

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR



**A L'ATTENTION
DES LOCATAIRES
Occupant un
APPARTEMENT**
(version août 2016)



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52

Bonjour, et bienvenue

« LA MAISON DES HOMMES »

gère près de 2.000 logements sociaux sur la commune de Flémalle, répartis sur les entités de Flémalle-Haute, Flémalle-Grande, Ivoz, Mons-lez-Liège et les Awirs

Vous trouverez, ci-après, le règlement d'ordre intérieur pour une vie harmonieuse au sein de votre logement, de votre quartier et de bonnes relations avec les différents services de la société.



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52

Considérations générales

Article 1 – occupation du logement

Article 2 – emménagement, déménagement

Article 3 – Etat des lieux de sortie

Article 4 – les clés

Article 5 – assurances

Article 6 – responsabilité du fait des tiers

Article 7 – chauffe-eau

Article 8 – Aération du logement

Article 9 – entretien et réparation du bien loué

Article 10 – transformations, constructions, commerces

Article 11 – conteneurs et sac de déchets

Article 12 – recommandations particulières

Article 13 – interdiction diverses

Article 14 – animaux

Article 15 – tranquillité

Article 16 – Gaz, électricité et eau alimentaire

Article 17 – ascenseurs

Article 18 – extincteurs

Article 19 – chauffage

Article 20 – entretien et nettoyage spécifique

Article 21 – nettoyage dans les immeubles sans technicien de surface – étages

Article 22 – nettoyage dans les immeubles sans technicien de surface- rez-de-chaussée

Article 23 – nettoyage dans les immeubles sans technicien de surface – sous-sol et combles

Article 24 – garage commun pour vélos et motos

Article 25– garage commun pour voitures

Article 26 – recommandations particulières

Article 27 - interdictions diverses

Dispositions finales



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52

Considérations générales

Le présent règlement d'ordre intérieur constitue une annexe au contrat de bail signé avec la "La Maison des Hommes" et fait partie intégrante de celui-ci.

Il est rédigé en considération des dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007 et du Règlement Général de Police de la commune de Flémalle auxquels le présent règlement d'ordre intérieur ne déroge pas même si leurs dispositions ne sont pas expressément reprises ci-après.

Il y va de l'intérêt de chacun de rendre la vie collective agréable. Cela implique le respect du bien collectif ainsi que celui de la vie privée de chacun. Dès lors, les locataires seront particulièrement respectueux des biens composant les logements ainsi que de leurs abords et accès.

Les locataires doivent éviter de troubler le repos ou la quiétude de leurs voisins, bref d'une manière générale, respecter leurs rapports de bon voisinage. L'attention des locataires est attirée sur le fait que la société n'a pas qualité pour arbitrer les litiges s'élevant entre voisins, il s'agit là du domaine de la « Police » ou de la Justice de Paix qui détermineront les responsabilités sur lesquelles elles se baseront pour prendre toute mesure appropriée.

Toutefois, en cas de persistance des troubles, et ce, après intervention des instances précitées, la Société n'aura qu'une seule ressource et l'appliquera : l'éviction de toutes les parties fautives en cause.

Le locataire renonce à tout recours contre la Société dans le cadre de ses relations avec les voisins et les autres locataires.

En suite au décès ou au départ du locataire, le maintien dans les lieux des personnes faisant partie du ménage mais non-locataires, et qui occupaient régulièrement le logement donné en location, dépendra de la décision prise par le Comité d'attribution de logements de la Société dans le respect des dispositions légales en matières d'attributions de logements. Si le maintien dans les lieux n'est pas décidé par la Société, ces personnes bénéficient d'un délai de 3 mois à dater du décès ou du départ, pour libérer les lieux. Ils sont, pendant cette période d'occupation précaire, redevables d'une indemnité d'occupation.

En complément aux dispositions de l'article 8 du contrat-type bail, le locataire ne pourra, pour quelques motifs que ce soit, d'initiative retenir tout ou partie du loyer et des charges sans accord écrit de la Société et, à défaut, du juge de Paix.

Le locataire doit se soumettre aux avis faisant l'objet d'une lettre ou d'une circulaire émanant de la Société.



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52



Article 1 – Occupation des logements

Le locataire est tenu d'occuper l'immeuble en bon père de famille, de le meubler, de l'entretenir, de l'aérer, de procéder aux réparations locatives et d'utiliser les lieux conformément à leur destination.

Il est responsable de l'entière responsabilité du bien loué du premier jour de la location au dernier jour de l'occupation.

La Société a le droit de visiter le logement et d'y accéder afin d'effectuer les réparations qui lui incombent.

Il est interdit de sous-louer l'ensemble ou partie du logement.

Le locataire ne peut héberger une personne n'étant pas préalablement renseignée auprès de la société, conformément à l'article 4 du contrat de bail.

Tout hébergement devra être soumis à l'approbation de la Société.



Article 2 – Emménagement, déménagement

Lors de l'emménagement ou du déménagement, il est recommandé aux locataires de recourir au service de déménageurs professionnels et de surveiller, dans leur propre intérêt, le transport des meubles, leur passage dans les baies, couloirs, paliers et cages d'escaliers.

Il faut signaler que toute dégradation tant intérieure qu'extérieure, causée à l'immeuble est à charge du responsable de celle-ci.



