



Charte des sociétés **et des locataires**

PREAMBULE

La présente Charte a pour objectif de rappeler les principes des droits et obligations réciproques de la société, propriétaire du logement, et du locataire, occupant un logement social, tous deux parties prenantes au bail.

Cette charte n'a en rien vocation à remplacer le contrat de bail ou le règlement d'ordre intérieur. Elle ne crée pas d'obligations ou de droits nouveaux.

«TitreLoc» «NomLoc»
«TitreCont» «Nomcont»
, locataire(s) du logement située à
«Adresse»«CP»«Localite»

En notre/ma qualité de locataire,

Et la Société
La Dinantaise scrl
Place Saint Nicolas, 3
5500 DINANT.

En qualité de propriétaire du logement,

A l'entrée dans les lieux,

Le locataire s'engage à prendre connaissance du contrat de bail (et de ses annexes) qu'il signe.

S'agissant du document qui va régir la location du logement, la société donne toutes les explications utiles à sa bonne compréhension.

La société et le locataire s'engagent ensemble à réaliser un état des lieux d'entrée le plus complet possible.

En cours de bail,

Le locataire s'engage à occuper personnellement son logement, en bon père de famille et à respecter les espaces communs et les espaces verts mis à sa disposition (hall, ascenseurs, jardins, aire de jeu, ...).

De manière générale, le locataire veille à adopter un comportement respectueux de la tranquillité du voisinage et de son environnement.

Le locataire s'engage à informer la société de tout changement de sa situation professionnelle, de sa situation familiale et de sa situation patrimoniale et à répondre à toutes les demandes de renseignements de la société.

Il s'engage à signaler, sans délai, à la société tout dégât ou dommage survenu à son logement et à prendre les mesures pour éviter d'aggraver le dommage. La société s'engage à informer le locataire du suivi de sa demande, dans les 10 jours de la réception de la demande.

Le locataire s'engage à payer son loyer le 10 de chaque mois.

En cas de difficultés financières, il en informe au plus vite la société. Le locataire, en accord avec la société, s'engage à appliquer le plan d'apurement de ses arriérés de loyers, défini de commun accord.

En plus de son loyer, le locataire paie les charges afférentes à son logement, sur base d'un décompte annuel établi par la société. Celle-ci s'engage à donner toutes les explications et justificatifs concernant ces charges.

En tout temps,

La société s'engage à informer le locataire du suivi de toute demande ou de toute plainte qu'il formulerait, dans les 10 jours de leur réception.

La société s'engage à assurer des services d'accueil et d'information, à des heures et en des lieux accessibles à tous.

La société s'engage à communiquer au locataire les mesures prises en matière d'accueil et d'accompagnement social.

La société s'engage à promouvoir la participation de ses locataires aux activités communautaires mises en œuvre pour favoriser la vie associative.

Elle veille à proposer un logement proportionné à la composition de ménage du locataire.

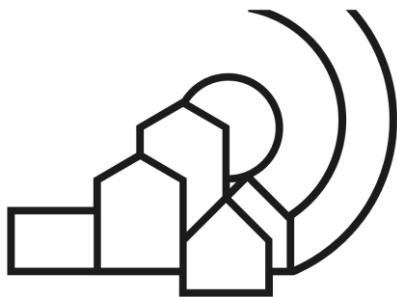
Elle veille à faciliter son déménagement éventuel.

Elle s'engage à communiquer au locataire les coordonnées de personnes de référence qu'il est possible de contacter en cas de situation d'urgence.

La société assiste le locataire dans ses démarches administratives relatives à la location de son logement.

Pour la société,

Le locataire,



la Dinantaise

Société Coopérative à Responsabilité Limitée

Communes Affiliées :

Anhée - Dinant - Hastière - Mettet - Onhayé - Yvoir
H:\wAigles\Word\DocSocLoc01Fr.doc

Siège Administratif :

Place Saint-Nicolas, 3 à 5500 Dinant
Tél. 082/21 36 10 Fax 082/22 63 14

Ladinantaise@ladinantaise.be

Fortis : 001-0633987-71
001-0633988-72

*Immobilière de service agréée par la Société Wallonne du Logement régie par le code du logement
Registre des sociétés civiles - Dinant n°12 - N° de société **9040***

REGLEMENT D'OCCUPATION

Introduction

Le locataire s'engage à se soumettre aux modifications et aux nouvelles prescriptions qui seraient introduites dans le présent règlement.

