l'autorisation préalable et écrite de la Société.

La terrasse d'origine a une dimension d'un mètre de large. Toute modification souhaitée par le locataire fera l'objet d'un accord préalable et écrit de la Société.

f. Animaux

Il est défendu au locataire de détenir l'un ou l'autre animal de compagnie sans en avoir reçu l'autorisation préalable et écrite de la société.

La Société se réserve le droit d'interdire la présence d'un animal selon son espèce, sa race, sa taille, etc...

Tout locataire ayant un animal a dans l'obligation de souscrire à une assurance de type RC animaux.

Les chiens doivent être tenus en laisse dès que la porte de l'habitation privée est franchie. Il est interdit au locataire de permettre à son chien de se soulager aux abords des bâtiments. Si tel était le cas (ou si un accident de cet ordre devait survenir), le locataire est tenu de nettoyer immédiatement les parties souillées et d'emporter les excréments.

Si l'animal est source de nuisance par bruits, odeurs, ou autres, la société pourra demander au locataire de se séparer du ou des animaux en cause. Dans le cas où le locataire ne s'y conformerait pas, cela pourrait constituer un motif susceptible d'entraîner la résiliation du bail aux torts du locataire.

Si l'animal autorisé détériore le logement et/ou ses dépendances, les frais de remise en état seront à charge du locataire. Les travaux de remise en état seront à réaliser dans un délai fixé par la Société suite au constat par celle-ci des dégâts occasionnés.

/!\ Attention : La clôture du jardin sera adaptée au type d'animal.

g. Caves, greniers, garages.

Les caves et greniers éventuels ne peuvent servir d'atelier, de salle de jeux ou de réunions ou encore de pièce d'habitation même à titre occasionnel. Ces locaux sont exclusivement destinés au dépôt d'objets et au rangement.

Dans les blocs à appartement, chaque locataire doit avoir un accès libre et aisé dans les lieux communs de l'immeuble. Les zones communes, couloirs, escaliers, caves et greniers doivent aussi être aisément accessibles à un représentant et/ou technicien de la Société ou mandaté par celle-ci et/ou aux pompiers.

Les accès aux compteurs doivent rester accessibles à tout moment. Rien ne peut être entreposé et gêner leur accès.

h. Garage attenant au logement et garage individuel

Un seul garage sera attribué par locataire.

Cela signifie que si un garage est compris dans la location de l'habitation, aucun autre garage ne sera attribué.

Un garage en batterie pourra donc être pris en location uniquement par le locataire n'en possédant pas dans la location de l'habitation, suivant certaines conditions.

La sous-location des garages est strictement interdite.

Il est mis à disposition afin d'y entreposer normalement son véhicule.

Aucun dépôt de carburant ou tout autre produit inflammable n'y est autorisé. Il est interdit d'effectuer sur le domaine ou dans le garage des réparations aux engins mécaniques.

Les locataires seront tenus responsables des dégradations enregistrées dans les garages loués.

§2 : Entretien et réparations locatives

a. Le locataire a l'obligation :

- D'entretenir soigneusement le logement et ses dépendances (garage, trottoir, espaces verts, balcon, terrasse, cave, grenier, etc...).
- De prendre toutes les dispositions utiles qui s'imposent afin d'éviter les dégradations du bâtiment, des sanitaires, des installations d'eau, de mazout, de gaz et d'électricité et des abords.

Il veillera tout spécialement à ses frais :

- À protéger les compteurs et canalisations contre les risques du gel.

- À éviter toute obstruction dans les installations sanitaires. Pour ce faire, il se chargera d'entretenir correctement les canalisations (attention aux dépôts de savon, à l'utilisation excessive de papier toilette, ...).

Il est interdit de jeter dans les installations sanitaires :

- Des torchons, bandes périodiques, tampons, lingettes, etc... pouvant entraîner la formation de bouchons dans les égouts.
- Des huiles, des graisses usagées ou tout autre produit ou objet qui risquent de les obstruer.