Article 3 – Etat des lieux de sortie

Avant sa sortie du logement, le locataire devra :

- effectuer toutes les réparations qui lui incombent et notamment, celles relevées dans le pré-constat des lieux ;
- vider le logement, ses dépendances et ses abords de tous biens mobiliers, déchets et décombres qui lui appartiennent ;
- nettoyer le logement.

Le locataire sera présent et répondra à toutes convocations écrites de la Société afin d'établir, ensemble, l'état des lieux.

Le locataire peut cependant se faire représenter par une personne de son choix munie d'une procuration écrite qui restera annexée au document d'état des lieux.



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52



Article 4 – Les clés

Lors de son entrée dans les lieux, le locataire reçoit les clés du logement.

Lors de la sortie des lieux, le locataire remettra à la société toutes les clés du logement et de ses dépendances, sans indemnité et il s'engage à n'en conserver aucune.

A défaut, la société remplacera les serrures aux frais du locataire.



Article 5 – Assurances

Assurer son logement est une nécessité et une obligation.

La Société a souscrit pour chaque logement une police d'assurance type « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire.

Le locataire, quant à lui, est dans l'obligation de souscrire une police incendie pour les risques suivants :

- les meubles ;
- le recours que l'article 1382 du code civil accorde aux voisins.

En ce compris les dégâts des eaux et le bris de vitre.

De plus, la société peut demander à tout moment au locataire :

- de lui remettre une copie de sa police d'assurances ;
- d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.

Pendant toute la durée de la location, le locataire fera garantir contre tous risques, par un assureur agréé, le mobilier garnissant le bien loué.

En cas de sinistre (dégâts occasionnés par le feu, l'eau, l'explosion...), le locataire préviendra immédiatement la société de logements.

N'oubliez pas que vous devez fournir les preuves des dommages ; ne jetez donc pas les objets détériorés et rassemblez tout ce qui peut justifier la valeur des biens disparus ou détériorés (factures, certificats de garantie, photos, etc..).



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52

Comme tout un chacun, il est prudent de vous assurer en responsabilité civile. Cette assurance paiera les dommages causés accidentellement à autrui par vous-mêmes, vos enfants, votre conjoint.



Article 6 – Responsabilité du fait des tiers

Le locataire est tenu pour responsable des actes de malveillance commis par les personnes en visite chez lui.

Tous les frais qui seraient occasionnés, par des ayant droits visiteurs ou personnes quelconques introduites par leur fait, aux installations communes ou particulières sont à charge du locataire intéressé.



La présence de parasites constatée dans les locaux loués peut être considérée par la Société comme un manque caractérisé d'entretien pouvant entraîner la résiliation du bail et, en tout état de cause, les frais qui en incombent sont à charge du locataire.

Le locataire doit toujours prévenir rapidement la société dès qu'il constate la présence de parasites.



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52



Article 7 – Chauffe-eau

Le locataire fera procéder, chaque année, à un entretien du chauffe-eau gaz (réglage, nettoyage, détartrage, décrassage des trous à gaz, remplacement des robinets défectueux). Ce travail est à charge du locataire.

En l'absence d'un contrat d'entretien de la société, le locataire devra produire la preuve de l'entretien annuel, et ce, dès la première réquisition.

Il est recommandé aux locataires qui disposent d'une salle de bains avec chauffe-eau fonctionnant au gaz, de veiller à la ventilation suffisante du local pendant le fonctionnement de l'appareil. Les locataires ont l'obligation de signaler immédiatement à la société toute anomalie constatée dans le fonctionnement de ces appareils.



Article 8– Aération des logements

Les logements, dans le cadre des rénovations, sont ou seront isolés thermiquement (châssis, toitures, façades).

Si cette isolation permet une économie d'énergie, elle peut provoquer des désagréments qui pourraient être conséquents si le locataire n'adopte pas une discipline journalière d'aération du logement.

Il s'agira, une fois par jour, après avoir coupé le chauffage, de ventiler le logement et particulièrement les pièces humides (cuisine, salle de bains, buanderie).

Un local sera d'autant plus difficile à chauffer qu'il sera humide.

Cette mesure ne se limite pas seulement à une économie d'énergie mais également à un simple souci d'hygiène.



Article 9 – Entretien et réparations du bien loué

Les locataires sont tenus pendant toute la durée de l'occupation d'entretenir soigneusement le logement ainsi que les dépendances et de veiller à garantir le bon fonctionnement des installations qu'il comprend.



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52

En outre, ils ont la responsabilité de la bonne conservation des équipements spécifiques mis à leur disposition (chauffe-bain, chaudière individuelle, parlophonie,...).

En cas de construction par le locataire de gaine ou caisson de dissimulation de canalisation, il appartient à ce dernier de le démonter et de le remonter à ses frais si une réparation s'avère nécessaire.

La société décline toute responsabilité pour tous dégâts occasionnés dans l'éventualité ou elle devrait procéder à pareils travaux.

Toute demande de dépannage non justifiée ou déplacement inutile sera facturé au locataire.

A titre non-exhaustif, est jointe une liste d'un certain nombre de travaux qui sont immanquablement à charge des locataires.



Article 10 – Transformations, constructions, commerces

Le locataire s'interdit, sauf autorisation formelle, écrite et préalable de la société, d'utiliser le bien loué pour d'autres usages que celui de l'habitation à titre de résidence principale ou de modifier la destination assignée à chacune des pièces.

