

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR





01/01/2019
PREAMBULE

TOUT LOCATAIRE, ENTRANT DANS SON LOGEMENT, S'ENGAGE À RESPECTER LE PRÉSENT RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

La SCRL «BinHôme» donne ses logements en location conformément aux dispositions spécifiques du secteur du logement social et à condition d'observer strictement le présent Règlement d'ordre intérieur. Le R.O.I. est là pour rappeler à tous les locataires, ainsi qu'à leurs visiteurs, les règles de vie dans un immeuble à appartements afin de garantir un environnement serein et un bâti en bon état. L'ensemble des règles, définies ci-après, sont destinées à favoriser le mieux « vivre ensemble ».

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, 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 BinHôme et de ses prestataires extérieurs). Le présent règlement d'ordre intérieur (R.O.I.) fait partie intégrante du bail. Il détermine les conditions pratiques d'occupation qui n'ont pas été prévues ou suffisamment définies dans le contrat de bail. Dès lors, le locataire qui signe un contrat de bail avec BinHôme, s'engage également à respecter ce Règlement.

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 de BinHôme et à toutes les personnes qui font partie de son ménage, qui lui rendent visite, qu'il accueille ou dont il a la charge. A défaut pour le locataire d'en observer les articles et prescriptions, BinHôme pourra appliquer les sanctions prévues au présent règlement ou mettre fin au contrat de location dans les formes et/ou conditions décrites plus loin.

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. Des annexes figurent au présent règlement. Le locataire est tenu de les lire avec attention et d'en respecter le contenu dans l'intérêt de tous.



JOUISSANCE DU BIEN LOUE

ARTICLE 1
OCCUPATION
DU BIEN LOUÉ

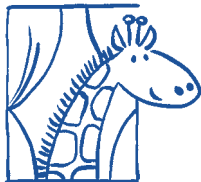


Le locataire s'engage, en signant son bail, **à occuper et gérer son logement** suivant la notion juridique de «**bon père de famille**». Cela implique des droits et des devoirs décrits ci-dessous. En prenant possession de son logement, le locataire reconnaît avoir eu connaissance des clauses et conditions du présent Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) et il s'engage à le respecter. **BinHôme interdit d'utiliser le bien loué à d'autres usages que celui d'habitation.**

En conséquence, il est défendu :

- D'utiliser les caves et greniers éventuels comme atelier ou comme logement, même à titre occasionnel, ces locaux étant uniquement destinés au dépôt d'objets et au rangement ;
- D'exercer une activité, lucrative ou non, qui constituerait une nuisance pour les voisins ou causerait des dégradations aux locaux, de fabriquer, vendre, emmagasiner des marchandises ou produits quelconques ;
- De placer des enseignes, réclames ou pancartes publicitaire ou autres ;
- ...

ARTICLE 2
OCCUPANTS
DU BIEN LOUÉ



Le logement donné en location doit être occupé de manière exclusive et effective par les personnes faisant directement partie de la composition de ménage, telles que renseignées et autorisées par BinHôme.

Tout changement dans la composition du ménage devra être signalé à BinHôme endéans les 8 jours.

Tout hébergement durable ou temporaire ou cohabitation doit faire l'objet d'une demande écrite et d'un accord de BinHôme. Le locataire veillera à remettre à temps les documents administratifs demandés en vue de la constitution d'un dossier complet.

En cas de non- déclaration ou de déclaration frauduleuse, BinHôme se réserve le droit de réclamer la rétroactivité du loyer. En cas de non-respect BinHôme introduira une procédure d'expulsion en en Justice de Paix.

ARTICLE 3 ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE



Un **constat d'état des lieux d'entrée détaillé** sera établi **avant l'entrée du locataire**. Un expert sera désigné pour l'établir à frais partagés. BinHôme communiquera les tarifs au locataire.

Les locataires disposent d'un délai d'un mois à dater du jour de la transmission de l'état des lieux d'entrée pour transmettre, par écrit, leurs remarques et/ou observations. Le locataire a la possibilité de faire appel à un expert de son choix. Dans ce cas de figure, chaque partie prendra en charge les frais de son expert.

BinHôme supportera les frais de réparation des dégâts qui seraient constatés à l'état des lieux d'entrée.

ARTICLE 4 DÉMÉNAGEMENTS ET EMMÉNAGEMENTS



Le locataire est tenu d'avertir le référent d'immeuble (le concierge) de la date de son déménagement ou emménagement ou transport important de gros mobilier au moins 48h à l'avance. Sauf autorisation expresse de BinHôme, le déménagement sera effectué par les façades à l'aide d'un élévateur approprié aux frais du locataire : dans le cas **d'immeubles équipés d'ascenseurs**, il est **défendu** d'utiliser ces derniers pour tout **transport de mobilier**.

Tout dégât occasionné aux enduits ou autres ouvrages de la cage d'escaliers, halls et communs, lors d'un déménagement sera mis à charge du locataire concerné.

Il est **interdit d'emménager ou de déménager après 20 heures et avant 8 heures, ainsi que les dimanches et jours fériés**, ceci pour préserver la tranquillité des occupants de l'immeuble.

Le locataire sera également tenu de nettoyer le hall d'entrée, l'ascenseur et les escaliers, ainsi que d'évacuer les caisses, cartons ou tout autre objet de manière appropriée, sans pour autant encombrer le local poubelle.

Le locataire sera tenu de remettre son appartement en état de propreté identique qu'au moment de l'entrée dans le logement. Ceci avant de rendre les clefs.

ARTICLE 5
AMEUBLEMENT
DU BIEN LOUÉ

Pendant toute la durée de la location, le locataire devra garnir et **tenir constamment garnis les lieux loués** de meubles et d'effets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre en tout temps au paiement du loyer convenu et de l'exécution des conditions de la location.

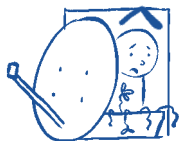


Toutes les **fenêtres des logements et portes fenêtres** devront être garnies sur toute la hauteur de la partie vitrée d'un **dispositif occultant adapté** (rideaux, voiles, tentures, stores ou similaires). Ceux-ci doivent être d'une **couleur blanche**.

Les marquises ou stores pare-soleil ne peuvent être placés sans l'accord de BinHôme. Leur placement devra faire l'objet d'une demande écrite et d'un accord préalable auprès de BinHôme.

ARTICLE 6
ENTRETIEN ET
MODIFICATIONS
TECHNIQUES DANS
LE BIEN LOUÉ

BinHôme ne supporte que les **frais d'entretien des toitures, des façades et des grosses réparations incombant au propriétaire**, ainsi que tous les travaux résultant de la vétusté qui tient compte de l'âge et de la qualité de l'appareillage ou des matériaux, ou du vice de construction. Le locataire ne pourra effectuer des travaux, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, sans l'accord préalable écrit de BinHôme.



Les demandes d'interventions de BinHôme relatives à des travaux qui lui incombent **devront être faites par écrit au service technique** (hormis celles à caractère urgent, pour lesquelles un simple appel téléphonique suffit).

Toute transformation, exécutée à l'initiative du locataire sans l'accord de BinHôme, et pouvant mettre en danger les personnes et les biens, donnera immédiatement lieu à des poursuites envers le contrevenant. La remise en état par du personnel qualifié se fera aux frais du locataire. BinHôme se dégage de toute responsabilité en cas d'accident dû au non-respect de cette clause.



