



S.C.R.L. HBM de Saint-Josse-ten-Noode
C.V.B.A. GW uan Sint-Joost-ten-Node
Rue Amedee Lynenstraat, 21 • 1210 Bruxelles-Brussel

App. N°
Loc. n°

CONTRAT TYPE DE BAIL A DUREE DETERMINEE – LOGEMENT SOCIAL

Entre les soussignés :

- a. La S.C.R.L. **HABITATIONS A BON MARCHÉ DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE**, société immobilière de service public inscrite sous le numéro d'entreprise **133** auprès du Tribunal du Commerce de Bruxelles – N° inscription BCE BE 0401967307, dont le siège social est situé à **1210 Bruxelles, Rue Amédée Lynen 21**, représentée par **Monsieur Ahmed MEDHOUNE, Président et Monsieur Gauthier GILOT, Directeur-gérant**, agissant conformément à l'article **25** des statuts, ci-après dénommée « la société bailleresse »,

d'une part, et

- b. Monsieur né le à N.N
Madame née le à N.N
demeurant à
ci-après dénommé « le locataire », d'autre part, il a été convenu ce qui suit :

I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

Article 1

La société bailleresse donne en location au locataire, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement n° au étage sis à 1210 Bruxelles.

Ce logement est bien connu du locataire, qui déclare l'avoir reçu dans l'état décrit dans l'état des lieux détaillé dressé contradictoirement et signé avant l'entrée en jouissance.

Cet état des lieux restera annexé au présent contrat.

Le logement se compose de cave, hall, garage, cuisine, living, salle de bain, 2 chambres, WC, grenier, chaufferie, terrasse, ...⁽¹⁾

Article 2

Les lieux sont loués à usage privé d'habitation.

Le locataire ne peut changer cette destination sans le consentement préalable exprès et écrit de la société bailleresse, approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

(1) Biffer les mentions inutiles

II. DUREE

Article 3

Le présent contrat entre en vigueur le

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 1er.

Le contrat est ¹: - consenti pour une durée déterminée de 9 ans à dater de la date d'entrée en vigueur. Il prend fin aux termes de neuf ans, soit le ;
- ~~consenti en application de l'article 56 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 pour une durée déterminée de (indiquer le nombre d'années et/ou de mois et d'années) à dater de la date d'entrée en vigueur. Il prendra fin le (indiquer jour/mois/année).~~

Il est prolongeable par période de 3 ans après que la société bailleuse a vérifié que le locataire remplit les conditions pour cette prolongation conformément aux dispositions des articles 47 et suivants de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

A défaut pour le locataire de remplir ces conditions, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de 6 mois notifié par la société bailleuse en application de l'article 28, 28 bis, 28 ter et/ou 28 quater du présent contrat.

III. PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

Article 4

Le bail doit être constaté par écrit.

Article 5

Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont partagés à parts égales entre les parties.

IV. OBLIGATIONS ET DROITS DE LA SOCIETE BAILLERESSE

1. OBLIGATIONS

a) *Obligation de délivrance*

Article 6

La société bailleuse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1^o, et 1720, 1er alinéa, du Code civil.

b) *Obligation d'entretenir et de réparer*

Article 7

La société bailleuse doit effectuer toutes les dépenses d'entretien et de réparation du bien afin de le maintenir dans son état au jour de la conclusion du bail, conformément aux articles 1719, 2e alinéa et 1720 du Code civil.

Le locataire est tenu de signaler immédiatement à la société bailleuse tout dommage dont la réparation est à charge de celle-ci.

A défaut d'avoir averti la société bailleuse, le locataire est tenu pour responsable de toute aggravation du dommage et peut être tenu d'indemniser la société bailleuse de ce chef.

c) Obligation d'assurer la jouissance paisible

Article 8

§1. La société bailleuse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

§2. Le locataire s'engage à signaler à la société bailleuse, dans les 3 jours, tout trouble de fait ou de droit relatif au logement.

2. DROITS

a) Droit de visite

Article 9

Les délégués de la société bailleuse et de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ont le droit de visiter le logement en la présence du locataire ou de la personne désignée par lui, pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués.

b) Droit d'effectuer les réparations urgentes

Article 10

§1. La société bailleuse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

§2. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le locataire est tenu de tolérer, sans indemnisation, l'exécution de tous travaux que la société bailleuse juge utile de réaliser dans le cadre d'un plan de rénovation ou d'aménagement approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, même s'ils se prolongent au-delà de 40 jours. Si les travaux donnent lieu à une privation partielle de jouissance, la société bailleuse peut accorder une diminution temporaire du loyer.

V. OBLIGATIONS ET DROITS DU LOCATAIRE

1. OBLIGATIONS

a) Obligation de jouir de la chose louée en bon père de famille et suivant sa destination.

Article 11

- §1. Le locataire occupe et utilise les lieux loués en bon père de famille, dans le respect de l'article 1728 du Code civil. Il ne peut effectuer aucune transformation du bien loué sans l'accord écrit et préalable de la société bailleuse, faute de quoi, celle-ci pourrait exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial voire, en l'absence de réaction du locataire à la suite d'une mise en demeure, y faire procéder elle-même aux frais du locataire.
- §2. Les frais relatifs au curement des puits et à celui des fosses d'aisance sont à charge du locataire.
- §3. Lorsque le locataire ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent conformément au droit commun, la société bailleuse, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les exécuter elle-même ou de les faire exécuter par un tiers pour compte du locataire. Celui-ci doit payer à la société bailleuse le montant des sommes déboursées par elle.

Article 12

- §1. La fixation de tout objet sur le toit, sur les murs extérieurs ou sur toute autre partie extérieure du logement ou de l'immeuble dans lequel est situé le logement, requiert l'accord écrit préalable de la société bailleuse.

Au cas où le locataire contreviendrait à cette disposition, la société bailleuse serait en droit, après lui avoir adressé vainement une mise en demeure de rétablir les lieux dans leur pristin état, de procéder à l'enlèvement de tout objet litigieux et à tous travaux de réparation complémentaires aux frais du locataire.

- §2. Les animaux perturbateurs et/ou dangereux ne sont pas admis dans le logement.

Article 13

Le locataire s'engage à communiquer immédiatement par écrit à la société bailleuse tout changement de sa situation sociale, familiale ou patrimoniale ayant des effets sur le bail.

