

CONTRAT DE BAIL

1. « Le Logis Tournaisien » Société de Logement de Service Public, ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée, inscrite à la BCE sous le numéro 0402.504.468, régie par le Code Wallon du Logement et créée le 09/03/1922, agréée par la Société Wallonne du Logement sous le numéro 5560, dont l'adresse est la suivante :

75b, avenue des Bouleaux à 7500 TOURNAI

(Tel. : 069/ 22 27 41 - Fax : 069/ 36 29 01)

représentée par :

Monsieur Devrim GUMUS, Directeur-Gérant

et

Monsieur Paul-Olivier DELANNOIS, Président

ci-après dénommée « LA SOCIETE »

et

2. «TitreSign1» «SignBail1»

«TitreSign2» «SignBail2»

Dont l'adresse est la suivante :

«RueActu» «CpostActu» «LocalitéActu»

S'obligeant solidairement et indivisiblement,

ci-après dénommé(s) « LE LOCATAIRE »

ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article premier. Caractère social du logement

La société donne un logement social en location, grâce à l'intervention financière de la Région wallonne.

Ce logement a été attribué en tenant compte, notamment, de la situation sociale, familiale et financière du locataire.

La durée du bail, le calcul du loyer et des charges du locataire, ainsi que les modalités de constitution de la garantie locative font l'objet de règles spécifiques, arrêtées par le Gouvernement wallon. Ces règles peuvent, le cas échéant, être modifiées en cours de bail.

Le présent bail est conforme au modèle annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, que la société doit respecter.

Une charte des sociétés et des locataires, annexée au présent bail, est signée par la société, ainsi que par le locataire avant son entrée dans les lieux.

Article 2. Description du logement

La société donne en location au locataire

«Typedelogement»

situé(e)

«Rue»

«CPost» «Localite»

Le logement se compose de 1 hall, 1 cuisine, 1 salon, 1 salle de bains, «NbChambres» chambre(s), 1 w.c., grenier, chauffage (électrique, gaz, mazout), cave, garage n°(.....).

Le bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du locataire qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Le locataire reconnaît que l'état du bien satisfait aux normes minimales de salubrité fixées par la Région wallonne.

A l'expiration du bail, il devra le laisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Un état des lieux est établi avant sa mise à la disposition du locataire

à l'amiable, par la société et le locataire,

par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.

Cet état des lieux reste annexé au présent bail.

Sauf convention contraire, le constat des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée. Un état des lieux de sortie sera établi avant que le locataire ne restitue le logement au bailleur.

Article 3. Destination du logement

Le locataire occupe le logement comme habitation privée. Toute autre affectation est interdite.

Article 4. Occupation du logement

Le locataire est tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et s'y faire domicilier.

Il ne peut en transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès.

Toute cession ou sous-location, même partielle, est interdite.

Le logement ne peut être occupé, en tant que résidence principale, que par des personnes faisant partie du ménage du locataire et qui y sont domiciliées et renseignées comme telles à la société.

Au moment de l'entrée en vigueur du présent bail, la composition du ménage du locataire est la suivante :

Nom - Prénom	Date de naissance	Lien de parenté - d'alliance
--------------	-------------------	------------------------------

1. «nommenage1»
«datnaiss1»
«lienparent1»
2. «nommenage2»
«datnaiss2»
«lienparent2»
3. «nommenage3»
«datnaiss3»
«lienparent3»
4. «nommenage4»
«datnaiss4»
«lienparent4»
5. «nommenage5»
«datnaiss5»
«lienparent5»
6. «nommenage6»
«datnaiss6»
«lienparent6»
7. «nommenage7»
«datnaiss7»
«lienparent7»
8. «nommenage8»
«datnaiss8»
«lienparent8»
9. «nommenage9»
«datnaiss9»
«lienparent9»

Toute modification de cette composition de ménage au cours de la location doit être communiquée par écrit à la société, dans un délai de 8 jours.

Article 5. Propriété d'un autre logement

Dans le cas où le locataire ou l'un des membres du ménage occupant le logement acquiert la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose, le locataire est tenu de notifier cette acquisition dans le mois à la société, sans préjudice de l'article 18, § 2, du présent bail.

Dans le mois de la demande qui lui en est faite, le ménage est tenu de fournir tout renseignement nécessaire au contrôle des conditions d'admissions visées à l'article 1^{er}, 31^o du Code Wallon du Logement et à l'article 3, §3 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la

Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Article 6. Durée du bail

Le présent bail prend effet le «date».

La mise du logement à la disposition du locataire est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- la signature de l'état des lieux (voir article 2)
- la constitution de la garantie locative (voir article 10)
- le paiement du premier mois de loyer (voir article 9).

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années ou pour la durée restante du droit de l'habitat. A défaut de congé notifié dans les délais visés aux articles 17 et 18 du présent bail, celui-ci est prorogé pour une nouvelle durée de neuf ans.

Article 7. Calcul de loyer

§1. Principes

Le loyer est calculé conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements sociaux situés sur le territoire de la Région wallonne.

§2. Loyer au début du bail

Le loyer mensuel au moment de l'entrée en vigueur du présent bail est de Euros.

Une fiche de calcul expliquant comment ce loyer est établi est remise au locataire lors de la signature du bail.

§3. Révision du loyer

Le locataire communique à la société tout élément influençant le calcul de son loyer, telles notamment les modifications de ses revenus et de ceux des membres de son ménage.

La société révisé le loyer au 1er janvier de chaque année et dans les cas prévus par la réglementation.

Une fiche de calcul expliquant comment le loyer est révisé est envoyée au locataire au plus tard le 15 décembre précédant la modification annuelle du loyer.

Article 8. Charges locatives

En plus du loyer, le locataire paie les charges locatives (frais et consommations).

Le paiement des charges locatives est effectué par provisions mensuelles ajoutées au montant du loyer.

Un décompte annuel des charges est effectué chaque année par la société. A la date d'entrée en vigueur du présent bail, la provision mensuelle est fixée à Euros.

Les provisions mensuelles sont revues annuellement et communiquées au locataire au

moins 15 jours avant leur prise d'effet.

(voir proposition de location en annexe).

Article 9. Paiement du loyer et des charges

§ 1er. Quand faut-il payer ?

Le premier loyer et la première provision pour charges doivent être payés avant la mise à disposition du logement. Les loyers suivants, augmentés de la provision pour charges, doivent être payés au plus tard le 10 du mois en cours.

Le loyer de tout mois commencé est dû intégralement.

§ 2. Comment faut-il payer ?

Le loyer doit être payé sur le compte financier

BE 78 0960 1161 7486, les frais de versement ou de virement étant à charge du locataire.

Le loyer peut également être payé au siège de la société (bureaux) ou à tous autres endroits désignés par la société.

§ 3. Non-paiement du loyer ou des charges

Sans préjudice du droit d'initier une procédure judiciaire en vue de la résiliation du contrat de bail, si le loyer ou les charges n'ont pas été payés, ou ne l'ont pas été complètement, 20 jours après la date fixée, les sommes restant dues produisent intérêt au taux légal sans mise en demeure.

Ces intérêts de retard sont calculés à partir du premier jour du mois suivant jusqu'au dernier jour du mois durant lequel le paiement est effectué.

Le locataire supporte également les frais de rappel (timbres postaux et frais de secrétariat).

§ 4. Remboursements

Les sommes que le locataire aurait payées en trop lui sont remboursées. Si l'excédent de paiement est imputable à la société, ces sommes sont productives d'intérêts calculés conformément au § 3.

Article 10. Garantie locative

Le montant de la garantie locative est de Euros.

Le locataire :

- verse l'acompte ou la totalité de la garantie avant que le logement soit mis à sa disposition.
- produit un engagement du Centre public d'action sociale donnant à la société une garantie équivalente.

La société verse les sommes remises par le locataire sur un compte individuel et producteur d'intérêt, ouvert à son nom auprès de la Société

Wallonne du Logement.

Article 11. Occupation, entretien et réparations

§1. Principes

Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille », conformément à l'article 1728 du Code civil.

Le locataire est tenu de se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire, signé par les parties, est annexé au bail.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur contraire aux dispositions du présent bail est sans valeur (**voir annexe**).