En conséquence, il est défendu :

- **1°** d'apporter quelque modification que ce soit au logement loué ou à ses dépendances sans l'accord exprès et écrit de la société.
En cas d'accord de la société, tout changement ou amélioration restera à la sortie du locataire, 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 contrevenant.
- **2°** d'établir dans le logement un commerce, une industrie ou une profession libérale.
- **3°** de placer des enseignes, réclames ou pancartes, d'enfoncer des crampons et des clous dans les portes, boiseries et parements extérieurs, d'enlever des plinthes ou n'importe quelles boiseries. Les frais de remise en état qui pourraient en résulter seront supportés par le locataire.
- **4°** d'ériger quoi que ce soit dans les dépendances du bien loué (ex. : terrasse, véranda,...).
- **5°** de constituer un dépôt quelconque de combustibles liquides dans leurs dépendances



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52

- 6° de laver à grande eau les planchers en bois.



Article 11 – Conteneurs et sac de déchets

Tout locataire est tenu de satisfaire à tous les règlements de commune, police, voirie.

Conformément à l'article L.2.48 du Règlement Générale de Police de Flémalle :

"Les récipients de collectes seront soigneusement fermés de façon à ne pas souiller la voie publique. Ils seront déposés de manière à être parfaitement visibles. Les occupants d'immeuble veilleront à placer lesdits récipients sur les trottoirs ou accotements le long de leurs façades en veillant à ne pas entraver la circulation des piétons. Le dépôt ne peut se faire ni devant la propriété d'autrui, ni au pied des arbres d'alignement, ni autour du mobilier urbain".

Et "Les déchets ménagers seront déposés impérativement dans des récipients de collecte réglementaires portant la marque de la société responsable de la collecte, qu'il s'agisse de récipients en dur ou de sacs en plastique à l'effigie de la Commune de Flémalle quand ils seront autorisés".

"Ces récipients seront placés devant l'immeuble d'où ils proviennent au plus tôt la veille du jour de la collecte à partir de 20 heures".

Il est donc interdit de sortir les déchets avant 20h00 la veille du ramassage, d'utiliser un récipient à déchet non réglementaire ou d'en faire une mauvaise utilisation.

Les différentes possibilités d'évacuation des déchets sont annexées au présent règlement.



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52



Article 12 – Recommandations particulières

- **1°** Lorsqu'il gèle, le locataire a l'obligation de prendre les précautions indispensables pour éviter tous accidents, par exemple, il doit veiller à ne pas laisser la fenêtre ouverte, trop longtemps, lorsque les radiateurs sont fermés.
Lorsque la température extérieure l'exige, il est imposé aux locataires de protéger les compteurs et les canalisations d'alimentation en eau. Les frais de réparation ou de remplacement de compteur seront à charge du locataire négligent.
- **2°** Les locataires veilleront à réduire les bruits au strict minimum. Il sera fait un usage modéré des appareils de télévision, radio. Dès 22 heures, les dispositions seront prises pour réduire les bruits de diffusion de telle manière à ne pas incommoder les voisins.
- **3°** L'ouverture des fenêtres situées dans les communs doit être limitée au temps strictement nécessaire à l'aération afin d'éviter les bris de vitres et de châssis par courant d'air et la détérioration des enduits en cas de pluie ou de neige.
- **4°** Le locataire est tenu d'entretenir les arbres, plantations diverses et pelouses conformément non seulement au règlement communal mais aussi aux règles de bon entretien
- **5°** Les locataires veilleront à ne pas déposer des objets sur les seuils extérieurs de leurs fenêtres à l'exception de pots de fleurs et jardinières qui devront être convenablement arrimés : tout dommage résultant de leur chute restera à leur charge.
Seul un arrosage qui ne cause aucun préjudice aux voisins du dessous sera toléré.
L'interdiction sera de mise pour les pots de fleurs et jardinières pour le locataire qui ne prendra pas soin de se conformer à cette règle.
- **6°** Le mode d'emploi fourni lors du placement de chaque nouvelle chaudière doit rester disponible pour tous les utilisateurs successifs et doit être conservé près de l'appareil.





Article 13 – Interdictions diverses

Il est interdit :

- **1°** afin d'éviter des inconvénients sérieux et les frais qui en résulteraient, de jeter des déchets dans les éviers, de déverser les eaux usées ou autres déchets de cuisine dans le sterput des terrasses ou sur la voie publique. Les eaux usées doivent être évacuées par le WC et les autres déchets mis à la poubelle.
- **2°** de percer, de forer dans les châssis de porte, de fenêtre et dans les murs extérieurs.
- **3°** de suspendre des objets encombrants ou inesthétiques tels que bassins, fauteuils,... sur les balcons ou terrasses.
- **4°** d'obturer ou d'encombrer la terrasse, d'y déposer tout objet risquant de choir au dehors ainsi que d'y déposer de la nourriture pour les oiseaux.
- **5°** de se servir de gaz en bonbonnes.
- **6°** de se servir de gaz propane en citerne.
- **7°** d'utiliser un chauffage au pétrole.
- **8°** d'utiliser le bois comme combustible de chauffage.
- **9°** d'utiliser du charbon comme combustible de chauffage.
- **10°** de modifier le mode de chauffage existant et conforme, de modifier les canalisations d'alimentation gaz sans autorisation écrite du service technique de la Société.
- **11°** de dépasser la puissance installée des circuits électriques et de renforcer les fusibles.
- **12°** d'utiliser des crêpis et des peintures à l'huile.
- **13°** de circuler sur les toitures, les toitures en terrasses et les auvents.
- **14°** de fixer mécaniquement des antennes paraboliques (interdiction de forer dans les murs et châssis, de fixer avec des vis,) sur le logement.
- **15°** d'utiliser ou/et d'installer un chauffage au bioéthanol