Occupation des logements

Article 1

Le locataire est tenu d'occuper le logement en bon père de famille, de le meubler, de l'entretenir, de l'aérer et de procéder aux réparations locatives.

Il est responsable de l'entière responsabilité du bien loué du premier jour de la location (dès la signature de l'état des lieux d'entrée et du contrat de bail) au dernier jour de son renon et de l'état des lieux de sortie.

L'état des lieux à chaque fois lieu en présence du locataire ou de son représentant. Cette formalité est accomplie à une date fixée de commun accord.

Avant de libérer le logement, le locataire doit effectuer toutes les réparations qui lui incombent, vider complètement le logement, ses dépendances et les abords de tout bien mobilier, déchets et décombres qui lui appartient, nettoyer le logement.

La Société se réserve le droit d'effectuer une pré-visite du logement de manière à prévenir d'éventuels problèmes qui pourraient survenir lors de l'état des lieux.

Le locataire remettra à la Société toutes les clés du logement et de ses dépendances y compris celles qu'ils auront acquises en supplément au plus tard le dernier jour de la location, et ce sans dédommagement. Faute de quoi, la Société remplacera les serrures aux frais du locataire.

Le locataire supportera les frais de réparation et de nettoyage qu'il y aurait à effectuer.

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

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

Le locataire ne peut héberger une personne n'étant pas renseignée sur le document « composition de famille » qu'il rentre chaque année à la Société.

La Société se réserve le droit d'inspecter le logement. La date d'inspection sera communiquée au locataire au moins 8 jours avant l'inspection.

Emménagement - Déménagement

Article 2

L'emménagement et le déménagement dans les appartements doivent s'effectuer soit par l'extérieur, soit par les escaliers. Il est recommandé aux locataires d'avoir recours à des déménageurs professionnels.

Il est strictement défendu aux locataires d'utiliser les ascenseurs à cet effet.

Toutes dégradations tant intérieures qu'extérieures causées à l'immeuble, fussent-elles imputables aux ouvriers déménageurs, sont à charge du locataire.

Assurances

Article 3

Les locataires doivent assurer leur mobilier, leurs aménagements éventuels. La société ayant souscrit une assurance incendie avec abandon de recours envers le locataire, la police d'assurance à souscrire est une police responsabilité civile – vie privée.

Lors d'un sinistre imputable au locataire, le montant de la franchise lui sera porté en compte.

Article 4

IL EST INTERDIT SANS AUTORISATION ECRITE DE LA SOCIETE

- a) d'utiliser le bien loué à d'autres usages que celui d'habitation - d'exercer à domicile un métier qui constituerait une nuisance pour les voisins ou occasionnerait des dégâts aux locaux ;
- b) d'apporter une modification à l'immeuble, aux installations de chauffage central, eau, gaz, électricité.
- c) d'enfoncer des crampons, des clous,....dans les portes, les boiseries, et châssis.
- d) d'entreposer dans les caves des produits dangereux (par exemple mazout, essence, ...)
- e) de placer des enseignes, réclames ou pancartes à l'extérieur ainsi que des antennes paraboliques.
- f) d'apporter une modification à la maison louée et à ses dépendances, d'enlever des arbres ou arbustes dans les jardins ou jardinets et d'y planter des arbres à haute tige
- g) d'exécuter des travaux susceptibles de détériorer les pavements)
- h) d'ériger près de la maison ou dans les jardins des dépendances telles que garages, poulaillers, clapiers, pigeonniers, etc...
- i) de percer les murs et menuiseries extérieures
- j) de forer ou fixer quoi que ce soit dans les façades
- k) de fixer des mats ou des antennes sur les façades, pignons ou toitures.
- m) de suspendre aux fenêtres et balcons des objets quelconques, exception faite de bacs à fleurs bien arrimés.
- n) de placer des tonnelles de manière définitive devant son logement.