Le locataire ne peut donc :

- Modifier les installations d'eau, d'électricité ou de gaz, installer un chauffe-eau au gaz ou apporter toute autre modification au bien loué ;
- Obstruer les prises d'air et autres grilles d'amenée d'air aux installations de chauffage et chauffe-eau ;
- Placer une antenne parabolique en façade avant ou sur les toitures, ni faire des trous dans les châssis pour faire passer des câbles ;
- Utiliser des appareils de chauffage portatifs, fonctionnant au gaz, au pétrole, à l'essence, etc., ni stocker ces matières. En cas de problème de fuite de gaz, le locataire doit en informer immédiatement BinHôme ou le fournisseur de gaz hors des heures de bureau.

BinHôme n'intervient pas pour les réparations à charge des locataires. En ce qui concerne la répartition des travaux incombant respectivement au locataire et à BinHôme, celui-ci se référera au relevé non exhaustif figurant en annexe. Les demandes d'interventions de BinHôme relatives à des travaux qui lui incombent devront être faites par écrit au service technique (hormis celles à caractère urgent, pour lesquelles un simple appel téléphonique suffit). Le tarif horaire (60 minutes) de la Régie est communiqué sur simple appel téléphonique. La facturation s'effectue par tranche de 30 minutes. Elle porte sur le nombre d'ouvriers effectivement nécessaires pour réaliser l'opération demandée.

Le matériel et l'équipement installés par le locataire, dans le cadre des travaux à charge des locataires imposés par le R.O.I., doivent en tous points répondre aux normes de sécurité et techniques en vigueur. Ils doivent être neufs, de marques et de distributeurs connus. **Les équipements de marques inconnues et de conception hybride, improvisée ou bricolée sont interdits.**

Les locataires peuvent obtenir auprès du service technique de BinHôme tous les renseignements nécessaires à l'obtention des caractéristiques du matériel à installer ou encore des coordonnées d'un sous-traitant, sans que ceci n'engage la responsabilité du bailleur pour l'exécution. *Les travaux et remises en état autorisés ou non sont repris à l'annexe du présent règlement.*

ARTICLE 7
PEINTURES DANS
LE LOGEMENT



Les murs, plafonds, boiseries des logements doivent être tenus en parfait état d'entretien locatif à l'exclusion de l'usure normale. Les locataires respecteront la couleur des peintures (portes, châssis de fenêtres, mobilier de cuisine, murs, terrasses, etc.).

Les peintures intérieures (boiseries, murs et plafonds) doivent être tenues en bon état par le locataire. Il est interdit de peindre les murs tapissés comme il est interdit de tapisser les plafonds, les portes, les cuisines et salles de bains.

Il est interdit d'appliquer un crépi sur les murs. Tout crépi réalisé nonobstant cette interdiction, sera enlevé aux frais du locataire sortant.

Cela s'applique également à la mise en peinture des murs extérieurs.

A la sortie du logement les murs, boiseries et autres éléments doivent être remis dans les couleurs tels que repris dans l'état des lieux d'entrée.

En cas de modification non autorisée, BinHôme peut exiger le rétablissement des lieux dans leur pristin état voire, en l'absence de réaction du locataire à la suite d'une mise en demeure, y faire procéder elle-même les travaux aux frais du locataire.

**ARTICLE 8
JARDINS
PRIVATIFS**



Le locataire a l'obligation d'entretenir de manière régulière son jardin privatif et de le maintenir en bon état.

La hauteur des haies mitoyenne doit être de 1.75m En ce qui concerne les haies des jardinets ou jardins avant la hauteur est limitée à 1.20m.

L'usage du jardin privatif ne doit pas nuire à la destination de l'immeuble.

Toute transformation du jardin ou construction (genre abri ou autres) dans le jardin doit faire l'objet d'un accord écrit préalable de BinHôme.

Il est interdit de construire dans les jardins ou cours privatives des pigeonniers, volières, poulaillers, clapiers ou tout autre abri du même genre ni à procéder à l'élevage d'animaux. Il est également défendu de détenir des animaux de basse-cour, aussi bien dans le logement que dans les dépendances et jardins.

Les locataires ayant un jardin privatif doivent se conformer aux règles urbanistiques de la Commune et de la Région.

En cas de non-respect des obligations décrites ci-dessus, BinHôme peut exiger l'entretien et/ou le rétablissement des lieux dans leur pristin état.

En absence de réaction du locataire, BinHôme peut faire procéder elle-même aux travaux aux frais du locataire.

ARTICLE 9
QUELQUES
INTERDICTIONS



De manière non-exhaustive, **il est strictement interdit**:

- **D'exposer** à la vue des voisins et public et plus spécialement sur les terrasses ou balcons, tant en façade principale qu'arrière tout objet tels que **linge de corps ou de maison, vêtements, matériel de nettoyage et d'entretien** (serpillère, raclette, seau, brosse, poubelle, étagère, caisse de vivres et de boissons, tapis, etc..) et autres n'ayant pas sa place sur une terrasse;
- **De suspendre ou accrocher** en façade des calicots, des **emblèmes**, des **drapeaux nationaux, régionaux, communautaires** ou **locaux** ou tout autre **symbole commercial** ou **idéologique**;
- **D'apposer** des **inscriptions**, des **affiches**, des **reproductions picturales** et **photographiques**, des **tracts** et des papillons à des endroits autres que ceux autorisés, au préalable et par écrit, par le propriétaire;
- **De faire sécher le linge hors des fenêtres, le long des façades ou sur les terrasses**;
- **De secouer des paillasons ou des tapis** par les fenêtres et de jeter des objets par les balcons;
- D'exécuter n'importe quel **travail ménager ou de bricolage** (ex: secouer les tapis, la literie, scier des planches,...) dans les **parties communes des immeubles**;
- **De jeter** des **ordures, des graisses, substances chimiques ou déchets dans les W.C., avaloirs, gouttières, évier, décharges** ou à **l'extérieur du bien loué** (y compris les caves et garages) – Les frais de nettoyage et de désobstruction des appareils et tuyaux seront à charge des locataires;



- De donner à manger aux pigeons, mouettes, chats errants, etc. ;
- D'abîmer les arbres, plantes et fleurs dans les cours et jardins aussi bien privés, que communs ;
- Pour raisons de sécurité, de suspendre les bacs à fleurs ou tout autre objet à l'extérieur des balcons ou des terrasses ;
- D'établir dans les courettes, les cours, jardins et dépendances des logements, des baraquements, cages ou appentis quelconques ;
- De fermer les terrasses ;
- De faire usage d'un barbecue au bois ou charbon de bois, gaz ou électrique (sauf pour les jardins faisant partie d'une maison et pour autant que la fumée n'incommodé pas les voisins) ;
- De faire usage d'un poêle à pétrole ;
- De faire usage de bonbonnes de gaz ;
- De raccorder une hotte ou sèche-linge ou tout appareillage électroménager aux ventilations de cuisine, WC et salle de bain ou cheminée en fonction ;
- De boucher les ventilations dans les salles de bains et les cuisines et au droit des menuiseries extérieures, tant vers l'extérieur que vers l'intérieur ;
- ...

ARTICLE 10
ACCÈS AUX
IMMEUBLES



Le locataire est prié de veiller à ce que les portes d'accès à son immeuble (hormis les portes protégées par un système de sécurisation) soient toujours soigneusement fermées. Cela concerne également les portes et volets donnant accès aux garages.

Le locataire veillera à ne laisser pénétrer dans l'immeuble aucune personne étrangère avant de s'être assuré, au moyen du parlophone, de la qualité du visiteur. Les locataires sont tenus pour responsables des faits et gestes des personnes auxquelles ils accordent l'entrée.