Lorsque la société bailleuse constate une quelconque fraude ou dissimulation dans la déclaration des revenus du ménage ou de sa composition familiale, elle peut, à tout moment, porter le loyer à la valeur locative normale du logement augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due. Cette majoration est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante. Elle peut également être appliquée pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenue indûment.

Article 14

Si le locataire ou un membre de son ménage devient propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleresse.

- b) *Obligation de payer le loyer et les charges ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due.*

Article 15

Conformément à la réglementation en vigueur dans la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer de base est fixé à € par mois. Le loyer réel (loyer réel = loyer de base augmenté ou diminué sur base des revenus et de la composition du ménage, compte non tenu des subventions, réductions et/ou allocations octroyées au locataire et/ou membre du ménage en vertu d'une réglementation spécifique) est fixé à € pour le premier mois et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

La société bailleresse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer de base ou du loyer réel.

Si le nouveau loyer réel est plus élevé que le précédent, il n'est dû par le locataire qu'à partir du premier jour du deuxième mois qui suit la notification.

Par contre, s'il est moins élevé, il entre en vigueur au moment fixé par la réglementation en vigueur; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doit être communiqué par le locataire à la société bailleresse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit celui au cours duquel la communication a été faite.

Le loyer est payable par anticipation avant le dixième jour de chaque mois au numéro de compte **compte IBAN BE85 0910 2126 0106 : Code BIC GEBABEBB** de l'organisme indiqué par la société bailleresse soit BELFIUS en mentionnant dans la rubrique « communication » : . Seul ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire. Le locataire est tenu de produire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société bailleresse.

Article 16

Les redevances, charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, qui, conformément à la réglementation en vigueur, lui sont imputables, sont payées par le locataire en même temps que le loyer.

Article 17

Le loyer, les redevances, charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, sont dus par le locataire jusqu'à la date de la remise des

clefs et en tout cas, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleuse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

Article 18

Les sommes que le locataire a payées au-delà de celles dues en application de la réglementation en vigueur ou du présent contrat, lui sont remboursées à sa demande ou portées en déduction des paiements à échoir. La société bailleuse s'engage à informer sans délai le locataire de tout paiement indu qu'elle a constaté.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq années qui précèdent la demande. L'action en recouvrement se prescrit par douze mois à compter de l'envoi de la demande de remboursement.

Article 19

En cas de non-paiement du loyer et/ou des redevances, charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, dans les quinze jours ouvrables de l'échéance et à défaut d'une cession de salaire notifiée par acte distinct, la société bailleuse applique, après mise en demeure, une augmentation de 10% des montants en retard.

Article 20

Le précompte immobilier est à charge de la société bailleuse. La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit en tant que chef de famille, en vertu de l'article 257 du C.I.R. est remplie et introduite auprès de l'administration des contributions directes par la société bailleuse.

c) Obligation de garnir les biens loués

Article 21

Conformément à l'article 1752 du Code civil, le locataire doit garnir le logement loué de meubles suffisants pour assurer à la société bailleuse une garantie quant au paiement des loyers.

d) Responsabilité du locataire en cas d'incendie

Article 22

§1. Le locataire s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance une police d'assurance du type « intégrale-incendie » garantissant à la fois l'immeuble occupé, ses meubles et sa responsabilité locative et ce, pendant toute la durée de la location.

§2. Les risques suivants doivent être couverts :

- incendie et périls accessoires, frais de démolition et d'évacuation éventuels;
- tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et responsabilité civile de l'immeuble.

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

A toute demande de la société bailleresse, le locataire lui soumet une copie de la police d'assurance souscrite et justifie le paiement des primes, sans que cette vérification n'entraîne pour la société bailleresse la moindre responsabilité.

§4. Si la société bailleresse a souscrit une police d'assurance du type « intégrale-incendie », comprenant une clause d'abandon de recours envers le locataire, celui-ci ne doit garantir que ses meubles et le recours des voisins.

Dans ce dernier cas, la société bailleresse peut réclamer le remboursement des primes relatives à cet abandon de recours au locataire.

§5. Au moment de la signature du bail, la société bailleresse précise au locataire si elle souscrit la police d'assurance dont question au paragraphe précédent.

e) *Garantie locative*

Article 23

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleresse une somme équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, §1^{er}, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Lorsque le locataire est également coopérateur de la société bailleresse, les montants libérés des parts sociales qu'il détient peuvent servir avec l'accord de la société bailleresse de garantie locative. Dans ce cas, la libération des parts doit au moins atteindre le montant minimum prévu à l'article 40, §2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Conformément à l'article 40, §1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, ladite somme ne peut être inférieure à 448.34 € ni supérieure à 1345.01 €.

Ladite garantie est :

soit équivalente à deux fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et placée à l'initiative de la société bailleresse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de la banque BELFIUS, agence de Saint-Josse-ten-Noode, Chaussée de Louvain 173 à 1210 Bruxelles et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

Par le placement, l'actif du compte est affecté en priorité au paiement de toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

~~— soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le locataire s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de ... € pendant ... mois (maximum 36 mois) la garantie locative.~~

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un C.P.A.S. et une institution financière.

Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève donc à €.

f) *Election de domicile*

Article 24

Le locataire fait élection de domicile dans le logement loué jusqu'à expiration du bail. Toute notification faite à cette adresse est valable même dans le cas où le locataire a quitté le logement sans avoir communiqué officiellement sa nouvelle adresse à la société bailleresse.

2. DROITS

a) *Cession du bail et sous-location.*

Article 25

Sauf autorisation écrite expresse et préalable de la société bailleresse, le logement ne peut être occupé que par des personnes faisant partie du ménage du locataire (ménage = la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné). Le ménage est, au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat, composé comme suit :

Nom	Prénom	Lien de parenté	Autres renseignements

Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit à la société bailleresse. Le locataire ne peut ni céder tout ou partie de ses droits à la location, ni sous-louer le logement en tout ou en partie.

b) *Droit à un logement adapté.*

Article 26

Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas, la société bailleuse est tenue de lui attribuer un logement adapté disponible selon les termes de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public.

c) *Droit d'accès à l'information*

Article 27

Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité dans l'administration, le locataire peut, à sa demande, obtenir de la société bailleuse toute information relative au mode de calcul du loyer, des redevances et des charges locatives.

Il dispose en outre, dans les limites de la réglementation appliquée, d'un droit d'accès à son dossier personnel au siège de la société bailleuse. Le locataire peut obtenir copie, au prix coûtant, de tout document utile.