Article 5

IL EST STRICTEMENT INTERDIT

- a) d'entreposer des bonbonnes de gaz dans les appartements
- b) d'occuper les caves à titre de logement
- c) de tenir des chiens dans les logements. Il ne peut être dérogé à cette règle que moyennant accord de la Société. En cas de non respect de cette disposition, la Société se réserve le droit de prendre les dispositions nécessaires pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail. Les frais de désinfection et de remise en état du logement, par suite de dégradations causées par les animaux, sont entièrement à charge du locataire.
- d) de faire sécher le linge aux fenêtres, balcons, et le long des façades
- e) d'utiliser des appareils de cuisson à combustible solide sur les balcons
- f) de suspendre aux fenêtres et aux balcons des objets quelconques
- g) de secouer les paillasons et tapis par les fenêtres et sur les balcons
- h) de verser des eaux usées et des ordures sur la voie publique et sur les trottoirs
- i) de jeter par les fenêtres ou sur la toiture quoi que ce soit
- j) de tenir aucun objet contraire à l'hygiène
- k) de garer des véhicules quelconques dans les cours et dépendances des immeubles non spécialement y affectés ; de stationner des véhicules sur les pelouses ou terre-plein qui entourent l'immeuble ou le logement. Aucune épave (voiture non immatriculée etc...) ne peut stationner sur les aires de parking.
- l) de laisser stationner, même temporairement des vélos, voitures d'enfants, etc... sur les paliers, dans les escaliers ou dans les couloirs d'immeubles
- m) d'incommoder les voisins par des divertissements bruyants. Le locataire s'engage formellement à ne nuire en aucune façon au calme de l'immeuble ou du quartier. Celui qui dérogerait à ce point recevra le renon.
- n) de laisser jouer les enfants dans les escaliers et les locaux communs et de leur permettre d'en introduire d'autres sauf dans l'appartement de leurs parents.
- o) de circuler sur les toitures des terrasses et garages
- p) d'installer dans les appartements des appareils fonctionnant au gaz en bonbonne
- q) d'utiliser des appareils de chauffage portatifs à combustible liquide (pétrole,...)
- r) de séjourner et de causer du bruit dans les entrées, escaliers, paliers, ascenseurs, et autres endroits communs
- s) de coller un revêtement de sol ou coller quoi que ce soit au sol. Le locataire qui aurait malgré tout placé du tapis sera prié de le retirer à son départ, faute de quoi la Société procèdera à son enlèvement, tous frais à charge du locataire.
- t) de modifier la couleur des murs, façades, portes, châssis ou corniches extérieures et de modifier fortement la couleur d'origine des boiseries et radiateurs
- u) de créer des baies
- v) de déplacer l'équipement d'origine (évier, armoire, baignoire, etc...)
- w) de créer une maçonnerie même démontable tel que bar, cheminée, etc...
- x) d'intervenir sur les portes coupe-feu (rabotage, forage,...) ; de jouer avec les extracteurs de fumées et les extincteurs.
- y) il est strictement interdit d'utiliser le balcon pour faire barbecue.

Article 6

Tout locataire qui se rendrait coupable d'un désordre ou d'un acte immoral ou indigne serait immédiatement congédié.

Il est strictement interdit aux locataires de se montrer dans les dépendances des immeubles dans une tenue indécente ou incomplète, incompatible avec la moralité publique.

Tout locataire qui aura donné lieu à un scandale ou à un désordre par des disputes entre les membres de son ménage et avec les voisins sera immédiatement traîné en justice. Il en sera de même dans le cas où le logement et ses abords ne seraient pas en parfait état d'entretien et de propreté.

Article 7

Les locataires sont tenus d'utiliser les télévisions, radios, chaînes HI-FI et autres instruments de musique de manière à ne pas incommoder les voisins. Ces appareils doivent être mis en sourdine entre 22 heures et 7 heures le matin. En cas de fête exceptionnelle, nous conseillons aux locataires de prévenir aimablement le voisinage.

Article 8

La Société n'est pas habilitée à résoudre les problèmes de voisinage. Dans ce cas, après avoir tenté de résoudre le problème à l'amiable, nous conseillons aux locataires victimes de déposer plainte auprès de la Police et/ou de s'adresser au Juge de Paix.

ENTRETIEN

Article 9

Les logements doivent être tenus en parfait état d'entretien.