§2. Entretien et réparations locatives

Les réparations locatives et l'entretien courant sont à charge du locataire.

Les travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités par le locataire sont également à sa charge.

L'entretien des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire et des conduits y afférents, pour autant qu'il s'agisse d'appareils pour lesquels le locataire paie les redevances d'entretien ou qui ont été installés en cours de bail par la société, est assuré par cette dernière.

Les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble sont à charge du bailleur.

Le locataire s'engage, pour sa propre sécurité et celle des autres occupants éventuels, à maintenir les détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

§3. Prescriptions techniques

Pour l'utilisation et l'entretien des installations techniques, telles que : détecteurs d'incendie, installations électriques, de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, et les ascenseurs, le locataire s'engage à observer les prescriptions données par les fabricants et les installateurs, ainsi que les directives de la société.

§4. Locataire en défaut d'exécuter les travaux d'entretien

Si le locataire n'exécute pas ou ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui sont à sa charge, la société a le droit de les faire exécuter elle-même pour le compte du locataire.

Elle envoie préalablement une mise en demeure par lettre recommandée laissant, sauf urgence particulière, un délai minimum de 15 jours pour s'exécuter.

Le locataire doit rembourser à la société les sommes ainsi dépensées dans le mois de leur facturation.

§5. Obligation d'informer la société en cas de dommage - Réparation

Le locataire doit, dès l'apparition d'un dommage, signaler à la société les réparations qui sont à charge de celle-ci et qui s'avèrent nécessaires.

A défaut d'avoir averti la société, le locataire est tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens loués.

Lors de tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute du locataire, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble.

Le locataire veille à déclarer immédiatement le vol et les dégâts à la police. Il utilise le procès-verbal ainsi dressé comme moyen de preuve et le transmet à son assureur et au propriétaire.

§6. Libre accès au logement

Le locataire s'engage à laisser le libre accès aux délégués des sociétés de services chargées de l'entretien, du relevé et de l'enlèvement des compteurs et autres appareils ainsi que de tout entretien pendant toute la durée du bail.

La demande d'accès au logement est adressée par la société au locataire au moins 8 jours avant la date de la visite du délégué.

Article 12. Travaux réalisés par la société

Le locataire doit tolérer sans indemnisation l'exécution de tous travaux effectués pour le compte de la société en cours de bail, même si leurs délais d'exécution dépassent 40 jours.

Les délais d'exécution des travaux sont communiqués au locataire au moins 30 jours avant leur exécution, sauf cas de force majeure.

Si les travaux sont de nature à rendre le bien inhabitable, la société propose au locataire son relogement pour la durée des travaux.

Article 13. Transformations faites par le locataire

§1er Principes

Aucune transformation du logement ne peut être effectuée sans l'accord préalable et écrit de la société.

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et dans le respect des lois et règlements (par exemple en matière d'urbanisme ou de sécurité), et ceci sous la seule et entière responsabilité du locataire.

§2 Remise en état du logement

En cas de transformation autorisée par la société, le locataire peut, à la fin du bail, soit remettre le logement dans son état d'origine, soit abandonner à la société les transformations opérées, sans

avoir droit à une indemnisation.

En cas de transformation effectuée sans l'accord préalable et écrit de la société, celle-ci peut, à tout moment, exiger que le locataire remette le logement dans son état d'origine, sans qu'il n'ait droit à une indemnisation.

Article 14. Toits et façades du logement

Sauf accord préalable et écrit de la société, le locataire ne peut faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de la façade, ni de toute autre partie extérieure du bien loué pour y installer ou y apposer quoi que ce soit.

Article 15. Recours et empiètements

Le locataire doit signaler sans délai à la société tout recours des voisins ou des autorités administratives, ainsi que tout empiètement affectant le logement.

A défaut, la société se réserve le droit de demander une indemnisation pour le dommage subi.

Article 16. Assurance incendie

§1er. Le locataire s'engage à souscrire une police d'assurances du type « intégrale incendie » garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité locative, et ce pendant toute la durée de l'occupation.

Les périls suivants doivent être couverts :

- Incendie et périls accessoires,
- Tempête et grêle,
- Dégâts des eaux,
- Bris de vitrage,
- Responsabilité civile immeuble.

Le locataire est tenu de prévoir une couverture suffisante pour assurer une indemnisation totale en cas de sinistre (totalité du coût de reconstruction de l'immeuble).

§2. Dans le cas où la société lui signale par écrit qu'elle a souscrit, pour le logement, une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire, la police d'assurance « intégrale incendie » du locataire ne doit couvrir que les risques non supportés par la société et notamment les meubles et le recours des voisins.

(voir annexe).

§3. La société peut demander à tout moment au locataire :

1. de lui remettre une copie de sa police d'assurances,
2. d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.

Article 17. Congé donné par le locataire

Le locataire peut mettre fin au présent bail à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois notifié

par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.

Ce délai peut être modifié d'un commun accord après notification du préavis (AGW 19déc2008, art 13).

Article 17 bis. Décès du locataire

Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire.

Article 18. Congé donné par la société

§1^{er}. La société peut donner renon au présent bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois notifié par lettre recommandée, dans les cas suivants:

1° lorsque le locataire fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition de ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer ;

2° lorsque le ménage occupant ne respecte pas les dispositions du contrat de bail ou du règlement d'ordre intérieur ;

3° lorsqu'il y a résiliation de la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière dans le cas d'un logement intégré dans une cellule A.V.J (aide à la vie journalière).

§2. Au 1^{er} janvier qui suit l'expiration d'un triennat ou à l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu, la société peut mettre fin au bail, moyennant un congé de six mois, notifié par lettre recommandée, dans les cas suivants :

1° lorsque le locataire détient un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.

2° lorsque que le logement comporte au moins 4 chambres et n'est plus proportionné, à l'exception des ménages dont un membre a plus de 70 ans ou est handicapé et des cas visés à l'article 1^{er}, 15° alinéa 3 de l'AGW du 6sept2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne ou par les sociétés de logement de service public.

3° lorsque le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour des étudiants, ou adapté pour des personnes handicapées, a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories et dont aucun membre du ménage ne relève de ces catégories, et qu'une personne répondant à la spécificité du logement, a introduit sa candidature auprès de la société, remplit toute les conditions pour obtenir le logement et qu'aucun autre logement adapté à cette personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne soit vacant.

§3. A l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu, La société met fin au présent bail, à tout moment, moyennant un congé notifié par

lettre recommandée au moins six mois avant l'échéance, lorsque les conditions de revenus du locataire ne respectent plus l'article 3,§2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne ou par les sociétés de logement de service public,

§4. La société doit entendre le locataire, si celui-ci le souhaite.

Le congé donné conformément aux §1^{er},2 et 3 est motivé et prend cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.

§5. Le locataire peut quitter le logement plus tôt, à condition de notifier à la société, par courrier recommandé, un contre-préavis d'une durée d'un mois prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé.

Article 19. Affichage et visites

Pendant toute la durée du préavis, la société a le droit d'apposer des affiches sur la façade et de faire visiter le logement et ses dépendances, deux fois deux heures par semaine.

Le locataire et la société fixent une de ces deux séances de visite.

Article 20. Opposabilité de la résiliation du bail

Toute résiliation du présent bail est opposable de plein droit aux personnes cohabitant avec le locataire, à l'exception de son conjoint ou son cohabitant légal au sens des articles 1475 et suivants du Code civil, à condition que la société ait connaissance de ce mariage ou de cette cohabitation légale.

Article 21. Etat des lieux de sortie

§1. Un état des lieux sera établi avant que le locataire ne restitue le logement à la société soit à l'amiable, par la société et le locataire (ou son représentant, muni d'une procuration en bonne et due forme), soit par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.

§2. Si le locataire a déjà remis à la société les clés du logement loué et qu'il est absent à la date prévue pour procéder à l'état des lieux de sortie, la société lui notifie par lettre recommandée envoyée à la dernière adresse communiquée par celui-ci, une seconde date pour y procéder.