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

Il est interdit de céder son badge d'accès à l'immeuble et/ou parking à un tiers. Toute infraction constatée entraînera le retrait immédiat du badge concerné. Le nombre de badges est alloué en fonction de la composition de ménage, déclarée à BinHôme. Un badge pour toute personne à partir de 12 ans. Chaque badge est donné moyennant une caution. Le locataire devra payer le coût d'un badge perdu, faussé ou brisé.

**ARTICLE 11
ACCÈS AUX
LOGEMENTS
(MAISON ET
IMMEUBLES)**



Le locataire accordera la visite de son logement :

- **A un membre du personnel de BinHôme** pour des motifs légitimes tels les réparations urgentes, les demandes de travaux par le locataire, la vérification de la bonne exécution des travaux,
- **Au service social de BinHôme** pour le contrôle du respect par le locataire de ses obligations, l'exécution de mesures relatives à l'hygiène.

Sauf urgence, BinHôme fixera un rendez-vous de commun accord.

Le locataire est tenu de respecter cet engagement faute de quoi, BinHôme se réserve le droit d'entamer une procédure en Justice de Paix, pouvant aller jusqu'à la dissolution du bail.

En cas d'absence prolongée (plus de deux semaines), le locataire est tenu de prendre ses dispositions afin **de permettre, en cas d'extrême urgence** (obstruction, gel des tuyauteries, fuite, incendie, etc.), **l'accès à son logement**. Il avertira donc obligatoirement BinHôme de son absence et le cas échéant communiquera les coordonnées de la personne de contact pendant son absence.

En ce qui concerne les maisons, le locataire prendra également ses dispositions.

ARTICLE 12
RESPECT
DES VOISINS



La vie en commun dans un immeuble, maison ou quartier implique de respecter un certain nombre de règles en vue de ne pas troubler la tranquillité et le repos de ses voisins.

Afin de respecter son voisinage, le locataire s'engage à occuper décemment et paisiblement son logement en ne faisant pas de bruit au point d'en incommoder les voisins.

Il est expressément demandé de :

- **Ne pas faire de travaux** (forage, clouage, ponçage, etc..) ni et déplacer des meubles et objets lourds **entre 22h00 et 07h00**;
- User avec mesure radios, télévisions, instruments de musiques, ...;
- ...

Ni BinHôme ni la Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale ne sont compétente pour arbitrer les litiges entre voisins. Seul le Juge de Paix est compétent.

Pour rappel, le tapage nocturne est une infraction pénalement répréhensible conformément à l'article 561 du Code pénal.

ARTICLE 13
LES ANIMAUX
DOMESTIQUES
DANS LE LOGEMENT



Les locataires sont **autorisés à posséder**, à titre de tolérance, **un animal domestique**. Il sera toléré pour autant qu'il ne constitue pas une nuisance pour les voisins et occupants des immeubles concernés. **L'accord écrit préalable de BinHôte est requis.**

Cet accord est révoquant en cas de troubles de voisinage occasionnés par l'animal domestique

Il ne faut donc pas laisser un animal bruyant seul dans un logement. Dans toutes les parties communes, l'animal sera tenu en laisse.

L'animal sera **nourri à l'intérieur** du logement pour éviter que d'autres animaux non domestiques (renard, rat, souris...) ne soient attirés.



PARTIES COMMUNES ET ALENTOURS



Par parties communes il faut entendre les parties de bâtiment et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les locataires ou de plusieurs d'entre eux et qui en jouissent de manière « collective ». Sont considérés comme partie commune ; les halls d'entrés, ascenseurs, espaces verts, jardins ou cours, cage d'escalier, couloirs, palier, parking, ...

ARTICLE 14
RÔLE DU RÉFÉRENT
D'IMMEUBLE –
TRAVAILLEURS
BINHÔME



Le rôle du référent d'immeuble et de tous les travailleurs de BinHôme est de veiller à la bonne tenue des immeubles et sites, d'assurer le respect du R.O.I. et de signaler aux locataires et à BinHôme si le règlement n'est pas appliqué et par qui.

Le référent d'immeuble est le représentant mandaté de BinHôme en ce qui concerne la surveillance de l'immeuble et son entretien général. **Il a toute autorité et ne reçoit d'ordres que de la part de BinHôme.**

Les locataires lui doivent le respect et prendront en considération les remarques et les recommandations du référent et de tout autre membre du personnel de BinHôme.

Tout nouveau locataire est invité à prendre contact avec le référent de l'immeuble afin de faire part de son entrée dans l'immeuble et pour faire connaissance des usages et règles à respecter dans celui-ci (lieux d'entreposage des vélos, voitures d'enfants, poubelles, horaires, etc.).

ARTICLE 15 DÉCHETS MÉNAGERS ET ENLÈVEMENT DES IMMONDICES



Pour des raisons de salubrité et de sauvegarde de l'environnement, le locataire est **tenu d'évacuer les ordures ménagères, avant 22 heures, aux jours et endroits prévus** et d'utiliser les conteneurs installés à cette fin, en respectant les consignes de recyclage.

Dans les immeubles où aucun conteneur n'est mis à disposition, le **locataire est tenu d'utiliser de respecter le règlement régional pour la collecte** des déchets ménagers.

Il est conseillé au locataire de prendre connaissance des informations relatives aux déchets ménagers auprès de Bruxelles-Propreté (www.arp-gan.be) et de la Commune.

IL EST RAPPELÉ QUE LE TRI DES DÉCHETS EST OBLIGATOIRE DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2010: LES ORDURES MÉNAGÈRES DOIVENT ÊTRE CONTENUES DANS DES SACS PRÉVUS POUR CET USAGE.

Il est strictement interdit de déposer ses poubelles ménagères :

- **Dans les poubelles publiques ;**
- Dans les **parties communes de l'immeuble** (palier, couloir, cave, escalier, entrée d'immeuble, jardin-arrière, pelouse, parking) ;
- **Sur les terrasses des appartements ;**
- **Devant les maisons dans les jardinets, ...**

Par ailleurs, les sacs doivent être transportés proprement et avec soin tant dans l'immeuble qu'en dehors. Si un sac vient à couler ou à se déchirer, il appartient au locataire responsable de nettoyer immédiatement toute surface souillée.

BinHôme se réserve le droit de faire évacuer les déchets ménagers, immondices et encombrants qui seraient en contravention au présent règlement ainsi que le nettoyage, la désinsectisation, désinfection ou dératification rendue nécessaire par le non-respect des règles précitées aux frais du locataire contrevenant.

ARTICLE 16
LES ANIMAUX DANS
LES COMMUNS



Les animaux ne peuvent en aucun cas se soulager dans le logement, aux abords des immeubles, dans les jardins, pelouses, terrasses et parkings. Le propriétaire dudit animal est tenu de nettoyer sur le champ toute déjection ou autre souillure de son animal. Dans le cas contraire, les frais de nettoyage seront portés à charge du propriétaire de l'animal.

Si l'animal est source de trouble, de nuisance ou de dégâts, dans l'immeuble ou le voisinage, pour quelque cause que ce soit (bruit, odeur, etc.), le propriétaire de l'animal sera prié de s'en séparer, par décision expresse de BinHôme et s'exposera à toutes les mesures envisageables par BinHôme en vue du remboursement des dégâts éventuels.

Les locataires **détenteurs d'animaux sont tenus de respecter également le règlement de police** en la matière et d'avoir une assurance vis-à-vis des tiers (assurance familiale).

Le locataire n'est pas autorisé à construire dans les jardins ou cours, des pigeonniers, volières, poulaillers, clapiers ou tout autre abri du même genre ni à procéder à l'élevage d'animaux. Il est également défendu de détenir des animaux de basse-cour, aussi bien dans le logement que dans les dépendances et jardins.