Le locataire est responsable de l'entièreté de la propriété y compris jardin, clôture, barrière, façade, portes, châssis, trottoirs et rampes d'accès. Il devra donc :

- nettoyer son trottoir régulièrement et le déneiger chaque fois que ce sera nécessaire
- nettoyer l'entièreté du réseau d'égouttage (sterputs, coupe-air, chambre de visite, tuyauteries,...) ; d'entretenir tout spécialement les WC et d'éviter les obstructions
- de vider les fosses d'aisance s'il y en a
- de faire ramoner les cheminées par un professionnel agréé au moins une fois par an
- garantir contre les intempéries les tuyaux et compteurs divers qui font partie des lieux loués et devra les faire réparer immédiatement en cas de dégât
- entretenir son jardin, tondre la pelouse et les plantations.
- de remplacer les vitres fêlées ou cassées.
- de huiler les charnières des portes et fenêtres
- de procéder à l'entretien et à la conservation en bon état de l'installation sanitaire (robinetterie, lavabo, baignoire, chasse WC,...), de la serrurerie, des appareils électriques (interrupteurs, prises, tableau,..), du mobilier, des revêtements de sol, des menuiseries, des installations extérieures telles que dallage, grilles, barrières, clôtures, escaliers, sterputs, égouttage et tuyaux de descente d'aux pluviales
- lors de l'installation de machines à laver, séchoirs ou autres appareils à haute consommation d'énergie, il y a lieu de faire effectuer des installations séparées et ce à charge du locataire et ce, par du personnel qualifié.
- ne pas colmater les grilles d'aération.

Article 10

Nulle responsabilité n'est encourue par la Société du chef d'humidité, inondation, qualité d'eau potable et autres cas de force majeure, prévus ou imprévus. Les locataires sont cependant tenus d'en avertir la Société.

Article 11

Les locataires qui auront sali les entrées, paliers, ascenseurs et autres endroits communs, soit en transportant des matières souillantes, soit autrement, sont tenus de procéder immédiatement à un nettoyage parfait. A défaut, ils devront en supporter le coût.

Article 13

Tous les frais seraient occasionnés par les locataires, ayant droit, visiteurs ou personnes quelconques introduites dans l'immeuble par leur fait, aux installations communes ou aux installations particulières, sont à charge du locataire intéressé ; celui-ci ne pourra jamais procéder aux réparations requises sans y avoir été autorisé par une note écrite du délégué de la Société.

Article 15

Il est formellement interdit aux locataires d'exécuter toute tentative de dépannage de chaudière, chauffe-eau, boilers électriques et tableau électrique.

La Société doit être avisée immédiatement et fera diligence pour la remise en état des appareils défectueux.

Toute fausse manœuvre ayant entraîné une mise hors service des appareils sera réparée aux frais du locataire. Dans le cas présent, l'intervention d'un indépendant qualifié ne pourra se faire qu'avec l'autorisation de la Société et sera toujours à charge du locataire.

Article 16

Toute détérioration à l'immeuble ou à ses installations, qui engage la responsabilité du locataire de même que les déplacements inutiles du personnel de la Société seront facturées et ce, sans appel.

CHAUFFAGE

Article 17

- a) les locaux chaufferie doivent être propres, non encombrés et toutes dispositions doivent être prises pour éviter que des poussières n'obstruent les brûleurs. Le locataire veillera à ne pas encombrer les abords immédiats de la chaudière et ce, afin d'en permettre un accès facile.
- b) les ventilations haute et basse doivent rester libres et en bon état. Rien ne peut obstruer les grilles ou conduits de ventilation. Aucun appareil ne peut y être raccordé.
- c) Le locataire ne peut installer un poêle dans un logement où une cheminée n'est pas expressément prévue
- d) La Société ne peut être tenue pour responsable du fonctionnement défectueux ou de non fonctionnement accidentel des installations de chauffage et de distribution d'eau chaude. Dans ce cas, elle fera diligence pour y remédier le plus rapidement possible selon les disponibilités de la main d'œuvre.

- e) Nous conseillons aux locataires de se munir d'un chauffage d'appoint réglementaire en cas de panne de longue durée. Aucun dépannage n'est effectué les week-ends et jours fériés.
- f) Les locataires n'utilisant pas le chauffage central prévu dans leur habitation, sont priés d'avertir la Société pour procéder à la vidange de l'installation (ceci afin d'éviter les dégradations suite au gel). Le non respect de cet article, entraînera des frais de remise en état et de déplacement à charge du locataire.
- g) Toute demande de dépannage non justifiée ou déplacement inutile seront facturées aux locataires.

PARTICULARITES POUR IMMEUBLES A APPARTEMENTS

Article 18

Tous les animaux sont interdits dans les immeubles à appartements.

