LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (ROI)

2017



TABLE DESMATIERES

PREAMBULE 5

Art. 1. ACCÈS À L'IMMEUBLE 6

Art. 2. PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ET ALENTOURS 6

- Interdiction de fumer dans les parties communes 6
- Restons propres 6
- Le hall n'est pas une plaine de jeux 7
- Le hall n'est pas un debarras 7
- Emménager sans deranger 7
- Les ascenseurs ne sont pas des jouets 8
- Les communs ne sont pas des toilettes 8
- Les ascenseurs doivent rester disponibles 8
- Animaux domestiques 8
- Nuisibles a plumes et a poils 10
- Les espaces verts ne sont pas des lunaparks 10
- Ouvriers, cantonniers et concierges 10
- Incidents et urgences techniques 11

Art. 3. OCCUPATION DE L'HABITATION 12

- Occupation réelle du bien loué 12
- Respect de la tranquillité des voisins 12
- Disputes entre les locataires 13
- Propreté et entretien du bien loué 13
- Aération et chauffage du logement 13
- Ameublement et décoration 14
- Animaux domestiques dans l'appartement 14
- Utilisation des caves et greniers 15

Art. 4. PAIEMENT MENSUEL (LOYER, CHARGES COMMUNES CHARGES DE CONSOMMATION) 15

Art. 5. INSTALLATIONS TECHNIQUES 18

- Installations sanitaires 18
- Gaz 19

- ▶ Entretien et réparations 19
- ▶ Installations de chauffage et de distribution d'eau chaude 20
- ▶ Installation électrique 21
- ▶ Signalement des fuites et des problèmes techniques 21

Art. 6. DECHETS ET ENCOMBRANTS 22

- ▶ Vélos, poussettes… 22
- ▶ Déchets ménagers et enlèvement des immondices 22
- ▶ Sécurité et hygiène 23

Art. 7. ACCÈS A L'HABITATION 24

Art. 8. Apparence générale de l'immeuble 25

- ▶ Fenêtres et terrasses 25
- ▶ Emetteurs et antennes 25

Art. 9. GARAGE ET PARKING LOUES OU MIS A DISPOSITION 26

Art. 10. ASSURANCES 27

Art. 11. RESPECT DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR 28

Art. 12. INFORMATIONS PRATIQUES 29

- ▶ Accessibilité des bureaux du Logement Bruxellois 29
- ▶ Réclamations et plaintes 29
- ▶ Valves de l'immeuble 29
- ▶ Etat des lieux d'entrée et de sortie 29
- ▶ Conseil Consultatif des Locataires 30

Art. 13. MODIFICATION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR 31

Art. 14. DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET SANCTIONS 32

PREAMBULE

VIVRE ENSEMBLE

Le Règlement d'Ordre Intérieur(ROI) a pour but premier de faciliter le vivre ensemble.

En effet, la cohabitation au sein d'un immeuble n'est pas toujours facile, et elle ne peut se faire de façon harmonieuse que dans le respect de l'autre.

Ce respect mutuel est plus facilement atteint lorsque chacun s'efforce de respecter un cadre commun. L'ensemble des règles définies ci-après sont donc destinées à favoriser l'harmonie.

Ce document doit permettre au locataire de prendre connaissance de ses droits mais aussi de ses obligations envers ses voisins et son propriétaire.

Le second objectif de ce document est de permettre la bonne gestion des immeubles par le propriétaire, notamment par le biais des dispositions relatives au respect du bâti par le locataire (propreté, entretien, relations avec les concierges et les ouvriers du Logement Bruxellois, etc.)

Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) fait partie intégrante du Contrat de bail. Dès lors, le locataire qui signe un Contrat de bail avec le Logement Bruxellois s'engage également à respecter ce règlement.



ART. 1. ACCÈS À L'IMMEUBLE

Se sentir en sécurité dans son immeuble est important. Aucun locataire ne souhaite qu'un enfant, un parent âgé ou lui-même se retrouve face à un inconnu potentiellement malveillant. Dès lors, le locataire veillera à ce que les portes d'accès à l'immeuble, des garages et intermédiaires entre les garages et les immeubles soient toujours soigneusement fermées.

Le locataire est responsable des faits et gestes des personnes auxquelles il permet l'accès. Il est tenu de vérifier l'identité des personnes qui demandent l'accès avant de les laisser entrer.

ART. 2. PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ET ALENTOURS

Personne n'aime se trouver confronté à des mégots de cigarette et des bouteilles d'alcool vides traînant dans son hall d'entrée, ni marcher dans une crotte de chien en sortant ses poubelles.

Vivre dans un immeuble dont on puisse être fier est important et, avec la coopération de tous, c'est possible.

Cela nécessite que chacun respecte les parties communes, c'est-à-dire les paliers, escaliers, cabines d'ascenseurs, halls d'entrée, espaces verts, couloirs des caves et des greniers, zones de circulation des garages, chemins et allées, …

▶ INTERDICTION DE FUMER DANS LES PARTIES COMMUNES

Outre les mauvaises odeurs, les mégots qui salissent les halls et les rendent peu accueillants, fumer dans les parties communes entraîne un risque d'incendie. Conformément à la loi sur le tabac, il est strictement interdit de fumer et de jeter des mégots dans les parties communes de l'immeuble ou aux alentours de celui-ci.

▶ RESTONS PROPRES

Un hall propre est toujours plus agréable. Dès lors, les locataires veilleront à ne pas salir celui-ci en secouant des tapis sales, en y traînant des sacs poubelles qui dégoulinent et laissent des traces, en essuyant leurs pieds lorsque leurs chaussures sont mouillées ou pleines de boue. Un petit effort de la part de chacun permet à tous de profiter d'un hall accueillant.

Le locataire qui salit les parties communes est tenu de les nettoyer immédiatement. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à sa charge.