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52

- **16°** de placer et d'utiliser un poêle à pellets ou à mazout (sauf autorisation expresse de la société). Il est en tout état de cause interdit au locataire de réaliser les travaux de placement d'une buse sans en avoir l'autorisation expresse de la société.

La société peut prendre des mesures particulières applicables à certaines résidences.



Article 14 – Animaux

Un seul chien ou un seul chat par logement sera toléré par la société à la condition expresse que le locataire s'engage, à la première plainte fondée de voisins ou de tiers incommodés en cas de nuisances, à s'en séparer sans délai.

La détention d'un chien doit, en outre, respecter la réglementation communale.

L'élevage ou l'abattage d'animaux est strictement interdit.

Le locataire veillera à l'entretien particulier du logement suite à la détention d'un animal autorisé.

Sont strictement interdits les « Nouveaux Animaux de Compagnie » (reptiles, rongeurs, batraciens, insectes, animaux exotiques ou venimeux, etc.).

En cas de détention de plusieurs animaux en contrariété au prescrit du présent règlement, La Maison des Hommes se réserve le droit de prévenir les services compétents en matière de bien-être animal.



Article 15 – Tranquillité

Conformément au Règlement Général de Police, sont interdits bruits et tapages diurnes de nature à troubler la tranquillité des habitants lorsque ces bruits ou tapages auront été causés sans nécessité.

Il est interdit :

1. de procéder habituellement sur la voie publique aux mises au point bruyantes d'engins à moteurs quelle que soit leur puissance ;
2. de faire fonctionner, à tout moment, tout appareil de diffusion sonore qui troublerait la quiétude des habitants ;



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52

3. sauf autorisation du Bourgmestre fixant les conditions et endroits, il est interdit de faire de l'aéromodélisme, du nautisme et de l'automobile de type réduit, radio téléguidés ou télécommandés sur le territoire de la Commune.

4. sans préjudice des dispositions de permis d'environnement, d'employer des tondeuses à gazon, des débroussailleuses, scies circulaires, tronçonneuses et autres engins à moteurs à explosion destinés notamment à des fins de jardinage et espaces verts :

- en semaine entre 21 et 08 heures ;
- les dimanches et les jours fériés avant 10 heures et après 12 heures.

Les propriétaires ou détenteurs d'animaux devront, en tout temps, prendre les mesures nécessaires pour éviter que les aboiements, hurlements, cris ou chants, troublent d'une manière excessive la tranquillité ou le repos des voisins.

Il est également interdit de se rendre coupable de tapage nocturne.

Il convient donc que chaque locataire respecte la tranquillité des autres, tant durant la journée que la nuit.



Article 16 – Gaz, électricité et eau alimentaire

Il va dans l'intérêt de chacun de ne pas laisser les locaux communs éclairés inutilement. En effet, le coût de l'éclairage des communs est une consommation imputable à l'ensemble des locataires de la résidence.

L'éclairage des couloirs et escaliers de certains immeubles à appartements est assuré au moyen d'appareils électriques appelés minuteries. Ce dispositif automatique permet l'éclairage de ces endroits pendant un certain temps d'une manière ininterrompue. Pour éviter la mise hors d'usage prématurée de ces appareils, il est strictement interdit de bloquer les boutons de minuteries de quelque façon que ce soit.

Les équipements techniques (compteurs, tuyauteries, boîte de dérivation, ..) situés dans les locaux communs sont placés sous la surveillance des usagers de la résidence.

Dans l'éventualité où lesdits équipements viendraient à être détériorés par malveillance, les frais de réparations seraient à charge du locataire en cause.

Il est interdit de fumer dans les communs des résidences (hall d'entrée, couloirs, cages d'escalier, caves, ...).



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52



Article 17 – Ascenseurs

Dans les résidences équipées d'ascenseurs, les locataires respecteront la plus stricte discipline afin que toutes les manœuvres indispensables au bon fonctionnement des appareils soient correctement exécutées.

Il est strictement interdit de bloquer les portes des ascenseurs.

Les locataires ne peuvent en aucun cas, invoquer l'oubli des instructions données ou l'inattention dans l'exécution des manœuvres requises, pour justifier une négligence, dont les conséquences resteront à leur charge. Ces prétextes seront considérés par la société comme des actes de mauvaise foi et des mesures seront prises à l'égard de leurs auteurs.

Il est interdit aux enfants de moins de 10 ans d'utiliser, seuls, les ascenseurs.

Dans le cas de l'utilisation d'un ascenseur par des enfants non accompagnés, les parents seront responsables de tout accident ou détérioration.

En cas de panne, les usagers sont tenus d'en aviser immédiatement le gardien d'immeuble, ou à défaut la société.

