



**EN BORD DE SOIGNES**

Logements sociaux - Sociale woningen

---

**RÈGLEMENT D'ORDRE  
INTÉRIEUR (R.O.I.) DES  
IMMEUBLES DISPOSANT D'UN  
CONCIERGE/TECHNICIEN DE  
SURFACE DE LA S.C. « EN BORD  
DE SOIGNES »**

---

## Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
ARTICLE 1 : CONCIERGES – AGENTS DE PROPRIÉTÉ.....	3
ARTICLE 2 : ACCÈS À L'IMMEUBLE .....	3
ARTICLE 3 : PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ET LES ALENTOURS .....	4
ARTICLE 4 : INCIDENTS ET URGENCES TECHNIQUES .....	7
ARTICLE 5 : OCCUPATION DU LOGEMENT.....	7
ARTICLE 6 : UTILISATION DES CAVES/ GRENIERS.....	9
ARTICLE 7 : INSTALLATIONS TECHNIQUES .....	10
ARTICLE 8 : DÉCHETS ET ENCOMBRANTS .....	12
ARTICLE 9 : AFFICHAGE DANS LES VALVES DE L'IMMEUBLE – DANS LES COMMUNS .....	14
ARTICLE 10 : GARAGE ET PARKING LOUÉS - KOT À VÉLO- EMPLACEMENT - BOX.....	14
ARTICLE 11 : ASSURANCE .....	15
ARTICLE 12 : TROUBLES DE VOISINAGES .....	15
ARTICLE 13 : SANCTIONS POUR NON-RESPECT DU R.O.I. ....	15
ARTICLE 14 : ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE.....	16
ARTICLE 15 : MODIFICATION ET CONSULTATION DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.....	16
ARTICLE 16 : DISPOSITIONS FINALES .....	17

## PRÉAMBULE

La S.C. « En Bord de Soignes » donne ses logements en location conformément aux dispositions spécifiques au secteur du logement social et à condition d'observer strictement les stipulations du présent Règlement.

Le Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) est là pour rappeler à tous les locataires, ainsi qu'à ses visiteurs, les règles de vie dans un immeuble à appartements afin de garantir un environnement serein et un bâti en bon état.

Le présent R.O.I. détermine les conditions pratiques d'occupation qui n'ont pas été expressément détaillées, prévues ou définies dans le Contrat de bail. Il en fait **partie intégrante. Le locataire est donc tenu de s'y conformer.**

Ce document doit permettre au locataire de prendre connaissance de ses obligations envers ses voisins et son propriétaire ainsi que de permettre la bonne gestion des immeubles par le propriétaire, notamment par le biais des dispositions relatives au respect du bâti par le locataire (propreté, entretien, relations avec l'ensemble des membres du personnel de la S.C. En Bord de Soignes et des prestataires extérieurs).

Toute tolérance aux conditions énoncées au présent Règlement, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme une quelconque modification ou abrogation de ces conditions.

La S.C. En Bord de Soignes est la seule à être habilitée pour estimer, s'il convient, de faire appel au présent R.O.I. en cas d'infraction.

Le locataire prendra donc en considération les remarques et les recommandations du personnel d'entretien et de toute autre personne mandatée par En Bord de Soignes.

## ARTICLE 1 : CONCIERGES – AGENTS DE PROPRETÉ

- 1.1 Seuls les Responsables d'En Bord de Soignes sont autorisés à donner des ordres au personnel d'entretien, aux ouvriers et aux concierges.
- 1.2 Le rôle des concierges et des agents de propreté est de veiller à la bonne tenue des immeubles, d'assurer le respect du Règlement d'Ordre Intérieur, et de signaler au locataire et à En Bord de Soignes si le règlement n'est pas appliqué, et par qui.
- 1.3 Le locataire prendra donc en considération les remarques et les recommandations du personnel d'entretien, des concierges et toute autre personne mandatée par En Bord de Soignes.

## ARTICLE 2 : ACCÈS À L'IMMEUBLE

- 2.1 Le locataire veillera à ce que les portes d'entrée de l'immeuble, des garages et intermédiaires entre les garages et les immeubles, soient toujours soigneusement fermées.
- 2.2 Le locataire est responsable des faits et gestes des personnes auxquelles il permet l'accès. Il est tenu de vérifier l'identité des personnes qui demandent l'accès avant de les laisser entrer.



- 2.3 En cas d'absence du locataire pour une longue durée, ce dernier doit obligatoirement remettre une clé de son logement à un mandataire habitant la Région de Bruxelles Capitale, dont le nom et l'adresse sont connus de la société bailleuse, de manière à pouvoir accéder au logement en cas d'urgence technique.

## ARTICLE 3 : PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ET LES ALENTOURS

### - Interdiction de fumer :

- 3.1 Outre les mauvaises odeurs, le risque pour la santé collective, les mégots qui salissent les halls et les rendent peu accueillants, fumer dans les parties communes entraîne un risque d'incendie. Conformément à la loi sur la consommation du tabac, il est strictement interdit de fumer et de jeter des mégots dans les parties communes de l'immeuble ou aux alentours de celui-ci.