▶ LE HALL N'EST PAS UNE PLAINE DE JEUX

Tous les enfants aiment jouer, et c'est bien normal. Les halls d'entrée ne sont toutefois pas destinés à accueillir ces jeux. Il existe des endroits dédiés, tels que les plaines de jeux, les jardins, les parcs, les haltes garderie, les maisons d'enfants, etc.

Pour la sérénité de tous, il est dès lors interdit aux enfants de jouer dans les parties communes. Par ailleurs, il est de la responsabilité des parents de veiller à ce que leurs enfants soient calmes et respectueux de l'immeuble et des voisins.

▶ LE HALL N'EST PAS UN DEBARRAS

Personne n'aime trébucher sur de vieilles caisses, ou devoir enjamber une poussette ou un vélo en passant dans un couloir.

Pour la sécurité de tous et afin de maintenir un environnement de vie agréable pour l'ensemble des locataires, il est interdit de déposer dans les entrées, escaliers, paliers, dégagements, couloirs de caves et emplacements de parking quelque objet que ce soit (poussettes, vélos, déchets…). En cas d'accident, les locataires s'exposent à des poursuites.

▶ EMMENAGER SANS DERANGER

Lorsqu'un locataire emménage, déménage, achète ou se débarrasse de meubles encombrants, cela doit se faire par les façades extérieures avec un lift ou par l'escalier, et sans bloquer longtemps les portes d'entrée, halls et cages d'escaliers. En cas de dégâts, le locataire devra assumer ses responsabilités.

Emménager et déménager est autorisé **uniquement** du lundi au samedi entre 8h et 20h et interdits durant les jours fériés afin de préserver la tranquillité dans l'immeuble.

Déménager, c'est toujours beaucoup de cartons vides à jeter. Bruxelles-Propreté les enlève gratuitement, pour peu qu'on les prévienne. Les locataires veilleront donc à le contacter au 0800/981.81 quelques jours avant le déménagement pour que leurs cartons soient enlevés et n'encombrent pas le local destiné aux poubelles.

Il doit également avertir le (la) concierge/cantonnier ou surveillant(e) de l'immeuble au moins 48 heures à l'avance du jour choisi pour tout emménagement, déménagement ou transport important de mobilier.

▶ LES ASCENSEURS NE SONT PAS DES JOUETS

Pour un enfant, utiliser l'ascenseur peut être un jeu amusant, mais cela peut être très dangereux. C'est pourquoi la loi interdit l'usage des ascenseurs aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte. Les parents ou la personne qui a la garde des enfants sont seuls responsables en cas d'accident survenu à la suite du non-respect de cette disposition.

▶ LES COMMUNS NE SONT PAS DES TOILETTES

C'est à peine croyable mais certaines personnes pensent qu'il est normal de se soulager dans les ascenseurs ou les cages d'escaliers. Cela constitue un manque de respect inacceptable pour les locataires, les visiteurs et le/la concierge, obligés de supporter les odeurs de ces déjections.

En cas de souillures faites par un locataire, un membre de son ménage, une personne à son service ou un de ses visiteurs dans les ascenseurs, le locataire responsable est tenu de les faire disparaître immédiatement. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à sa charge.

▶ LES ASCENSEURS DOIVENT RESTER DISPONIBLES

Les ascenseurs sont à la disposition de tous. En conséquence de quoi, ils ne doivent jamais être bloqués en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.

Pour leur propre sécurité, les locataires respecteront scrupuleusement la charge maximale de l'ascenseur.

L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.

Le locataire qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence la société chargée d'entretenir l'appareil (le numéro est inscrit dans la cabine de l'ascenseur).

▶ ANIMAUX DOMESTIQUES

Les animaux de compagnie sont un réconfort pour de nombreuses personnes et ils font souvent « partie de la famille ». Il arrive toutefois que certaines personnes en aient peur. A ce titre, le locataire veillera à tenir en laisse son chien, petit ou gros, dès la sortie de son appartement.

Seule la détention des animaux domestiques autorisés par les arrêtés communaux et/ou les lois sont permis par le présent règlement.

Il est rappelé au locataire que le Règlement communal prévoit que les chiens (hors races interdites par les arrêtés communaux ou les lois) soient tenus en laisse dès que la porte de l'habitation privée est franchie. (voir extrait du Règlement de Police ci-dessous)

Un chien fait ce que lui ordonne son maître, ou ce que son maître le laisse faire. S'il se soulage sur les pelouses, c'est le maître qui est responsable. Le locataire qui promène son chien doit veiller à être toujours munis d'un sac plastique afin de pouvoir ramasser les crottes de son animal.

Il est bien évidemment interdit au locataire de permettre à son chien de se soulager dans l'immeuble, aux abords des bâtiments, sur les terrasses et dans les parkings.

Si l'animal se soulage par accident dans les communs, les jardins ou les parcs intérieurs, le locataire est tenu de nettoyer immédiatement les déjections afin de ne pas gêner autres locataires. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à charge du locataire responsable.

Extrait du

REGLEMENT GENERAL DE POLICE DE LA VILLE DE BRUXELLES ET LA COMMUNE D'IXELLES

Le Conseil Communal, Vu la Nouvelle Loi Communale et plus particulièrement ses articles 119 et 135 ; Vu la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales ; Vu l'avis du Conseil de la Zone de Police Bruxelles CAPITALE Ixelles du 17 juin 2014 ; Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ; ARRETE

Section 3. De la tranquillité et de la sécurité publique

Art. 117. Sauf réglementation ou signalisation particulière, les animaux doivent être maintenus par tout moyen, et au minimum par une laisse courte, à tout endroit de l'espace public, en ce compris dans les galeries et passages établis sur assiette privée, accessibles au public.