Le fait de ne pas se conformer à ces mesures pourra constituer un motif susceptible d'entraîner la résiliation du bail aux torts et griefs du locataire.

ARTICLE 17 ASCENSEURS



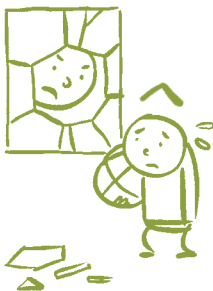
Dans les immeubles équipés d'ascenseurs, les **locataires veilleront à respecter scrupuleusement les instructions en matière d'utilisation des ascenseurs**. Les référents d'immeubles ont pour ordre de mettre les ascenseurs hors service en cas de non-observance de cette prescription.

BinHôme est en droit de réclamer les frais de réparation ou nettoyage au locataire contrevenant. En effet, **la responsabilité du locataire sera engagée en cas d'accident survenant à la suite de la non observance des prescriptions suivantes:**

- **L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.** Les parents ou les personnes qui ont la garde des enfants sont également responsables en cas d'accident survenu à la suite du non-respect de cette disposition.
- **L'emploi de l'ascenseur est interdit pour le transport d'objets encombrants**, que ce soit pour un déménagement ou un emménagement, (sauf dérogation préalablement accordée par BinHôme). Pour l'immeuble sis chaussée de Neerstalle 388-390-392 à Uccle, dit le Merlo, il convient de faire usage du monte-charge. Le locataire doit en faire la demande auprès du référent d'immeuble. En cas de non-respect les frais éventuels de réparation ou nettoyage seront mis à charge du locataire.
- **Il est défendu de jeter des déchets, d'uriner, de cracher, de jeter ses immondices dans les ascenseurs.**
- **Les portes des ascenseurs ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte** et l'évacuation de ceux-ci doit se faire de manière raisonnable. Les réparations des dégâts causés aux cabines des ascenseurs ou aux portes palières seront, en cas d'identification, à charge du responsable des dégradations ou sinon à charge des locataires de l'immeuble.

Le locataire qui constate un fonctionnement anormal d'un ascenseur est prié d'en aviser d'urgence le Service technique de BinHôme, ou le référent de l'immeuble concerné. BinHôme décline toute responsabilité pour les accidents et/ou dommages provoqués par des utilisations ou des manœuvres contraires à l'emploi normal des ascenseurs; 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 de BinHôme qu'envers les autres personnes lésées.

ARTICLE 18.1
QUELQUES
INTERDICTIONS
DANS LES COMMUNS



- Il est **défendu de séjourner dans les communs** (halls d'entrée, paliers, parkings...), d'y **faire du bruit** et d'y **déposer des objets quelconques** ;
- Conformément à la loi sur le tabac, il est **interdit de fumer et de jeter des mégots** dans les parties communes de l'immeuble ou aux alentours de celui-ci (halls d'entrée, couloirs, garages, etc.) ;
- Il est **défendu de circuler sur les terrasses et plates-formes des toitures** : elles ne sont accessibles qu'au personnel autorisé, pour le nettoyage et l'entretien ;
- Il est **interdit de jouer dans les parties communes de l'immeuble tels que palier, couloir, cave, escalier, entrée d'immeuble, jardin-arrière, pelouse, parking**, à l'exception des parties de l'immeuble prévues à cet effet ;
- Il est **interdit d'utiliser l'électricité et l'eau des parties communes à des fins privées** ;
- Les parties communes, et en particulier les entrées, escaliers, paliers, les dégagements, couloirs de caves et emplacement de parking, **doivent être, en tout temps, libres de tout objet quelconque**. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. En cas de sinistre, ces objets peuvent constituer un grave danger et exposer les contrevenants à des poursuites. BinHôme se réserve le droit de faire évacuer ces objets aux frais du locataire contrevenant. Si le locataire contrevenant ne peut être identifié, les frais d'évacuation seront supportés par l'ensemble des locataires de l'immeuble ;
- **Il est défendu d'apposer des affiches électorales dans les communs ;**
- **Les greniers sont interdits d'accès aux locataires ; ...**

ARTICLE 18.2
USAGE DES
COMMUNS



- **Le locataire qui aura sali les escaliers et les communs**, de quelque manière que ce soit, est tenu de procéder immédiatement à leur nettoyage, voire de procéder à leur remise en peinture ou à tout autre réfection utile à leur remise en pristin état;
- Dans les immeubles sans référent, l'entretien régulier des halls d'entrée, escaliers et autres lieux communs (accès aux caves, ...) est exécuté par BinHôme et ce, à charge des locataires. A défaut, ceux-ci ont l'obligation d'entretenir les communs;
- **Le règlement communal en matière de neige et de verglas sur les trottoirs** est d'application pour les locataires habitants au rez-de-chaussée des immeubles sans référent (déblayement de la neige et salage des trottoirs gelés);
- Au cas où le locataire ne respecterait pas les obligations lui incombant en matière d'entretien et de nettoyage des lieux à usage commun, BinHôme peut faire procéder, à charge du locataire, aux prestations nécessaires;
- **Les extincteurs placés dans les communs sont des équipements de sécurité essentiels.** Le coût du remplacement d'extincteurs volés sera mis à charge des responsables du vol ou, à défaut d'identification de celui-ci, de l'ensemble des locataires de l'immeuble ou partie d'immeuble concerné.

ARTICLE 19
LOCAL À VÉLO
ET POUSSETTE



Dans les immeubles pourvus d'un local vélo, celui-ci est **mis gratuitement à la disposition des locataires.**

Les voitures d'enfants, trottinettes, vélos, vélomoteur seront obligatoirement remisés dans le local créé à cette intention ou à l'emplacement désigné par le(s) référent(s) d'immeuble.

Les objets abandonnés ainsi que les vélos manifestement hors d'usage seront enlevés aux frais des locataires.

Il est interdit d'entreposer de l'essence ou tout autre carburant.

Il est interdit d'amener et d'utiliser des charrettes de supermarchés ou équivalent dans les propriétés de BinHôme. Toute personne contrevenant à cette règle aura l'obligation de ramener cette charrette dans les plus brefs délais.

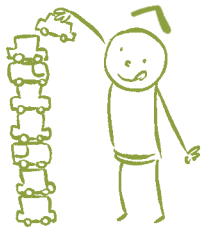
Il est défendu d'encombrer les entrées, halls, paliers, couloirs ou locaux à usage communs par des objets, vélos, poussettes etc ...

Le cas échéant, BinHôme se réserve le droit de procéder à leur enlèvement aux frais du propriétaire et de porter à la charge de ce dernier le coût du nettoyage des lieux.

Le local vélo-poussette est strictement réservé au stationnement et non aux réparations et entretiens.

BinHôme ne peut être tenu responsable des vols et dégradations que subiraient les objets entreposés dans ce local.

**ARTICLE 20
GARAGES –
PARKINGS COMMUNS
ET INDIVIDUELS**



L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour les autres utilisateurs, plus particulièrement entre 22 heures et 7 heures du matin.

Pour l'immeuble sis chaussée de Neerstalle 388-390-392 dit le « MERLO » l'accès aux appartements par le parking n'est toléré que pour les personnes qui louent un emplacement.

La sous-location des emplacements de parking est strictement interdite.

Seuls les locataires des emplacements de parking peuvent disposer des clés donnant accès aux garages. Les clés ne peuvent en aucun cas être confiées à une autre personne sans autorisation préalable et écrite de BinHôme.