Article 19

Les concierges et/ou femmes d'ouvrage sont des préposées de la Société. Elles n'ont pas d'ordre à recevoir des locataires. Par contre, celles-ci sont tenues d'obtempérer aux injonctions qu'ils donnent en application du présent règlement. Elles sont responsables de la bonne tenue des immeubles. Toutes les instructions leur sont fournies par le délégué de la Société. Les concierges et/ou femmes d'ouvrage sont chargées d'assurer le respect du règlement et de signaler les manquements quelconques aux locataires pris en faute.

Article 20

Chaque locataire est tenu, en accord avec ses voisins, de palier à nettoyer à tour de rôle son palier et les escaliers qui y aboutissent, minimum une fois par semaine ou chaque fois que c'est nécessaire pour maintenir l'ensemble propre. Toutes dégradations ou salissures anormales seront supportées par son auteur, si la responsabilité n'est pas déterminée, les frais de nettoyage et remise en état seront réparties entre chaque locataire.

Article 21

Les déchets ménagers seront mis en sacs réglementaires et déposés aux endroits prévus, au plus tôt le jour au soir précédant le ramassage. Voir règlements communaux. Même procédé pour les sacs PMC et papiers cartons.

Le locataire s'engage à ne déverser dans les sacs PMC que ce qui y est autorisé.

HALL – PALIER – ESCALIER – RAMPE D'ACCES - ASCENSEURS

Article 22

Ils doivent être dégagés en permanence, rien ne peut y être entreposé, cela s'applique également aux couloirs des caves et dégagements.

Article 23

Les portes extérieures (hall, cave, garage) doivent être fermées après chaque utilisation.

Article 24

Les remises sont à l'usage exclusif des propriétaires de vélos, vélomoteurs et voiturettes d'enfants. Ceux-ci doivent prendre des mesures de sécurité nécessaires. La Société décline toute responsabilité en cas de vol ou de détérioration. Elle se réserve pourtant le droit de percevoir une redevance pour occupation des remises.

Il est interdit d'y garer d'autres véhicules ou objet quelconque.

Article 25

Les garages pour voitures et motocyclettes seront répartis entre les intéressés par les soins de la Société.

Article 26

Il est strictement interdit de fumer dans les cages d'ascenseurs.

Les ascenseurs sont actionnés par les locataires. Ceux-ci dès leur entrée dans l'immeuble, seront initiés à leur fonctionnement par le délégué de la Société et/ou la Concierge.

Les enfants de moins de 10 ans non accompagnés d'un parent ne peuvent utiliser l'ascenseur. Les parents sont tenus d'y veiller.

Les locataires respecteront la plus stricte discipline afin que toutes les manoeuvres indispensables de bon fonctionnement des ascenseurs soient correctement exécutées.

Le locataire surpris à bloquer les portes des ascenseurs sera poursuivi.

Article 27

Dans un souci d'une bonne harmonie de l'aspect extérieur de l'ensemble de l'immeuble, les locataires veilleront à garnir les fenêtres et porte-fenêtres de rideaux flous de teinte blanche ou champagne.

LES CHARGES

Article 28

Indépendamment du montant du loyer, le locataire versera des provisions pour charges destinées à couvrir les dépenses relatives aux frais pouvant être réclamés aux locataires ainsi que les consommations pour les immeubles à appartements.

Article 29

Les charges sont les dépenses réelles en ce compris les consommations payées par la Société relatives à la propriété, à la jouissance ou à l'usage de la chose louée et des parties communes.

Elles comprennent :

- a) **Frais : dépenses réelles payées par la Société et relatives à la jouissance ou à l'usage de la chose louée ;**
- b) **Consommations : produits payés par la Société qui se détruisent à l'usage de la chose louée.**

Les charges sont constituées de frais et de consommations totalement ou partiellement imputables. Elles doivent être établies au prix coûtant sur la base d'éléments justifiables, notamment de factures de fournitures et de contrats ou encore par référence aux prestations effectuées par le personnel de la Société. Les charges sont obligatoirement comptabilisées par nature et par destination. Elles font l'objet de provisions qui doivent être régularisées annuellement sur la base de pièces justificatives correspondant à la période provisionnée. Ces provisions peuvent être revues annuellement de manière à minimiser la différence entre le montant de la provision et le coût réel de la charge.

Les provisions sont les sommes versées mensuellement par le locataire à valoir sur les charges.