Art. 118. Il est interdit sur l'espace public :

1. de laisser divaguer un animal quelconque. Les animaux divaguant seront placés conformément à l'article 9 de la loi du 14 août 1986 relative à la protection et au bien-être des animaux ;

2. laisser des animaux à l'intérieur d'un véhicule en stationnement s'il peut en résulter un danger ou une incommodité pour les personnes ou pour les animaux eux-mêmes. Cette disposition est également applicable dans les parkings accessibles au public ;

3. de se trouver avec des animaux agressifs ou enclins à mordre des personnes ou d'autres animaux, s'ils ne sont pas muselés ou s'ils sont porteurs de maladies contagieuses. Cette disposition est également applicable dans les lieux accessibles au public ;

4. d'exciter son chien à l'attaque ou à l'agressivité ou de le laisser attaquer ou poursuivre des passants, même s'il n'en est résulté aucun mal ou dommage. Cette disposition ne s'applique pas aux services de police.

Art. 119. Sauf autorisation, le dressage de tout animal est interdit sur l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas au dressage d'animaux par les services de police.

Art. 120. Il est interdit sur l'espace public de faire garder des véhicules et autres engins par des chiens, même mis à l'attache ou placés à l'intérieur des voitures.

▶ NUISIBLES A PLUMES ET A POILS

Même si cela part d'un bon sentiment, disposer de la nourriture pour les pigeons ou les chats errants a pour conséquence d'attirer les rats. Il est dès lors **strictement interdit** de déposer de la nourriture sur les terrasses, dans les cours ou espaces verts ou de jeter du pain par la fenêtre.

Ces dépôts seront considérés comme des dépôts d'immondices et sanctionnés comme tels.

Le locataire qui constate la présence de rats, de souris ou de cafards, doit en informer le département Technique du Logement Bruxellois.

▶ LES ESPACES VERTS NE SONT PAS DES LUNAPARKS

Certains locataires ont la chance d'habiter dans des immeubles entourés de pelouses. Ces espaces verts sont destinés au bien-être et à la détente de tous.

Les locataires doivent donc veiller à ce que l'usage qu'ils font de ces espaces ne gêne pas les autres locataires. Ils doivent donc veiller à :

- ne pas faire de feu car les fumées incommodent les voisins,
- ne pas faire trop de bruit, notamment en utilisant des radios ou des amplis,
- respecter les plantations,
- ne jeter ni papier ni déchet ni pain ni mégots ou cannettes.

Les enfants des locataires peuvent jouer dans les aires prévues à cet effet mais doivent rester sous la surveillance des parents, qui veilleront à ce que les enfants ne perturbent pas le voisinage.

▶ OUVRIERS, CANTONNIERS ET CONCIERGES

Il arrive que certains locataires, parce qu'ils paient des charges relatives à l'emploi d'un ou d'une concierge, imaginent que les concierges, cantonniers et ouvriers sont leurs employés.

C'est une erreur : seuls les Responsables du Logement Bruxellois sont autorisés à donner des ordres au personnel d'entretien, aux ouvriers, aux concierges, cantonniers et surveillants.

Le rôle des concierges est de veiller à la bonne tenue des immeubles, d'assurer le respect du Règlement d'Ordre Intérieur, et de signaler au locataire et au Logement Bruxellois que le règlement n'est pas appliqué, et par qui.

Le locataire prendra donc en considération les remarques et les recommandations du personnel d'entretien, des concierges, cantonniers et surveillants mandatés par le Logement Bruxellois.

En cas de désaccord, le locataire peut s'adresser au département Technique du Logement Bruxellois qui analysera les faits et prendra le cas échéant les mesures rectificatives appropriées.

▶ INCIDENTS ET URGENCES TECHNIQUES

En cas d'incident grave affectant le bon fonctionnement d'une des installations techniques, le locataire est tenu d'informer sans délai le (la) surveillant(e), le (la) concierge ou les cantonniers, ou à défaut le Logement Bruxellois en vue de limiter les dégâts ou d'y remédier. Cette intervention ne pourra jamais avoir pour effet de dispenser le locataire de ses responsabilités éventuelles.

En dehors des heures de bureau et des heures de travail du (de la) concierge, des cantonniers ou surveillant(e), les urgences techniques sont prises en charge par le service d'urgence de la société. Pour plus de détail à propos des horaires ou toute modification de ce service, veuillez vous reporter aux affichages présents aux valves de votre immeuble. Le Logement Bruxellois facturera tout abus.

ART. 3. OCCUPATION DE L'HABITATION

▶ OCCUPATION REELLE ET EFFECTIVE DU BIEN LOUE

Les logements sociaux sont rares et destinés à soulager les difficultés de logement des plus démunis. Abuser du système c'est priver les plus fragiles de nos concitoyens d'une aide dont ils ont besoin. La notion qui suit prend donc toute son importance.

Le locataire est tenu d'occuper **réellement** le logement. Le logement social n'est ni un pied-à-terre ni une opportunité de faire des bénéfices par le biais de la sous-location.

Toute absence du logement doit être justifiée par un document de type « certificat d'hospitalisation du locataire » ou autre, à défaut de quoi, ce manquement pourrait être considéré comme grave dans le chef du locataire.

Les locaux des logements étant loués exclusivement à usage privé d'habitation et nécessairement affectés à la résidence principale du locataire, il ne pourra y être exercé aucun artisanat, ni commerce, ni élevage d'animaux sauf accord préalable, exprès et écrit du Logement Bruxellois et de la Société de Logement de la Région Bruxelloise.

La transmission, la cession et la sous-location de tout ou une partie du logement est strictement interdite.

Tout manquement à cette disposition est susceptible d'entraîner la rupture du bail devant le Juge de Paix, et la perte du droit au logement social.

▶ RESPECT DE LA TRANQUILLITE DES VOISINS

Face aux difficultés de la vie, chacun doit pouvoir disposer d'un endroit où il peut retrouver la sérénité et, pour beaucoup, cet endroit c'est leur logement.

