

REGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

LE PRESENT REGLEMENT DÉTERMINE LES DROITS ET LES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES DE TOUS LES OCCUPANTS DE LA RESIDENCE SITUEE A LA RUE CHARLES DUPRET 36 A 6000 CHARLEROI.

PRELIMINAIRE

Chaque occupant de la résidence aspire à vivre paisiblement et en bon voisinage. Il va de soi que la vie en communauté exige de chacun le respect des règles dont la nomenclature est reprise ci-après.

Ce règlement s'applique également aux visiteurs.

1. OCCUPATION DES APPARTEMENTS

Tous les appartements doivent être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent servir de maison de tolérance ni d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaise vie et/ou mœurs.

Ils ne peuvent être sous-loués sans l'accord préalable du propriétaire, ceci afin d'éviter tout problème au niveau de la sécurité générale de l'immeuble.

Tout occupant doit être domicilié à la résidence.

2. ACCES A L'IMMEUBLE

- 2.1 Les portes d'accès, tant celles donnant sur la rue que celles permettant d'accéder aux jardins et aux caves doivent toujours être soigneusement fermées.
- 2.2 Les paillasons disposés aux endroits de passage doivent être utilisés et, plus particulièrement en cas de mauvais temps.
- 2.3 L'accès à l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- 2.4 La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte électrique que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs de l'occupant.
- 2.5 Il est interdit de jouer, de déposer des objets encombrants (ex vélos, meubles...) dans les halls d'entrée.
- 2.6 Il est interdit aux personnes étrangères à l'immeuble de s'abriter dans les halls d'entrée en cas de mauvais temps.
- 2.7 Les portes d'accès doivent être systématiquement fermées à clefs entre 20h (le soir) et 6h (le matin) afin d'éviter toute intrusion non souhaitée.
- 2.8 Les parlophones doivent être correctement accrochés et en parfait état de fonctionnement afin d'éviter toute interférence dans le système de la parlophonie. Les défauts doivent être signalés au propriétaire.

3. ASCENSEURS

- 3.1 L'usage des ascenseurs est INTERDIT aux enfants âgés de moins de 14 ans, non accompagnés d'un adulte.
- 3.2 Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans la cabine et doit être strictement respecté.

- 3.3 Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets qui, par leur nature ou leur encombrement, sont susceptibles de provoquer des dégradations est interdit.
- 3.4 Les portes des ascenseurs ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation de la cabine doit se faire en un minimum de temps.
- 3.5 Les cellules doivent toujours être dégagées de tout objet.
- 3.6 L'occupant qui constate un fonctionnement anormal de l'ascenseur doit en aviser d'urgence la société ELASC chargée de l'entretien au n° de téléphone 071 38 59 96 ou 0475/285 996.
- 3.7 L'emploi des ascenseurs est strictement interdit en cas d'incendie.

4. DECHETS ET ENCOMBRANTS

- 4.1 Les déchets évacués doivent être correctement emballés dans les sacs prévus à cet effet et être déposés devant l'immeuble en respectant les horaires de passage des services de Charleroi Propreté. L'occupant est prié de nettoyer ses salissures laissées sur les sols des communs de l'immeuble (couloir, ascenseur, cave...).
- 4.2 Il est strictement interdit d'entreposer des encombrants dans les parties communes. Il est rappelé que Charleroi Propreté vous offre un service gratuit de collecte d'encombrants à domicile. Il suffit de contacter ce service au numéro gratuit **071/47.57.57**.
- 4.3 Une amende de 100 euros pour dépôt frauduleux sera appliquée.

5. BRUIT

Le bruit dans un immeuble à appartement est inévitable et il convient à chaque occupant d'être relativement tolérant vis-à-vis de ses voisins. Cependant, une nuisance intempestive peut souvent être à la source de conflits de voisinage.

En évitant les sources sonores les plus courantes, il est possible de réduire de façon importante les inconvénients dus au bruit et, à cette fin, il y a lieu de se conformer aux prescriptions ci- indiquées, valables tant de jour que de nuit.