Frais : doivent être considérés comme frais toutes les dépenses réelles à caractère collectif et relatives à des travaux ou des services de même nature et de même importance, tels que les services de conciergerie, d'entretien des espaces verts, d'entretien des ascenseurs et de chauffage collectif, les dépenses relatives à la protection contre l'incendie ou la désinfection. Doivent être aussi considérés comme frais les dépenses réelles relatives aux services d'entretien d'appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire individuels ou collectifs, et de leurs conduits d'évacuation. Ces frais peuvent être répartis par immeuble, voire groupe d'immeubles ou ensemble de logements, moyennant l'approbation du comité consultatif (s'il existe) pour autant qu'ils soient conformes au caractère collectif et uniquement entre les locataires bénéficiant de l'un ou l'autre de ces services. Les logements inoccupés ainsi que les logements occupés par les concierges doivent être inclus dans le calcul de répartition.

- a) **Conciergerie** : ce compte d'exploitation comprend : le coût salarial des concierges, le coût des remplacements éventuels, les impôts à charge de l'employeur, le coût du matériel et des produits d'entretien.
- b) **Entretiens généraux** : ce compte d'exploitation comprend les entretiens d'immeubles n'ayant pas de conciergerie et qui bénéficient de services rendus soit par une régie propre à la société ou par des sociétés extérieures. Ce compte d'exploitation comprend : les prestations de nettoyage, les prestations de manutention des poubelles, les taxes relatives à l'enlèvement des immondices ; les prestations pour intervention de débouchage des vide-poubelles, le débouchage des décharges, le dégagement des combles, caves et communs encombrés par des dépôts anonymes.
- c) **Espaces verts** : ce compte d'exploitation comprend : les factures de prestations de firmes réalisant les travaux, le coût salarial de la cellule « plantations », l'amortissement du matériel affecté à l'entretien de ce poste, les carburants et lubrifiants ainsi que les dépenses d'entretien courant du matériel horticole.
- d) **Entretien des ascenseurs** : ce compte d'exploitation comprend : les contrats ordinaires d'entretien, les contrats de contrôle technique, les factures de dépannage en dehors des heures normales de prestations, les surcoûts d'assurance éventuels.
- e) **Entretien du chauffage central et des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire individuels ou collectifs et de leurs conduits d'évacuation** : ce compte d'exploitation comprend : les frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance,

d'entretien et de dépannage des installations, les contrats de contrôle général, les interventions de garde.

- f) **Dépenses inhérentes à la protection contre l'incendie** : ce compte d'exploitation comprend les factures des firmes spécialisées pour la location, la vérification, la recharge, la réparation de l'appareillage. Dans le cas où une société couvre en assurances incendie et dégâts des eaux avec abandon de recours, le surcoût relatif à ce dernier peut être à charge des locataires.
- g) **Dépenses inhérentes à la désinfection** : Ce type de charges ne peut être pris en considération que lorsqu'il s'agit de contrats d'interventions régulières et préventives. Les interventions ponctuelles effectuées dans un immeuble bien défini, voire dans un seul logement, doivent être considérées comme de l'entretien locatif normal à charge des locataires de cet immeuble ou de ce logement.

Consommations : doivent être considérées comme consommations, toutes les dépenses réelles d'achat d'eau, d'électricité, de gaz et autres combustibles payées par la société, notamment pour la fourniture à l'alimentation de chauffage collectif des logements, des parties communes intégrées à un immeuble à logements multiples ainsi que des équipements collectifs non intégrés aux logements et gérés par la société. Sont également considérées comme consommations, toutes les dépenses accessoires telles que la location et le relevé des compteurs et de calorimètres.

- a) **Consommation de chaleur** : sont prises en considération les factures relatives à l'achat du combustible, à l'achat de l'eau, à la location et au relevé des compteurs et des calorimètres.
- b) **Consommation d'électricité** : sont prises en considération les factures relatives aux parties communes des immeubles à logements multiples, au chauffage collectif, aux ascenseurs des buildings.
- c) **Consommation d'eau** : sont prises en considération les factures concernant les parties communes des immeubles à logements multiples, les factures payées par la société au profit des locataires, la location et les relevés des compteurs et décompteurs.

Entretiens à charge des locataires : effectués par entreprises extérieures et facturés à la Dinantaise SCRL

Ascenseurs : participation aux frais d'entretien

Chauffage central : entretien annuel : obligation légale de faire vérifier l'installation chaque année par une firme agréée. Ce contrôle comporte le ramonage, la vérification de l'étanchéité et de la combustion, ainsi que le nettoyage et la mise au point du brûleur.