Le locataire veillera donc à ce que la tranquillité des voisins et/ou autres occupants de l'immeuble ne soit pas troublée par son comportement, celui des membres de son ménage, des gens à son service ou de ses visiteurs.

Il devra donc apporter une attention particulière :

- à ne pas faire de travaux et à ne pas déplacer des meubles et objets durant la soirée et la nuit (c'est-à-dire entre 22 heures et 7 heures) ainsi que les dimanches et jours fériés,
- à ce que les enfants dont il a la charge ou la garde ne crient pas et n'utilisent pas de jeux bruyants,
- à ne pas mettre trop fort le son des appareils de radio, télévision, PC, instruments de musique, etc.

▶ DISPUTES ENTRE LES LOCATAIRES

Ce n'est pas le rôle du Logement Bruxellois de régler les disputes entre voisins. Seule la Justice de Paix est compétente pour arbitrer les cas de litige entre les locataires.

Le locataire peut faire appel à un service professionnel de médiation dont les coordonnées peuvent être fournies par le département Social.

▶ PROPRETE ET ENTRETIEN DU BIEN LOUE

Le locataire devra maintenir son habitation et tout ce qui lui est confié du fait de la location en parfait état de propreté et de fonctionnement.

Un délégué du Logement Bruxellois peut, à tout moment, contrôler l'état de l'appartement suivant les dispositions prévues par le contrat de bail.

Dans les cas extrêmes de négligence ou de détérioration, la société pourra faire appel à un technicien ou une société de nettoyage pour remettre le logement dans un état acceptable. Bien évidemment, ceci sera effectué aux frais du locataire.

▶ AERATION ET CHAUFFAGE DU LOGEMENT

Une mauvaise aération du logement peut causer de graves problèmes : cela produit de la condensation, qui à son tour produit des moisissures qui sont nuisibles pour la santé du locataire et celle du bâtiment.

Le locataire doit aérer son logement régulièrement et chauffer toutes les pièces de sorte qu'elles restent sèches, particulièrement par temps humide, si plusieurs personnes dorment dans la même pièce, ce qui produit énormément de vapeur.

Il est vivement recommandé au locataire d'assurer en permanence une température supérieure ou égale à 16°Celcius dans l'ensemble des pièces.

Les vannes de radiateurs sont un élément important mais fragiles car elles se bloquent si on ne s'en sert pas pendant un certain temps. Le locataire doit veiller à les manipuler de manière régulière.

Par ailleurs, un radiateur qui n'est pas purgé, chauffe moins bien et augmente la consommation de mazout et de gaz. Il est de la responsabilité du locataire de purger régulièrement ses radiateurs, même en cas de vidange de l'installation complète pour cause de travaux ou autre.

▶ AMEUBLEMENT ET DECORATION

Chacun est libre décorer son chez-soi. Il doit toutefois respecter le fait que Le Logement Bruxellois n'a pas les moyens financiers de remettre à neuf chaque appartement lors de la sortie d'un locataire et que les goûts des uns ne sont pas les goûts des autres.

Si le locataire décore le logement avec des couleurs vives, il devra veiller à le remettre dans un état neutre lors de son départ.

La peinture et/ou la pose de papier peint est laissée au soin du locataire. Peindre ou tapisser se font aux frais du locataire et les travaux doivent être exécutés proprement et convenablement.

Il est interdit de tapisser les murs qui sont peints et de peindre les murs qui sont tapissés.

Il est interdit de peindre les châssis car cela peut entraîner le blocage du mécanisme.

Si le locataire pose une moquette ou un vinyle, il ne peut pas la coller mais simplement la fixer au sol avec un adhésif double face. Les revêtements devront être enlevés aux frais du locataire lors de son départ et remis en parfait état d'origine.

Toute fixation dans les murs se fera proprement et aux risques du locataire. Il n'est pas permis de faire des trous dans les portes, les chambranles, dans les murs de briques des terrasses, dans les carrelages, ni dans les châssis. Ceci afin de pas les abîmer, car leur remplacement est très coûteux.

Les trous devront être rebouchés avant le départ du locataire et ce, suivant les règles de l'art.

▶ ANIMAUX DOMESTIQUES DANS L'APPARTEMENT

Un animal de compagnie est une joie et un réconfort et ne doit pas devenir une source de nuisance. C'est pourquoi le nombre d'animaux permis est limité. A l'intérieur de l'appartement, la présence d'un maximum de deux animaux de compagnie par ménage est acceptée, pour autant qu'ils ne constituent aucun trouble par leur mauvaise odeur éventuelle, le bruit qu'ils provoquent ou les conditions d'hygiène dans lesquels ils sont maintenus.

Il est strictement interdit au locataire de laisser son chien, ou autre animal domestique, sur la terrasse ou le balcon sans surveillance.

Laisser son chien seul durant de longues heures, ne pas le toiletter régulièrement, ne pas le sortir, ne pas changer régulièrement la litière du chat, battre ses animaux de compagnie ou hurler dessus ou encourager leur agressivité sont des comportements inacceptables. A terme, les troubles de voisinage qu'ils génèrent peuvent conduire à la rupture du bail par le Juge de Paix compétent. Préalablement, si l'animal est source de nuisance, le Logement Bruxellois pourra demander au locataire de s'en séparer.

▶ UTILISATION DES CAVES ET GRENIERS

Les caves et greniers sont destinés exclusivement au dépôt d'objets propres et au rangement. Ils ne peuvent servir d'espaces de vie ou d'atelier même à titre occasionnel. Par ailleurs, il est strictement interdit de les sous-louer à d'autres personnes ; ceci peut entraîner la rupture du bail.

Les caves et greniers doivent rester en ordre : aucun obstacle ne peut y empêcher d'éventuelles interventions techniques.