Les dommages et frais y afférents causés par de tels comportements seront à charge du locataire.

- De nettoyer régulièrement les corniches et descentes d'eau.
- De pratiquer à l'entretien :
 - Du chauffe-eau (exigence minimum d'une fois tous les deux ans) ;
 - Du boiler (exigence minimum d'une fois tous les deux ans) ;
 - De la citerne (exigence minimum d'une fois tous les deux ans) ;
 - De la fosse septique : entretien régulier en fonction des besoins ;
 - De la cheminée (exigence minimum une fois par an).

Une copie de l'attestation d'entretien des chauffe-eau et boiler doit obligatoirement être envoyée pour preuve d'entretien à la Société.

A défaut, tout problème éventuel sera entièrement à charge du locataire.

- D'entretenir les boiseries intérieures (portes, fenêtres, baies-vitrées, escalier, revêtements de murs et de sols en bois, ...) au minimum une fois tous les 3 ans. Pour ce faire, le locataire appliquera un vernis ou un produit de protection non teinté. Il lui est donc formellement interdit d'appliquer une lasure colorée, une peinture au latex (même de couleur blanche) ou tout autre produit nuisant au matériau d'origine.

La société attire l'attention du locataire sur le fait que tout élément de fixation pour tentures, rideaux, etc... doit être fixé dans les murs et non dans les boiseries.

- D'entretenir les boiseries extérieures en effectuant un nettoyage régulier surtout des trous d'évacuation des eaux dans la partie basse du châssis.
- D'entretenir terrasse et jardin(s) : nettoyage régulier de la terrasse, des pelouses, des mauvaises herbes et tailles suivant règlementation en vigueur des haies, arbres,

Il incombe au locataire possédant un animal de compagnie de ramasser fréquemment les excréments de ce dernier.

- D'entretenir les trottoirs et veiller au nettoyage et désherbage de ceux-ci aussi souvent que nécessaire ainsi qu'au déblayement de la neige et de la glace.

b. Le locataire a l'obligation de signaler immédiatement (dès constat) à la Société :

- Les fuites, pertes ou défauts aux installations d'eau, gaz et électricité
- Toute dégradation intérieure et extérieure causée à l'habitation et ses dépendances (vitrage cassé/fêlé/griffé, portes, toiture, gouttières, façades, plinthes, moisissures, ...).

En aucun cas le locataire ne peut effectuer de lui-même les travaux de réparation.

En fonction des dégradations occasionnées, la Société décidera du mode de réparation (entreprise externe désignée, régie ouvrière attachée à la Société ou libre choix du locataire).

Toute dégradation causée par le locataire, les personnes de sa famille, des gens à son service ou de ses visiteurs seront à charge du locataire.

c. Le locataire a l'obligation de mettre ses immondices :

Exclusivement dans des sacs en plastiques règlementaires vendus dans le commerce. Ces sacs devront être conformes et fermés. Ils ne pourront être déposés en façade qu'aux jours et heures prévus dans le règlement communal en vigueur.

De manière générale, le stockage excessif de déchets quels qu'ils soient est interdit dans l'habitation et ses dépendances sous peine pour le locataire de se voir signifier par la Société un congé renon (fin de bail), moyennant un préavis de 3 mois.

d. La société supportera les frais relatifs à de grosses réparations :

- Aux toitures
- Aux gouttières
- Aux murs
- Aux cheminées
- Aux façades
- Aux canalisations et égouts

SAUF si celles-ci sont dues à la négligence ou à un manque d'entretien du locataire.

§3 : Prescriptions techniques

- Détecteurs incendie :

Un détecteur incendie par niveau d'habitation est obligatoire. Les détecteurs sont fournis et posés par la Société. Le locataire est tenu de vérifier le bon fonctionnement des détecteurs de fumée et de pourvoir au remplacement des piles si nécessaire. En aucun cas les détecteurs ne peuvent être mis hors service.