Article 27bis

Les soussignés autorisent la société bailleuse à obtenir des services publics compétents toutes les données nécessaires à la vérification des éléments servant au calcul du loyer ainsi que de tout autre élément concernant son dossier de locataire.

VI. FIN DE BAIL

Article 28

§1. Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

§2. La société bailleuse doit motiver le préavis qu'elle notifie par lettre recommandée. Ce préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

§3. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleuse lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

§4. Le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsque le locataire ne remplit pas l'obligation de verser la cotisation mensuelle de solidarité, lorsque celle-ci est due.

§5. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

Article 28 bis

Outre les situations mentionnées à l'article 28 du présent contrat, le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsqu'à la suite de la vérification des revenus du locataire en application de l'article 48 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, la société bailleresse constate que les revenus du locataire dépassent 150% du revenu d'admission applicable à sa situation.

Ce préavis de six mois doit être notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, le terme du préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année ou, en cas de prolongation, avec la fin de la période de trois ans.

Article 28 ter

Le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsqu'à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire en application de l'article 51 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, la société bailleresse constate que le locataire occupe un logement suradapté et qu'il a refusé un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km et présentant un loyer ne dépassant pas de plus de 15% l'ancien loyer.

Ce préavis de six mois doit être notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, le terme du préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année ou, en cas de prolongation, avec la fin de la période de trois ans.

Article 28 quater

Le présent contrat prend fin moyennant un préavis de trois mois notifié, par lettre recommandée, par la société bailleresse au cas où le locataire accepte un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage sur base d'une proposition faite par la société bailleresse à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire en application de l'article 52 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Dans ce cas, un bail à durée déterminée de trois ans sera conclu pour le nouveau logement.

Article 29

Outre le droit commun, la société bailleuse peut, conformément à l'article 3, dernier alinéa de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, notifier par lettre recommandée, sa décision de mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois motivée par le refus du locataire de prendre en location le logement adapté, doté d'un confort semblable à l'habitation faisant l'objet du présent bail, situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km, dont le loyer n'excède pas plus de 15% le loyer dû à ce moment et qui a fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 7 de l'arrêté précité.

Article 30

Pendant toute la durée du préavis, la société bailleuse a le droit de faire visiter librement le logement par des candidats-locataires 2 jours par semaine, à raison de 2 heures consécutives par jour.

Article 31

Pendant la durée du préavis, les parties conviennent du jour et de l'heure où l'état des lieux de sortie contradictoire est établi. Cet état des lieux est signé par le locataire ou par son représentant muni d'une autorisation écrite.

Si les parties ne sont pas d'accord sur le jour et l'heure de l'état des lieux, ceux-ci sont fixés par la société bailleuse et communiqués au locataire par lettre recommandée au moins huit jours à l'avance.

Article 32

La garantie et les éventuels intérêts sont restitués au locataire ou, en cas de décès, à ses héritiers ou ses ayants droit, à l'expiration du contrat, après qu'il ait rempli ses obligations envers la société bailleuse.

La restitution de la garantie ne peut engager de façon quelconque la responsabilité de la société bailleuse.

Si le locataire n'a pas rempli ses obligations, la société bailleuse retient la garantie et les éventuels intérêts en tout ou en partie.

Si la garantie ne permet pas une indemnisation complète de la société bailleuse, le locataire doit lui payer le supplément.

VII. DISPOSITIONS FINALES

Article 33

La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation et la réglementation spécifique à la Société du

Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas.

Article 34

Un règlement d'ordre intérieur est annexé au présent contrat et en fait partie intégrante. Le locataire est tenu de se conformer aux modifications ou compléments éventuels à ce règlement, qui lui sont notifiés par la société bailleuse. Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur qui sont en contradiction avec la réglementation applicable à la location d'un logement social et avec le présent contrat sont considérées comme non écrites.

Article 35

Ni la société bailleuse ni la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

Article 36

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO₂ du logement reprises dans le certificat de performance énergétique (PEB) sont **en cours**. Ce certificat est annexé au présent contrat.

Fait en autant d'originaux (nombre = 3) qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, dont un supplémentaire destiné à l'enregistrement.

Chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui ont été fait.

Le

Le Président
Ahmed MEDHOUNE

Le Directeur-gérant
Gauthier GILOT

Le locataire

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Dispositions préliminaires

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur fait partie intégrante du Contrat de Bail. Par conséquent, le preneur qui signe un contrat de bail avec la S.C.R.L « Les Habitations à Bon Marché de Saint-Josseten-Noode (ci-après en abrégé « H.B.M ») s'engage à le respecter.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur entre en vigueur dès sa notification aux locataires. Il annule et remplace tout règlement d'ordre intérieur antérieurement en vigueur applicable aux logements mis en location par les H.B.M. de Saint-Josseten-Noode.

Il détermine les conditions pratiques d'occupation des logements qui n'ont pas été expressément prévues ou définies dans le contrat de bail mais qui néanmoins en font partie intégrante. Dès lors, le locataire et toutes les personnes qui font partie de son ménage, qu'il accueille ou dont il a la charge sont tenus de s'y conformer.

Article 1. Accès à l'immeuble

Le locataire devra veiller à ce que les portes d'accès à l'immeuble, aux caves, aux garages et intermédiaires entre les garages et l'immeuble soient toujours fermées.

La porte d'entrée devra être fermée à double tour dès 22 heures, dans les immeubles où cela est techniquement possible.

Article 2. Occupation du logement

§1. Jouissance du bien loué

Conformément à l'article 1728, 1° du Code civil, le locataire est tenu d'occuper personnellement et effectivement le logement en « bon père de famille ». Le locataire doit y résider et s'y faire domicilier. Le locataire s'interdit d'utiliser le bien loué pour d'autres usages que celui d'habitation à titre de résidence principale.