- 5.1 Interdit de claquer les portes
- 5.2 Réduire la puissance des postes de radio et de télévision
- 5.3 Interdit de s'interpeller à haute voix dans les ascenseurs, escaliers, paliers et halls surtout le soir et la nuit
- 5.4 Interdit de déambuler dans les appartements avec des chaussures à talons ou à semelles dures
- 5.5 Interdit d'employer abusivement les robinets de distribution d'eau la nuit (après 23h)
- 5.6 Interdit d'effectuer des travaux d'aménagement/déménagement de meubles ou autres objets lourds, d'utiliser des aspirateurs ou autres appareils bruyants durant la soirée, la nuit (de 20h à 8h) ainsi que le dimanche
- 5.7 Il y a lieu d'interdire les jeux bruyants des enfants dans les appartements et les parties communes de l'immeuble
- 5.8 Interdit de laisser les chiens seuls dans les appartements et sur les terrasses

En cas de problème de voisinage, les occupants sont priés de tenter de résoudre le problème à l'amiable en respectant les règles de politesse et de bonne conduite.

Si le problème persiste, les locataires peuvent porter plainte par courrier ou courriel chez le propriétaire qui en avisera l'agent de quartier pour entamer une conciliation.

Si cette conciliation échoue, une requête sera transmise au juge de paix pour expulsion du locataire fautif.

6. ASPECT DE L'IMMEUBLE

Afin de maintenir un aspect soigné l'immeuble, il convient de se conformer aux directives énoncées ci dessous, basées notamment sur le principe que rien ne peut être exposé visiblement de l'extérieur.

- 6.1 Les noms apposés sur les boîtes aux lettres, en regard des boutons de sonnettes et dans les ascenseurs doivent être non seulement mentionnés au moyen d'étiquette agréée par le propriétaire, mais doivent également correspondre au locataire réel.
- 6.2 Interdiction d'exposer devant les fenêtres ouvertes ou sur les balcons des vêtements, linges, tapis, draps couvertures, meubles, vélos, poussette d'enfant, poubelles...
- 6.3 Les vitres des appartements doivent être régulièrement nettoyées et, en cas de bris ou de fêlures, doivent immédiatement être remplacées.
- 6.4 Les fenêtres de la façade avant doivent être «munies» de voiles blancs.
- 6.5 Les bacs à fleurs aux façades avant et arrière doivent être suspendus vers l'intérieur des balcons.
- 6.6 Les parties communes, et en particulier les escaliers, paliers, halls d'entrée, ascenseurs doivent, en tout temps, être libres de tout objet.
- 6.7 Les halls d'entrée, couloir du rez-de-chaussée, paliers et escaliers ne peuvent servir d'endroits de jeux pour les enfants.
- 6.8 Par mesure de sécurité et d'hygiène, les terrasses avant et arrière doivent être libres de tout objet encombrant ou salissant (poubelles, meubles importants, antennes paraboliques...).

7. PROPRETE DE L'IMMEUBLE

- 7.1 Il est interdit de jeter des détritrus, de la nourriture ou tout autre objet par les fenêtres, au-dessus du garde-corps des terrasses ou dans les parties communes de l'immeuble, ni de secouer ou de battre les tapis, la literie...
- 7.2 L'occupant est tenu de ne pas salir les parties communes de la résidence et de procéder à leur nettoyage si, par inadvertance ou manque de précautions, il serait responsable d'une quelconque salissure (traces de pieds et mains sur les murs, déjections canines...).

8. VELOS ET VOITURES D'ENFANTS

- 8.1 Les vélos et voitures d'enfants ne peuvent être parqués ni dans les halls d'entrée, ni dans les couloirs des caves, ni sur les paliers des étages, ni sur les terrasses.
- 8.2 Il est interdit de placer des motos et vélos contre les murs de l'immeuble.

9. ANTENNE PARABOLIQUE

La résidence est desservie par la télédistribution par câble. Le placement d'antennes paraboliques sur les façades, les terrasses et les balustrades avant et arrière est strictement interdit.