En cas de nouvelle absence du locataire, il peut être valablement procédé à l'état des lieux de sortie. Pour avoir la même valeur qu'un état des lieux contradictoire, il doit être dressé par la société en présence d'un délégué de la Société Wallonne du Logement.

Article 22. Garantie locative en fin de bail

§1. Dans le cas de manquements éventuels du

locataire à ses obligations (paiement de loyer, des charges, entretien du bien loué, ...), la société peut disposer du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, moyennant la production à la Société wallonne du Logement :

- soit d'un accord écrit, établi au plutôt à la fin du bail,

- soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.

§2. La garantie (principal et intérêts) devra être remise à la disposition du locataire s'il s'est acquitté de toutes les obligations découlant du bail.

Article 23. Contrôle

Les délégués de la société et de la Société wallonne du Logement ont le droit de visiter le logement et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations résultant du bail, le respect des obligations imposées par la réglementation applicable, l'exécution des travaux autorisés et l'état des lieux loués.

Le locataire doit être prévenu au minimum 48 heures avant la visite.

Article 24. Litiges entre voisins

Ni la Société wallonne du Logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.

Article 25. Dispositions fiscales

§1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est à charge de la société.

Si le locataire peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier, il remplit le formulaire de demande et le remet à la société.

La société se charge alors d'introduire la demande auprès du Ministère des Finances.

La société rembourse au locataire la somme restituée par le Ministère des Finances ou la déduit des sommes éventuellement dues.

§2. Enregistrement du bail

Les formalités d'enregistrement sont à charge de la société.

Article 26. Contestations

Toute contestation relative au présent contrat est de la compétence des Tribunaux du lieu de situation du logement.

FAIT LE 21 novembre 2022

A TOURNAI

En deux exemplaires originaux, chaque partie signataire reconnaissant avoir reçu le sien.

Lu et approuvé,

Le locataire,

Pour la société,

Le Directeur-Gérant,

Devrim GUMUS

Le Président,

Paul-Olivier DELANNOIS

Règlement d'Ordre Intérieur

des appartements et des maisons



Adresse postale : Avenue des Bouleaux, 75B

7500 TOURNAI

Téléphone : 069/22.27.41

Fax : 069/36.29.01

Site Internet : www.lelogistournaisien.be

Nous contacter : www.lelogistournaisien.be/contacts

Ouvert au public uniquement sur rendez-vous

POUR INFORMATION

N° dossier locataire : «NoldLoc»

Adresse du logement : «Rue» à «CPost» «Localite»

Date d'entrée : / /

Remis le lundi 21 novembre 2022

Signature(s) du ou des locataires
(faire précéder de « lu et approuvé »)



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	5
1. ETAT DES LIEUX.....	5
2. VISITE DU LOGEMENT	5
3. EMMENAGEMENT - DEMENAGEMENT.....	5
4. OCCUPATION DU LOGEMENT.....	6
5. LE LOYER, LES CHARGES ET LA GARANTIE LOCATIVE.....	7
5.1. PRINCIPES.....	7
5.2. REVISION DU LOYER.....	7
5.2.1. Contrôles des revenus.....	7
5.2.2. Sanctions.....	8
5.2.3. Réclamation sur le loyer.....	8
5.2.4. Réduction de loyers.....	8
5.3. PROVISIONS POUR CHARGES LOCATIVES ET CONSOMMATIONS.....	8
5.4. ECHEANCE DE PAIEMENT.....	8
5.5. LA GARANTIE LOCATIVE.....	9
6. ASSURANCES	9
7. DEMANDES DE REPARATIONS ET DE TRAVAUX.....	9
8. DISPOSITIONS COMMUNES.....	10
9. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX APPARTEMENTS	10
10. ANIMAUX DOMESTIQUES.....	10
11. RESPECT DU VOISINAGE.....	11
12. IMMONDICES.....	11
13. GARAGES	11
14. ENTRETIEN DE VOTRE LOGEMENT	11

INTRODUCTION

Le locataire déclare expressément que, ni lui ni son conjoint, ni aucune personne vivant sous son toit n'est propriétaire d'une habitation en Belgique ou à l'étranger (excepté le logement reconnu non améliorable ou inhabitable). Il s'engage si quelqu'un le devenait, à en avertir la société et accepte que cette situation vaut préavis.

Le locataire s'engage à se soumettre aux modifications législatives et aux nouvelles prescriptions qui seraient ultérieurement introduites dans les présentes dispositions.

Dans l'intérêt de chacun, il est indispensable de faire respecter une discipline nécessaire à la bonne tenue des immeubles et le maintien des bonnes relations entre locataires d'une même cité. En conséquence, il importe de faire appel à la bonne volonté des locataires pour qu'ils se conforment aux prescriptions du bail et du règlement d'ordre intérieur dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, reçu un exemplaire et l'avoir approuvé.

1. ETATS DES LIEUX

Un exemplaire enregistré de l'état des lieux d'entrée sera remis au locataire entrant. Ce document attestera de l'état dans lequel le logement a été mis en location.

Le locataire est tenu de faire ouvrir les compteurs (gaz, électricité) à son nom.

Le locataire désirant bénéficier d'un service de télédistribution, de téléphonie et/ou de fourniture internet est chargé de conclure un contrat personnel. La société n'a aucune responsabilité dans la conclusion de ces contrats.

Tout placement d'une antenne radio, T.V, CB ou parabole sur le toit, la maçonnerie (façades) ou la menuiserie, fixée par tout moyen que ce soit est interdit. Le placement

sur les balcons est également interdit. Avant sa sortie du logement, le locataire devra :

- effectuer toutes les réparations qui lui incombent ;
- vider le logement, ses dépendances et ses abords de tous biens mobiliers, déchets et décombres qui lui appartiennent ;
- nettoyer le logement.

L'état des lieux de sortie intervient à une date fixée de commun accord entre les parties et au plus tard, à l'expiration du renon, le dernier jour ouvrable dans la matinée.

Tant que les clés ne sont pas restituées à la société, contre accusé de réception de celles-ci, le bail continue à sortir ses effets.

Le relevé d'index des différents compteurs sera effectué lors de l'état des lieux de sortie.

La société se chargera de la clôture du compteur d'eau auprès de la SWDE.

Le locataire fera quant à lui le nécessaire auprès de ses fournisseurs de gaz et électricité. La société n'est pas responsable de la non-transmission du décompte liquidatif en cas d'absence de communication par le locataire sortant de sa nouvelle adresse et de son numéro de compte. Dans le cas où sa nouvelle adresse ne serait pas connue par celle-ci, la correspondance lui sera expédiée au logement qu'il a quitté.

2. VISITE DU LOGEMENT

Pendant toute la durée du préavis, le locataire sortant est tenu, sur simple présentation de la proposition de location du candidat-locataire désigné, de faire visiter le logement qu'il quitte.

3. EMMENAGEMENT - DEMENAGEMENT

Lors de l'emménagement ou du déménagement, il est recommandé aux

locataires de recourir au service de déménageurs professionnels et de surveiller, dans leur propre intérêt, le transport des meubles, leur passage dans les baies, couloirs, paliers et cages d'escaliers.

Il faut signaler que toute dégradation tant intérieure qu'extérieure, causée à l'immeuble est à charge du responsable de celle-ci.

Il est strictement interdit de monter des meubles par la cage d'escalier ou par l'ascenseur.

4. OCCUPATION DU LOGEMENT

Le locataire occupe le bien loué en «bon père de famille», conformément à l'article 1728 du code civil, il reconnaît l'avoir reçu tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée et s'engage à le remettre en bon état de location lors de sa sortie, à l'exception de ce qui a été endommagé ou a péri par vétusté.

Occuper le bien loué «en bon père de famille» signifie que le locataire doit se soucier du logement qui lui est confié comme si c'était le sien. Il doit adopter un comportement prudent et soigneux.

Le locataire est tenu à la sortie de son logement :

- de **remettre son logement en parfait état de propreté** (nettoyage général intérieur et extérieur + réseau d'égoûts et décharges nettoyés, vidange de la fosse septique, ramonage de la cheminée).