En conséquence, et sans que cette liste ne puisse être considérée comme exhaustive, il est interdit :

- d'exercer un métier 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;
- 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;
- de fermer les terrasses au moyens de bâches, toiles, tôles ou planches ;
- de laisser couler les robinets et chasses d'eau de manière continue ;
- de circuler sur les toitures ;
- d'apporter une modification ou une transformation au bien loué et à ses dépendances (exemple : cloisons, murs) sans l'autorisation des H.B.M.;
- d'exposer à la vue des usagers du domaine public et plus spécialement sur les terrasses ou balcons, tant en façade principale que postérieure, tous objets tels que linge de corps ou de maison, vêtements, meubles, étendoirs, matériel de nettoyage et d'entretien (serpillière, raclette, seau, brosse, poubelle, étagère, caisse de vivres et de boisson, tapis, etc... et autres, généralement quelconques;

- d'établir dans les courettes, les cours et dépendances des logements, des baraquements, cages ou appentis quelconques. L'établissement des pigeonniers est strictement interdit. Il est également interdit, pour des raisons d'hygiène, de fermer les terrasses, sauf autorisation expresse de la société bailleresse.

Le logement ne peut être occupé que par des personnes faisant partie de la composition familiale du locataire transmise aux H.B.M. sauf si une autorisation ultérieure écrite et expresse est accordée pour une cohabitation.

§2. Entretien et propreté du bien loué

Le locataire devra, tout au long du bail, maintenir en parfait état de fonctionnement et de propreté le bien loué et tout ce qui lui est confié du fait de la location de sorte que les frais résultant des désordres, dommages et dégradations que le locataire aura causés dans son logement ainsi qu'aux parties communes lui incomberont.

C'est également « tout au long du bail » que pourra être appréciée l'obligation du locataire en ce qui concerne l'état des lieux loués tel que mentionné à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public de sorte qu'une demande de mutation pourra être refusée si, antérieurement, concomitamment ou postérieurement à l'introduction de la demande de mutation, il devait être constaté que le locataire a manqué à l'alinéa 1^{er} du présent article, ce quand bien même il s'engagerait à restituer les lieux dans leur état initial à l'échéance du bail.

Les dégradations pourront donner lieu à des poursuites judiciaires, indépendamment des frais de réparation qui seront réclamés par les H.B.M.

§3. Ameublement et décoration du logement

Le locataire ne peut effectuer aucune transformation du bien loué sans l'accord écrit et préalable de la société bailleresse, faute de quoi celle-ci pourrait exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial voire, en l'absence de réaction du locataire à la suite d'une mise en demeure, y faire procéder elle-même aux frais du locataire. Cette disposition vise, par exemple, le placement d'une cuisine équipée.

Les logements doivent être tenus en parfait état d'entretien et de réparation. Les locataires respecteront la tonalité neutre des peintures des murs. Il est défendu d'exécuter ou de faire exécuter aucun travail de peinture extérieure, sans l'accord de la société.

Les portes, châssis, mobilier de cuisine ne pourront être repeints sans l'autorisation écrite de la société. Ils devront être maintenus dans leur état d'origine.

Lors de l'état des lieux de sortie, le locataire qui aura décoré les locaux mis à sa disposition de couleurs vives est tenu de remettre le logement dans un état aussi neutre que lors de l'état des lieux d'entrée. Le locataire devra appliquer une peinture de même tonalité et de même qualité qu'à l'origine. Toute fixation dans les murs doit être effectuée proprement par le locataire. Il est strictement interdit de faire des trous dans les portes, les châssis, les chambranles et dans les murs de briques extérieures. Tout percement réalisé par le locataire devra être rebouché avant le départ du locataire selon les règles de l'art.

§4. Utilisation des caves et des greniers

Il est strictement interdit de se servir des caves et des greniers comme espace de vie ou comme atelier même à titre occasionnel. Ces lieux sont exclusivement destinés au rangement et au dépôt d'objets propres.

Il est défendu d'entreposer des véhicules à moteur dans les parties communes ou sous-sols des immeubles.

Le locataire est tenu d'ordonner ces lieux de manière à permettre les interventions techniques en cas de nécessité. Aucun encombrant ne peut y être entreposé.

Les H.B.M. déclinent toute responsabilité en cas de dégradations ou de vols occasionnés aux biens entreposés dans ces locaux.

§5. Animaux domestiques

Seule la détention des animaux domestiques autorisés par les arrêtés communaux et/ou les lois est permise par le présent règlement. Il est également rappelé aux locataires que les chiens doivent être tenus en laisse dès que la porte du logement est franchie. L'animal domestique est sous l'entière responsabilité civile du locataire, et qui doit avoir une assurance pour animal domestique.

Pour des raisons de respect et d'hygiène, il est interdit au locataire de permettre à son animal de se soulager dans l'immeuble, dans les ascenseurs, aux abords des bâtiments, dans les pelouses, parcs intérieurs, terrasses, entrée de garage et les parkings, etc. Le locataire est tenu de nettoyer immédiatement les souillures afin d'éviter toute incommodité pour les autres locataires. A défaut, les frais de nettoyage seront à charge du locataire.

Par ailleurs, si cet animal se révélait être source de trouble ou de nuisance dans l'immeuble en raison de bruit, odeurs ou autrement, son propriétaire s'exposerait à toutes mesures envisageables par les H.B.M. en vue du remboursement des dégâts éventuels et pourrait être contraint de se séparer, sur-le-champ, de l'animal.

§6. Respect du droit au calme des voisins et litige entre les locataires

Le locataire est tenu de garantir la tranquillité de ses voisins et des autres occupants de l'immeuble. Le locataire veillera à ne pas troubler la quiétude de l'immeuble par son comportement, par celui de sa famille ou par celui des personnes qui lui rendent visite.

Par conséquent, il devra apporter une attention particulière à ne pas faire de bruit (travaux, déplacement de meubles, tapage) entre 22h et 7h ainsi que les dimanches et les jours fériés. Dès lors, les appareils de radio et de télévision et de musique ne pourront en aucun cas occasionner des troubles aux voisins.

Conformément à l'article 35 du contrat type de bail, seul le Juge de Paix est compétent pour arbitrer les litiges entre les voisins. Cependant, le service social des H.B.M peut donner les coordonnées d'un service professionnel de médiation à la demande des parties en litige.

Article 3. Parties communes

Les halls d'entrée, escaliers, paliers, et autres endroits communs aux locataires sont, sauf si une technicienne de surface est désignée et rémunérée par la société bailleresse pour effectuer ce travail, entretenus par ceux-ci. Ils s'obligent à entretenir, à tour de rôle, au moins une fois par semaine, la volée d'escalier et le palier conduisant à l'étage inférieur. Les locataires qui auront sali les escaliers et les communs, soit en transportant des matières salissantes, soit autrement, sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à charge du locataire.