La sécurité de tous peut être facilement mise en danger par le dépôt de matières dangereuses, inflammables, explosives, insalubres ou incommodes ; par conséquent ceci est strictement interdit.

Les caves ne sont pas non plus destinées à accueillir des scooters, ou autre objet roulant encombrant.

Le Logement Bruxellois n'est pas responsable des dégradations et vols causés aux biens entreposés dans les caves et les greniers.

Il est donc conseillé au locataire d'assurer le contenu de sa cave et/ou de son grenier. En cas d'effraction, le Logement Bruxellois ne pourra envisager d'intervenir pour ce qui concerne la réparation des lieux que moyennant un P.V. de police adressé à son département Technique.

ART. 4. PAIEMENT MENSUEL (LOYER, CHARGES COMMUNES CHARGES DE CONSOMMATION)

Comme dans l'immobilier privé, le locataire social doit payer un loyer et des charges tous les mois. Le **Contrat de bail** précise que le loyer et le montant des charges sont **payables avant le 10 de chaque mois**, par versement ou virement au compte en banque. Le Logement Bruxellois envoie cependant un bulletin de loyer chaque mois au locataire, celui-ci contenant le montant dû pour le mois et les autres montants dus (ex : réparations à charge du locataire, plans de paiement, étalement du paiement de la garantie locative, etc.). Le talon de versement ou de virement tient lieu de quittance et doit être conservé par le locataire.

En cas de retard de paiement, la procédure suivante est appliquée :

- rappel par courrier simple accordant un délai de 10jours,
- Mise en demeure avec délai de 10jours,
- mise en demeure par huissier de justice,
- passage au tribunal.

CALCUL DU LOYER

Suivant une règlementation complexe, le loyer est adapté chaque année en fonction de certains critères dont la composition du ménage, ses spécificités et les revenus de chaque membre du ménage. Ce calcul est effectué sur base des documents justificatifs que le locataire devra fournir une fois par an, sur demande écrite du Logement Bruxellois.

Le locataire est tenu de transmettre les pièces demandées dans les délais requis. A défaut, conformément à la règlementation régionale en vigueur, il s'expose à l'application de la valeur locative normale (VLN) du logement (montant correspondant au marché locatif privé).

En outre, des pénalités sont appliquées comme suit :

- Remise des documents en janvier : 25 €
- Remise des documents en février : 75 €
- Remise des documents en mars : 150 €
- Remise des documents en avril ou plus tard : VLN appliquée sur janvier, février, mars et jusqu'au 1er du mois qui suit la remise des documents

Au cas où ses revenus diminuent de plus de 20 %, qu'il y a une modification dans la composition de ménage ou lors d'une mise à la pension, le locataire peut demander une modification de son loyer selon les formes et délais prévus par le règlementation régionale.

En tout état de cause, en cas de modification de sa situation familiale, le locataire doit spontanément et immédiatement en aviser le Logement Bruxellois.

COHABITATION

Au moment de la prise en location, c'est un logement adapté à la composition de ménage qui est loué au locataire. Etant donné que les logements sont rares, la société est particulièrement attentive à la gestion des nouvelles personnes qui viendraient dans le logement.

Aussi, toute cohabitation (= habitant supplémentaire dans le logement) nécessite l'accord préalable du Logement Bruxellois. Par exemple, le fait de faire venir ses enfants ou ses parents, sans autorisation préalable, après avoir obtenu un logement pour une personne seule, ne donne pas le droit à déménagement plus rapide vers un logement plus grand (mutation)

Le loyer étant calculé sur base des revenus des locataires et des membres de leur ménage, il est évident que le fait de ne pas déclarer un habitant du logement et/ou ses revenus constitue une fraude, qui expose le(s) signataire(s) du bail à des sanctions financières rétroactives ainsi qu'à la rupture du bail devant le Juge de Paix compétent.

CHARGES COMMUNES ET DE CONSOMMATION

En plus de votre loyer, vous devez payer des redevances et charges locatives pour:

- vos consommations (eau, gaz, électricité…)
- les communs de votre immeuble

Les charges communes sont des dépenses réalisées par la Société pour le compte des locataires (entretien et réparation des ascenseurs, entretien et nettoyage de l'immeuble, ramassage des ordures, etc.)

Les redevances et charges locatives sont payées en même temps que le loyer en vertu de l'article 16 du contrat de bail.

Tous les mois, le locataire se verra donc facturer une provision de charges. La régularisation annuelle sera opérée par le Logement Bruxellois sur base des pièces justificatives. Si la provision de charges est supérieure aux dépenses effectives, le surplus lui sera remboursé à sa demande ou porté en déduction des paiements à échoir. Si elle est inférieure, il devra payer la différence sur base du décompte qui lui sera communiqué, et sa nouvelle provision mensuelle de charges sera modifiée pour l'année suivante.

ART. 5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

▶ INSTALLATIONS SANITAIRES

Les appareils installés dans les habitations sont toujours mis à disposition en bon état de fonctionnement. Avant l'entrée du locataire dans le logement, un état des lieux est effectué avec celui-ci, lors duquel il doit signaler tout défaut de fonctionnement éventuel.

Les appareils installés ne peuvent être modifiés par le locataire sauf autorisation écrite préalable du Logement Bruxellois.

D'une manière générale, tout emploi d'acide est interdit pour l'entretien des appareils, des installations sanitaires et des canalisations.

Il est interdit d'évacuer par les tuyaux d'évacuation, les sterfputs et le WC (y compris dans les caves ou les garages) des huiles, des graisses ou tout autre produit ou objet qui risquent de les boucher. Ces matières doivent être évacuées à la déchetterie de Bruxelles-Propreté ou aux points Proxy-Chimik dont les adresses et horaires figurent sur le site web de Bruxelles-Propreté.

Le Logement Bruxellois veille à un entretien périodique des colonnes verticales d'évacuation des eaux usées et des chambres de visite ou sterfputs. Le dépôt normal de graisse est nettoyé aux frais des locataires de l'immeuble.