### - Hygiène/propreté :

- 3.2 Les locataires veilleront à ne pas salir les parties communes en secouant des tapis, en y traînant des sacs poubelles qui dégoulinent et laissent des traces. Les locataires veilleront à essuyer leurs pieds sur le paillason du hall d'entrée, particulièrement lorsque leurs chaussures sont mouillées ou pleines de boue.

En cas de souillures faites par un locataire, un membre de son ménage, une personne à son service ou un de ses visiteurs dans les ascenseurs et dans les espaces communs, le locataire responsable est tenu de les faire disparaître immédiatement.

A défaut, les frais de nettoyage seront portés à sa charge.

Les paillasons privés ne sont pas autorisés devant les portes des logements. Ils doivent être placés à l'intérieur du logement, pas à l'extérieur (parties communes).

### - Respect des parties communes et alentours :

- 3.3. Il est interdit d'entreposer des vélos, poussettes ou tout autre objet dans les parties communes des immeubles. Pour des raisons de sécurité, les accès doivent être dégagés en tout temps pour permettre une évacuation rapide de l'immeuble.
- 3.4. Il est également interdit d'utiliser l'électricité et l'eau des parties communes à des fins privées.
- 3.5. Pour la sérénité de tous, les parties communes des immeubles ne sont pas des terrains de jeux, il est donc interdit de laisser les enfants y jouer ou encore de s'en servir comme lieux de regroupement, de festivités, de fumeurs ou de dortoir. Il est de la responsabilité des parents de veiller à ce que leurs enfants soient calmes et respectueux de l'immeuble, des habitants et du personnel d'En Bord de Soignes.
- 3.6. Pour la sécurité de tous et afin de maintenir un environnement de vie agréable pour l'ensemble des locataires, il est interdit de déposer dans les entrées, escaliers, ascenseurs, paliers, dégagements, couloirs de caves et emplacements de parking, quelque objet que ce soit (poussette, vélo, déchets...). A défaut, les frais d'évacuation seront portés à charge du locataire identifiable et/ou de l'ensemble des locataires de l'immeuble. En cas d'accident, le(s) locataire(s) s'expose(nt) à des poursuites.
- 3.7. Il est strictement interdit de placer extérieurement des enseignes, réclames ou pancartes de quelque nature que ce soit.
- 3.8. Il est strictement interdit d'exposer du linge ou des objets de literie le long des façades et sur les terrasses et/ou balcons de façon visible de l'extérieur.
- 3.9. Il est strictement interdit d'entreposer sur les terrasses et/ou balcons tout objet pouvant nuire au bon aspect de l'immeuble et dont la hauteur dépasse le garde-corps notamment des vélos, des trottinettes, des poussettes, des poubelles, armoires ... Seuls les meubles de jardin (sens stricte : table et chaises) sont tolérés sur les terrasses et/ou balcons.

- 3.10 Les jardinières doivent être placées du côté intérieur des terrasses pour une question de sécurité.
- 3.11 Il est interdit de faire des barbecues exceptés dans les endroits prévus à cet effet et dans les jardins privés pour autant que la fumée n'incombe pas les autres locataires.

**- Emménagement/déménagement :**

- 3.12 Lorsqu'un locataire emménage, déménage, achète ou se débarrasse de meubles encombrants (dont les dimensions excèdent 3m<sup>3</sup>), cela doit se faire en fonction des instructions reçues par la S.C. En Bord de Soignes lors de l'emménagement, à savoir :
- Soit par les façades extérieures avec un lift ;
  - Soit par l'escalier ;
  - Soit par l'ascenseur avec accord écrit au préalable de la S.C. En Bord de Soignes.
- 3.13 En cas de dégâts, le locataire devra assumer ses responsabilités.

**- Utilisation des ascenseurs :**

- 3.14 L'usage des ascenseurs par les enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte est interdit. Les parents ou la personne qui ont la garde des enfants sont seuls responsables en cas d'accident survenu à la suite du non-respect de cette disposition.
- 3.15 Les ascenseurs sont à la disposition de tous. Par conséquent, ils ne doivent jamais être bloqués en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.
- 3.16 Pour leur propre sécurité, les locataires respecteront scrupuleusement la charge maximale de l'ascenseur. En Bord de Soignes décline toute responsabilité pour les accidents et/ou dommages provoqués par des utilisations ou des manœuvres contraires à l'emploi normal de ces appareils ; outre les conséquences des accidents qui en résulteraient, le locataire responsable supportera tous les frais de réparation, indemnités et autres frais tant vis-à-vis d'En Bord de Soignes qu'envers les autres personnes lésées.
- 3.17 L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
- 3.18 Le locataire qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur doit en avertir immédiatement un membre du personnel de la S.C. En Bord de Soignes.
- 3.19 Si le locataire est bloqué dans la cabine, il est prié d'enclencher le bouton d'appel d'urgence qui se situe dans la cabine.