- Grilles de ventilation :

Ces grilles situées à divers endroits de l'habitation ne peuvent en aucun cas être obstruées et doivent faire l'objet d'un nettoyage régulier à charge du locataire.

- Accès aux compteurs :

Tous les accès doivent être libres. Aucun objet ne doit empêcher le passage jusqu'aux équipements.

- Entretien de la chaudière :

Un entretien annuel de la chaudière est obligatoire. Cet entretien s'effectuera impérativement par la firme que la Société de logement aura désignée. Le locataire se doit de laisser l'accès à son logement pour cet entretien.

- Circuits électriques/gaz et sanitaires :

Interdiction pour le locataire d'apporter quelle que modification que ce soit :

- Aux installations sanitaires (WC, salle de bain, cuisine) ;
- Aux installations électriques du logement et de ses dépendances ;
- Aux installations de gaz.

L'utilisation des cuisinières et chauffages alimentés par une bonbonne de gaz est **formellement interdite**. Il en va de même pour l'utilisation des chauffages à pétrole !

10. Libre accès au logement soit en cas de travaux, soit en cas de visite :

Sur simple demande de la Société, le locataire devra donner accès à son logement pour toute réparation, vérification ou autres.

A l'occasion d'une visite annoncée, si le locataire s'absente, il est invité à se faire représenter par une personne de son choix dont les coordonnées doivent être connues de la Société afin de pouvoir accéder au logement.

Le locataire refusant l'accès à son logement se verra facturer au minimum le déplacement et la perte de temps du personnel et encourt des sanctions dont notamment la notification d'un congé renon (fin de bail).

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

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

11. Transformation faite par le locataire :

§1 : Principes

Le locataire qui souhaite effectuer des travaux d'aménagement aussi minimes soient-ils au logement et/ou à ses dépendances, a l'obligation de demander l'autorisation préalable et écrite de la Société. Les travaux faisant l'objet d'un accord préalable, écrit et positif de la Société devront être effectués dans les règles de l'art et dans le respect des lois et règlements en matière d'urbanisme et de sécurité et ceci à la seule et entière responsabilité du locataire.

La société se réserve le droit d'accéder au logement afin d'effectuer un contrôle des dits travaux.

L'ensemble des problèmes relatifs aux travaux d'aménagement ainsi réalisés sont et demeurent à charge du locataire jusqu'au terme du bail.

En aucun cas, le locataire ayant obtenu un accord écrit de la société ne pourra demander à son départ des indemnités de reprise par la société et/ou par le locataire entrant. Les installations en place deviendront au départ du locataire propriété de la Société.

En cas de litige ou de vétusté, il sera demandé au locataire sortant de retirer l'installation et de remettre le logement en état.

§2 : Non-respect

S'il est constaté à la sortie du locataire ou lors d'une visite de contrôle du bon entretien du logement, le non-respect de ce point §1, la Société fixera le délai et l'état dans lequel le locataire a l'obligation de remettre le logement à ses frais.

§3 : Délimitation d'une parcelle de terrain

Il est strictement interdit au locataire de redélimiter une parcelle de terrain de son propre chef et sans autorisation préalable écrite de la Société.

La Société se réserve le droit de procéder à des modifications de superficie de terrain si nécessaire.

12. Toits et façades :

Tout logement avec des façades en crépi peint doit impérativement le rester.

Par souci d'organisation et de commande des matériaux, la Société fournira à la demande du locataire la peinture adéquate à ce type de rénovation les années bissextiles.

Seule une peinture blanche adaptée à ce type de matière pourra être appliquée après autorisation écrite préalable de la Société.

Aucun travail de toiture ne sera réalisé du propre chef du locataire (même par une entreprise agréée).

En cas de problème, il est tenu d'en informer sur le champ la Société qui prendra les mesures utiles en la matière.