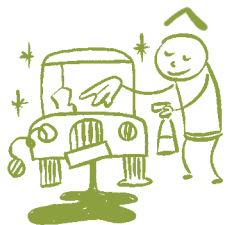
Le garage n'est pas un lieu de stockage ni de séjour ou de réunion. Seuls les véhicules à moteur y sont autorisés.

BinHôme fera évacuer aux frais du locataire, tout véhicule qui serait stationné dans le garage sans autorisation ainsi que tout véhicule gênant la bonne circulation intérieure du parking.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvres, afin de ne pas gêner, notamment, les services de secours.

Il est interdit d'abandonner des véhicules non immatriculés sur les emplacements de parking, ainsi que dans les garages communs. En cas de non-respect de cette mesure, le véhicule sera enlevé et conduit à la fourrière, et ce aux frais du locataire ou à défaut du propriétaire du véhicule de l'emplacement.

Tout véhicule doit être identifié et muni d'une plaque d'immatriculation.



Il est interdit:

- D'entreposer du carburant, des pneus ou des produits inflammables;
- De faire des travaux d'entretien sur les véhicules ou autres travaux mécaniques;
- De déverser de l'huile ou tout autre produit polluant dans les égouts;
- D'utiliser les lances d'incendie pour nettoyer les véhicules;
- **De stationner des véhicules:**
 - Sur les emplacements réservés à BinHôme,
 - Sur les entrées et passage des véhicules de secours,
 - Devant les grilles du parking et sur les chemins d'accès au parking,
 - Sur l'aire extérieure réservée aux containers,
- De souiller le parking (taches d'huile).

Les extincteurs dans les parkings sont des équipements de sécurité essentiels. Le coût du remplacement d'extincteurs volés sera mis à charge des responsables du vol ou, à défaut d'identification de celui-ci, de l'ensemble des locataires de l'immeuble ou partie d'immeuble concerné.

BinHôme décline toute responsabilité en cas de dégradation ou de vols de véhicules et de tout objet pouvant s'y trouver.

ARTICLE 21
AFFICHAGE DANS
LES VALVES ET HALLS
DE L'IMMEUBLE



Des avis, remarques et conseils particuliers sont régulièrement affichés dans les valves ou les entrées des immeubles. Chaque immeuble peut avoir des particularités justifiant des adaptations du présent règlement. Ces adaptations, tout comme les avis, remarques et conseils évoqués ci-avant sont à consulter régulièrement, à respecter et seront réputés connus de tous. En ce qui concerne les mesures de prévention et de sécurité, celles-ci sont affichées par cette voie et sont naturellement obligatoires. **Le locataire qui souhaite faire afficher un avis dans les valves ou toute autre partie commune de l'immeuble doit en demander l'autorisation expresse à BinHôme.**

ARTICLE 22
RADIO – TÉLÉVISION
– PARABOLES



Le locataire désirant raccorder un appareil à une prise existante devra se procurer le cordon et les fiches nécessaires permettant une bonne réception des émissions. Ce cordon et ces fiches ne pourront en aucune façon perturber la réception générale dans l'immeuble, faute de quoi la responsabilité du locataire concerné sera engagée.

La pose d'antennes de T.V., paraboliques, satellites, C-B ou radio est soumise à l'autorisation préalable et écrite de BinHôme. Les règlements urbanistiques communaux et régionaux en la matière sont de stricte application.

Pour rappel, il est strictement interdit de forer dans tout mur ou revêtement extérieurs. En cas de non-respect les frais de remise en état seront à charge du locataire.

ARTICLE 23
TERRAINS DE SPORT
ET PLAINES DE JEUX



Les terrains de sport et plaines de jeux situés sur la propriété de BinHôme sont mis à la disposition des locataires qui s'engagent à en respecter l'intégrité.

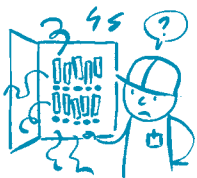
BinHôme ne pourra en aucun cas être porté responsable de tout accident ou incident y survenant.



INSTALLATIONS TECHNIQUES – SECURITE – ENTRETIEN



ARTICLE 24
INSTALLATIONS
ÉLECTRIQUES



L'installation électrique de chaque logement est conçue pour une puissance bien déterminée. Il est donc **interdit de placer sur un circuit des fusibles d'un ampérage supérieur à ceux pouvant être utilisés.**

Le locataire est tenu de vérifier que son logement est équipé d'une installation permettant l'utilisation d'appareils ménagers électriques (machine à laver, cuisinière électrique, lave-vaisselle, sèche-linge, etc.) dont la puissance ne dépasse pas la limite prévue.

Pour sa propre sécurité, et celle de ses voisins, chaque modification, extension ou renforcement des installations électriques doit être exécuté conformément aux réglementations et prescriptions légales. Le locataire est tenu d'en demander l'autorisation expresse et préalable à BinHôme qui se réserve le droit de corriger, modifier ou démonter les installations non conformes ou non autorisées.

ARTICLE 25
TUYAU DE
RACCORDEMENT
AU GAZ

L'installation de gaz doit être utilisée conformément à la réglementation en vigueur. Le locataire doit régulièrement vérifier si le tuyau de raccordement flexible de sa cuisinière au gaz ne présente pas de fuite et s'il est toujours conforme. Il doit contrôler la date limite d'utilisation indiquée sur le tuyau et, le cas échéant, procéder au changement de celui-ci.

ARTICLE 26
DÉTECTION
INCENDIE



Le locataire a l'obligation de tester et de dépoussiérer régulièrement le ou les détecteurs incendie placés dans son logement de prévenir BinHôme de toute défektivité ou anomalie constatée. Si le locataire constate ou suspecte que les détecteurs ne fonctionnent plus il est tenu de prévenir d'urgence BinHôme. **Le locataire est responsable du remplacement des batteries si nécessaire.**

ARTICLE 27 PROBLÈMES TECHNIQUES

En cas d'accident ou de dysfonctionnement d'une installation technique, le locataire fera directement appel à l'intervention du référent d'immeuble, en vue de limiter les dégâts ou d'y remédier. Cette intervention n'exonère pas le locataire de sa responsabilité éventuelle.



Le locataire doit immédiatement avertir BinHôme de tout problème survenant dans son logement et doit lui donner le libre accès dans les meilleurs délais. A défaut, sa responsabilité pourra être engagée et les frais de réparations facturés.

La responsabilité du locataire est également engagée en cas d'absence à un rendez-vous et pour autant qu'il ait été prévenu à temps et à heure par BinHôme. Les frais de déplacement seront portés à charge du locataire.

En dehors des heures de service et durant les weekends et jours fériés et uniquement en cas d'urgence le locataire peut faire appel à la garde technique « OKTOPUS » au n° 0473/52.41.06.

ARTICLE 28 DÉTECTION MONOXYDE DE CARBONE

Le locataire a l'obligation de tester et de dépoussiérer régulièrement le ou les détecteurs de monoxyde placés dans son logement.



ARTICLE 29
CHAUDIÈRES –
MONOXYDE DE
CARBONE



Les chaudières murales installées par BinHôme font l'objet d'un contrat global de maintenance souscrit par cette dernière. La part de la redevance relative aux frais incombant au locataire est incluse dans les charges. **Vu les risques d'intoxication au monoxyde de carbone il est strictement interdit aux locataires d'installer à leur initiative des chaudières, peu importe le type ou la grandeur.**

L'intoxication par le monoxyde est une intoxication grave. Le monoxyde de carbone est très dangereux car très toxique, inodore et incolore. Ce gaz est émis par des appareils de chauffage, cheminée, chauffe-eau qui fonctionnent mal. Le monoxyde de carbone tue parce qu'il empêche le corps de s'approvisionner en oxygène. La mort peut se produire sans que la victime ne s'aperçoive d'aucun symptôme.

