

**REGLEMENT
D'ORDRE INTERIEUR**

KAP E L L E V E L D
Société coopérative
d'Habitations sociales
avenue Albert Dumont, 10
1200 BRUXELLES.

Nom :
Prénoms :
Adresse :
.....
Sociétaire n° :

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Considérant qu'il importe de sauvegarder la conception de l'esthétique générale qui a présidé à l'édification de la Cité-Jardin et en vue de maintenir de bons rapports au sein de la population, le Conseil d'Administration de la Société coopérative d'Habitations sociales KAP E L L E V E L D, indépendamment des dispositions légales et statutaires, décide que les habitants sont tenus de se conformer aux prescriptions suivantes :

POUR L'ENSEMBLE DE LA CITE-JARDIN

- le logement ne peut être occupé que par des personnes faisant directement partie du ménage du locataire. Il est interdit à celui-ci de céder son droit de bail ou de sous-louer en tout ou en partie le bien loué. Il est aussi formellement interdit d'héberger des logeurs sans autorisation préalable de la Société;
- le locataire s'interdit d'utiliser le bien loué pour d'autres usages que celui d'habitation. En conséquence, il lui est défendu, sans autorisation écrite de la Société, d'établir quelque commerce ou industrie que ce soit dans le logement, de placer des enseignes, réclames ou pancartes;
- la Société se réserve le droit de faire visiter en tout temps, par ses délégués, le logement et, le cas échéant, les dépendances, le garage et le jardin. L'autorité de tutelle de la Société pourra faire procéder aux mêmes visites par ses représentants;
- tout changement dans la composition du ménage du locataire devra être signalé immédiatement et par écrit à la Société;
- à chaque requête motivée de la Société, le locataire est tenu de fournir toutes les données relatives à la situation familiale et patrimoniale du ménage, ainsi qu'aux revenus des membres de celui-ci. Si le locataire ne satisfait pas à cette obligation, le loyer sera égal à la valeur locative normale du bien;
- le loyer, les frais de confort, les services communs, etc..., sont payables entre le 1er et le 5 du mois;
- le locataire qui renonce à son logement est tenu de donner un préavis de trois mois prenant cours le 1er du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié;

- le locataire est obligé de laisser visiter le logement par les personnes désignées par la Société, durant les mois qui précèdent la date de son départ, aux jours et heures fixés par la Coopérative, et cela au moins deux heures par jour et trois jours par semaine, sans pouvoir exiger de ce chef une indemnité quelconque;
- le locataire ne peut apporter aucune modification au logement qu'il occupe sans autorisation écrite de la Société. Tout changement ou amélioration restera, à la sortie du locataire, la propriété exclusive de la Société sans indemnité. Toutefois, la Société a le droit de faire rétablir les lieux loués dans leur état primitif aux frais du locataire;
- le logement et toutes ses dépendances doivent être soigneusement entretenus par le locataire qui s'engage en outre à signaler les détériorations dont la réparation incombe à la Société coopérative. Celle-ci ne supporte que les frais d'entretien des toitures et des grosses réparations au logement. Il appartient au locataire de faire exécuter lui-même et à ses frais toutes réparations dites locatives, telles que remise en état des peintures, des tuyauteries d'eau et de gaz, des égouts, des installations sanitaires et électriques, des haies, etc...;
- lorsque le locataire ne fera pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent, la Société aura le droit de les faire effectuer elle-même aux frais de celui-ci;
- il est interdit d'utiliser les canalisations d'eau, les conduites de gaz ou de chauffage central ainsi que les décharges métalliques d'eaux usées ou pluviales, comme prise de terre pour l'installation électrique intérieure du logement. Le locataire est responsable des dégâts et des accidents qui seraient provoqués par de telles pratiques;
- le locataire a l'obligation de maintenir en bon état les installations de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central et de protéger efficacement les compteurs d'eau contre les effets du gel;
- toute transformation à une installation électrique doit être signalée à la Société pour être vérifiée;
- les modifications ou extensions notables d'une installation électrique existante, ne peuvent - en vertu du R.G.I.E. (Règlement général sur les Installations électriques) - être mises en service sans avoir été dûment réceptionnées par un organisme de contrôle agréé;
- il est interdit au locataire d'installer, sans respecter les prescriptions du R.G.I.E., une machine à laver, une essoreuse, un sèche-linge, etc..., dans une salle de bains;
- en ce qui concerne l'installation et l'utilisation d'appareils fonctionnant au gaz, les locataires doivent se conformer aux prescriptions de la norme NBN D51-003 qui précise les critères auxquels doivent répondre les installations intérieures de gaz;
- il est formellement interdit de verser des huiles, graisses, etc..., dans les égouts, caniveaux, éviers, baignoires, lavabos et W.C.;
- le locataire est tenu de prendre les dispositions nécessaires en vue de sauvegarder la sécurité des passants sur les trottoirs dont il a la responsabilité;