Aucune parabole ne peut être fixée à la toiture et/ou aux façades du logement et des dépendances. Toute installation d'une parabole répondra aux normes de la réglementation communale en vigueur.

13. Assurance incendie :

La Société de logement les « Heures Claires » ayant souscrit à une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire, ce dernier n'assurera que les risques non supportés par la société notamment le contenu propre appartenant au locataire et le recours des voisins.

La clause précitée d'abandon de recours ne sera pas d'application si le locataire a souscrit une police d'assurance qui couvre sa responsabilité locative ou sa responsabilité civile en général.

Il est vivement conseillé au locataire de souscrire à une police RC familiale.

La Société rappelle ici à tout locataire qu'il lui est formellement interdit :

- De désactiver les détecteurs incendie
- D'utiliser des bonbonnes de gaz

14. Etat des lieux de sortie :

Lors de la signification du congé renon (fin de bail) soit par le locataire soit par la Société, cette dernière invitera le locataire à réaliser à l'amiable un premier état des lieux (« pré-constat de sortie ») et, lors du départ du locataire, à un état des lieux officiel de sortie.

Lors du « pré-constat de sortie », une liste de travaux de remise en état du logement et de ses dépendances à charge du locataire sera dressée.

Le locataire sera tenu avant son départ définitif d'effectuer l'ensemble des travaux.

Toute dégradation survenue après ce « pré-constat de sortie », photos à l'appui, sera facturée au locataire sortant.

Une attention toute particulière sera apportée par la Société à l'état :

- De l'installation de chauffage ;
- Des sanitaires (WC, salle de bain, cuisine, ...);
- Des installations d'eau, gaz et électricité ;
- Des boiseries, quincailleries ;
- Des plinthes ;
- Des revêtements de sols ;
- De la porte de garage ;
- De l'entretien des jardins et clôtures ;
- Des corniches et descentes d'eau ;
- Des murs et plafonds ;
- De l'hygiène générale du logement et ses dépendances.

L'état des lieux de sortie intervient à une date fixée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse où le locataire ne prend pas contact avec la Société pour convenir d'une date pour l'état des lieux, celle-ci est fixée par la Société.

Dans le cas où le locataire serait absent lors de l'état des lieux de sortie pour des raisons injustifiées, la Société lui réclamera, entre autre, les frais de déplacement et de perte de temps du délégué de la société.

Tant que les clefs ne sont pas restituées à la Société contre accusé de réception de celles-ci, le bail continue à sortir ses effets.

En aucun cas les clés ne seront remises au service de police. Le locataire est dans l'obligation de les remettre à et uniquement à la Société.

Le relevé d'index des différents compteurs sera effectué lors de cet état des lieux de sortie.

La Société se chargera de la clôture du compteur d'eau auprès de la SWDE.

Le locataire fera quant à lui le nécessaire auprès de ses fournisseurs de gaz et électricité.

La Société n'est pas responsable de la non-transmission du décompte liquidatif en cas d'absence de communication par le locataire sortant de sa nouvelle adresse et de son numéro de compte. Dans le cas où sa nouvelle adresse ne serait pas connue par celle-ci, la correspondance lui sera expédiée au logement qu'il a quitté.

Un nettoyage complet de l'habitation et de ses dépendances est exigé après déménagement des biens du locataire. A défaut, le locataire sortant se verra facturer le nettoyage complet de l'habitation et ses dépendances.

Après le départ du locataire, la Société se chargera :

- Du changement des barillets
- De vidanger la fosse septique et de nettoyer les canalisations
- De nettoyer la citerne d'eau de pluie

Ces travaux de clôture seront à charge du locataire et détaillés dans son décompte final.

Si le locataire ne marque pas son accord sur la liste des travaux de remise en état du logement et de ses dépendances, il peut introduire un recours auprès du Président du Conseil d'Administration de la SLSP « Les Heures Claires ». Une commission composée du Président, des deux vice-Présidents, d'un

représentant du Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires au sein du Conseil d'Administration et du Directeur-Gérant statue sur la requête du locataire. Pour mener à bien sa tâche, la commission peut entendre toute personne qu'elle juge utile.