Tout bouchon formé dans les tuyaux d'évacuation des eaux usées sera traité par le Logement Bruxellois, et les frais de ces travaux seront mis à charge du locataire responsable ou de l'ensemble des locataires concernés si le responsable ne peut être identifié. Sauf extrême urgence, aucune opération de débouchage sur les colonnes verticales ne peut être effectuée par le locataire.

Les canalisations alimentant les appareils sanitaires, tant en eau chaude que froide, sont munies de robinets d'arrêt permettant la mise hors circuit individuelle de celles-ci. Les occupants des logements veilleront à maintenir lesdits robinets en bon état de fonctionnement en les manipulant au moins une fois par mois.

En cas d'absence prolongée, le locataire doit veiller à fermer les vannes de son compteur d'eau et de gaz avant son départ, pour éviter toute fuite pendant l'inoccupation des lieux. A défaut, la responsabilité du locataire sera engagée, notamment si la compagnie d'assurance refuse de couvrir le risque en raison d'un manque de prévoyance de la part du locataire.

Pour les logements raccordés à une fosse sceptique, une vidange est à prévoir annuellement par une firme spécialisée. Une copie de l'attestation de vidange sera systématiquement fournie sur simple demande du Logement Bruxellois et, en toute hypothèse, lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

▶ GAZ

La majorité des habitations est raccordée au gaz.

Chaque point de fourniture est fermé par un robinet d'arrêt hermétique agréé.

L'installation ne pourra être modifiée de façon quelconque sans autorisation expresse et écrite du Logement Bruxellois.

Le Logement Bruxellois décline toute responsabilité en cas de modification à l'installation effectuée sans autorisation écrite préalable.

En cas de départ, cette installation devra être remise dans son état d'origine, conformément à l'état des lieux d'entrée.

L'installation de gaz doit être utilisée conformément à la réglementation en vigueur.

Il est strictement interdit d'utiliser des bonbonnes de gaz ou des poêles à pétrole.

▶ ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le locataire est responsable de l'entretien de son logement et des petites réparations.

Par contre, il ne pourra pas effectuer de travaux dans le logement sans l'accord préalable et écrit du Logement Bruxellois.

Conformément à l'article 1754 du Code civil, toutes les réparations et dépenses d'entretien dites locatives sont à charge du locataire.

Les réparations et entretiens à charge du locataire devront faire l'objet d'une intervention immédiate en « bon père de famille ». Le locataire est donc tenu de :

- nettoyer soigneusement le logement et ses dépendances, et notamment les sols, les sanitaires et les vitres intérieures,
- nettoyer chaque semaine les sterfputs et carrés de ventilation, le WC, la baignoire, le chauffe-bain et les robinets d'eau, éventuellement l'appareil de chauffage, les grilles de ventilation hautes et basses dans les salles de bains, le local chaudière,
- entretenir les WC (détartrage, débouchage, remplacement des flotteurs de chasse d'eau), huiler les charnières des portes et des fenêtres et les remplacer si elles cassent, de remplacer les interrupteurs cassés, et les joints des robinets usés,
- préserver les conduites d'eau contre la gelée, d'éviter les obstructions,
- faire ramoner les cheminées chaque année pour les locataires de maison,
- vérifier la date de validité du flexible de raccordement à la gazinière et de le remplacer en temps utile par un plombier agréé,
- remplacer tous les quatre mois le filtre de la hotte (le remplacement régulier permet de diminuer le risque d'incendie),

- débrancher tous les appareils électriques et fermer les appareils au gaz en cas de départ en vacances ou d'absence prolongée,
- ne pas obstruer les arrivées d'air frais (salle de bain, buanderie etc.) où sont installés des appareils à combustion (chauffe-eau et chaudière à gaz),
- ne pas obstruer les bouches d'aération des châssis,
- ne pas obstruer les bas de porte des salles de bain et ne pas boucher les grillages d'aération et les bouches de ventilation installés dans ces locaux,
- respecter les arbres, plantes, mobiliers urbains (bancs, aires de jeux, panneaux d'affichages….) et fleurs,
- entretenir les jardinets et jardins faisant partie du bien loué et de couper les haies, leur hauteur étant limitée à 1,20m au maximum. Toutefois, pour certains logements, l'entretien des terrains en façade est assuré par la Société moyennant paiement d'une quote-part par le locataire.

Le Logement Bruxellois, quant à lui, entretiendra la chose louée de telle sorte qu'elle soit conforme à sa destination locative et supportera les frais résultant des grosses réparations telles que les réparations relatives aux :

- toitures, gouttières,
- murs, cheminées, façades,
- canalisations et égouts,
- ascenseurs,
- chaufferies etc…

Tout problème technique doit être signalé **immédiatement** au département Technique du Logement Bruxellois, conformément aux modalités du bail (article 7 : Obligation d'entretenir et de réparer).

Les réparations seront imputées au Logement Bruxellois ou au locataire suivant la réglementation et les usages en la matière.

Si l'intervention est à la charge du Logement Bruxellois, ce travail sera traité selon son degré d'urgence et les disponibilités de la régie du département Technique ou par un sous-traitant. Le Logement Bruxellois met en place un système de suivi des interventions techniques qui comporte un degré de priorité et accuse réception de la demande d'intervention du locataire.

▶ INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET DE DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

L'entretien de l'installation de chauffage est géré uniquement par l'entreprise désignée par le Logement Bruxellois.

L'accès au logement devra être autorisé au Délégué de la firme chargée de procéder :

- à l'entretien et/ou à la réparation de la chaudière lorsque les logements en sont équipés,

- au relevé des calorimètres à évaporation et des compteurs d'eau chaude et froide dans les logements qui en sont équipés.