**- Animaux domestiques :**

- 3.20 La détention d'un animal domestique est tolérée, pour autant que celui-ci ne soit pas bruyant et/ou dangereux, ou qu'il cause un désagrément aux autres locataires. Le locataire veillera à tenir en laisse son chien, dès la sortie de son appartement.
- 3.21 Il est interdit au locataire de permettre à son chien de se soulager dans l'immeuble, aux abords des bâtiments, sur les terrasses et dans les parkings.



3.22 Si l'animal se soulage par accident dans les communs, les jardins ou les parcs intérieurs, le locataire est tenu de nettoyer immédiatement les déjections afin de ne pas gêner les autres locataires. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à charge du locataire responsable.

3.23 Laisser son animal seul durant de longues heures, ne pas le toiletter régulièrement, ne pas le sortir, ne pas changer régulièrement la litière du chat, battre ses animaux de compagnie, hurler sur eux ou encourager leur agressivité, sont des comportements inacceptables qui seront signalés aux autorités compétentes.

3.24 Préalablement, si l'animal est source de nuisance, En Bord de Soignes pourra demander au locataire de s'en séparer. A terme, les troubles de voisinage que l'animal domestique génère peuvent conduire à la rupture du bail par le Juge de Paix compétent.

#### **- Nuisibles :**

3.25 Il est strictement interdit de déposer de la nourriture sur les terrasses, dans les cours ou espaces verts ou de jeter de la nourriture par la fenêtre.

3.26 Ces dépôts seront considérés comme des dépôts d'immondices et sanctionnés comme tels. Le locataire qui constate la présence de rats, de souris, de cafards, d'asticots, de pigeons ou tout autre nuisible, doit en informer immédiatement le service technique d'En Bord de Soignes via le call center.

#### **- Respect des espaces verts :**

3.27 Les locataires doivent veiller à ce que l'usage qu'ils font de ces espaces ne gêne pas les autres locataires :

- Ne pas faire de feu ;
- Ne pas faire trop de bruit, notamment en utilisant des radios ou des amplis ;
- Respecter les plantations ;
- Ne jeter ni papier ni déchet ni nourriture ni mégots ou cannettes.

3.28 Les enfants des locataires peuvent jouer dans les aires prévues à cet effet mais doivent rester sous la surveillance des parents, qui veilleront à ce que les enfants ne perturbent pas le voisinage. En tout état de cause, conformément à l'article 1384 CC, les parents sont responsables de leurs enfants mineurs.

#### **- Antenne :**

3.29 Il est interdit de fixer et/ ou de déposer une antenne parabolique de réception des ondestélévisées en façade ou sur le balcon et/ou terrasse et/ou toit.

#### **- Accès à la toiture et locaux techniques :**

3.30 Il est interdit à toute personne non autorisée, d'accéder aux toitures, aux locaux techniques et à toutes zones indiquées « espaces interdits au public ».

#### **- Porte d'entrée :**

3.31 Le locataire a l'obligation de fermer, après leur entrée ou leur sortie, la porte d'entrée de l'immeuble.

## ARTICLE 4 : INCIDENTS ET URGENCES TECHNIQUES

- 4.1 En cas d'incident grave affectant le bon fonctionnement d'une des installations techniques, le locataire est tenu d'informer sans délai le service technique d'En Bord de Soignes en vue de limiter les dégâts ou d'y remédier. Cette intervention ne pourra jamais avoir pour effet de dispenser le locataire de ses responsabilités éventuelles.
- 4.2 En dehors des heures de bureau **et uniquement en cas de problème grave et urgent**, le locataire est tenu de prendre contact soit avec le concierge de garde soit avec le service technique de garde dont le numéro est affiché sur les panneaux d'affichage (Call center).

## ARTICLE 5 : OCCUPATION DU LOGEMENT

Tout manquement à l'article 5 peut être considéré comme grave dans le chef du locataire et est susceptible d'entraîner la rupture du bail devant le Juge de Paix et par conséquent, la perte du droit à l'occupation du logement social.

- 5.1 Le locataire s'engage à occuper le bien loué et les espaces communs paisiblement et consciencieusement, comme toute personne normalement prudente et diligente, comme s'il s'agissait de son propre logement.
- 5.2 Le locataire s'engage à ne pas répandre autour de lui des propos blessants, indiscrets ou mensongers sur les autres locataires et/ou concierges, surveillants ou personnes mandatées par En Bord de Soignes.
- 5.3 Le locataire est tenu d'occuper réellement le logement. Le logement social n'est ni un pied-à-terre ni une opportunité de faire des bénéfices par le biais de la sous-location.
- 5.4 Toute absence du logement de plus de trois mois doit être justifiée par une attestation officielle ou autre.
- 5.5 Le logement dans son intégralité (cave-grenier-garage) est loué exclusivement à usage privé d'habitation et est nécessairement affecté à la résidence principale du locataire, il ne pourra y être exercé aucun artisanat, ni commerce, ni élevage d'animaux ou activité professionnelle sans accord préalable d'En Bord de Soignes.
- 5.6 La transmission, la cession et la sous-location de tout ou partie du logement est strictement interdite.