- l'accès des trottoirs est uniquement réservé aux piétons;
 - les poubelles ne seront placées devant l'immeuble que le jour de la collecte des immondices ou, au plus tôt, la veille après 20 heures. Les poubelles et les sacs utilisés doivent être hermétiques et ne peuvent en aucun cas être déposés sur les seuils des bâtiments ou dans les zones de plantations;
 - il est défendu de circuler ailleurs que sur les chemins et sentiers tracés. Ces derniers ainsi que les clôtures, squares, promenades, pelouses, parterres, arbres, arbustes, plantes et fleurs de la Cité-Jardin, sont placés sous la protection de la population;
 - les propriétaires d'animaux veilleront à ce que ceux-ci ne commettent aucune dégradation à la propriété d'autrui. Le Règlement de Police devra être strictement respecté;
 - le stationnement prolongé de camions, autocars, caravanes, camping-cars, motorhomes, remorques, etc..., est interdit dans la Cité-Jardin;
 - il est défendu de faire du bruit de nature à incommoder les voisins;
 - les parents sont civilement responsables des dégâts ou accidents occasionnés par leurs enfants. La Société décline toute responsabilité du chef d'accidents qui pourraient survenir à ces derniers;
 - le locataire est responsable envers la Société de tous dégâts occasionnés par les personnes qu'il héberge;
 - les dégâts provoqués aux biens loués par un incendie ou par suite de rupture, fissure, débordement ou engorgement de conduites hydrauliques, sont réparés sans qu'aucun des recours pouvant être basé sur les articles 1245, 1302, 1733 et 1734 du Code civil ne soit jamais exercé contre le locataire, le cas de malveillance excepté et à moins que l'intéressé n'ait fait garantir sa responsabilité.
- Le locataire est ainsi à l'abri de toute surprise en ce qui concerne les dégâts immobiliers résultant de ces périls, mais il reste exposé à un recours de la part du ou des locataires et/ou voisins dont le mobilier aurait été sinistré. Il appartient donc au locataire de souscrire une police prévoyant non seulement l'assurance contre l'incendie et contre les dégâts par eau en ce qui concerne son propre mobilier, mais également une clause "recours des voisins" pour chacune des deux garanties.
- Le bris de vitrage et les périls de vol ou de tentative de vol ne sont pas couverts par les polices d'assurance de la Société;
- les locataires sont impérativement tenus de se conformer aux prescriptions locales de circulation routière;

MAISONS UNIFAMILIALES

- il est interdit d'apporter quelque modification que ce soit aux murs extérieurs des immeubles, de les percer, d'y enfoncer des clous ou des crampons et d'employer les tuyaux de descente d'eau de pluie comme moyen d'attache;
- il est défendu de monter sans nécessité sur les toitures et d'y placer des installations quelconques;