Les personnes intoxiquées peuvent ressentir un ou plusieurs des symptômes suivants :

- **Fatigue**
- **Etourdissement**
- **Maux de tête**
- **Nausée**
- **Respiration irrégulière**
- **Coloration rouge de la peau.**

Les bons réflexes dans le logement :

- **Ventilation/aération :** Dégagez les ventilations et ne les bouchez en aucun cas. L'habitation doit respirer.
- Dans la salle de bain, ne pas boucher les aérations basses et hautes. **Ventiler la pièce**, laisser par exemple la porte entrouverte. Si possible remplir le bain avant d'y entrer.
- Un chauffage électrique complémentaire doit se trouver, ainsi que la prise, à plus de 60 cm d'un point d'eau (lavabo, baignoire, douche).
- Ne JAMAIS utiliser un chauffage à pétrole (ainsi que dans les chambres).
 - Dans la cuisine, aérez par ouverture de la fenêtre pour éviter l'humidité.
 - Dans la cave, ne rien déposer sur la grille d'aération.

ARTICLE 30
RAMONAGE
CHEMINÉES



Le locataire devra faire ramoner les conduits de cheminées des appareils de chauffage dépendant des locaux qu'il occupe et dont il fait usage toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur agréé.

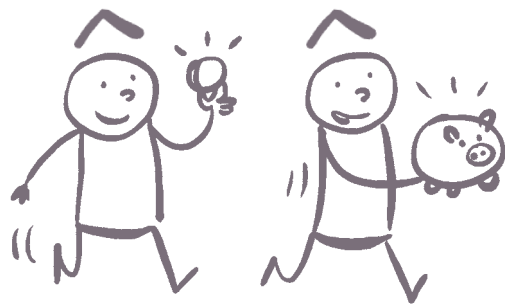
Le certificat du ramoneur agréé devra pouvoir être remis à toute requête d'un délégué de BinHôme.

ARTICLE 31
CHARGES
LOCATIVES



Les charges sont calculées conformément les articles 15, 16, 17, 18, 19 et 20 l'AGRBC du 27 septembre 1996.

La répartition détaillée des réparations courantes ou d'entretien à charge du locataire est reprise, à l'annexe II au présent règlement.





PAIEMENT MENSUEL

ARTICLE 32
LOYER



Le calcul du loyer est établi sur base de la réglementation bruxelloise relative au logement social.

Pour rappel, le contrat de bail stipule que le **loyer est payé par anticipation avant le dixième jour de chaque mois** sur le compte de BinHôme. Passé ce délai, BinHôme enverra un rappel. Faute de réaction, le dossier sera immédiatement transmis au service contentieux qui pourra entamer une procédure en justice pour recouvrer les sommes impayées et, le cas échéant, procéder à l'expulsion du locataire.

ARTICLE 33
PAIEMENT DES
CHARGES LOCATIVES
ET REDEVANCES



Le coût des provisions pour charges locatives et des redevances est à payer mensuellement en même temps que le loyer.

Le supplément éventuel sera exigible et payé dans les 30 jours de la communication du décompte définitif.

L'éventuel excédent sera soit remboursé au locataire, soit porté au crédit du compte loyers du locataire, soit porté en déduction de ses éventuels arriérés.

ARTICLE 34
CONSOMMATION EAU
-GAZ-ÉLECTRICITÉ

Le coût de la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que les frais de location des compteurs et des éventuels répartiteurs de consommations énergétiques ayant trait au logement et parties communes ainsi que leurs relevés sont à charge du locataire.



Lorsque les compteurs sont individuels (consommations non-comptabilisées dans les charges), le locataire est responsable d'entreprendre lui-même les démarches pour ouvrir les compteurs à son nom dès son entrée dans le logement. **Les frais de location et d'abonnement, d'ouverture ou de fermeture des compteurs sont à charge du locataire**, même si celui-ci venait à faire fermer l'un de ces compteurs ou que la société distributrice y procédait.

Le locataire est tenu en tout cas – notamment en matière d'installation d'eau, d'électricité et de gaz – de se conformer aux réglementations en vigueur et de respecter strictement les règles élémentaires de sécurité.





ASSURANCES

ARTICLE 35
ASSURANCE
INCENDIE



BinHôme a souscrit une police d'assurance du type « intégrale-incendie » comprenant une clause d'abandon de recours envers le locataire. Dès lors, il appartient au locataire de couvrir :

- **Ses meubles, les aménagements immobiliers qu'il aurait exécutés**
- **Le recours des voisins, soit sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers** (autres locataires et voisins)
- **Sa responsabilité vis-à-vis des parties de l'immeuble non mises à sa disposition** et ce, pendant toute la durée de la location.

Les capitaux assurés doivent garantir une indemnisation totale en cas de sinistre.

BinHôme peut réclamer l'abandon de recours réciproque concernant les dommages causés au contenu de l'habitation.

A toute demande de BinHôme et dans un délai de huit jours prenant cours à la date de la signature du bail, le locataire soumet une copie de la police d'assurance souscrite auprès d'une compagnie de son choix. Il justifie le paiement des primes, sans que cette vérification n'entraîne pour BinHôme la moindre responsabilité ou une quelconque reconnaissance préjudiciable.

BinHôme ne peut être tenu responsable des dégradations causés aux biens entreposés par le locataire dans son logement ou dans les caves, greniers et garages.

ARTICLE 36
R.C. FAMILIALE

Les parents sont responsables, en particulier, des actes de leurs enfants et en général des dégâts causés aux tiers. Il est dès lors conseillé de souscrire une police en responsabilité civile familiale.

ARTICLE 37
VANDALISME DANS
LES LIEUX PRIVATIFS
DU LOCATAIRE –
ASSURANCE

En cas de vandalisme, le locataire doit impérativement porter plainte auprès de la police car dépendant de la situation aussi bien son assurance que celle de BinHôme n'interviendra que sur base d'un procès-verbal. A défaut de procès-verbal, les frais de réparation des dégâts seront à charge du locataire.







FIN DE BAIL

**ARTICLE 38
RENON ET FIN
DE LOCATION**



Renon donné par le locataire. Le locataire peut à tout moment mettre fin au contrat de location, par courrier, moyennant un préavis de trois mois minimum prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été notifié. Le loyer et les charges restent dus pendant toute la période de préavis ou jusqu'à la fin du mois de la remise des clés et de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Renon donné par BinHôme. BinHôme peut/doit donner renon au locataire dans les cas prévus par la législation. La société doit motiver le renon qu'elle notifie. Le délai légal du renon est de six mois.

Décès. En cas de décès du locataire survivant, le contrat de bail prend fin de plein de droit. Dans ce cas de figure, les héritiers doivent libérer le logement dans les trois mois au plus tard.

**ARTICLE 39
ETATS DES LIEUX
DE SORTIE**



Visite préalable à l'état des lieux. Une visite préalable à l'état des lieux de sortie peut être organisée afin de renseigner le locataire sur les principaux dégâts locatifs que BinHôme pourrait porter à sa charge en cas de non remise en ordre pour l'état des lieux de sortie. Cette visite a pour but d'éviter au locataire des frais.

Procédure état des lieux de sortie. Un constat d'état des lieux de sortie détaillé sera établi à la sortie du locataire. Un expert sera désigné pour l'établir à frais partagés. Le tarif de l'état de lieu de sortie sera communiqué par BinHôme au locataire.