- d'évacuer tous les aménagements personnels qu'il aurait installés ou repris de l'ancien locataire, sauf si le locataire entrant reprend ces aménagements dans leur état et moyennant l'accord de la société.

Il est strictement interdit au locataire d'affecter les locaux loués à un autre usage que celui auquel ils sont destinés.

Le locataire ne peut exercer dans le logement aucun commerce, industrie ou profession

quelconque, sauf dérogation écrite spéciale de la société.

Une visite du logement sera effectuée par un de nos délégués pour tous nouveaux locataires occupant leur logement depuis 6 mois.

En plus de cette visite, la société se réserve le droit de procéder à des visites d'inspection des logements pour s'assurer de l'entretien et des réparations à effectuer. Ces visites se feront soit par ses délégués, soit par un délégué de la Société Wallonne du Logement, soit par les deux conjointement. La société prendra contact avec le locataire 8 jours à l'avance afin de fixer un rendez-vous.

Sauf s'il est étudiant au sens de l'article 1^{er}, 16^o de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et qu'il loue un bien appartenant à la société en application des articles 48 à 54 du même arrêté, le locataire est tenu :

- d'occuper personnellement le logement, d'y résider et de s'y faire domicilier, de même que toutes les personnes vivant avec lui;
- d'apporter la preuve de domiciliation dans le logement dans les 15 jours;
- d'apporter la preuve d'occupation du logement au besoin, par des consommations normales d'eau, d'électricité, de gaz...

Le locataire ne peut, sous aucun prétexte, sous-louer tout ou partie de son logement, ni accueillir de pensionnaires.

Dans des cas exceptionnels et pour autant qu'une demande écrite préalable ait été introduite par le locataire auprès de la société, celle-ci peut autoriser l'hébergement durable ou temporaire de personnes qui ne font pas partie du ménage du locataire. Le locataire veillera à remettre dans les temps

les documents administratifs demandés en vue de la constitution d'un dossier complet.

Toute modification telle que naissance, mariage, concubinage, départ, décès, hébergement de plus de 15 jours, doit être immédiatement portée à la connaissance du Logis Tournaisien.

5. LE LOYER, LES CHARGES ET LA GARANTIE LOCATIVE

5.1. PRINCIPES

Conformément aux articles 7, 8, 9 et 10 du contrat type de bail, le montant de la garantie locative, du premier loyer mensuel et des charges détaillées sur la feuille d'accompagnement du calcul du loyer, est dû à la signature du contrat de bail.

Le loyer est calculé conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements sociaux, situés sur le territoire de la Région Wallonne.

La société additionne les revenus tels que déterminés par le Code des impôts sur les revenus des personnes physiques recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, diminués des dépenses déductibles visées à l'article 101, 1^o et 2^o dudit Code.

Les revenus des personnes apparentées aux locataires, et énumérées ci-après, ne sont pris en considération qu'à concurrence de 50 % :

- l'enfant célibataire âgé de 18 ans et de moins de 25 ans ;
- l'ascendant pensionné ;
- l'ascendant, le descendant et le collatéral handicapé.

Les revenus de l'enfant célibataire âgé de moins de 18 ans ne sont pas pris en considération.

Lors du calcul du loyer et de toute révision du

loyer, il est tenu compte des revenus recueillis par le ménage au cours de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année où a lieu chacune de ces opérations. Toutefois, si ces revenus diffèrent de plus ou de moins de 15 % de ceux de l'année en cours, calculés sur une base annuelle, ces derniers revenus seront pris en considération.

Dans le cas d'une diminution des revenus, le nouveau loyer est appliqué le premier jour du mois qui suit la notification, par le locataire, de la diminution. Le locataire doit apporter tous les trois mois la preuve de la diminution des revenus, **sous peine du rétablissement immédiat de l'ancien loyer.**

Dans le cas d'une augmentation de revenus, le nouveau loyer est applicable le premier jour du mois qui suit l'augmentation des revenus.

Les revenus minima pris en considération par la société lors du calcul du loyer ou de sa révision ne peuvent être inférieurs aux montants définis par le Ministre. Ces montants varient le 1^{er} janvier de chaque année, sur proposition de la Société Wallonne du Logement.

5.2. REVISION DU LOYER

Le locataire communique à la société, **sans délai**, tout élément influençant le calcul de son loyer, telles notamment les modifications de ses revenus et de ceux des membres de son ménage.

Toute modification de loyer est notifiée par la société au locataire par lettre simple.

5.2.1. Contrôles des revenus

Afin de permettre la révision de loyer au 1^{er} janvier de chaque année, conformément aux règles et formes prévues par la réglementation en vigueur, le locataire s'engage, à la signature du contrat à fournir à la société, dans le mois de la demande qui lui

en est faite, tout renseignement nécessaire au calcul du loyer (avertissement extrait de rôle, revenus actuels...) pour tous les membres du ménage vivant sous son toit, qu'ils y soient domiciliés ou non.

Il autorise également la société à vérifier auprès des contributions et de tout organisme, toute déclaration de revenus ou de patrimoine concernant tous les membres de son ménage vivant sous son toit, qu'ils y soient domiciliés ou non.

5.2.2. Sanctions

Sous réserve de poursuites judiciaires éventuelles, en cas de refus de fournir les renseignements nécessaires au calcul du loyer, faisant suite à un rappel adressé par la société aux membres du ménage, sous la forme d'une lettre recommandée, ou en cas de remise de renseignements incomplets ou inexacts, ou si le locataire n'informe pas la société de toute augmentation de 15% ou plus des revenus de son ménage par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer, cette dernière peut porter le loyer au montant maximum correspondant à la valeur locative normale ou résilier le bail, moyennant préavis donné dans les formes légales et sans préjudice de l'obligation de payer les différences de loyer dont le locataire a indûment bénéficié.

La décision d'appliquer ces dispositions est prise par la société après avis du commissaire de la Société wallonne du Logement.

En cas de non déclaration de personnes vivant dans le logement, même non domiciliées, la société peut appliquer l'augmentation de loyer, liée à la modification de la composition de ménage, **avec effet rétroactif au début de l'infraction.**

5.2.3. Réclamation sur le loyer

Toute réclamation concernant le loyer, suite à la législation, ne pourra être reçue passé le délai de

trente jours suivant la notification du montant du loyer. Elle se fera par pli recommandé au siège de la société.

Le locataire pourra venir contrôler, dans le courant de janvier de chaque année, le solde de ses loyers et garantie au 31/12. A défaut de réclamation, par pli recommandé avant le 31 janvier, seul le solde déterminé par la société sera admis.

La société est tenue de se prononcer sur les réclamations dans les trente jours de l'introduction de celles-ci et de communiquer sa décision au locataire par envoi recommandé.

A défaut de décision dans le délai prescrit, la société est réputée avoir rendu une décision défavorable au requérant.

Un recours peut être introduit auprès de la Chambre de recours, instituée au sein de la Société wallonne du Logement ou auprès de toute autre instance déterminée par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 06 septembre 2007.

5.2.4. Réductions de loyers

Les locataires entrant dans les conditions des législations en vigueur, peuvent bénéficier de réductions de loyer, telles que réductions pour enfants à charge, reconnaissance d'handicap à plus de 66% du SPF Sécurité Sociale, prime de déménagement et d'installation, moyennant documents probants, fixés par le législateur et après accord des services compétents. **En aucun cas, la société n'accordera des réductions avec effet rétroactif pour les preneurs qui auraient négligé de rentrer en temps opportun les attestations demandées.** En cas de dépôt tardif, la réduction prendra cours au plus tôt le 1^{er} jour du mois suivant la remise de l'attestation.

5.3. PROVISIONS POUR CHARGES LOCATIVES ET CONSOMMATIONS

Les charges locatives varient en fonction du type de logement.

Le montant des provisions mensuelles est fixé au 1^{er} janvier lors de la révision annuelle des loyers.

Aux alentours du mois d'avril, un décompte de charges est établi en fonction des factures payées l'année précédente et réparties selon les logements concernés.

5.4. ECHEANCE DE PAIEMENT

Le loyer doit être payé au plus tard pour le 10 de chaque mois.

Quel que soit le mode de paiement choisi, il est important de ne pas oublier d'indiquer votre numéro de communication structurée qui vous aura été remis sur la première feuille de votre calcul de loyer.