- il est absolument proscrit d'établir, à l'intérieur des jardins, des constructions, garages, remises, refuges, chenils ou installations quelconques, sans autorisation écrite de la Société;
- il est défendu de garer des véhicules dans les jardinets précédant les immeubles ainsi que dans les allées latérales;
- le locataire ne peut enlever ou modifier les clôtures et leur tracé, ni déplacer ou transformer les portillons;
- il est interdit de franchir les clôtures entre les jardins et d'établir des couloirs d'accès entre propriétés voisines par la suppression d'une section de clôture;
- les haies de clôture des jardins et jardinets seront en ligustrum et devront être entretenues régulièrement. Les haies séparant les jardins devront avoir une hauteur suffisante afin de préserver au maximum la quiétude de chaque locataire ainsi que l'intimité familiale. La haie séparant les cours à l'arrière des maisons pourra s'élever au maximum jusqu'à 2 m. sur une distance d'environ 4 m. à partir de la façade arrière de la maison;
- les jardins et jardinets seront maintenus en état constant de propreté. Au surplus, il y aura lieu de procéder à la destruction des chardons, des mauvaises herbes et au désherbage des pieds des haies. Les trottoirs seront régulièrement nettoyés;
- les arbres à haute tige ne peuvent être plantés qu'à deux mètres cinquante de distance au moins de toutes les limites du bien loué et à quatre mètres au moins du corps d'habitation;
- les arbres plantés dans les jardins et jardinets ne peuvent être abattus sans l'autorisation préalable de la Société, mais il faut veiller à l'égouttage de ceux-ci en temps opportun;
- les résidus de ménage et toutes matières quelconques de nature à produire des émanations fétides ou incommodes, ne pourront séjourner dans les cours et jardins. Les poubelles seront tenues le plus possible à l'écart des clôtures et haies mitoyennes;
- il ne peut être fait usage de tondeuses ou autres outils à moteur les dimanches et jours fériés. Ces jours-là, on ne peut pas non plus faire sécher du linge dans les jardins;
- il incombe au locataire de veiller à l'écoulement normal des eaux de pluie et des eaux résiduaires. Les sterfputs, les avaloirs d'égout et les citernes seront, par de fréquents nettoyages, tenus constamment en état de remplir leur office;
- le locataire est tenu de faire ramoner les cheminées autant de fois que de besoin, mais au moins une fois par an;
- les portes et fenêtres en bois devront être régulièrement repeintes, tandis que les portes et fenêtres en aluminium émaillé au four et en PVC devront être soigneusement entretenues;

IMMEUBLES A APPARTEMENTS

- l'accès aux chaufferies est formellement interdit aux locataires;
- le locataire est tenu de veiller à la fermeture des portes d'entrée de l'immeuble après son passage;
- la porte à rue ne peut jamais être fermée à clef, de façon à permettre l'accès permanent aux boîtes aux lettres et sonneries se trouvant dans le sas;
- entre 7 heures et 22 heures, il est interdit de fermer à clef la porte séparant le sas de la cage d'escalier. Pendant ces heures, la porte en question doit en effet pouvoir être actionnée au départ du parlophone dans chaque appartement;
- l'éclairage des sas et des lanternes extérieures est assuré par allumage et extinction automatiques. Toute intervention des locataires dans le mécanisme des horloges est proscrite;
- si l'auteur d'une dégradation constatée dans les parties communes d'un immeuble à appartements n'est pas connu, tous les locataires du bâtiment contribueront aux frais de remise en état;
- dans toute la mesure du possible, le nettoyage des communs est assuré par la Société. Dans le cas où ce service serait interrompu, les locataires devront effectuer régulièrement l'entretien des parties des cages d'escaliers, paliers, couloirs, etc..., qui leur incombe;
- les locataires qui auront sali les escaliers et dégagements sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage;
- les cages d'escalier, y compris celles des caves, ne peuvent être encombrées par le moindre objet;
- il est strictement défendu de faire sécher du linge sur les terrasses et aux fenêtres des immeubles à appartements;
- dans chaque appartement, l'entretien des menuiseries intérieures et de la partie interne des boiserries des fenêtres est à charge du locataire; la peinture ou la protection décorative d'origine doit obligatoirement être respectée. L'entretien de la partie extérieure des boiserries des fenêtres est du ressort exclusif de la Société;
- il est défendu de laver les voitures en utilisant les prises d'eau existant en façade.

Le présent règlement d'ordre intérieur sera de stricte application.

En cas d'infraction, le Conseil d'Administration infligera, indépendamment du paiement des dégâts éventuels, les sanctions suivantes :

- 1°) l'observation;
- 2°) la réprimande.

La récidive pourra entraîner l'exclusion du locataire.

En vertu du chapitre VII (vente de logements) - art. 28 - 2ème alinéa des statuts de la Société, les prescriptions du règlement d'ordre intérieur sont également applicables aux propriétaires.

Deux exemplaires de ce règlement seront signés pour approbation par chacune des parties, le premier étant remis au locataire ou au propriétaire, le second demeurant au siège de la Société sous le couvert du dossier de l'intéressé.

Fait en double à Woluwe-Saint-Lambert,

le

Le Locataire,
Le Propriétaire,
(biffer la mention inutile)

Pour le Conseil d'Administration,
Deux Membres du Bureau exécutif,