Toutes dégradations survenues dans les parties communes, notamment au cours des déménagements, seront à charge du locataire responsable, voire à l'ensemble des locataires si les contrevenants ne sont pas identifiés.

Les parties communes ne peuvent jamais être occupées à titre privatif.

Si un local destiné aux voitures d'enfants, motos, vélos, existe dans l'immeuble, ceux-ci y seront remisés.

Si tel n'est pas le cas, ces engins ne pourront, en aucun cas, encombrer les parties communes. Il est, d'autre part, formellement interdit de transporter les vélos et motos dans les logements.

Rappelons que les parents sont responsables des actes de leurs enfants. Dès lors, il est interdit que les enfants jouent dans les communs. Ainsi, tous les frais liés aux dégâts causés par les enfants incomberont aux parents.

Conformément à la loi en matière de tabagisme, il est strictement défendu de fumer dans les lieux communs (hall d'entrée, cage d'escalier, ascenseur, couloir etc.).

Article 4. Utilisation du garage et du parking

De manière générale, lorsqu'un garage et/ou un emplacement de parking est donné en location par les HBM, il est mis à disposition du locataire afin d'y stationner son véhicule immatriculé. Le locataire ne pourra en aucun cas entreposer du carburant, des produits inflammables ou autres objets (machine à laver, pièce automobile etc.).

Le badge ou la clé donnant accès à l'emplacement sera délivré uniquement au locataire. Le locataire ne pourra, en aucun cas, donner les doubles à une tierce personne, sauf autorisation préalable et écrite des H.B.M.

Par ailleurs, il est interdit de stationner son véhicule sur les aires de manœuvres afin de ne pas gêner les déplacements des autres véhicules.

Il est également interdit de procéder à l'entretien de son véhicule et autres travaux mécaniques dans les parkings et les garages. Il est tout aussi défendu de déverser des huiles et toutes autres substances dans les égouts.

Article 5. Déménagements et emménagements

Les déménagements et emménagements s'effectueront obligatoirement par l'extérieur. Tout dégât occasionné aux enduits ou autres ouvrages de la cage d'escalier sera mis à charge du locataire.

Dans le cas des immeubles équipés d'ascenseurs, défense absolue d'utiliser ces derniers pour tout transport mobilier (les concierges ou préposés de la société ont pour mission de mettre les appareils hors service en cas de non observance de cette prescription).

Article 6. Accès au logement en cas de visites ou de travaux

Sur simple demande des H.B.M, le locataire devra donner accès à son logement pour réparation, vérification ou autres.

Afin de vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et faire un état des lieux loué, une visite pourra être faite par un délégué des H.B.M.

Si le locataire refuse l'accès, les H.B.M se réservent le droit de faire appel aux autorités compétentes.

En cas d'absence prolongée, le locataire est tenu de prendre ses dispositions afin de permettre, en cas d'extrême urgence (obstruction, fuite, incendie, etc...), l'accès à son logement. Il avertira donc obligatoirement son concierge, son régisseur ou un voisin de la manière dont cet accès pourra être rendu possible. A défaut, tout dégât résultant de la non observance de cette prescription sera à charge du contrevenant.

Article 7. Calcul du loyer et des charges

§1. Dispositions relatives aux charges communes

Conformément aux articles 15, 16 et 17 du contrat de bail, le locataire s'oblige à payer, en plus de son loyer, sa quote-part dans les charges communes d'éclairage, d'ascenseurs, d'adoucisseurs, d'assurances, et de tout autre équipement en général ainsi que du nettoyage des communs et l'entretien des jardins (salaire de la technicienne de surface ainsi que les charges sociales y relatives).

Cette quote-part sera égale pour tous les locataires de l'immeuble. Les frais inhérents aux appartements inoccupés sont pris en charge par la société bailleuse.

La répartition annuelle des charges communes sera assurée par des douzièmes provisionnels (redevances) adaptables annuellement en fonction du coût réel des charges de l'immeuble.

Ces redevances seront ajoutées au loyer réel et devront être acquittées en même temps que celui-ci. Un décompte final sera transmis à chaque locataire dans le courant du 1er trimestre de l'année suivante.

Les pièces justificatives y relatives sont mises à la disposition des locataires qui pourront les consulter sur place.

§2. Dispositions relatives aux charges individuelles

Conformément aux articles 15, 16 et 17 du contrat de bail, le locataire doit payer les frais inhérents à sa propre consommation d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage, y compris les abonnements pour location et entretien des compteurs.

Le montant à payer pour l'utilisation du chauffage comprend outre le coût de la consommation propre au locataire, déterminée par les calorimètres, une quote-part, égale pour tous les locataires de l'immeuble, dans les frais fixes facturés par la société chargée du relevé des calorimètres.

Le montant à payer pour l'utilisation de l'eau chaude, est calculé en fonction du nombre de litres consommés par le locataire ainsi qu'il résulte des compteurs.

Les frais fixes inhérents aux appartements inoccupés sont pris en charge par la société bailleuse. La répartition annuelle de ces frais propres au locataire sera assurée par des douzièmes provisionnels (fourniture d'eau et fourniture de chaleur).

Ces provisions seront ajoutées au loyer réel et devront être acquittées en même temps que celui-ci. Un décompte final sera transmis à chaque locataire dans le courant du 1er trimestre de l'année suivante.

Les pièces justificatives y relatives sont mises à la disposition des locataires qui pourront les consulter sur place.

Les frais concernant la redevance annuelle seront payés, dans les 30 jours, de l'envoi de la facture y relative.

Article 8. Déchets ménagers et sanctions

§1. Déchets ménagers

Les sacs poubelles ou autres déchets ménagers ne peuvent ni être déposés dans les parties communes de l'immeuble, et ni être entreposés sur les terrasses et coursives.

Pour des raisons de salubrité et de sauvegarde de l'environnement, le locataire est tenu obligatoirement d'évacuer les ordures ménagères et de mettre ses immondices dans les sacs en plastique ou autres contenants conformes à la réglementation en vigueur. Ces sacs devront être déposés aux endroits prescrits et selon les journées et heures déterminées par l'administration communale de Saint-Josse-ten-Noode. Lesdits sacs devront être fermés et ne pourront peser plus que le poids réglementaire. L'utilisation des gaines à immondices est interdite. Le locataire n'est plus autorisé à verser, dans les vide-ordures, quoi que ce soit.