Dans des cas exceptionnels, En Bord de Soignes peut autoriser l'hébergement durable ou temporaire de personnes qui ne font pas partie du ménage du locataire tel que renseigné à la S.C. En Bord de Soignes, pour autant qu'une demande écrite préalable ait été introduite par le locataire et acceptée par En Bord de Soignes. Le locataire veillera à remettre dans les temps les documents administratifs demandés en vue de la constitution d'un dossier complet.

- 5.7 Le locataire veillera à ce que la tranquillité des voisins et/ou autres occupants de l'immeuble ne soit pas troublée par son comportement, celui des membres de son ménage, des gens à son service ou de ses visiteurs.



5.8 Il devra donc apporter une attention particulière :

- À ne pas faire de travaux et à ne pas déplacer des meubles et objets durant la soirée et la nuit (c'est-à-dire entre 22 heures et 7 heures) ainsi que les dimanches et jours fériés ;
- À ce que les enfants dont il a la charge ou la garde ne crient pas et n'utilisent pas de jeux bruyants ;
- À ne pas mettre trop fort le son des appareils de radio, télévision, PC, instruments de musique, etc. ;
- À ne pas utiliser/faire de barbecue et/ou de brasero sur son balcon et/ou terrasse ;
- À ne pas commettre d'acte inapproprié gênant la jouissance des logements voisins.

5.9 Le locataire devra maintenir son habitation et tout ce qui lui est confié, du fait de la location, en parfait état de propreté et de fonctionnement.

5.10 Un délégué d'En Bord de Soignes peut contrôler l'état de l'appartement suivant les dispositions prévues par le contrat de bail à la condition qu'un rendez-vous soit fixé par courrier et/ou pour par téléphone endéans les 5 jours qui précèdent la date du rendez-vous (calendrier).

5.11 Dans les cas extrêmes de négligence ou de détérioration, la société pourra faire appel à un technicien ou une société de nettoyage pour remettre le logement dans un état acceptable. Bien évidemment, ceci sera effectué aux frais du locataire.

5.12 Le locataire doit aérer son logement régulièrement et chauffer toutes les pièces de sorte qu'elles restent sèches, même par temps humide, particulièrement si plusieurs personnes dorment dans la même pièce. Il est vivement recommandé au locataire d'assurer en permanence une température supérieure ou égale à 16° Celsius dans l'ensemble des pièces. Les vannes de radiateurs sont des éléments importants mais fragiles car elles se bloquent si on ne s'en sert pas pendant un certain temps. Le locataire doit veiller à les manipuler de manière régulière.

#### - Les murs du logement :

5.13 Pour les logements mis en location avant 2018, il y a lieu de se référer à l'état des lieux d'entrée.

5.14 Pour les logements mis en location à partir de 2018 : à l'entrée, les murs sont détapissés et munis d'une couche de peinture primaire blanche. Au moment de la sortie, les murs devront être remis en l'état initial, c'est-à-dire détapissés et peints d'une couche de peinture primaire de couleur blanche.

5.15 Toute fixation dans les murs se fera proprement et aux risques du locataire. Il n'est pas permis de faire des trous dans les portes, les chambranles, dans les murs de briques des terrasses, dans les carrelages ou dans les châssis. Les trous dans les murs devront être rebouchés avant le départ du locataire et ce, suivant les règles de l'art.

5.16 En tout état de cause, la situation idéale est de remettre les murs à nu couverts d'une peinture primaire blanche à charge du locataire.

#### - Les plafonds :

5.17 Pour les logements mis en location avant 2018, il y a lieu de se référer à l'état des lieux d'entrée.

5.18 Il est interdit de tapisser les plafonds. Ils doivent être peints en blanc.

#### - Les boiseries (les portes et châssis) :

5.19 Pour les logements mis en location avant 2018, il y a lieu de se référer à l'état des lieux d'entrée.

5.20 Il est interdit de peindre les boiseries extérieures d'une teinte différente de l'origine. Tous travaux de peinture doivent être soumis à une autorisation préalable et écrite d'En Bord de Soignes.

5.21 Il est interdit de peindre les boiseries intérieures d'une teinte différente de l'origine

#### - Les radiateurs :

5.22 Il est interdit de peindre les radiateurs d'une teinte différente de l'origine.

#### - Le sol :

5.23 Si le locataire pose un tapis plain ou un vinyle, il ne peut pas le coller mais simplement le fixer au sol avec un adhésif double face. En tout état de cause, les revêtements devront être enlevés aux frais du locataire lors de son départ et les sols remis en l'état d'origine.

#### - Les fenêtres :

5.24 Le locataire est tenu de garnir les fenêtres de rideaux flous blancs tombant droit, afin de garantir le bon aspect extérieur du logement. Ces rideaux seront posés par et aux frais du locataire. Le locataire s'engage à maintenir ses rideaux en parfait état.

5.25 Il est strictement interdit d'apposer des cartons, des journaux, de la vitrophanie sur et devant les fenêtres.

5.26 Il est également strictement interdit de placer des meubles et/ou tout autre objet obstruant la lumière devant les fenêtres et la ventilation.