Etant donné que chaque visite est annoncée au locataire, tout déplacement supplémentaire du délégué de la firme en question sera facturé au locataire absent, ou à celui qui n'aurait pas autorisé l'accès aux lieux.

Pour des motifs de sécurité, le locataire doit veiller à ne pas encombrer et à ne rien entreposer à moins d'1m de la chaufferie, même si celle-ci est individuelle.

▶ INSTALLATION ELECTRIQUE

Pour sa propre sécurité, et celles de ses voisins, le locataire ne peut en aucun cas modifier les installations électriques, notamment :

- en plaçant des fusibles d'un ampérage supérieur à ceux pouvant être utilisés sur un circuit qui est calculé en fonction de la section des fils,
- en « pontant » des fusibles brûlés,
- en faisant usage d'électricité des parties communes pour son usage privé,
- en plaçant des prises dans les caves, ou en utilisant l'alimentation électrique de la lampe pour raccorder un appareil.

Le Logement Bruxellois décline toute responsabilité en cas d'installation ou de modification à l'installation effectuée sans autorisation écrite préalable.

▶ SIGNALEMENT DES FUITES ET DES PROBLEMESTECHNIQUES

Pour sa sécurité, celles de ses voisins et pour éviter des frais inutiles, le locataire doit immédiatement avertir le département Technique du Logement Bruxellois de tout problème technique (ex : fuite d'eau, porte de l'immeuble ne fermant pas correctement…) survenant dans le logement ou l'immeuble.

Il devra laisser entrer dans son logement le délégué du Logement Bruxellois ou les corps de métier chargés des réparations.

Dans le cas contraire, sa responsabilité sera engagée et les frais de réparation lui seront facturés. Il en sera de même pour tout déplacement supplémentaire qui serait rendu nécessaire en cas d'absence du locataire ou de son refus de donner accès à son logement.

ART. 6. DECHETS ET ENCOMBRANTS

▶ VELOS, POUSSETTES…

Dans le but de favoriser et faciliter l'usage de modes de transport non polluants, et d'éviter l'encombrement des communs et des appartements, la société consacre là où c'est possible, un ou des locaux aux vélos et poussettes.

Ces locaux sont destinés **uniquement** les vélos et voitures pour enfants et ne peuvent être utilisés pour aucun autre usage.

En dehors des fauteuils roulants d'handicapés, pour lesquelles le locataire peut demander une autorisation écrite, aucun véhicule à moteur ou objet ne peut être rangé dans ce local. Le Logement Bruxellois se réserve le droit de faire évacuer tout encombrant. Le local vélo est strictement réservé au stationnement, non aux réparations et entretiens.

Ces locaux devront être maintenus constamment fermés à clé. Une clé de ce local est remise au locataire qui en fait la demande auprès de la concierge et doit être restituée lors de l'état des lieux de sortie.

Le dépôt des poussettes et vélos se fera sous responsabilité du locataire. Le Logement Bruxellois n'est pas responsable des vols et dégradations survenus dans ce local.

▶ DECHETS MENAGERS ET ENLEVEMENT DES IMMONDICES

Pour le confort de tous et le maintien d'un lieu de vie agréable et accueillant, il est strictement interdit de déposer les poubelles sur les terrasses des logements ou dans les parties communes de l'immeuble (paliers, locaux compteurs, couloirs des caves, entrée de l'immeuble, jardins, pelouses, parkings).

Le Logement Bruxellois fera évacuer les déchets ménagers et immondices abandonnés dans l'immeuble et se réserve le droit de facturer les frais d'enlèvement et le nettoyage à qui de droit.

Le locataire qui souhaite se débarrasser d'objets encombrants (matelas, fauteuils, meubles, réfrigérateurs, etc.) doit contacter le service des enlèvements spéciaux de Bruxelles-Propreté (numéro vert gratuit : 0800/981.81). Cet enlèvement limité à 3 m^3 par an est gratuit : il suffit de prendre rendez-vous.

Depuis le 1er janvier 2010, les Bruxellois doivent se conformer aux obligations régionales en matière de tri sélectif.

1. Sites équipés de conteneurs à poubelles :
    - Le locataire veillera à déposer ses poubelles dans le premier conteneur disponible. Containers jaunes : papier et carton, tels quels
    - Containers bleus : bouteilles en plastiques (propres), tels quels

- Containers gris : les autres déchets (déchets ménagers, pots de yaourt, langes, etc.) **dans un sac fermé**

2. Sites sans conteneurs :
   - Lorsqu'il n'y a pas de conteneurs, les poubelles sont entreposées dans la rue. Pour le bien être de tous et le respect de la loi, le locataire doit :
     - Trier ses déchets
     - Les emballer **dans les sacs en plastique réglementaires blancs, jaunes et bleus vendus dans le commerce**. Il doit déposer les sacs **fermés** aux endroits prescrits et selon les journées et heures déterminées par la commune ou à tout autre endroit spécifique à la nature des déchets tel que les parcs à conteneurs.

Dans tous les cas, le locataire devra se conformer aux instructions qui lui seront données par le (la) concierge, les cantonniers ou le (la) surveillant(e) de son bâtiment ou le délégué du Logement Bruxellois pour tout ce qui concerne le dépôt des poubelles.

▶ SECURITE ET HYGIENE

Pour la sécurité de tous, il est strictement interdit d'entreposer dans l'immeuble (y compris dans les caves, greniers et garages) des matières dangereuses, inflammables, explosives, insalubres ou incommodantes.

Dans les caves, le locataire ne peut déposer aucune matière ou denrée alimentaire susceptibles d'entrer en décomposition.

Le locataire ne pourra scier, fendre ou casser du bois dans l'immeuble.