Par ailleurs, les locataires sont tenus de se conformer aux obligations régionales en matière de tri sélectif.

§2. Encombrants

Aucun objet ni vélo, ni poussette ne peuvent se trouver dans les parties communes des immeubles (paliers, escaliers, ascenseur, locaux de compteurs, coursives, caves, halls d'entrée, couloirs des étages).

Par mesure de sécurité, ces endroits devront impérativement être dégagés. En cas de nécessité, une évacuation ou une intervention des services de secours devront être possibles.

Rappelons que pour les objets encombrants, le locataire pourra faire appel aux services d'enlèvement gratuits de Bruxelles-Propreté en appelant le n° gratuit 0800/981.81 ou le Service de Propreté Publique de la Commune en appelant le 02/217.56.45.

§3. Sanctions

En cas de non-respect des dispositions ci-dessus, la société prendra les mesures nécessaires.

Les H.B.M se réservent le droit de faire évacuer les objets, les frais d'enlèvement d'un montant de 75€/m³ étant alors à charge du locataire concerné ou, en cas de non identification du locataire responsable, de l'ensemble des locataires de l'immeuble.

Article 9. Dispositifs techniques et de sécurité

§1. Installation de chauffage

L'entretien de l'installation de chauffage est réalisé uniquement par l'entreprise désignée par les H.B.M. A cet effet, le locataire devra permettre l'accès à son logement au représentant de la firme chargée d'effectuer la réparation ou l'entretien de la chaudière ainsi que le relevé des calorimètres et des compteurs d'eau.

Le passage du délégué étant signalé à l'avance, le locataire devra prendre les dispositions nécessaires pour rendre possible l'accès à son logement et permettre la réalisation de l'intervention. Par conséquent, le locataire est tenu d'informer la société en cas d'absence, de donner la clé de son logement à un voisin ou à un membre de sa famille.

En cas de manquement à cette obligation, les frais de déplacement de l'entreprise désignée seront pris en charge par le locataire, qui sera par ailleurs tenu de prendre lui-même contact avec l'entreprise désignée pour fixer un nouveau rendez-vous pour réaliser l'entretien, à ses seuls frais, en ce compris le surcoût lié à cette intervention particulière.

Pour des raisons de sécurité, le locataire est tenu de ne pas encombrer la chaudière, même si elle est individuelle.

Rappelons que les chaudières sont entretenues annuellement aux frais des locataires par l'entreprise désignée.

L'usage ou la détention de bonbonnes de gaz sont interdits.

Il est interdit de recourir à tout autre système de chauffage que celui prévu lors de la construction de l'immeuble.

Aucun appareil de chauffage d'appoint sauf ceux fonctionnant à l'électricité ou au gaz distribué par la S.A. SIBELGAZ-, ne pourra être utilisé.

§2. Installation sanitaire

Il est strictement interdit de déverser dans les tuyaux d'évacuation, les sterfputs et le WC des huiles, des graisses ou tout autre produit ou aliment qui risque de les obstruer.

Le locataire est tenu d'entretenir régulièrement le WC, les éviers, la baignoire, la douche et toutes les installations sanitaires de manière générale afin d'éviter la formation de bouchons. L'utilisation d'acide fort est défendue pour l'entretien des appareils, des installations sanitaires et des canalisations.

Les dommages résultant d'un tel comportement, y compris les frais qui sont liés, seront à charge du locataire responsable.

§3. Usage de l'ascenseur

Les locataires veilleront à respecter scrupuleusement les instructions en matière d'utilisation des ascenseurs. Ils feront à leurs enfants les recommandations qui s'imposent, leur responsabilité étant engagée en cas d'accident survenant à la suite de la non observance des prescriptions. Les réparations des dégâts causés aux cabines des ascenseurs, aux portes palières (par les fournisseurs, les enfants ou toute autre personne) seront à charge de la communauté, à défaut de pouvoir identifier le contrevenant.

Par ailleurs, les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte afin de permettre une évacuation rapide en cas de nécessité.

De manière générale, le locataire sera tenu responsable des dégâts occasionnés par un usage irrégulier de l'ascenseur. A cet effet, les locataires sont invités à respecter les dispositions en matière de sécurité et propreté.

L'utilisation de l'ascenseur est strictement interdite en cas d'incendie.

§4. Placement d'antenne

Il est strictement interdit d'installer ou laisser installer pour son compte ou compte d'un tiers une antenne radio ou T.V, ou une parabole sur les terrasses, les balcons, les coursives et sur le toit des immeubles.

En cas de non-respect, les H.B.M. se réservent le droit de les faire enlever et de réclamer les frais au locataire responsable.

§5. Equipements de sécurité

Le locataire doit veiller à respecter les équipements de sécurité qui se trouvent dans l'immeuble. Toute forme de dégradation volontaire des extincteurs, des dévidoirs, des détecteurs, des portes coupe-feu, des boutons d'alarme ou des lances incendie sera considérée comme un manquement grave aux règles de sécurité et sera sanctionnée comme telle.

Article 10. Entretien et réparations

Le locataire ne pourra pas effectuer de travaux sans l'accord préalable et écrit des H.B.M.

Conformément à l'article 1754 du Code Civil belge, toutes les réparations et dépenses d'entretien dites locatives sont à charge du locataire. Les réparations et entretiens à charge du locataire devront être réalisés immédiatement « en bon père de famille ».

Dès lors, les locataires doivent payer le coût du remplacement des carreaux brisés dans leur logement, des clés perdues, faussées ou brisées et sont responsables des dommages aux peintures, aux enduits, aux portes, aux fenêtres, aux quincailleries, installations des eaux, gaz, électricité et de tous les dégâts qui leur seraient imputables.

La société, quant à elle, ne supporte que les frais d'entretien des toitures, des façades et des grosses réparations.

Les cheminées devront être ramonées au moins une fois l'an. Le certificat du ramoneur-juré devra pouvoir être présenté à toute requête d'un délégué de la société ou de toute autre personne ayant qualité de l'exiger.

Les frais d'entretien intérieur des appartements incombent totalement aux locataires. L'intervention du personnel ouvrier de la société (plombier, électricien, menuisier, vitrier, serrurier, etc.) ne pourra pas être requise notamment dans les cas suivants : réglage de la chasse d'eau, défectuosité de la robinetterie, désobstructions, court-circuit, remplacement d'interrupteurs, prises de courant, sonnerie, appareils sanitaires, jonction de W.C., béquilles crosses de portes, crémones, serrures, carreaux de vitrage, etc...