ATTENTION !!! Ne mentionnez que la communication structurée et rien d'autre (pas de n° de locataire, nom ou adresse...).

5.5. LA GARANTIE LOCATIVE

La totalité de la garantie locative est versée par le locataire avant que le logement soit mis à sa disposition.

La société verse les sommes remises par le locataire sur un compte individuel et producteur d'intérêts, ouvert à son nom auprès de la Société Wallonne du Logement.

Tant que le bail est d'application, la garantie ne peut en aucun cas être libérée.

En cas de dégâts locatifs constatés lors de l'état des lieux de sortie, d'arriérés de loyer et factures, la garantie locative pourra être retenue (principal et intérêts). Le solde éventuel ne pourra être remboursé tant que les travaux de remise en ordre ne sont pas achevés.

6. ASSURANCES

Assurer son logement est une nécessité et une obligation.

La Société a souscrit pour chaque logement une police d'assurance type « intégrale

incendie » avec abandon de recours envers le locataire.

Le locataire, quant à lui, est dans l'obligation de souscrire une police incendie pour les risques suivants :

- les meubles ;
- le recours que l'article 1382 du code civil accorde aux voisins.

En cas de sinistre (dégâts occasionnés par le feu, l'eau, l'explosion...), le locataire préviendra immédiatement la société de logements.

N'oubliez pas que vous devez fournir les preuves des dommages ; ne jetez donc pas les objets détériorés et rassemblez tout ce qui peut justifier la valeur des biens disparus ou détériorés (factures, certificats de garantie, photos, etc..).

Comme tout un chacun, **il est prudent de vous assurer en responsabilité civile.** Cette assurance paiera les dommages causés accidentellement à autrui par vous-mêmes, vos enfants, votre conjoint, votre animal.

7. DEMANDES DE REPARATIONS ET DE TRAVAUX

Toute demande de réparation doit être faite obligatoirement par écrit (mail, voie postale ou fax) en mentionnant un numéro de téléphone auquel on peut toucher le demandeur.

Avant d'effectuer des transformations dans son logement, le locataire doit avertir le Logis Tournaisien et attendre son autorisation. En cas de dégâts causés par ces travaux, les frais de réparation seront à sa charge. Dans tous les cas, une remise dans l'état initial pourra être exigée par la société.

Le locataire est dans l'obligation de signaler, sans délai, à la société, toute dégradation, défectuosité ou dommage survenant dans

l'immeuble. A défaut, il en supporte les conséquences.

Il sera tenu de signaler immédiatement aux sociétés intéressées toute fuite, perte ou défectuosité aux installations d'eau, de gaz ou d'électricité, de même pour les installations de chauffage, aux firmes de dépannage désignées par le Logis Tournaisien.

Lors de tentative d'effraction ou d'acte de vandalisme, le locataire est tenu de déclarer les faits à la police et sollicite une copie de sa déposition qu'il transmet au Logis Tournaisien.

8. DISPOSITIONS COMMUNES

Les locataires sont tenus d'utiliser uniquement les parkings qui leur sont réservés ou ceux de la voirie publique.

Le stationnement de véhicules de travail (grosses camionnettes et camions) ou de caravanes est rigoureusement interdit.

De même, le stationnement des véhicules, caravanes et remorques non immatriculés est interdit sur les voiries, parkings, abords (pelouses) et accès garage.

9. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX APPARTEMENTS

- Pour éviter tout désagrément, il est strictement interdit de déposer quelconque engin dans le hall d'entrée (poussettes, vélos, vélomoteurs...).
- Toute machine et engin à moteur sont interdits dans les immeubles.
- Tout dépôt d'immondices est interdit dans les locaux communs.
- Les locataires sont tenus de se conformer aux consignes apposées aux valves dans le hall d'entrée de l'immeuble.
- Le locataire veillera à :

- Ne pas laisser jouer les enfants dans les sous-sols, cages d'escaliers, paliers, couloirs, cabines d'ascenseurs, combles ainsi que dans les plantations.
- Ne pas laisser les animaux domestiques faire leurs besoins sur les terrasses, dans les couloirs, escaliers, cages d'ascenseur, pelouses communes...

✋ CHAQUE LOCATAIRE VEILLERA A NE RIEN DISPOSER OU ENTREPOSER (OBJETS, MEUBLES, PLANTES, ETC.) SUR LE SOL DES DIFFERENTS PALIERS ET CE, AFIN DE PERMETTRE UNE INTERVENTION RAPIDE ET EFFICACE DES SERVICES INCENDIE SI NECESSAIRE.

10. ANIMAUX DOMESTIQUES

Le Logis Tournaisien tolère la garde **d'un SEUL ANIMAL** : un chien ou un chat, pour autant que celui-ci ne présente aucun danger et n'occasionne aucun désagrément, ni nuisances pour les autres locataires et voisins, et pour autant que le logement soit correctement aménagé et entretenu.

Si des plaintes fondées sur le comportement de l'animal parviennent à la société, celle-ci peut éventuellement retirer l'autorisation de garder l'animal et demander son départ du logement.

Pour les chiens : les chiens appartenant à une race dite dangereuse¹ sont **FORMELLEMENT INTERDITS** dans nos logements, c'est-à-dire les chiens issus des races suivantes :

American Bully, American Staffordshire, English Terrier, Pitbull, Fila Brasileiro, Tosa Inu, Akita Inu, Dogue Argentin, Bull Terrier, Mastiff, Ridgeback Rhodésien, Dogue de Bordeaux, Band Dog et Rottweiler (ainsi que les chiens croisés avec une de ces races).

¹ Déterminées par le Règlement Général de Police de la Ville de Tournai.

Les animaux exotiques, les NAC, poules, lapins et oiseaux en volière sont rigoureusement interdits.

RAPPEL :

Obligation d'identification et d'enregistrement des chiens depuis le 1^{er} septembre 1998.

Obligation d'identification et d'enregistrement des chats depuis le 1^{er} novembre 2017.

Dès le premier jour d'entrée dans le logement, le locataire s'engage à respecter cette réglementation concernant la détention d'un seul animal sous peine de résolution du contrat de bail pour non-respect du règlement d'ordre intérieur.

11. RESPECT DU VOISINAGE

Afin de respecter son voisinage:

- Le locataire veillera à modérer la puissance des appareils de diffusion (TV, radio...) de manière à ne pas troubler la quiétude des voisins.
- Le locataire ne tondra pas sa pelouse et n'utilisera pas d'outillage tel que foreuse, tronçonneuse etc...les dimanches et jours fériés afin de respecter la tranquillité des voisins.
- Il veillera, pour lui-même et pour les siens à ne pas troubler la tranquillité ni le repos de ses voisins.
- **Pour rappel: on considère qu'il y a tapage nocturne lorsque la tranquillité est troublée entre 22h et 7h et celui-ci est répréhensible par la loi (article 561 du Code Pénal).**
- Dans un esprit d'esthétique et de convivialité, il est interdit:
 - d'exposer du linge, des tapis ou des objets de literie en façade;
 - de faire sécher du linge sur les pelouses publiques ou zones de recul de la société;

- de secouer des choses par les fenêtres et balcons telles que paillasons, tapis, matelas, couvertures...
- de jeter de l'eau ou des objets quelconques par les fenêtres et balcons tels que déchets, nourriture, mégots...

12. IMMONDICES

Les immondices seront déposées à l'extérieur du logement au plus tôt la veille du ramassage après 20h, selon les dispositions communales.

Si vos sacs n'ont pas été enlevés (non conformes, mal placés, troués,...), le locataire doit faire le nécessaire pour évacuer les déchets le plus rapidement possible.

Pour les encombrants ne pouvant être présentés à la collecte des immondices, il y a lieu de se référer aux dispositions communales.

13. GARAGES

L'utilisation du garage est réservée **exclusivement** au parcage des véhicules.

Les garages mis en location ne peuvent donner lieu à aucune activité professionnelle officielle ou officieuse.

La société décline toute responsabilité en cas de dommages tels qu'accidents, vols ou dégâts, même partiels, qui pourraient survenir dans les garages.