L'état des lieux devra être établi au plus tard le dernier jour ouvrable du mois de l'échéance du préavis. En cas de dépassement de cette date du fait du locataire, la société bailleusesse serait en droit d'imputer au locataire un mois de loyer supplémentaire.



Le locataire a la possibilité de faire appel à un expert de son choix. Dans ce cas de figure, chaque partie prendra en charge les frais de son expert.

Lors de l'état des lieux de sortie, le logement doit être entièrement vide, nettoyé et en bon état. A défaut :

- Les **dégâts locatifs** déterminés lors de l'état des lieux **seront portés en compte au locataire** ;
- Si le logement est vide mais que les dégâts sont tels que des travaux de 15 jours ou plus sont nécessaires, une indemnité équivalente au demi-loyer de base peut être réclamée à titre de chômage locatif, en supplément des frais demandés pour les travaux ;
- Si le logement n'est pas vide et que l'état des lieux ne peut donc être effectué, la fin de bail est reportée et le loyer du mois en cours ainsi que les charges locatives correspondantes au nombre de jours de retard sont réclamés, tout mois commencé étant dû.

A défaut d'être présent aux dates et heures fixées, l'état des lieux et le relevé chiffré des dégâts sont établis en l'absence du locataire et sont réputés contradictoires

Amélioration dans le logement. Toute amélioration apportée par l'occupant à son logement, sans l'accord écrit de la société, sera à la sortie de celui-ci, la propriété exclusive de la société, sans que celle-ci ne doive payer d'indemnité, à moins qu'elle n'exige, ainsi qu'elle s'en réserve le droit, le rétablissement de son état premier, aux frais de l'occupant.

ARTICLE 40
VISITE DU LOGEMENT
PENDANT PÉRIODE
DE RENON



BinHôme est en droit d'organiser des visites du logement pendant toute la période du préavis à raison de maximum deux jours par semaine, pendant deux heures consécutives. **BinHôme et le locataire déterminent ces horaires de commun accord.**

Faute de consensus entre les parties, les jours et les heures de visite sont fixés au mardi de 17h00 à 19h00 et aux samedis de 10h00 à 12h00.

Le nouveau candidat locataire se présentera avec la lettre de convocation.

A défaut de permettre la visite du logement aux jours et heures fixés, le locataire sera tenu de payer une indemnité forfaitaire et une indemnité de relocation équivalente au montant des obligations locatives pour le mois où les visites n'auraient pu être effectuées.



NON-RESPECT DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 41
INFRACTION
AU R.O.I.

En cas de non-respect du présent règlement 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 reprises ci-dessous ;



1. Rappel à l'ordre verbal

Ce rappel à l'ordre peut être fait par le référent d'immeuble ou tout autre membre du personnel de BinHôme qui constate une infraction au présent Règlement d'Ordre intérieur.

2. Avertissement écrit (soit par courrier simple soit par recommandé)

En cas de non-respect du présent règlement, BinHôme pourra aussi adresser au locataire un avertissement ou une mise en demeure formelle afin faire cesser les infractions au présent règlement.

3. Fin de bail

En cas de non-respect grave ou répété du présent règlement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire pouvant mener à la rupture du bail en cours.

Toute tolérance de BinHôme par rapport au respect partiel de certaines conditions du présent règlement, ne pourra être considérée comme modification ou renoncement à ces conditions.

Toute réclamation relative à l'application du règlement d'ordre intérieur doit obligatoirement être adressée, par écrit, à la Direction Générale. Il est rappelé qu'une procédure de conciliation peut être introduite, sans frais, devant le Juge de Paix.

ARTICLE 42
CONFLIT DE
VOISINAGE



BinHôme n'interviendra en aucun cas dans les conflits de voisinage. Ceux-ci restent du ressort de la police ou le cas échéant de la Justice de Paix. Le locataire s'engage toutefois à occuper son logement de manière conviviale et respectueuse à l'égard de ses voisins, notamment en ce qui concerne les nuisances sonores, l'hygiène et la convivialité.

Dans ce cadre, le service social de BinHôme peut éventuellement tenter de médier les parties en conflit en les aidant à trouver une issue favorable à leur conflit et le cas échéant, les orienter vers la Justice de Paix.

En aucun cas, BinHôme ne peut prendre parti et n'est habilitée à trancher un conflit.



ANNEXES AU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Annexe I

Travaux et Remise en état

Annexe II

Liste des réparations courantes ou d'entretien à charge du locataire

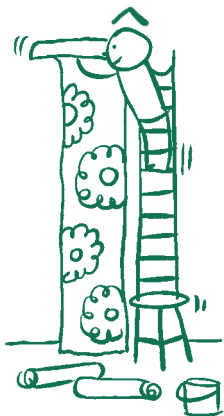
Annexe III

Quelques conseils pour faire des économies

Annexe IV

Informations pratiques relatives à BinHôme

**ANNEXE I
TRAVAUX ET
REMISE EN ÉTAT**



A. Consignes générales

- A1. Recouvrement de sol:** Il est interdit de placer du tapis plein en le collant entièrement ou en le fixant par clouage. Seul un tapis (plein ou autre) posé est autorisé;
- A2. Tapisserie:** Il est interdit de tapisser les plafonds et boiseries de tout l'appartement ainsi que les murs de la cuisine, de la salle de bain et du W.C.;
- A2. Parlophones et ouvre-portes:** En aucun cas, le locataire ne peut détacher l'appareil du mur pour peindre ou tapisser celui-ci. Tous les dégâts seront à sa charge.

B. Peinture et tapissage des appartements

Les locataires désireux de repeindre et (ou) de retapisser leur appartement sont invités à suivre les prescriptions suivantes:

- B1. Plafonds:** Uniquement peinture latex ou acrylique blanc ou blanc cassé (le papier peint, l'adhésif ou tout autre revêtement ne sont pas autorisés);
- B2. Murs:** Au choix – peinture ou papier peint;
- B3. Boiseries intérieures:** Comprenant chambranles de portes, plinthes et portes – ton blanc, blanc cassé (le papier peint, l'adhésif ou tout autre revêtement ne sont pas autorisés);
- B4. Radiateurs:** D'un ton semblable à celui d'origine, n'utilisez que de l'émail mat ou brillant spécial pour radiateurs
- Attention** – Perte calorifique approximative de 1°C par couche de peinture.

C. Installations communes (Eau, gaz, électricité, vide-poubelles, parlophones, portes et boiseries des dégagements et entrées, etc., ascenseurs, installations T.V, radio et téléphone, sonnettes)

Les locataires sont priés de ne pas procéder ou faire procéder à des travaux par un tiers, à quelque installation commune que ce soit. Si l'une ou l'autre des installations dont question ne fonctionnait pas ou fonctionnait mal, le locataire est instamment prié d'en avertir le (la) concierge de son immeuble ou le Helpdesk.

**ANNEXE II
LISTE DES
RÉPARATIONS
COURANTES OU
D'ENTRETIEN
À CHARGES DU
LOCATAIRE**



Le code civil prévoit que les petites et menues réparations sont à charges du locataire. Cela signifie que le locataire est responsable et doit supporter :

- tous les travaux de petit entretien et de réparation à effectuer dans le logement et qui sont le résultat d'un usage locatif normal ;
- tous les dégâts causés par sa faute.

ATTENTION, cette liste est non exhaustive. Elle constitue un modèle de base pour les locataires. Toute demande de réparation fera l'objet d'une analyse par le service technique. Afin de savoir au préalable si une réparation est à votre charge ou non, il convient de prendre contact avec le service technique de BinHôme.