Il est formellement interdit de fumer dans les ascenseurs.

Il est interdit de déménager des meubles par les ascenseurs.



Article 18 – Extincteurs

Les extincteurs sont placés à différents endroits dans les communs. Sauf en cas d'incendie, il est formellement interdit de les déplacer ou de les manipuler.



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52



Article 19– Chauffage

Dans les immeubles comportant un système de chauffage central collectif, il est recommandé aux locataires de ne pas en abuser, c'est-à-dire de s'abstenir, dès que la température extérieure le permet, de laisser les radiateurs ouverts ou encore de chauffer les pièces au maximum alors que les fenêtres sont ouvertes.



Article 20 – Entretien et nettoyage spécifique

Les locataires qui auraient sali les lieux de passage ou les locaux communs soit en transportant des matières souillantes, soit autrement que par un passage normal, seront tenus de procéder immédiatement au nettoyage et ce indépendamment des prestations fournies par la société de nettoyage.

Les locataires veilleront à la bonne conservation et à l'entretien des locaux de service (buanderie, séchoir, local poubelles,..) après usage.



Article 21 – Nettoyage dans les immeubles sans technicien de surface – étages

Les locataires d'un même étage s'entendent à l'amiable pour balayer et laver deux fois par semaine, chacun à tour de rôle, la volée d'escaliers y compris les paliers et dégagements conduisant de l'étage inférieur à celui de l'appartement.

Article 22 – Nettoyage dans les immeubles sans technicien de surface- rez-de-chaussée

Le nettoyage de la rigole, de la zone de recul et du trottoir établis au droit des appartements du rez-de-chaussée incombe exclusivement aux occupants de ceux-ci.

Article 23 – Nettoyage dans les immeubles sans technicien de surface – sous-sol et combles

La cave des compteurs, les escaliers de la cave, les couloirs du sous-sol ainsi que les locaux de service sont balayés et, en cas de nécessité, lavés une fois par semaine, à tour de rôle, par chacun des locataires des appartements



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52



Article 24 – Garage commun pour vélos et motos

Certaines résidences comportent un garage commun pour les vélos, vélomoteurs, motos et voitures d'enfants. C'est exclusivement dans ce local que les véhicules doivent être remisés et la porte doit être fermée à clé de 22 heures à 6 heures du matin.

Les usagers doivent prendre les mesures de sécurité supplémentaires qu'ils jugent nécessaires (cadenas, chaînes de sûreté sur véhicules, etc....).

La société décline toute responsabilité en cas de vol ou de détérioration des véhicules.

Le garage commun est entretenu en parfait état de propreté par les locataires qui y garent un véhicule et ce, à tour de rôle, à l'occasion du nettoyage des sous-sols, tel qu'il est organisé à l'article 23 du présent règlement.

La mise en marche des vélomoteurs et motos est interdit à l'intérieur des résidences.



Article 25– Garage commun pour voitures

Les garages collectifs ne peuvent servir d'entrepôt, d'ateliers d'entretien et de réparations de véhicules.

Les usagers sont tenus de veiller à la propreté de l'emplacement qui leur a été attribué et de l'ensemble du garage en général.

Les usagers ne peuvent se servir de tuyaux d'arrosage et sont tenus de fermer à clé la porte d'entrée du garage entre 22 heures et 6 heures du matin.

Il est interdit de verser les boues, l'huile, l'essence, ... à l'égout.

Il est formellement interdit de fumer dans les garages collectifs.



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52



Article 26– Recommandations spécifiques aux immeubles

- En ce qui concerne les appartements équipés de chaudière et chauffe-eau individuel, le locataire observera correctement les instructions qui lui seront communiquées lors de son entrée dans le logement. Les locataires ne peuvent, en aucun cas, invoquer l'oubli des instructions données ou l'inattention dans l'exécution des manœuvres requises, pour justifier une négligence, dont les conséquences resteront à leur charge. Ces prétextes seront considérés par la société comme des actes de mauvaise foi et des mesures seront prises à l'égard de leurs auteurs.
Dans le cadre d'une modification de chauffage au gaz, autorisée par la Société, le locataire devra faire contrôler à ses frais l'installation par un organisme agréé et fournir la preuve de la réception de celle-ci.
- Les parents veilleront à ne pas laisser leurs enfants jouer dans les caves, cages d'escalier, couloirs, paliers, combles, cabines d'ascenseurs ainsi que dans les plantations.
- Les portes d'entrées aux résidences seront fermées, mais non verrouillées, entre 22 heures et 6 heures du matin.
Par mesure de sécurité, les portes ne peuvent être fermées à clé afin de ne pas empêcher l'évacuation en cas de sinistre.
Il est formellement interdit de caler les portes d'entrée avec tout objet quelconque.
Ces portes doivent être constamment fermées.
- Tant en cas de chute de neige que par temps de gel, tout locataire d'un rez-de-chaussée doit veiller à aménager sur le trottoir bordant l'immeuble qu'il occupe une voie suffisante pour faciliter le passage des piétons en toute sécurité.

Il doit ainsi débayer la neige et s'assurer que le sol n'est pas glissant.