Les véhicules doivent être fermés à clé ainsi que les portes des emplacements privatifs. Il est déconseillé de laisser des objets de valeur ainsi que les papiers de la voiture à l'intérieur du véhicule.

Aucune personne ni aucun animal ne peut séjourner dans les garages.

L'accès à ceux-ci doit toujours être libre.

Tout rassemblement intempestif aux alentours des batteries de garage est interdit.

Aucune activité secondaire ne peut avoir lieu dans les garages.

Le locataire est tenu de nettoyer son garage, de manier la porte ou volet avec précaution et de procéder à l'entretien régulier du mécanisme de fermeture.

Le garage ne peut en aucun cas être prêté ou sous-loué.

14. ENTRETIEN DE VOTRE LOGEMENT

Pour rappel, le locataire s'engage à occuper les lieux loués en bon père de famille. Il doit effectuer l'entretien courant ainsi que les petites réparations locatives.

Le locataire est tenu de se conformer aux prescriptions reprises au tableau qui suit.

POUR INFORMATION

--

ENTRETIEN DE VOTRE LOGEMENT

EXTERIEUR

Antennes	Le placement d'antennes est interdit.
Auvents	Nettoyer, entretenir.
Balcons	Nettoyer et entretenir, y compris siphons et avaloirs. Attention aux bacs à fleurs, caisses...laissant des tâches! Il est interdit de fermer un balcon ! Interdiction de faire sécher le linge aux balcons et fenêtres !
Balustrades et garde-corps	Nettoyer et entretenir régulièrement. Signaler à la société de logement les défauts de fixation.
Boîte aux lettres	Vider régulièrement. Entretien et graisser les serrures, charnières, cadenas. Le locataire est responsable en cas de perte ou vol de la clé.
Chambres de visite - égouts	Nettoyer et déboucher les canalisations. Le locataire est responsable si les égouts sont bouchés à cause d'objets ou de graisse. Dans les immeubles à appartements multiples, les interventions de nettoyage et de débouchage sont effectuées par la société de logement et répercutées dans les charges locatives entre les locataires concernés. Signaler au propriétaire toutes les dégradations (brisure de canalisation, fuite...).
Cheminées	A faire ramoner chaque année par un homme de métier (attestation à fournir à la société de logement) et en fin de bail. Signaler tout problème interne ou externe.
Chéneaux-gouttières	Nettoyer et curer les chéneaux et gouttières. Signaler au propriétaire les fuites. Dans les immeubles à appartements multiples, les interventions de nettoyage sont effectuées par la société et répercutées dans les charges locatives entre les locataires concernés.
Citerne à eau	Dépolluer en cas de faute ou négligence de la part du locataire. Nettoyer régulièrement. Le locataire est responsable des obstructions.
Citerne à mazout	Maintenir un niveau suffisant de mazout afin d'éviter l'encrassement. Remettre en état les lieux et nettoyer en cas de débordement. Signaler au propriétaire si oxydation de la cuve (rouille).
Clôtures	Interdiction de modifier ou trouser les clôtures quel qu'en soit le type.
Clôtures (haies)	Tailler (max. 60 cm de haut à front de rue, 1m60 de haut ailleurs et env. 50 cm de large) et entretenir les haies sur les trois faces et abouts. Enlever les plantations non autorisées en fin de bail.
Clôtures (murs)	Signaler les dégradations générales de la maçonnerie.

Clôtures (piquets avec fils ou treillis)	Remplacer, si nécessaire, une partie des piquets, treillis et fils de tension.
poles et lanterneaux	Nettoyer et démausser. Entretien et graisser les mécanismes de commande.
Dalles de sol	Remplacer en cas de bris suite à un choc ou une surcharge anormale. Entretien des surfaces et des joints.
Egouttage (avaloirs, caniveaux, siphons de cour, chambres de visite)	Entretien, nettoyage et curer les avaloirs, caniveaux, siphons, chambres de visite. Verser de l'eau en cas de mauvaises odeurs. Le locataire est responsable en cas d'obstruction. Interdiction de verser des produits polluants.
Etanchéité toiture plate, terrasse	Réparer les dégradations causées par le locataire.
Façades	Réparer les dégâts causés par le locataire (traces et coulées provenant de bac à fleurs, salissures,...). Interdiction de : - Percer. - Placer des enseignes, réclames, pancartes. - Modifier le type de revêtement ou de peinture.
Fosses d'aisance - fosses septiques	S'assurer du bon fonctionnement des fosses de tout type. Curer et vidanger les fosses régulièrement et lors du départ. Le locataire est responsable des obstructions.
Jardins et espaces verts privatifs liés au logement	Entretien. Tailler, élaguer, entretenir les arbres. Tailler, élaguer, remplacer les pieds péris des haies. Protéger les arbres contre les chenilles, mousses et lichens. Tondre les pelouses (en moyenne tous les quinze jours) et éliminer l'herbe tondue. Entretien et remplacer les vitres brisées ou fêlées des serres et couches (petites serres). Ne pas effectuer de plantations non autorisées. Veiller au respect des règlements locaux ou régionaux. Evacuation des déchets. Pour les espaces verts : "Ces frais sont répartis sur la base des travaux effectués en regard de l'immeuble, groupe d'immeubles ou ensemble de logements (...)" AGW 25/02/99, Art.7 Frais, §2-c, espaces verts. Interdiction de : - Poser des pieux, portillons, portes, clôtures différentes, arbres à hautes tiges, antennes. - Construire des dépendances, quels que soient les matériaux, la dimension, l'usage (remises, poulaillers, volières, clapiers, pigeonniers, niches à chien...). - Utiliser les clôtures, descentes d'eau comme piquet à linge. - Placer des cuves ou bidons combustibles. - Si la partie jardin à front de rue n'est pas entretenue par la société, seules les plantes ornementales sont autorisées.
Servitudes	Le locataire est tenu de respecter toutes les servitudes de quelque nature qu'elles soient, établies à charge du bien loué, notamment celles des conduites d'eau, d'électricité, de gaz, d'égouts, de télédistribution, de pipeline, ...

Abri de jardin	Le locataire doit impérativement demander l'autorisation écrite au Logis Tournaisien pour poser un abri de jardin. En aucun cas, il ne pourra être posé sur une dalle de béton.
Toiture	Réparer les dégâts causés aux vitres des tabatières.
Trottoirs privatifs	Nettoyer régulièrement les trottoirs, notamment enlèvement des mauvaises herbes qui pousseraient, jusqu'y compris, le filet d'eau. Il en va de même pour la cour arrière. Signaler immédiatement les défauts à la société de logement (à défaut, le locataire engage sa responsabilité). Evacuer la neige ou le verglas du trottoir d'accès et celui longeant le logement, ainsi que les escaliers éventuels.
Volets	Entretien du mécanisme et graissage des parties mobiles. Remplacer la sangle en cas d'usure.
INTERIEUR	
Ascenseur	Signaler immédiatement tout dysfonctionnement. NB : l'entretien courant, le contrôle et le remplacement des pièces suite à un usage normal (contacts, fusibles, ampoules, interrupteurs,...) sont généralement compris dans la provision mensuelle (suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art. 7 Frais, §2-d). Se conformer scrupuleusement aux instructions apposées dans les cabines. Les locataires respecteront la plus stricte discipline afin que toutes les manœuvres indispensables au bon fonctionnement des ascenseurs soient correctement exécutées. Ils pratiqueront le « fair-play » à l'égard des autres usagers. Interdiction de bloquer les portes.
Boiler (chauffe-bain, chauffe-eau, vase d'expansion)	Surveiller, entretenir et remplacer les robinets de réglage et d'arrêt. Détartre. Préserver contre le gel. Régler. Frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations. Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services suivant le respect de l'AGW du 7 mars 2001, art. 1er, 3°.
Canalisations, tuyauteries, décharges	Manipuler régulièrement les vannes et robinets d'arrêt. Réparer les dégâts causés par l'utilisation de produits inappropriés. Couper l'alimentation d'eau pendant les absences prolongées. Préserver contre le gel. Mettre un bouchon sur les canalisations de gaz en fin de bail. Vérifier le bon écoulement et le dégorgement des décharges, égouts et siphons. Réparer les dégâts causés suite à une obstruction d'un tuyau de décharge. Remplacer les joints, colliers et raccords. Les machines à lessiver, lave-vaisselles, doivent être raccordés directement sur une décharge et non se déverser dans un lavabo, une baignoire ou un évier.
Cave	Nettoyer et vider en fin de bail.
Chambranle	Entretien à l'aide de produits appropriés. Réparer et remettre en peinture les coups et percements.