#### - Le jardin :

5.27 Le locataire est tenu d'entretenir régulièrement son jardin (au minima tonte des pelouses, taille des haies).

5.28 Il est interdit de planter des arbres de type tiges hautes.

### ARTICLE 6 : UTILISATION DES CAVES/ GRENIERS

6.1 Les caves et greniers sont destinés exclusivement au dépôt d'objets propres et au rangement. Ils ne peuvent servir d'espaces de vie ou d'atelier même à titre occasionnel. Il est strictement interdit de les sous-louer à d'autres personnes.

6.2 Les caves et greniers doivent rester en ordre : aucun obstacle ne peut y empêcher d'éventuelles interventions techniques.

6.3 Aucune modification ou installation électrique ne peut être réalisée dans les caves et greniers.



- 6.4 Il est strictement interdit de déposer/d'entreposer des matières dangereuses, inflammables, explosives, insalubres ou incommodes.
- 6.5 Les caves ne sont pas non plus destinées à accueillir des scooters ou motos.
- 6.6 En Bord de Soignes n'est pas responsable des dégradations et vols causés aux biens entreposés dans les caves et les greniers. Il est donc conseillé au locataire d'assurer le contenu de sa cave et/ou de son grenier et de la/le fermer à clé.

## ARTICLE 7 : INSTALLATIONS TECHNIQUES

- 7.1 Le locataire est tenu d'avertir **immédiatement** le département Technique d'En Bord de Soignes de tout problème technique via le call center (ex : fuite d'eau, porte de l'immeuble ne fermant pas correctement...) survenant dans le logement ou l'immeuble. Il devra laisser entrer, dans son logement, l'ouvrier d'En Bord de Soignes ou les corps de métier chargés des réparations.
- 7.2 A défaut d'avoir averti la S.C. En Bord de Soignes ou de donner accès au bien, le locataire est tenu responsable de toute aggravation du dommage et peut être tenu d'indemniser la S.C. En Bord de Soignes de ce chef.
- 7.3 Les réparations seront imputées à En Bord de Soignes ou au locataire suivant la réglementation et les usages en la matière.
- 7.4 Le locataire est tenu de donner accès à son logement aux personnes mandatées par En Bord de Soignes pour procéder notamment aux relevés des consommations d'eau et des calorimètres de chauffage ou pour procéder à toute vérification utile. Le locataire sera prévenu en temps utiles des jours et heures de passage des personnes mandatées par En Bord de Soignes soit par avis déposé à l'entrée de l'immeuble, soit par lettre personnalisée, soit encore par la/le concierge ou par téléphone. A défaut pour le locataire de permettre l'accès des personnes mandatées pour effectuer les relevés, il lui sera facturé les consommations correspondant aux moyennes de consommations du ménage lors des trois dernières années.
- 7.5 Par ailleurs, tous frais, indemnités et dommages éventuels résultant de l'impossibilité d'accéder au logement seront facturés au locataire. Ceci est également valable lorsque des travaux doivent être effectués et que le locataire est absent au rendez-vous fixé ou refuse de donner accès à son logement.
- 7.6 Le locataire est également tenu de donner accès à son logement lorsqu'En Bord de Soignes juge utile de procéder à des réparations dans le logement. Tout passage supplémentaire dû à l'absence du locataire ou à son refus de donner accès lui sera directement facturé.
- 7.7 La société ne peut pas être tenue responsable d'un arrêt accidentel des ascenseurs, du chauffage ou de la distribution d'eau, de gaz ou d'électricité.
- 7.8 En cas d'accident, le locataire doit en avvertir d'urgence la S.C. En Bord de Soignes via le call center. Celle-ci ne répondra du dommage locatif/technique ou du mauvais fonctionnement des services et appareils desservant l'immeuble, que s'il est établi qu'en ayant été avisée, elle n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure en son pouvoir pour y parer.
- 7.9 Le locataire supportera les réparations et améliorations nécessaires ou utiles dans l'immeuble (les abords, l'enveloppe, les couloirs, les entrées d'immeuble, etc.) et ses dépendances, sans pouvoir réclamer à la société bailleuse aucune indemnité, quelle qu'en soit la durée.

En Bord de Soignes décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification effectuée sans autorisation écrite préalable. En cas d'accord d'En Bord de Soigne sur d'installation ou de modification faite par le locataire, les frais y afférents (y compris l'agrément par une société extérieure) resteront à charge dudit locataire.