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52



Article 27 - interdictions spécifiques aux immeubles

Il est interdit :

- de secouer les paillassons, tapis et quoi que ce soit sur les balcons, paliers, les cages d'escaliers et tout autre lieu commun.
- d'utiliser des barbecues sur les balcons et plateformes.
- d'introduire des véhicules dans les appartements.
- de laisser jouer les enfants dans les halls et ascenseurs et de leur permettre d'introduire d'autres enfants dans l'immeuble hors de l'appartement des parents.
- Il est interdit de circuler en rollers ou de rouler à vélo ou à moto dans les dépendances des immeubles et sur les trottoirs.
- De faire sécher du linge par des sèche-linges suspendus à l'extérieur des balcons.

Dispositions finales

Toutes les interdictions ou dérogations contenues dans le présent règlement d'ordre intérieur ne peuvent souffrir d'exception, sauf autorisation éventuelle préalable, formelle et écrite de la société .

Le fait d'autoriser (ou d'interdire) telle ou telle exception est du ressort de la direction de la société.

Les locataires ne peuvent en aucune façon prétexter d'une situation, par ailleurs existante, pour justifier une infraction aux dispositions du présent règlement, et ce, quel que soit le délai mis à relever ladite infraction.

Toutes les obligations résultant du présent règlement sont solidaires et indivisibles à l'égard des locataires, lesquels s'engagent à les respecter.

Tous les locataires déclarent avoir pris connaissance du présent règlement d'ordre intérieur. Ce règlement d'ordre intérieur fait partie intégrante du contrat de bail.



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52

A titre non-exhaustif, liste des travaux qui sont immanquablement à charge des locataires.

Rappel : le locataire doit dénoncer un problème dès son origine, sous peine d'être tenu responsable des dégâts.

N.B. : si le locataire remplace des appareils ou des matériaux abîmés, il est impératif d'utiliser des éléments de qualité et de caractéristiques identiques à ceux d'origine, sous peine lors de l'état de lieux de sortie d'être refusés.

Nature	A charge du locataire
<u>Accessoires divers de tapisserie</u> Le preneur peut placer les accessoires nécessaires à l'occupation des lieux suivant leur destination mais il doit les enlever à la sortie. La pose murale de fibre de verre n'est pas autorisée. Il est évidemment normal que le locataire place des tentures, des stores, des tableaux selon ses goûts personnels mais l'usage veut que les dégâts causés par ces placements soient classés parmi les réparations locatives.	L'enlèvement des clous, crampons et le rebouchage soigneux des trous. Remise à l'état initial
<u>Mobilier (placards, évier de cuisine et séchoir)</u> Le locataire assure l'entretien des tablettes, planches, charnières et serrures. Le locataire apportera le soin nécessaire à ne pas souiller les planches.	Nettoyage, remplacement (vétusté – durée de vie : 10 ans).
<u>Baignoire, évier, lavabo, W.C.</u> Le locataire doit procéder à l'entretien courant, nettoyer les dépôts de calcaire, éviter d'en altérer l'émail par l'usage de produits acides ou corrosifs. Le locataire répond des éclats, fêlures et griffes.	Entretien courant, remplacement (vétusté – durée de vie : 20 ans). Remplacement du siège WC. Remplacement des appareils abîmés
<u>Balcon et garde-corps</u> Le locataire répond des dégradations de taches et autres par le dépôt de bacs à fleurs, de caisses, de sacs-poubelle ou tout autre objet laissant des traces indélébiles.	Remplacement des barreaux manquants, remplacement de la main courante, nettoyage des taches sur le balcon.
<u>Chaudière à gaz</u> L'entretien de la chaudière est réalisé par la firme qui en est chargée par la société, à charge du locataire, et est inclus dans le décompte des charges et provisions. Aucune modification de l'installation ne sera tolérée.	Entretien de la chaudière Remplacement des piles dans le thermostat
<u>Chauffe-eau électrique</u> Il maintient la robinetterie en bon état et surveille les robinets de réglage et d'arrêt ainsi que la présence éventuelle de fuite au niveau du groupe de sécurité	Entretien, détartrage et remplacement des robinets.
<u>Boîte aux lettres</u> Le locataire est responsable de l'entretien de sa boîte aux lettres, de sa serrure et de sa charnière. Il est responsable en cas de perte de la clé. Dans un immeuble à logements multiples, le locataire est tenu d'installer sa plaquette nominative.	Tous les frais d'entretien et réparation.
<u>Charnières (portes et barrières)</u> Le locataire est tenu de les huiler et de les refixer, si elles cèdent, il doit renouveler les vis.	Remplacement suite à un manque d'entretien.