Chauffage central	<p>Frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations.</p> <p>Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services suivant le respect de l'AGW du 7 mars 2001, art. 1er, 3°.</p> <p>Protéger les installations.</p> <p>Surveiller et entretenir les robinetteries, vannes, pression d'eau, groupe de sécurité et purge des radiateurs (vider l'air).</p> <p>Lors du remplissage de la cuve à mazout, éteindre la chaudière et la redémarrer 2h plus tard. Protéger contre la gelée.</p> <p>Veiller à ne pas encombrer les installations.</p> <p>Ne pas obturer les ventilations.</p> <p>Interdiction d'utiliser des chauffages autres que ceux prévus pour l'immeuble et notamment des chauffages « d'appoint » non raccordés, tels que ceux au gaz en bouteille, pétrole...</p>
Cheminée/foyer	<p>Lors de la fin du bail, reboucher le trou de raccordement pour le foyer pour empêcher les courants d'air.</p> <p>Faire ramoner annuellement par une entreprise spécialisée avec attestation à remettre à la société de logement ainsi que lors du départ (sauf convention contraire passée entre la société et le locataire).</p>
Clés	<p>Remplacer les serrures en cas de perte ou de vol des clés.</p> <p>Rembourser les clés manquantes en fin de bail.</p>
Cloisons légères	<p>Réparer les percements, griffures et trous de fixation.</p>
Clous, crampons, crochets, pitons	<p>Enlever les fixations et reboucher les trous.</p>
Compteurs	<p>Protéger contre la gelée.</p> <p>Réaliser les démarches auprès des sociétés de distribution en début et fin de bail.</p> <p>Permettre l'accès à la société de logement.</p> <p>Permettre/effectuer les relevés périodiques de consommation.</p>
Cuisinières-fours-tables de cuisson	<p>Entretien en utilisant les produits appropriés.</p> <p>Remplacer les ampoules, boutons, joints de porte...</p>
Escaliers	<p>Entretien normalement avec les produits adéquats.</p> <p>Lors du départ, enlever la peinture, les tapis (ou tout autre revêtement) sur les marches et remettre en état d'origine.</p> <p>Réparer les fuseaux (piquets) et mains-courantes (rampes) descellés.</p> <p>Réparer les dégradations autres que celles dues à une usure normale.</p>
Faïence	<p>Nettoyer.</p> <p>Réparer les percements.</p>
Fenêtres-portes	<p>Nettoyer les faces intérieures et extérieures accessibles et/ou ouvrantes.</p> <p>Nettoyer les canaux d'évacuation et de la chambre de décompression (sinon risque d'infiltration d'eau).</p> <p>Remplacer les tringles à rideaux et tentures placées par le propriétaire et qui sont manquantes en fin de bail.</p> <p>Utiliser régulièrement les parties ouvrantes afin d'éviter leur blocage.</p> <p>Réparer les dégâts dus à un manque de ventilation par négligence.</p> <p>Entretien et graisser les serrures, ferrures, charnières...</p> <p>Reboucher les trous de fixation des stores, tentures, etc.</p> <p>Signaler à votre société de logement, dans les meilleurs délais, la nécessité de remise en peinture extérieure. Ne pas boucher les ventilations des châssis.</p> <p>Aucune altération des portes dites "coupe-feu" n'est tolérée (placement de</p>

	"judas" notamment)!
Adoucisseur d'eau	Nettoyer et remplacer le filtre. Utiliser le système en permanence et l'alimenter en sel, résine.
Foyer à cassette ou insert	Entretien des accessoires de fonctionnement ainsi que les matériaux constitutifs. Remplacer le cordon du portillon ou les joints mastic. Nettoyer les vitres et parois.
Infiltration d'eau	Remettre en état en cas de fuite au niveau d'un élément visible ou d'un joint souple de la baignoire, douche, lavabo, évier.
Installation électrique	Remplacer les interrupteurs, fusibles, disjoncteurs, ampoules et soquets. Remettre en état les revêtements, fissures, suite au démontage d'installation réalisée par le locataire. Au départ du locataire, protéger par des sucres sur tous les points lumineux. En aucun cas, le locataire ne peut procéder à des modifications et/ou extensions de l'installation existante sans autorisation préalable de la société de logement!
Installation gaz	Frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations. Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services suivant le respect de l'AGW du 7 mars 2001, art. 1er, 3°. Signaler tout dysfonctionnement à la société. Bouchonner les canalisations en fin de bail (vérification par la société ou un professionnel avec refacturation auprès du locataire).
Marbres et autres tablettes	Nettoyer et entretenir. Ne pas percer ou altérer.
Menuiseries-bois, PVC, Alu	Interdiction de découper, entailler, forer. Responsable en cas de traces, coups, taches, griffures et échardes.
Miroirs	Entretien et vérifier les points de fixation. Réparer les coups et l'oxydation (rouille) due à une humidité excessive. Remplacer en cas de bris.
Murs	Réparer les fissures légères. Stucage des murs interdit.

Papiers de tapisserie	Dépoussiérer, lessiver, recoller. Rembourser les frais de détapissage, de réparation des enduits et de renouvellement du papier en cas de dégâts occasionnés par le locataire. Interdiction de superposer les revêtements muraux ou de peindre le papier peint. Interdiction de poser de la fibre de verre.
Parlophones - vidéophones - sonneries	Nettoyer le combiné, support et cordon.
Parquets	Remplacer les lames de bois griffées, brûlées ou détériorées. Nettoyer, racler et traiter toute la surface si l'état du parquet le nécessite. Réparer les dégâts provoqués par des meubles trop lourds, des revêtements de sols, des traces de talons, etc.
Pavements - carrelages	Entretien avec des produits appropriés. Réparer les dégâts dus à une surcharge et/ou stagnation. Remplacer certains carrelages cassés (si faute du locataire). Intervention dans les frais, si la totalité du pavement doit être remplacé (par ex. les pièces à remplacer ne sont plus commercialisées). Interdiction de forer.
Peinture et vernis	Dépoussiérer, laver (si peinture lavable!) les souillures, matières grasses... et entretenir. Réparer les dégradations dues à la pose d'accessoires, de clous, de crampons. Remettre en état si le locataire a effectué des travaux de peinture sans autorisation du propriétaire. Interdiction de peindre les châssis, portes, chambranles, murs, plafonds, radiateurs, tuyauteries apparentes dans des teintes foncées (les châssis et portes intérieures doivent être peints en blanc ou vernis).
Plafonds	Nettoyer. Remettre en peinture complètement (exclusivement en blanc) si celle-ci s'impose à la suite de négligence ou de non-entretien (par ex. manque de ventilation). Réparer suite aux coups, percements et enlèvements de fixations. Réparer suite à une infiltration non signalée au propriétaire. Interdiction de coller quoi que ce soit au plafond.
Plomberie/sanitaire, baignoire, robinetterie, évier, lavabo, tube de douche, cuvette et chasse WC	Vidanger, nettoyer, entretenir avec des produits appropriés. Nettoyer le tartre, les taches et traces en tout genre. Réparer les éclats, écornures, fêlures, griffures. Remplacer le joint souple périphérique de resserrage et réparer en cas de défectuosité de celui-ci (suite aux infiltrations). Remplacer les filtres, mousseurs et joints des vannes, robinets et chasse d'eau. Remplacer les joints, les charnières, les sièges et couvercles des WC. Remplacer la chaîne de tirage et la poignée des chasses d'eau. Manipuler régulièrement les robinets, robinets d'arrêt et vannes. Ne rien jeter dans les WC (objets quelconques, déchets, graisses, langes, serviettes hygiéniques, tampons...).
Revêtement de sol souple	Réparer les déchirures et griffures. Remplacer si dégradation après lavage avec des produits appropriés (ne pas coller sur la totalité de la surface).
Serrures - Poignées - Verrous - quincailleries	Réparer, entretenir et graisser les ferrures, charnières...
Sortie de secours	Ne pas encombrer.