- 7.10 Les appareils installés dans les habitations sont toujours mis à disposition en bon état de fonctionnement. Avant l'entrée du locataire dans le logement, un état des lieux est effectué avec celui-ci, lors duquel il doit signaler tout défaut de fonctionnement éventuel.
- 7.11 Les appareils installés ne peuvent être modifiés par le locataire sauf autorisation écrite préalable d'En Bord de Soignes.
- 7.12 Il est interdit d'évacuer par les tuyaux d'évacuation, les sterfputs et le WC (y compris dans les caves ou les garages) des huiles, des graisses ou tout autre produit ou objet (lingettes - langes - serviettes hygiéniques - emballages plastiques, etc.) qui risquent de les boucher.
- 7.13 S'agissant des huiles, des graisses, celles-ci doivent être évacuées à la déchetterie de Bruxelles-Propreté ou dans les conteneurs publics prévus à cet effet.
- 7.14 Tout bouchon, formé dans les tuyaux d'évacuation des eaux usées, sera traité par une société extérieure et les frais de ces travaux seront mis à charge du locataire responsable ou de l'ensemble des locataires concernés si le responsable ne peut être identifié.
- 7.15 Les occupants des logements veilleront à maintenir la robinetterie en bon état de fonctionnement. Les robinets d'arrêts devront être manipulés au moins une fois par mois.
- 7.16 Il est strictement interdit d'enlever les détecteurs de fumée. En cas de dysfonctionnement, il convient d'en informer immédiatement le service technique d'En Bord de Soignes via le call center.

#### **- Gaz :**

Pour les habitations raccordées au gaz :

- 7.17 Chaque point de fourniture est fermé par un robinet d'arrêt hermétique agréé.
- 7.18 L'installation ne pourra être modifiée de façon quelconque sans autorisation expresse et écrite de La S.C. En Bord de Soignes.
- 7.19 En Bord de Soignes décline toute responsabilité en cas de modification à l'installation effectuée sans autorisation écrite préalable.
- 7.20 En cas de départ, l'installation modifiée devra être remise dans son état d'origine, conformément à l'état des lieux d'entrée. L'installation de gaz doit être utilisée conformément à la réglementation en vigueur.
- 7.21 Il est strictement interdit d'utiliser ou de stocker des bonbonnes de gaz, d'utiliser des poêles à pétrole, des poêles à charbon ou des poêles à bois.



## - Entretien et réparation :

7.22 Le locataire est responsable de l'entretien de son logement et des petites réparations.

7.23 Le locataire ne pourra pas effectuer de travaux ou de modifications dans le logement sans l'accord préalable et écrit d'En Bord de Soignes.

7.24 Toutes les réparations et dépenses d'entretien dites locatives sont à charge du locataire conformément à l'article 1754 du Code civil. Les réparations et entretiens à charge du locataire devront faire l'objet d'une intervention immédiate en « bon père de famille ». Le locataire est donc tenu de :

- Nettoyer soigneusement le logement et ses dépendances, et notamment les sols, les sanitaires et les vitres intérieures et extérieures ;
- Nettoyer chaque semaine les sterfputs et carrés de ventilation, le WC, la baignoire, la douche et les robinets d'eau, éventuellement l'appareil de chauffage, les grilles de ventilation hautes et basses dans les salles de bains ;
- Entretenir les WC (détartrage, débouchage, remplacement des flotteurs de chasse d'eau),
- Préserver les conduites d'eau contre la gelée, éviter les obstructions ;
- Remplacer tous les quatre mois le filtre de la hotte (le remplacement régulier permet de ne pas obstruer les arrivées d'air frais (salle de bain, buanderie etc.) où sont installés des appareils à combustion (chauffe-eau et chaudière à gaz) ;
- Ne pas obstruer les bas de porte des salles de bain et ne pas boucher les grillages d'aération et les bouches de ventilation installés dans ces locaux ;
- Ne pas obstruer les ventilations des fenêtres ;
- Entretenir les jardinets et jardins faisant partie du bien loué et couper les haies (leur hauteur étant limitée à 1,20m au maximum) et d'entretenir et élaguer les arbres. Sauf disposition contraire prévue dans le calcul des charges.

7.25 Les réparations et entretiens afférents à l'entretien annuel de la chaudière individuelle/le chauffe-eau ainsi que le remplacement annuel des filtres du système double flux de la ventilation seront à charge du locataire mais effectués par En Bord de Soignes et/ou par une société extérieure mandatée par En Bord de Soignes.

## - Installation électrique :

7.26 Le locataire ne peut en aucun cas modifier les installations électriques, notamment :

- En plaçant des fusibles d'un ampérage supérieur à ceux pouvant être utilisés sur un circuit qui est calculé en fonction de la section des fils ;
- En « pontant » des fusibles brûlés ;
- En faisant usage d'électricité des parties communes pour son usage privé ;
- En plaçant des prises dans les caves, ou en utilisant l'alimentation électrique de la lampe pour raccorder un appareil.

7.27 En Bord de Soignes décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification à l'installation effectuée sans autorisation écrite préalable.

## ARTICLE 8 : DÉCHETS ET ENCOMBRANTS

### - Déchets ménagers et enlèvement des immondices :

8.1 Il est strictement interdit de déposer les poubelles sur les terrasses des logements ou dans les parties communes de l'immeuble (paliers, locaux compteurs, couloirs, couloirs des caves, entrée de l'immeuble, jardins, pelouses, parkings).

8.2 La S.C. En Bord de Soignes fera évacuer les déchets ménagers et immondices abandonnés dans l'immeuble et se réserve le droit de facturer les frais d'enlèvement et de nettoyage à qui de droit.