15. Remboursement de garantie locative :

La Société attire l'attention du locataire sur le fait que la garantie locative est constituée accessoirement au bail. Tant que le bail est d'application, la garantie ne peut en aucun cas être libérée.

Dans la mesure où le bail est signé conjointement par deux parties lors de l'état des lieux d'entrée, au départ de l'une d'entre elles :

- Le locataire sortant a tout intérêt de signifier à la Société un congé renon (fin de bail) par écrit afin de ne plus être redevable d'éventuelles dégradations pouvant survenir après la fin de son préavis légal dans le logement et/ou ses dépendances.
- Le locataire restant a tout intérêt de signaler à la société d'éventuels dégâts occasionnés dans le logement et/ou ses dépendances avant la fin du préavis suivant le congé renon de l'autre partie.
- Les deux parties ont tout intérêt de fixer le sort de la garantie locative constituée par un arrangement amiable écrit dont copie sera déposée à la Société. A défaut de tout document justifiant d'un arrangement amiable, au départ du second signataire de bail, la garantie locative constituée sera remboursée pour moitié à chaque partie.

La garantie locative pourra être retenue (principal et intérêts) par la Société en cas de dégâts locatifs, constatés lors de l'état des lieux de sortie, et d'arriérés de loyer et factures.

16. Contrôle :

Pour tout rendez-vous convenu entre les deux parties, le locataire se doit d'être présent au moment fixé. En cas d'absence non signalée au plus tard pour 8h30 le jour prévu de la visite, le déplacement et le temps perdu par l'agent seront facturés au locataire.

17. Litiges entre voisins :

Pour tout conflit de voisinage tels que tapage nocturne, insultes, problème de clôture, taille de haie, dégradations diverses, etc... seuls les services de police et la Justice de Paix sont compétents en la matière.

La société demande à tout locataire de veiller à ce que la tranquillité des voisins ne soit à aucun moment troublée par ses faits, ceux des personnes de sa famille, des gens à son service ou de ses visiteurs.

18. Dispositions finales :

- Le présent R.O.I. est le complément du bail signé entre parties dont il est censé faire partie intégrante.
- Il annule et remplace dès son entrée en vigueur tous les autres règlements analogues antérieurs.
- Il sera signifié par lettre simple à tous les locataires en place et entrera en vigueur au 01.01.2013
- Pour les nouveaux locataires, il sera annexé au bail conformément à l'art 26 de celui-ci.
- Ce R.O.I. est complémentaire au règlement communal, au CWATUPE et règlement de police en vigueur.

- La société se réserve le droit de modifier en cours de bail le R.O.I. Le locataire sera avisé de ces modifications par lettre simple.

Contenu

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.....	1
1. Dispositions préliminaires :	1
2. Sanctions :	1
3. Etat des lieux d'entrée :	2
4. Occupation du logement :	2
5. Modification de la composition de ménage :	2
6. Propriété d'un autre bien :	2
7. Frais de consommation :	2
8. Loyer, charges mensuelles et contentieux :	3
9. Entretien du logement :	4
§1 : Principes de l'entretien du logement en bon père de famille.....	4
§2 : Entretien et réparations locatives.....	6
§3 : Prescriptions techniques	8
10. Libre accès au logement soit en cas de travaux, soit en cas de visite :	9
11. Transformation faite par le locataire :	9
§1 : Principes	9
§2 : Non-respect	10
§3 : Délimitation d'une parcelle de terrain	10
12. Toits et façades :	10
13. Assurance incendie :	10
14. Etat des lieux de sortie :	10
15. Remboursement de garantie locative :	12
16. Contrôle :	12
17. Litiges entre voisins :	12
18. Dispositions finales :	12

Date

Signature