Dans tous les cas, le locataire payera les frais résultant des désordres, dommages et dégradations qu'il aura causés par sa négligence ou en raison d'un défaut de prévoyance dans le logement ainsi qu'aux parties communes.

Les dégradations volontaires pourront aboutir à des poursuites judiciaires, indépendamment des frais de réparation.

Les locataires devront donc entretenir, à leurs frais : les chauffe-bain, générateurs de chauffage, appareils sanitaires, robinets ainsi que tous les autres ustensiles mis à leur disposition. Tous ces travaux d'entretien devront être exécutés par un personnel qualifié et reconnu comme tel.

Toutefois, si la société bailleuse a conclu, pour la maintenance de certaines de ces installations, un contrat avec une firme spécialisée, les locataires :

- ne pourront s'adresser qu'à cette firme pour faire exécuter les travaux couverts par ledit contrat;
- devront, sur simple demande de la société bailleuse, donner accès à leur logement au personnel de la firme avec laquelle le contrat a été conclu.

En tout état de cause, la société bailleuse ne remboursera au locataire, aucune facture relative à des travaux pour lesquels elle n'aura pas donné son accord préalable.

Tout problème technique doit être signalé à la Régie Technique des H.B.M qui déterminera si les réparations sont à charge des H.B.M ou du locataire.

Si le locataire souhaite qu'une intervention soit effectuée par l'intermédiaire de la Société, il introduira une demande auprès du Service Technique. Ce travail sera traité selon le degré d'urgence et les disponibilités de la régie.

Les H.B.M. se réservent le droit de refuser une intervention dans un logement où un manque d'hygiène manifeste est constaté.

Article 11. Location - Divers

Il est expressément prévu par les parties qu'au cas où le locataire serait en retard de paiement vis-à-vis de la société bailleuse, 10 jours après les échéances des créances, celle-ci peut pratiquer d'office une saisie mobilière entre les mains de l'employeur du locataire, et ce à concurrence des montants dus, tous frais étant à charge du locataire.

Article 12. Assurances

Le locataire est tenu de souscrire une police d'assurance incendie qui couvrira le contenu du bien loué (les meubles, tapis, télévisions...) et le recours des tiers (voisins et autres), à l'exclusion du bâtiment. Les dégâts suivants devront également être couverts : tempête et grêle, bris de vitres et dégâts des eaux...

Il est important de préciser à son organisme assureur que le logement loué s'accompagne d'une cave, d'un grenier, d'un garage ou d'une dépendance afin de faire assurer son contenu également.

Lors de la révision des loyers, le locataire devra fournir aux H.B.M. la preuve de paiement de son assurance incendie et devra remettre une copie de son contrat d'assurance.

Article 13. Logements passifs et basse énergie.

Les dispositions ci-dessous sont spécifiques aux logements « passifs » ou « basse énergie »

§1. Visite du logement.

1. Visite d'accueil des locataires

Une visite d'accueil en présence de représentants des services technique et social des H.B.M. ainsi que, éventuellement de l'architecte auteur du projet est prévue afin de transmettre toutes les informations au locataire pour la bonne utilisation du logement passif.

Cette visite aura lieu dans le courant de la semaine de l'emménagement du locataire.

2. Visite périodique du logement

Un passage périodique sera effectué par un technicien des H.B.M. pour la vérification du respect, à tout le moins, des points 4, 5 et 7 de l'article 13 § 2 du présent règlement d'ordre intérieur. Ce contrôle peut être réalisé à l'improviste.

3. Visites liées au « Bâtiment exemplaire»

Les bâtiments II Tours, Linné et Plantes ont été construits ou rénovés dans le cadre de l'appel à projet « Bâtiments Exemplaires de l'éco-construction et de l'énergie» organisé par « Bruxelles Environnement – Institut Bruxellois pour la Gestion de l'environnement » qui met en évidence des bâtiments démonstratifs du point de vue hautes performances énergétiques et environnementales.

a) Visites de démonstration liées aux « Bâtiments exemplaires»

Dans ce cadre, des visites de démonstration du logement sont prévues 2 fois par an pendant les cinq premières années suivant la construction ou la rénovation du bâtiment.

Le locataire sera informé à l'avance du planning et de l'organisation de ces visites.

Le locataire est tenu de collaborer au bon déroulement de ces visites obligatoires.

b) Visites de relevé de consommation liées au « Bâtiment exemplaire 2008 »

Dans ce cadre, les données réelles de consommation doivent être transmises à « Bruxelles Environnement – Institut Bruxellois pour la Gestion de l'environnement » pendant les cinq premières années suivant la construction ou la rénovation du bâtiment.

- Elles reprennent notamment :
- la production des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, solaires thermiques)
- les consommations en électricité ;
- les consommations en eau chaude sanitaire ;
- les consommations en eau froide (ville et de pluie) etc.

Un inventaire des appareils consommateurs d'énergie sera également établi en collaboration avec le locataire.

Les H.B.M. effectueront les relevés des consommations une fois par mois en compagnie du locataire. Une analyse de ces données sera effectuée en collaboration avec le locataire afin de le conseiller dans ses consommations.

Le locataire est tenu de collaborer au bon déroulement de ces visites obligatoires.

§2. Installations et dispositions supplémentaires.

1. Cuisine – Disposition

Dans les logements qui disposent d'une cuisine ouverte sur le living.

Il est interdit de la séparer du reste de la pièce par une cloison fixe qui nuirait à la bonne circulation de l'air.

2. Cuisine – Alimentation électrique

Pour la cuisine, seule l'utilisation d'une plaque de cuisson électrique est autorisée.

Ce point sera régulièrement contrôlé.

L'utilisation de gaz présente de très sérieux risques pour l'habitation, surtout dans un logement passif au vu de l'étanchéité à l'air.

L'utilisation d'une cuisinière alimentée par une bonbonne de gaz est donc strictement interdite et son utilisation pourrait entraîner la résiliation du bail.

3. Chauffage

Le logement passif est conçu pour limiter au maximum les consommations dues au chauffage.

L'utilisation de chauffage d'appoint raccordé à l'électricité entraînera une nette augmentation des charges locatives et risque de causer une surcharge de l'installation électrique.