Chauffe-bain, chauffe-eau : réglage, détartrage, nettoyage des trous à gaz et remplacement des robinets.

Protection Incendie : contrat annuel d'entretien des extincteurs. Et poste « abandon de recours » du contrat assurance incendie de la société.

Espaces verts : entretien des espaces communs.

La société applique le système time-sheet, ce qui signifie une gestion plus pointue de notre service technique qui, doit rentrer quotidiennement une feuille de route avec feuilles de travail justificatives signées par le locataire. Ces mesures sont destinées à mieux contrôler l'impact

des dépenses de notre service technique sur les charges des locataires. C'est ainsi que pour les services dit « collectifs », le locataire supportera le coût salarial des ouvriers concernés ; pour les autres services à charge du locataire, le locataire se verra facturé le coût horaire de l'intervention, le déplacement et la fourniture des pièces placées sauf si cas de vétusté alors à charge de la Société. Cette facturation sera évidemment déduite du coût salarial global « entretien locatif » dans le décompte de charges annuels.

Veillez trouver ci-après la liste des travaux à charge des locataires et pouvant bénéficier de notre intervention (liste non exhaustive) qui sera facturée :

- Taille, élagage plantations
- Dégorgement des conduits d'eau pluviale
- Graissage des serrures et des charnières
- Clés : remplacement ou fourniture
- Remplacement des poignées de portes, gonds, réfection des mastics, remplacement des vitres détériorées
- Débouchage des canalisations d'eau, remplacement des joints et colliers, menues réparations sur les robinetteries et remplacement des accessoires des canalisations de gaz
- Eviers et appareils sanitaires : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des flexibles de douches
- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles
- Remplacement des ampoules
- Remplacement des minuteriers
- Remplacement des joints de chasses WC, des manchons de raccord au tuyau de chute et du flotteur
- Réparation boîte aux lettres
- Réparation boiseries (coups, griffes, ...), Portes (coups, griffes,...)
- Réparation des trous dans plafonnage (clous, crochets,...)
- Eviers-lavabos : réparation des éclats, des fêlures, griffes,...
- Plomberie : réparation fuites hors vétusté,...
- Réparation sonnettes et parlophones ...
- Réparation détecteurs de fumées,...
-

Par contre, la Société n'intervient pas pour la vidange de fosses septiques, pour ce travail, le locataire fera lui-même appel à une firme spécialisée.

Gemechenne, La Dinantaise (Ancien bâtiment et 4 logements), Bouvignes, Rues Wéry, Barbier, Fétis, Richier et Genard : entretien des convecteurs ou poêles : le locataire fera appel à l'entreprise de son choix pour l'entretien. Nous apporter la preuve que celui-ci a été correctement effectué si départ du logement. Toutefois, si lors de l'entretien, des frais sont occasionnés à cause de la vétusté, ceux-ci seront pris en charge par la société sur base de documents justificatifs (rapport de l'entreprise).

Autres quartiers : la Société a souscrit un contrat pour l'entretien du chauffage. Celui-ci est répercuté dans les charges. Actuellement, c'est la société Close Maintenance qui effectue ce travail Au 1.10.2007, elle sera remplacée par la SA Dimanche.

Assurances : Vous n'êtes pas sans savoir que la Société a souscrit, depuis le 1^{er} janvier 2002, une assurance incendie avec abandon de recours envers le locataire, ce qui signifie que la police d'assurance que vous êtes tenus de souscrire est donc une police « responsabilité civile-vie privée ». Nous tenons toutefois à vous prévenir qu'en cas de sinistre qui nécessite une déclaration et intervention de l'assurance, la franchise sera à charge du locataire.

Article 30

Lors du départ du locataire, la Société retiendra d'office sur la caution du locataire une provision à valoir sur le décompte de charges de l'exercice en cours. Cette provision sera estimée sur base du décompte précédent.

En cas d'arriérés de loyers, de charges et de factures, la caution de même que la réduction de précompte immobilier éventuellement due sera conservée à hauteur du montant dû.

Le décompte créditeur de charges ne sera remboursé que si le locataire n'accuse aucun arriéré.

Article 31

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, la Société sera seule juge de la solution à y réserver tout en tenant également compte des dispositions du contrat de bail

Le locataire déclare avoir pris connaissance du présent règlement d'occupation.

Dinant, le

Signature(s) du (des) locataire (s) précédée(s) de la mention « lu et approuvé »