10. PRECAUTION EN CAS D'INCENDIE OU DE FUITE DE GAZ

- 10.1 Il est strictement interdit d'obstruer les terrasses de façon à permettre une évacuation aisée de l'immeuble par les services de secours au cas où les cages d'escaliers ne seraient plus praticables.
- 10.2 Tout foyer d'incendie doit être immédiatement signalé aux pompiers en formant le n°101.
- 10.3 Toute fuite de gaz constatée doit être immédiatement signalée à la Société de distribution du gaz au 0800/87087.
- 10.4 Les locataires sont responsables de vérifier régulièrement le bon fonctionnement des détecteurs de fumée présents dans leur appartement. Si ceux-ci ne fonctionnaient plus correctement, ils doivent tout d'abord s'assurer que les piles sont encore fonctionnelles avant d'en avertir le propriétaire.

11. ANIMAUX DOMESTIQUES

- 11.1 Ces animaux, plus précisément les chiens et les chats, sont tolérés dans l'immeuble pour autant que l'animal ne soit la cause de nuisance telle que : odeur, dégradation, propreté des parties communes ou tranquillité des voisins.
- 11.2 En aucun cas, ces animaux ne peuvent circuler sans surveillance dans les parties communes de l'immeuble.
- 11.3 Les chiens doivent être tenus en laisse et, si nécessaire pourvus d'une muselière. Les chats ne peuvent se promener sur les terrasses voisines.
- 11.4 En cas de plainte, le propriétaire pourra en avertir l'agent de quartier ou faire porter le litige devant la Justice de Paix et les frais de procédure seront entièrement à charge du propriétaire de l'animal.

12. EMMENAGEMENTS ET DEMENAGEMENTS

- 12.1 Par emménagement ou déménagement, on entend le transport de meubles et objets divers d'un lieu à un autre.
- 12.2 L'emménagement ou déménagement doit s'effectuer exclusivement par l'utilisation d'un élévateur en façade avant. Seuls des objets de petites tailles (moins de 75cm de diamètre) peuvent être transportés dans les communs de l'immeuble (couloir, ascenseur...) en respectant les précautions d'usage pour ne pas endommager ceux-ci.
- 12.3 Le propriétaire doit obligatoirement être averti au minimum 2 semaines avant la date de déménagement. En cas d'emménagement ou de déménagement clandestin et/ou ne respectant pas les points précédents, une indemnité forfaitaire de 100 euros sera réclamée au locataire fautif.

13. CHAUFFAGE

- 13.1 Les occupants sont tenus de purger régulièrement leurs radiateurs pour garantir le bon fonctionnement de ceux-ci. En cas de problème, ils en informent le propriétaire.
- 13.2 Dans un souci d'économie pour les occupants, la chaudière sera coupée entre le 1^{er} juin et le 1^{er} septembre de chaque année. En effet, la maintenir allumée consomme du mazout même si les radiateurs ne sont pas allumés dans les appartements.

14. ASSURANCES

L'occupant est tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il communiquera au propriétaire, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

15. ENTRETIEN ET REPARATIONS

- 15.1 Le propriétaire prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer et l'entretien annuel de la chaudière commune. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, l'occupant devra en aviser immédiatement le Bailleur.
- 15.2 L'occupant prendra à sa charge l'entretien et les réparations locatives, ainsi que les travaux résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il procèdera notamment à l'entretien annuel des détecteurs de fumée, des joints de robinetterie et du chauffe-eau sanitaire.

16. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du propriétaire. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques de l'occupant.

17. PLAINTES

Pour être recevables, les plaintes relatives au fonctionnement général de l'immeuble doivent être introduites par courrier ou courriel au propriétaire. Les plaintes formulées par téléphone ou anonymes ne seront pas prises en considération.

18. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Ce **règlement**, en vertu de l'article 577-10 du Code civil, **doit être** communiqué à tout locataire. Le non respect de règlement peut engager des poursuites en justice de paix aux frais de l'occupant.

19. NUMEROS UTILES EN CAS DE PROBLEMES

- Police Général : 100
- Police Charleroi Sud : 071/86.21.84
- Pompiers & Ambulance : 101
- Odeur de gaz : 0800/87087
- Charleroi Propreté : 0800 24 063
- Propriétaire : Mr Lehner – Legrelle : 0488/77 40 90
- Ascenseur : Mr Zaniol : 0475/285.996
- Travaux : Mr Matsos : 0496/829.328