L'utilisation de gaz et de pétrole présente de très sérieux risques pour l'habitation, surtout dans un logement passif au vu de l'étanchéité à l'air.

Les appareils de chauffage d'appoint alimentés par une bonbonne de gaz ou de pétrole sont donc strictement interdits et leur utilisation pourrait entraîner la résiliation du bail.

4. Système de ventilation mécanique – Filtres

En cas de fritures ou cuisine « grasse », il est conseillé de faire les préparations sous la hotte de la cuisine en fonctionnement, et ce afin de ne pas encrasser les filtres du système de ventilation.

5. Système de ventilation mécanique – Bouches d'extraction et de pulsion

Les grilles de ventilation présentes dans le logement sont indispensables pour assurer une bonne ventilation et éviter les problèmes de condensation : elles ne peuvent donc être démontées, obstruées ou bouchées de quelque manière que ce soit.

6. Sanitaires

Pour certains logements, l'eau alimentant certains appareils sanitaires et/ou points de puisage provient de la citerne récoltant les eaux de pluie.

Cette eau peut par conséquent être trouble, ce qui n'a aucune conséquence négative sur son utilisation dans ces cas précis.

Elle ne peut, par contre, en aucun cas être ingérée. Cette eau n'est absolument pas potable.

7. Percement

Les murs extérieurs de façade ne peuvent en aucun cas être percés afin de ne pas fragiliser l'isolation par l'extérieur du logement passif ou basse énergie.

Les murs intérieurs correspondant aux façades extérieures et au mur mitoyen ne peuvent être percés afin d'assurer la bonne étanchéité à l'air du logement passif.

Tout percement dans les cloisons intérieures doit recevoir l'autorisation préalable des H.B.M., notamment afin d'éviter de percer des conduites.

Aucun forage ou percement ne peut être effectué dans les profils des châssis.

Aucun forage ou percement ne peut être effectué dans les sols.

8. Revêtement

Les sols ne peuvent être recouverts par aucun revêtement.

Les escaliers ne peuvent être recouverts d'un revêtement.

9. Mise en peinture

Les murs extérieurs, de façade et mitoyen, ne peuvent être peints.

Les murs intérieurs ne peuvent être peints qu'en utilisant des couleurs claires et pastels.

S'ils sont peints dans des teintes vives ou foncées, ils devront être repeints en blanc avant la sortie des lieux.

Seule une teinte blanche est autorisée pour les plafonds.

Les portes doivent être maintenues dans leur couleur d'origine.

Les escaliers, intérieurs et extérieurs, ne peuvent être peints. Garde-corps

Les garde-corps ne peuvent être démontés.

10. Stores pare-soleil et volets

Le locataire veillera à ne rien accrocher aux stores pare-soleil et/ou aux volets.

11. Cour et jardin

Les locataires des rez-de-chaussée disposant d'une cour et/ou d'un jardin à leur usage exclusif sont en charge de leur entretien et veilleront au bon état des murs mitoyens aux abords de cette zone.

A la demande des H.B.M., le locataire devra donner accès occasionnellement à sa cour ou son jardin au(x) voisin(s) dont la propriété est contiguë à ceux-ci et dont tout ou partie de cette propriété ne serait accessible par un autre biais. Cet accès sera donné pour tous contrôles, travaux d'entretien ou de réparations des ouvrages inaccessible, autrement. Toute demande de passage d'un voisin sera faite aux H.B.M. qui la transmettra à son locataire avec un préavis minimum d'une semaine, sauf urgence avérée.

La cour ne peut être remplie d'encombrants.

Les locataires veilleront au bon état des murs mitoyens.

Les locataires veilleront à ne pas boucher les avaloirs.

12. Terrasse

Le locataire disposant et jouissant d'une terrasse ou d'un balcon veillera à ne pas laisser tomber d'objets dans les jardins et/ou cours situés en contrebas.

13. Déchets Ménagers

Les déchets ménagers doivent être déposés par les locataires directement à la rue, dans les sacs réglementaires de tri prévus à cet effet par Bruxelles Propreté (les sacs blancs pour les déchets ménagers, les sacs bleus pour les PMC et les sacs jaunes pour les papiers et cartons, sacs oranges), et en respectant les jours et heures de ramassage.

14. Antenne parabolique

Le placement d'une antenne parabolique est strictement interdit, tant en vertu d'un règlement de la commune de Saint-Josse-ten-Noode que par celui des H.B.M..

§3. Manquements

Compte tenu du caractère spécifique des logements « passifs » ou « basse énergie », des investissements engagés et du coût qu'ils engendreraient, il est expressément précisé qu'un éventuel manquement, de quelque nature que ce soit, au § 1 et § 2 du présent article 13 constituerait nécessairement un manquement grave susceptible de fonder une demande de résolution du bail aux torts du locataire.

§4. charges et loyers.

1. Charges

Toute détérioration dans le logement sera mise à charge du locataire.

Pour rappel, outre le loyer du logement, les frais à charge du locataire sont :

- la location du compteur d'électricité ;
- la consommation d'électricité ;
- la consommation d'eau de ville ;
- l'assurance pour le contenu du logement et recours au tiers ;
- la participation aux frais communs du bâtiment...

Les frais communs du bâtiment comprennent :

- l'entretien des filtres (hotte, système de ventilation double flux, pompe de la citerne) ;
- l'entretien du système de ventilation double flux (y compris les sondes) ;
- l'entretien des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- l'entretien du boiler d'ECS ;
- l'entretien de la citerne d'eau de pluie ;

- l'entretien des avaloirs et réseau d'égout ;
- l'entretien de la toiture ;
- la consommation électrique pour l'éclairage extérieur, l'éclairage des communs et des locaux techniques, les ascenseurs, les portes et grilles d'entrée ;
- l'assurance incendie et abandon de recours...

2. Loyers

Le loyer de base et le loyer réel communiqués lors de la proposition d'attribution pourront être revus en cas d'évolution de la législation.

Si cette révision entraîne une hausse significative du loyer réel et résulte de l'inadaptation du logement à la composition de leur ménage, les locataires pourront introduire une demande de mutation vers un logement adapté. Cette mutation sera considérée comme prioritaire, dans le respect des conditions prévues par la réglementation.

Article 14. Règlement d'ordre intérieur

Les H.B.M se réservent le droit de modifier le présent règlement d'ordre intérieur au cours du bail. Le locataire sera avisé de ces modifications éventuelles.