8.3 Le locataire qui souhaite se débarrasser d'objets encombrants (matelas, fauteuils, meubles, réfrigérateurs, etc.) doit contacter le service des enlèvements spéciaux de Bruxelles-Propreté (numéro vert gratuit : 0800/981.81).

8.4. Les locataires doivent se conformer aux obligations régionales en matière de tri sélectif.

8.5 Les encombrants pourront également être déposés au parc à container de la Commune.

8.6 Les huiles usagées ne peuvent être déposées que dans les containers des dépôts ou dans des containers publics spécifiques

#### Sites équipés de conteneurs à poubelles :

8.7 Le locataire veillera à déposer ses poubelles dans le premier conteneur disponible :

- Containers jaunes : papier et carton ;
- Containers bleus : emballages plastiques, métalliques & cartons à boisson ;
- Containers gris : déchets résiduels mis au préalable dans un sac poubelle ;
- Container à verre : en cas de présence de ce type de container, il est interdit de les remplir au-delà de leur contenance. Des bulles à verre sont disponibles à l'extérieur également.

#### Sites sans conteneurs :

8.8 Lorsqu'il n'y a pas de conteneurs, les poubelles sont déposées dans la rue. Le locataire doit :

- Trier ses déchets ;
- Les emballer dans les sacs en plastique réglementaires blancs, jaunes, bleus, verts et oranges vendus dans le commerce. Il doit déposer les sacs fermés aux endroits prescrits et selon les journées et heures déterminées par Bruxelles Propreté ou à tout autre endroit spécifique à la nature des déchets tel que les parcs à conteneurs.

8.9 Dans tous les cas, le locataire devra se conformer aux instructions qui lui seront données par le (la) concierge et/ou de l'agent de propreté de son bâtiment ou le délégué d'En Bord de Soignes pour tout ce qui concerne le dépôt des poubelles.

## ARTICLE 9 : AFFICHAGE DANS LES VALVES DE L'IMMEUBLE – DANS LES COMMUNS

9.1 Des avis, remarques et conseils particuliers sont régulièrement affichés dans les valves ou les entrées des immeubles. Ceux-ci sont à consulter régulièrement, à respecter et seront réputés connus de tous. Par ailleurs, chaque immeuble peut avoir des particularités justifiant des adaptations du présent règlement qui seront affichées dans les valves ou les entrées et qui doivent être respectées au même titre que le présent règlement.

9.2. En ce qui concerne les mesures de prévention et de sécurité, celles-ci sont affichées par cette voie et sont naturellement obligatoires.

9.3. Le locataire qui souhaite faire afficher un avis dans les valves ou tout autre partie commune de l'immeuble doit en demander l'autorisation expresse à En Bord de Soignes.

## ARTICLE 10 : GARAGE ET PARKING LOUÉS - KOT À VÉLO- EMBLEMMENT - BOX

10.1 Dans certains complexes de logements, la S.C. En Bord de Soignes peut louer un garage ou un emplacement de parking/box au locataire. Une convention de bail devra alors être signée entre le locataire et En Bord de Soignes.



10.2 Les emplacements disponibles dans le parc privatif d'En Bord de Soignes, situés aux pieds des immeubles, ne peuvent servir que pour des véhicules immatriculés et en ordre d'assurance.

10.3 Les véhicules ne peuvent y être immobilisés ou démontés ou réparés. De même les remorques ne sont pas autorisées sur ce type d'emplacement.

Responsabilité : En Bord de Soignes décline toute responsabilité à quelque titre et pour quelque cause que ce soit pour tous dommages tels que : accidents, vols ou dégâts même partiels qui pourraient survenir. Les véhicules doivent être fermés à clé ainsi que les portes éventuelles des emplacements privatifs.

Les kots à vélo doivent être utilisés en toute personne normalement prudente et diligente et selon les instructions données par un délégué d'En Bord de Soignes. En tout état de cause, aucun objet (tel que : pneu, poussette, caddie, etc.) ne peut y être entreposé.

Responsabilité : Il est rappelé qu'En Bord de Soignes n'est pas responsable des vols et dégradations survenus dans ce local et que ce dernier est strictement réservé au stationnement, et non aux réparations et entretiens.

## ARTICLE 11 : ASSURANCE

11.1 Incendie. Le bailleur a souscrit une assurance couvrant les risques d'incendie, tempête, dégâts des eaux ou autre sinistre avec abandon de recours contre le locataire.

11.2 Le locataire est néanmoins tenu d'assurer sa responsabilité locative vis-à-vis des tiers ainsi que le contenu du bien loué (préciser si le logement s'accompagne d'une cave, d'un grenier ou d'un garage, car son contenu doit aussi être assuré).

11.3 R.C. familiale : Il est conseillé au locataire, avec ou sans enfant, de souscrire une police Responsabilité Civile familiale auprès d'une compagnie d'assurance de son choix.

11.4 Dans le mois qui suit l'entrée dans le logement et chaque année lors de la révision du bail, le locataire devra fournir une copie de son contrat d'assurance et la preuve du paiement des primes.