Tapis	Dépoussiérer et enlever les taches.
Télécommande-badge	Rembourser les télécommandes ou badges abîmés ou manquants en fin de bail.
Tentures	Dépoussiérer, nettoyer et entretenir. Réparer les accrocs, déchirures, auréoles et brûlures.
Vitrage	Nettoyer. Remplacer en cas de bris (hors force majeure). Enlever des inscriptions peintes ou collées.
Vitreaux	Nettoyer.
Déménagement	Réparer les dégâts occasionnés au bien loué et aux parties communes suite au déménagement (procéder à l'état des lieux avant et après le déménagement en cas de service de déménageurs professionnels).
Dépôts de nicotine	Remettre en état les murs et plafonds (lessivage, couche de fond, peinture). Nettoyer les voiles, tentures, tapis, textiles (frais de dépose et repose compris). Nettoyer les prises, interrupteurs, radiateurs etc.
Désinfection parasites, punaises, rongeurs... cafards,	Faire désinfecter les locaux infestés par une firme spécialisée. Suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art. 7 Frais, §2-g, "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".
Détection incendie	Entretenir (y compris le remplacement de piles) les détecteurs. Effectuer des tests réguliers. Suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art. 7 Frais, §2-f. Interdiction d'enlever les détecteurs.
Portes coupe-feu	Interdiction d'enlever les bras de portes.
Mérule	Payer les frais d'élimination et de réparation quand le locataire a manqué à son devoir de signalement.
Nettoyage	Nettoyer régulièrement avec des produits appropriés les plafonds, murs, sols, menuiseries intérieures et extérieures, escaliers, caves, greniers, radiateurs,... Evacuer régulièrement les détritits et encombrants. Lessiver les murs et plafonds si nécessaire. Si nécessaire, régler les frais d'enlèvement des objets encombrants et détritits en fin de bail. Suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art. 7 Frais, §2-b, "Ces frais (d'entretien généraux) sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services (...) (ou) entre le ou les locataires concernés, conformément au contrat de bail ou règlement de location précisant que chaque locataire est responsable de son environnement immédiat." A la sortie, le logement doit être propre.
Ventilation	Assurer une ventilation optimale du logement. Nettoyer toute trace de développement de moisissure. En cas de problème d'humidité persistante, prendre contact avec le propriétaire.

POUR INFORMATION

Paraphe(s)

CHARTRE DES SOCIETES ET DES LOCATAIRES

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.

«TitreSign1» «SignBail1»

«TitreSign2» «SignBail2»

Locataire(s) du logement situé à «Rue» «CPost» «Localite»

En ma/notre qualité de locataire,

Et la société

« Le Logis Tournaisien », régie par le Code wallon du Logement dont l'adresse est la suivante : 75b, avenue des Bouleaux à 7500 TOURNAI - (Tel. : 069/ 22 27 41 - Fax. : 069/ 36 29 01)

Société de logement de Service public agréée par la Société wallonne du Logement et représentée par :

Monsieur Devrim GUMUS, Directeur-Gérant et Monsieur Paul-Olivier DELANNOIS, Président

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.

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, aires 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 Directeur-Gérant
D. GUMUS

Le Président
P-O.DELANNOIS

Le locataire

Objet : ENGAGEMENT A SOUCRIRE UNE ASSURANCE HABITATION

Je soussigné(e) – nous soussignons² «TitreSign1» «SignBail1»
«TitreSign2» «SignBail2»

locataire(s) du logement sis à «CPost» «Localite» «Rue» reconnais –
reconnaissons¹ avoir pris possession de la circulaire du 21 novembre 2022
destinée aux courtiers en assurance et m'engage – engageons¹ à souscrire une
assurance habitation.

Je déclare – nous déclarons¹ également en avoir reçu une copie.

Fait à Tournai, le 21 novembre 2022

Signature(s)

Objet : NUMERO DE COMPTE BANCAIRE

Pour tout éventuel remboursement par le Logis Tournaisien (décompte des
charges, précompte immobilier ou autre), je déclare que le remboursement doit
être fait sur le compte bancaire suivant :

*✍ Pour les personnes sous médiation de dettes ou administration de biens, tout remboursement
sur un compte personnel n'est pas possible.*

..... BIC

Ouvert au nom de³ :

«TitreSign1» «SignBail1» «TitreSign2» «SignBail2»

*✍ en cas de changement de compte bancaire ou de modification du numéro de
compte pour un remboursement, je/nous suis/sommes tenu(s) d'informer par
écrit le Logis Tournaisien.*

Fait à Tournai, le 21 novembre 2022

Signature(s)

² Locataires entrants – biffer la mention inutile

³ Biffer la mention inutile



Tournai, le 21 novembre 2022

Objet : CIRCULAIRE DESTINEE AUX COURTIER EN ASSURANCE

Mesdames, Messieurs,

Le Logis Tournaisien a souscrit une assurance incendie avec abandon de recours pour l'ensemble de son patrimoine immobilier.

Les locataires en place ne doivent donc pas s'assurer pour le bâtiment.

Cependant, ils doivent souscrire une assurance couvrant :

- le mobilier (contenu du logement et du garage éventuel) ;
- le recours des voisins ;
- les améliorations locatives non propriété du Logis Tournaisien, telles que :
 - papier peint ;
 - peinture des châssis intérieurs ;
 - peintures des portes intérieures ;
 - peintures des murs et plafonds ;
 - peinture des radiateurs ;
 - peinture des tuyauteries apparentes ;
 - revêtement de sol si ce dernier n'est pas celui d'origine et a été placé par le locataire ;
 - le boiler, chauffe-bains, bouilleur, appareils de chauffage, etc...
 - chalet de jardin ;
 - toute autre installation réalisée par le locataire non reprise à l'état des lieux d'entrée.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

Pour le Logis Tournaisien S.P.

Le Directeur-Gérant,

Devrim GUMUS



POUR RAPPEL, le Logis Tournaisien tolère la garde d'un **SEUL ANIMAL** : un chien ou un chat, pour autant que celui-ci ne présente aucun danger et n'occasionne aucun désagrément, ni nuisances pour les autres locataires et voisins, et pour autant que le logement soit correctement aménagé et entretenu.

Si des plaintes fondées sur le comportement de l'animal parviennent à notre société, celle-ci peut éventuellement retirer l'autorisation de garder l'animal et demander son départ du logement.

Pour les chiens : les chiens appartenant à une race dite dangereuse sont **FORMELLEMENT INTERDITS** dans nos logements, c'est-à-dire les chiens issus des races suivantes : American Bully, American Staffordshire, English Terrier, Pitbull, Fila Brasileiro, Tosa Inu, Akita Inu, Dogue argentin, Bull terrier, Mastiff, Ridgeback Rhodésien, Dogue de Bordeaux, Band dog et Rottweiler (ainsi que les chiens croisés avec une de ces races).

Les animaux exotiques, les NAC, poules, lapins et oiseaux en volière sont également interdits.

AUCUNE DEROGATION NE SERA ACCORDEE.

RAPPEL

Obligation d'identification et d'enregistrement des chiens depuis le 1^{er} septembre 1998.
Obligation d'identification et d'enregistrement des chats depuis le 1^{er} novembre 2017.

Nous vous demandons de nous faire la liste des animaux en votre possession actuellement, y compris chats, oiseaux, etc

	Nombre	Age	Race	Je n'en ai pas
Chien				<input type="checkbox"/>
Chat				<input type="checkbox"/>
Autres (oiseaux, poissons, reptiles, etc)				<input type="checkbox"/>

☛ Dès le premier jour de l'entrée dans votre logement, vous devrez vous conformer à ce règlement sous peine de résolution du contrat de bail pour non-respect du règlement d'ordre intérieur.

Date :

Mention « lu et approuvé » + signature(s) :

«TitreSign1» «SignBail1»

«TitreSign2» «SignBail2»



FOUR INFORMATION