CHAUFFAGE

Purge des radiateurs.

Nettoyage et dépoussiérage des radiateurs.

Protection des radiateurs **contre le gel.**

Déblocage des **vannes thermostatiques.**

Programmation et remplacement des **piles du thermostat.**

Réparation ou remplacement d'une **canalisation** en cas de dégât causé par le locataire.

Entretien des **joints de bourrages.**

Détartrage des chauffe bains et chaudières individuelles

Mise sous pression de l'installation de la chaudière

Ramonage des cheminées et des appareils appartenant au locataire



VENTILATION

Nettoyage et remplacement des **filtres des hottes**.

Dépoussiérage des **grilles de ventilation**.

Remplacement des filtres pour les **doubles flux individuels**.

PLOMBERIE & SANITAIRES

Entretien et nettoyage de toutes les installations telles **baagnoires, éviers, lavabos, robinetterie et wc**.

Prévention de la tuyauterie contre **le gel**.

Réparation des dégâts causés par l'utilisation de produits de nettoyage ou de débouchage non-adéquats.

Réparation des **éclats dans l'émail** en bonne et due forme.

Nettoyage régulier et remplacement des **joint, filtres, mousseurs, silicone de la baignoire, etc**.

Remplacement des **robinets d'arrêt bloqués** par manque de manipulation.

Réparations des **fuites** aux parties accessibles de la tuyauterie.

Débouchage des **évacuations d'eau**.

Remplacement des **flexibles de douche** si dégradation imputable au locataire.

Vérification de l'existence de **fuites d'eau** éventuelles.

TOILETTES/WC

Entretien des parties accessibles du WC (manchette, flotteur, etc.)

Débouchage des WC.

Remplacement des **joint** de même que le manchon de raccord au tuyau de chute, la chaîne de tirage, la poignée ainsi que le flotteur du réservoir.

Remplacement de la **planche** des WC.

Vérification de l'existence de **fuites d'eau** éventuelles.



ELECTRICITÉ

Remplacement des **prises, interrupteurs, fusibles, disjoncteurs et soquets.**

Remplacement des **ampoules.**

Remplacement des **luminaires** dans les pièces d'eau.

Test du **différentiel.**

Remise en état des **dégâts suite au placement de luminaires** (reboucher les trous, isoler les fils, etc.).

VITRAGE ET MENUISERIES

Remplacement de vitrage en cas de malveillance du locataire

Nettoyage régulier des vitres accessibles et réfection des griffes faites aux vitres ou aux châssis.

Entretien (graissage) des **charnières, poignées et tringleries.**

Réglage et remplacement des **quincailleries.**

Entretien des **trous d'évacuation des eaux de condensation** au bas des châssis.

Remplacement **des sangles des volets.**

Entretien et nettoyage des **volets, stores, charnières, toiles, persiennes, etc.**

SOLS

Entretien périodique des carrelages et revêtements au sol (produits adéquats)

Remplacement du revêtement au sol (dégâts causés par le locataire)

MURS ET PLAFONDS

Entretien des murs/plafonds pendant l'occupation des lieux.

Nettoyage à l'eau de javel des **traces de condensation.**



SÉCURITÉ / DÉTECTION INCENDIE

Nettoyage et test des **détecteurs**.

Remplacement des **tuyaux de raccord** des appareils de cuisson (flexible, etc.)

SERRURES

Déblocage et **réparation des serrures et poignées de porte**.

Remplacement du cylindre suite à perte ou vol de clés.

Graissage des **serrures, paumelles et gonds**.

Remplacement des **badges et clés d'accès immeuble** (perte ou vol ou dégradation).

DÉSINFECTION

Obligation **d'éliminer les nuisibles** (cafards ou punaises).

EXTÉRIEURS DU LOGEMENT

Entretien et nettoyage périodiques appropriés sans oublier les **avaloirs, caniveaux et siphons des balcons, terrasses ou cours**.

Entretien de la **boîte aux lettres** et de sa quincaillerie et placement de la plaque nominative.

Entretien, nettoyage et débouchage des collecteurs et tuyauteries (décharges, sterputs, avaloirs, colonnes, etc. sauf si l'obstruction est causée par un défaut des installations).

Nettoyage, entretien et déneigement si nécessaire des **trottoirs**.

JARDINS PRIVATIFS

Tonte de la pelouse, entretien et scarification.

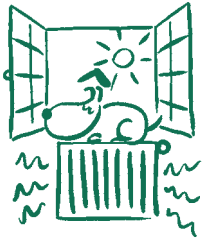
Arrachage des mauvaises herbes, ramassage et évacuation des feuilles mortes.

Entretien des parterres, des plates-bandes et des plantes.

Taille, élagage périodiques des arbustes et des haies selon la réglementation en vigueur.

Protection des arbres contre les chenilles, mousse ou lichens.

ANNEXE III QUELQUES CONSEILS POUR FAIRE DES ÉCONOMIES



- Une vérification régulière des **installations sanitaires** permettra de déceler une éventuelle fuite d'eau. Une fuite même infime mais non réparée pendant plusieurs semaines peut coûter très cher ;
- **L'eau chaude ne doit être utilisée qu'en cas de réel besoin** que si vous en avez réellement besoin. Celle-ci coûte trois fois plus cher même lorsqu'elle n'est pas encore chaude ;
- Couvrir les **radiateurs** avec des linges, essuies, vêtements, etc. entraîne une consommation plus importante de chauffage et une grande évaporation du liquide des calorimètres ;
- Afin d'assurer une bonne **circulation de la chaleur** veillez à ne pas placer d'objets ou de meubles à moins de 15 cm des radiateurs ;
- Il est dans votre intérêt de signaler au plus vite un **calorimètre** défectueux, cassé ou tombé afin d'éviter des relevés forfaitaires élevés ;
- Afin de réduire vos consommations d'électricité, veillez à l'extinction complète des appareils électriques non utilisés et au placement de lampes leds.

ANNEXE IV
INFORMATIONS
PRATIQUES
RELATIVES À
BINHÔME



ADRESSE

SCRL BinHôme

Siège social: Rue Emile Claus 63 – 1180 Bruxelles

Tél. 02/486.69.00

Fax. 02/486.69.99

info@binhome.brussels

www.binhome.brussels

**PERMANENCES
BINHOME**



PERMANENCES BUREAU CENTRAL (BASCOULE) rue Emile Claus 63, 1180 Uccle		
Nr. général : 02/486.69.00		
	PERMANENCE PHYSIQUE	PERMANENCES TÉLÉPHONIQUES POUR TOUS LES SERVICES
Lundi	13h30 à 16h00	09h00 à 11h30
Mardi	13h30 à 18h00	09h00 à 11h30
Mercredi	–	09h00 à 11h30
Jeudi	09h00 à 11h30	13h30 à 16h30
Vendredi	–	09h00 à 11h30

PERMANENCE SITE UCCLE rue Jean Ballegeer 68/28, 1180 Uccle		
Nr. général : 02/486.69.00		
	PERMANENCE PHYSIQUE	PERMANENCES TÉLÉPHONIQUES POUR TOUS LES SERVICES
Lundi	13h30 à 16h00	09h00 à 11h30
Mardi	–	09h00 à 11h30
Mercredi	–	09h00 à 11h30
Jeudi	–	13h30 à 16h30
Vendredi	–	09h00 à 11h30

BINHÔME / RÉGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Graphisme: www.stylegraphique.be

Illustration: Claire Leruste