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52

<p><u>Chasse d'eau (mécanisme)</u> Le locataire doit procéder à l'entretien courant. Le locataire doit remplacer le mécanisme et réparer les fuites qui ne sont pas dues à la vétusté. Le locataire remplace les sièges ou les couvercles brisés.</p>	<p>Entretien courant et réparation des fuites, remplacement du mécanisme et des joints d'étanchéité</p>
<p><u>Châssis bois, PVC, aluminium, menuiserie intérieure et menuiserie extérieure</u> Le locataire s'abstiendra d'entailler la menuiserie, de forer, de coller, de clouer, de visser dans les châssis. Le locataire ne peut modifier la teinte. Le locataire doit maintenir libre les conduites d'écoulement des eaux et les grilles de ventilation. Le locataire refixe les plinthes en bois qui se détachent. Pour les dégâts par humidité, pourriture, champignons, vermoulures, ... il y a lieu de rechercher les causes et origines exactes pour établir les responsabilités.</p>	<p>Les réparations nécessaires pour les dégâts ou manquements occasionnés.</p>
<p><u>Clés</u> En cas de perte, le locataire doit modifier ou remplacer la serrure par mesure de sécurité. A la fin du bail, le locataire doit restituer les clés reçues, remplacer les clés manquantes ou hors d'usage.</p>	<p>Remplacement de la serrure suite à la perte de clés, remplacement des clés défectueuses.</p>
<p><u>Clenches</u> L'entretien des clenches est à charge du locataire. Si le locataire remplace les clenches d'origine par d'autres de son choix, il doit remplacer celles-ci par le modèle initial avant son départ</p>	<p>Remplacement par manque d'entretien. Pose du modèle d'origine et remise en état des fixations, peinture de la porte</p>
<p><u>Cour, terrasse, escalier d'accès</u> Tous les dégâts non imputables à l'usure (nettoyage, avaloir ou sterpfut bouché, dalles cassées, bordures cassés, percement, luminaire extérieur). Modifications apportées par le locataire</p>	<p>Toute réparation</p>
<p><u>Détecteurs d'incendie</u> La société place les détecteurs d'incendie. Le locataire veille au bon fonctionnement et remplacement des piles</p>	<p>Remplacement des piles Remplacement de l'appareil détérioré</p>
<p><u>Electricité</u> Le locataire est responsable de la réparation des court-circuits, du remplacement des fusibles brûlés, du remplacement des interrupteurs, des prises de courant, des soquets brisés ou endommagés et cela, même en cas de vétusté ou suite à un usage normal. Aucune surcharge sur le circuit ne sera tolérée. Toute intervention doit être réalisée par une firme compétente, commandée directement par le locataire ou via la société. Toute modification de l'installation électrique est interdite et son utilisation sera proportionnée à la puissance du compteur afin d'éviter la surcharge du circuit.</p>	<p>La réparation des court-circuits, le remplacement d'ampoules, tubes, fusibles, interrupteurs, prises de courant, soquets.</p>
<p><u>Façades (briques, crépi, bardage, panneaux zinc)</u> Aucun percement ne sera toléré</p>	<p>Toutes les réparations nécessaires à rendre les façades dans leur état d'origine</p>
<p><u>Glaces, miroirs, tablettes, galeries et dossierets</u> Le locataire est responsable de l'entretien et doit rendre compte des éclats.</p>	<p>Le remplacement (vétusté – Durée de vie : 15 ans).</p>
<p><u>Grilles</u> Les réparations de la grille d'un soupirail détérioré.</p>	<p>Toutes les réparations</p>



<p><u>Jardins</u> Le locataire répond des dégradations aux espaces extérieurs, pelouse, haie, clôtures et barrière</p>	<p>Tonte de la pelouse Elagage des arbres et haies Remplacement des éléments d'origine</p>
<p><u>Peinture intérieure</u> Le locataire est obligé de garder la peinture initiale des menuiseries intérieures. Le locataire est obligé de les tenir en état de propreté. Il les lave et ôte les poussières. Il élimine les souillures et les matières grasses. Les réparations de menu entretien incombent au locataire (ex : dégâts causés par le placement d'accessoires). Lorsque des dégâts commis par le locataire nécessitent la remise en peinture du logement, le locataire interviendra dans la totalité des frais.</p>	<p>Le nettoyage, la peinture suite à des réparations causées par le placement d'accessoires.</p>
<p><u>Plafonds</u> Le plafond est toujours peint en blanc, aucune autre couleur ne sera tolérée. Le revêtement doit rester identique à l'original, sans exception. Le locataire doit laver les plafonds. Il est responsable des souillures anormales (ex : vapeurs d'eau dans une cuisine mal ventilée). Le locataire doit reboucher les trous. La peinture des plafonds est à charge du locataire en cas de dégradation par faute de celui-ci ou par manque d'entretien. Le locataire doit indemnité pour les tâches qui subsisteraient. Il est interdit de coller quoi que ce soit sur les plafonds. N.B. : Dans certains logements, les plafonds des caves sont isolés ; les attaches et fixations y sont donc interdites</p>	<p>Le nettoyage, le rebouchage des trous, la peinture en cas de dégradation par sa faute. La remise en état des plafonds suite à l'enlèvement de matière collée.</p>
<p><u>Plomberie et robinetterie</u> Le remplacement des têtes et brise-jets de robinets, des douchettes et accessoires, chaînette, bouchon ainsi que la réparation des fuites aux parties accessibles des tuyauteries, sauf vétusté, sont à charge du locataire. Le locataire doit préserver les installations contre les attaques du gel. Le locataire est responsable de la corrosion par les acides et l'obstruction des tuyaux de décharge. Certaines maisons sont équipées d'un robinet extérieur. A la veille des gelées, il faut vidanger cette partie de l'installation</p>	<p>Le remplacement de joints, écrous, clapets, brise-jet, tête de robinet, douchette et accessoires, chaînette, bouchon ainsi que la réparation des fuites aux parties accessibles, préservation contre le gel.</p>
<p><u>Raccordements</u> Dans le cas du placement d'une gazinière par le locataire, le raccordement doit être réalisé avec un flexible agréé et dont la date de validité est conforme. La date de validité doit être vérifiée annuellement sous la responsabilité du locataire. Dans les appartements, ce raccordement doit être réalisé par un poseur agréé. A l'état des lieux de sortie, les vannes d'arrêt du gaz doivent être bouchonnées par un professionnel agréé (attestation à fournir). Les compteurs à budget électricité/gaz qui doivent être remis dans un état de fonctionnement normal, nécessitent des démarches administratives et logistiques que la société devra accomplir à charge du locataire sortant.</p>	<p>Bouchonnage des vannes d'arrêt Remise en fonctionnement normal des compteurs à budget</p>