11.5 Vandalisme. En cas de vandalisme, le locataire doit impérativement porter plainte auprès de la police car l'assurance n'interviendra que sur base d'un procès-verbal. À défaut de procès-verbal, les frais de réparation des dégâts seront à charge du locataire

## ARTICLE 12 : TROUBLES DE VOISINAGES

12.1 Ce n'est pas le rôle de la S.C. En Bord de Soignes de régler les conflits entre voisins.

12.2 Conformément à l'article 1725 du Code Civil, le bailleur n'est pas tenu de garantir le locataire du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée. Les litiges entre locataires sont de la compétence de la Justice de Paix et des services de médiation existants.

## ARTICLE 13 : SANCTIONS POUR NON-RESPECT DU R.O.I.

13.1 En cas de non-respect du présent R.O.I. et/ou du Contrat de bail par le locataire, les membres de son ménage, ou les tiers qui leur rendraient visite, le locataire s'expose, selon la gravité des faits qui lui sont reprochés, aux actions mentionnées ci-dessous :

- 13.2. Un avertissement écrit. En cas de manquement(s) constaté(s) aux obligations d'occupation, d'entretien et/ou de réparations (maintenir son habitation, les parties communes et leurs abords en bon état d'entretien et de propreté) et de comportement (ne pas occasionner de troubles de jouissance et/ou commettre des actes de vandalisme, refus de donner accès au logement), En Bord de Soignes pourra aussi adresser au locataire un avertissement écrit constituant mise en demeure de pallier au(x) manquement(s) constaté(s).
- 13.3. Une action purement financière. En cas de manquement constaté aux obligations d'entretien et/ou de réparations dans les entrées, escaliers, paliers et autres endroits communs aux locataires des habitations, En Bord de Soignes interviendra d'initiative ou sur demande pour y pallier après avoir adressé un avertissement écrit tel que prévu au point 13.2. et auquel le(s) locataire(s) n'a(ont) pas donné suite. Les frais résultants de cette intervention seront mis à charge du ou des locataires responsables s'ils sont identifiés, conformément aux articles 15, 10° et 16 §3 de l'AGRBC du 26/09/1996.
- 13.4. La fin du bail. En cas de manquement répété aux obligations d'occupation, d'entretien et/ou de réparations (maintenir son habitation, les parties communes et leurs abords en bon état d'entretien et de propreté) et de comportement (ne pas occasionner de troubles de jouissance et/ou commettre des actes de vandalisme) malgré l'envoi d'une ou plusieurs mises en demeure par pli recommandé à la poste par En Bord de Soignes le locataire, s'exposera à la rupture du bail par l'envoi d'un congé renon motivé.

Toute agression physique et/ou verbale à l'encontre du personnel d'En Bord de Soignes justifiera la notification d'un renon donné par En Bord de Soignes.

- 13.5 En Bord de Soignes peut/doit donner le renon au locataire dans les cas prévus par la législation. La société doit motiver le renon qu'elle notifie. Le délai de celui-ci dépendra de la situation.

## ARTICLE 14 : ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE

- 14.1 Dans le cas où le locataire serait absent lors de l'état des lieux d'entrée ou de sortie pour des raisons injustifiées, la S.C. En Bord de Soignes peut introduire une procédure auprès de la justice de paix.
- 14.2 L'état des lieux de sortie intervient à une date fixée d'un commun accord entre les parties. Il comprend une estimation du coût de remise en état.
- 14.3 À défaut d'être présent aux dates et heures fixées, l'état des lieux et le relevé chiffré des dégâts seront établis en l'absence du locataire et seront réputés contradictoires.

## ARTICLE 15 : MODIFICATION ET CONSULTATION DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

- 15.1. Modification. Le locataire s'engage à se soumettre aux modifications législatives et aux nouvelles prescriptions qui seraient ultérieurement introduites dans les présentes dispositions et dont il serait informé.
- 15.2. Consultation. Le présent règlement peut être consulté au siège d'En Bord de Soignes aux heures usuelles d'ouvertures. Il est par ailleurs diffusé sur le site internet d'En Bord de Soignes : [www.enborddesoignes.be](http://www.enborddesoignes.be)



## ARTICLE 16 : DISPOSITIONS FINALES

16.1 Le présent règlement d'ordre intérieur a été approuvé par :

- le Conseil d'Administration d'En Bord de Soignes en sa séance du 7/12/21,

16.2 Il entre en vigueur dès qu'il est notifié aux locataires en place. Dès lors, il annule et remplace tout règlement antérieurement en vigueur et est applicable à tout locataire d'En Bord de Soignes et à toutes les personnes qui font partie de son ménage, qui lui rendent visite, qu'il accueille ou dont il a la charge.

Le locataire soussigné reconnaît, par la présente, avoir pris connaissance du R.O.I. et s'engage à en observer strictement chacune des dispositions.

Fait à Bruxelles, le \_\_\_\_\_, en 2 exemplaires, dont un pour le locataire et un pour la S.C. En Bord de Soignes.

Le preneur :

Pour la société bailleresse :

Aziz SOPI  
Directeur général

Daniel SOUMILLION  
Président