<p><u>Revêtement de sol</u> (pavement, carrelage, linoleum, vinyle) Lorsqu'il n'y a que quelques dalles de cassées, le locataire doit les remplacer à l'identique. Le locataire est responsable des dégâts causés par des coups, des chocs ou des charges anormales ainsi que des griffes, fêlures ou des bris. Si le revêtement de sol est composé de matériaux qui ne sont plus dans le commerce, le locataire, à défaut de remettre en état, intervient dans la dépense du remplacement total (l'intervention au prorata est déterminée en fonction de l'âge du pavement et de son état à l'entrée). Le locataire est responsable des griffures, déchirures, traces excessives des meubles et des talons aiguilles sur les revêtements souples. Il est interdit de coller à pleine masse sur le pavement ou sur les chapes (linoleum, tapis, vinyle, etc...)</p>	<p>Les dégâts causés par des coups, des chocs, des charges anormales ainsi que des bris, fêlures et griffures. Remplacement du carrelage et remise en état des chapes suite à l'enlèvement de linoleum, de tapis collés à pleine masse.</p>
<p><u>Serrure et cylindre</u> L'entretien, les réparations et le remplacement sont à charge du locataire.</p>	<p>Le remplacement</p>
<p><u>Tablettes de cheminée et appui de fenêtre</u> Quelle que soit leur composition une réparation n'est pas tolérée</p>	<p>Le remplacement des tablettes suite à des éclats, fêlures, griffes, collages et traces de collage.</p>
<p><u>Ventilation</u> Les logements sont équipés d'une ventilation (naturelle, par extraction, par ventilation centralisée simple ou double flux). Quelle que soit cette ventilation, le locataire doit veiller à l'entretien des grilles de pulsion ou d'extraction, l'encrassement perturbant de manière fort importante le bon fonctionnement, l'obturation de ces grilles étant formellement interdite</p>	<p>Nettoyage à charge du locataire sortant si nécessaire Remplacement du filtre</p>
<p><u>Vitres extérieures et intérieures</u> Le remplacement en cas de bris ou fêlures est à charge du locataire. La pose d'autocollant est interdite.</p>	<p>Le remplacement en cas de bris ou fêlures. Enlèvement de l'autocollant et des traces de colle</p>
<p><u>Volets placés par la société</u> Le locataire doit en assurer le bon fonctionnement en s'en servant régulièrement. Il les graisse. Il est tenu des réparations de menu entretien aux ferrures qui garnissent ces fermetures, notamment aux boulons, clavettes, gâches, supports, barres, serrures, verrous, etc.. Il remplace les enrouleurs et les courroies. L'ajout de volet par le locataire est interdit.</p>	<p>Le graissage, le remplacement des ferrures, des enrouleurs et des courroies. Enlèvement du volet placé sans autorisation</p>



Les différentes possibilités pour évacuer les déchets

- **Conteneurs à puce pour la plupart des logements**

Un conteneur gris pour les déchets « tout-venant » résiduels, c'est-à-dire les déchets qui ne sont pas évacuables par un autre moyen énoncé ci-après.

Certains logements disposent d'un conteneur commun à puce. L'usage en le même.

Un conteneur vert pour les déchets « organiques »;

- **Sac rose** pour les logements où les containers à puce ne sont pas livrés.

- **Sac bleu** pour métaux ferreux et métaux non ferreux, bouteilles de plastique, et cartons à boissons ;

- **bulles à verre** pour les bouteilles, flacons et bocaux en verre ;

- **fonds de grenier** sur demande à l'Administration Communale de Flémalle (04/234.88.93) service payant ;

- **récyparcs**

1. Port de Semmeries – Chaussée de Ramioul à 4400 Flémalle – 04/228.18.61

2. Rue de l'Expansion, 12 à 4400 Flémalle – 04/250.53.61

Horaires d'ouverture

Mardi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h00 à 17h00

Samedi de 8h30 à 12h30 et de 13h00 à 17h00

Fermés : le dimanche et le lundi

Les sacs sont à retirer à l'administration communale, Grand Route, 287 à 4400 Flémalle, service des recettes, 1^{er} étage.

Le Directeur-Gérant,

Le Président du C.A.,

Le Locataire,

Marc GATEZ

Frédéric VANDELLI

Signature(s) précédée(s)
de la mention « Lu et approuvé »



Scrl La Maison des Hommes – Société civile ayant emprunté la forme commerciale – RPM de Liège

N° d'entreprise : 0403.964.715 – Société agréée par la S.W.L. sous le n° 6055

Grand Place 7 – 4400 Flémalle

Tél : 04/275.65.15 Fax : 04/275.72.52