ART. 7. ACCÈS A L'HABITATION

Dans l'appartement, certains travaux doivent parfois être réalisés par son propriétaire. Aussi, le locataire devra donner accès sur simple demande aux délégués du Logement Bruxellois ou aux sociétés auxquelles il demande des prestations de service (entretien, relevé des compteurs ou autre intervention technique). Le locataire sera particulièrement attentif à ne pas laisser entrer dans son immeuble ou dans son logement des personnes mal intentionnées qui se feraient passer pour des techniciens de la société.

Le locataire sera prévenu des jours et des heures de passage des personnes mandatées par le Logement Bruxellois par un avis déposé soit à l'entrée de l'immeuble, soit par lettre personnalisée, soit encore par le concierge ou par téléphone.

A l'occasion d'une visite annoncée, si le locataire s'absente, il est invité à remettre une clé de son logement à une personne de son choix dont le nom et l'adresse doivent être connus du Logement Bruxellois de manière à pouvoir accéder au logement.

Dans le cadre d'une intervention technique ayant fait l'objet au préalable d'une communication auprès du locataire concerné et n'ayant pu aboutir suite à l'absence du locataire ou au refus d'accès au logement, le Logement Bruxellois se réserve le droit facturer des frais de déplacement au locataire concerné.

Le locataire devra tolérer, sans indemnité, les inconvénients résultant de tous travaux de réparation, d'amélioration ou d'aménagement, urgents ou non, décidés par le Logement Bruxellois même si ces travaux durent plus de quarante jours .

Par ailleurs, il arrive que certains locataires n'entretiennent pas correctement leur logement : le propriétaire a le droit de le vérifier en rendant visite au locataire, au besoin en faisant appel aux autorités compétentes.

En cas d'incident pouvant occasionner des dégradations dans l'immeuble et pour tout cas de force majeure, l'accès à un logement - inaccessible suite à l'absence d'un locataire ou pour toute autre cause - sera permis à un Délégué du Logement Bruxellois accompagné d'un policier et d'un serrurier.

ART. 8. APPARENCE GENERALE DE L'IMMEUBLE

▶ FENETRES ET TERRASSES

Afin de garantir aux immeubles un aspect soigné et uniforme, le Logement Bruxellois demande à ses locataires d'être attentifs à la manière dont ils décorent leurs fenêtres et leurs terrasses. Les fenêtres pourront être occultées de rideaux, mais on évitera les stores pare-soleil ou les marquises. Les fenêtres ne peuvent pas non plus être cachées par des meubles ; elles seront nettoyées avec les produits adéquats. Si elles sont cassées, le locataire les fera immédiatement remplacer. Afficher des publicités ou autres posters aux fenêtres n'est pas autorisé.

Pour les logements disposant d'une terrasse, le linge peut bien sûr être mis à sécher à l'extérieur mais sur un séchoir sur pied dont la hauteur ne pourra pas dépasser la balustrade de la terrasse, ceci afin d'éviter de faire voir son linge aux voisins ou aux passants. Du mobilier de jardin ou des meubles de rangement peuvent aussi agrémenter la terrasse, mais à condition de ne pas dépasser la balustrade de celle-ci. Enfin, il arrive que des locataires entreposent des déchets, des encombrants, des meubles cassés, des denrées pourries sur leur balcon : c'est très désagréable à voir et très incommodant pour les voisins. Le locataire veillera donc à évacuer dans les plus brefs délais tous ces objets dans les endroits prévus à cet effet. La terrasse doit bien évidemment être entretenue par le locataire qui restera attentif à ne pas laisser couler de l'eau sur la fenêtre ou la terrasse de son voisin du dessous.

Dans les logements des rez-de-chaussée équipés de terrasses ouvertes (sans balustrade), tous travaux d'aménagements (entreposage de meubles de rangement, clôtures, panneaux, grillages etc.) de celles-ci sont interdits sauf autorisation préalable et écrite du Logement Bruxellois.

▶ EMETTEURS ET ANTENNES

Chacun aime être en contact avec un large choix de chaînes de télévision afin de choisir celle qui lui plait le plus. Parfois, cela passe par l'installation d'une antenne parabolique. On en voit beaucoup en Région bruxelloise et elles enlaidissent les façades ; c'est pour cela que le règlement communal précise que :

- l'antenne ne peut être apparente depuis tout espace accessible au public,
- la pose ne peut engendrer aucun trouble anormal de voisinage,
- La pose ne peut détériorer le bâti (châssis, murs, balustrades,…).

Le Logement Bruxellois accepte des antennes sur pied, d'une hauteur maximale de 60 cm. Le locataire qui ne respecte pas ces règles pourrait être obligé de retirer immédiatement son installation.

ART. 9. GARAGE ET PARKING LOUES OU MIS A DISPOSITION

Dans certains complexes de logement, le Logement Bruxellois peut louer un garage ou un emplacement de parking. Un bail à loyer devra alors être signé entre le locataire et le Logement Bruxellois, et reprendra notamment expressément le numéro de plaque du véhicule. Seuls les locataires de ces emplacements recevront les clés y donnant accès, celles-ci ne pourront en aucun cas être données à une autre personne (sauf autorisation préalable et écrite du Logement Bruxellois).**La sous-location des garages et emplacements de parking est strictement interdite.**

On le sait, des trafics divers ont parfois lieu dans les garages, ce qui est inacceptable. Aussi, toute voiture qui se trouve dans un garage ou sur un emplacement de parking devra être immatriculée et en état de fonctionnement. Les autres objets ou véhicules seront interdits sauf autorisation écrite du Logement Bruxellois. Il fera évacuer aux frais, risques et périls du locataire, tout véhicule qui serait stationné dans les garages ou parkings sans autorisation, ainsi que tout véhicule gênant.

Il ne pourra donc en aucune façon être réclamé au Logement Bruxellois un dédommagement en cas de dégât, vol, ou autre.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec un minimum d'inconvénient pour les autres locataires et plus particulièrement entre 22 heures et 7 heures.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable n'est autorisé. Il est interdit d'entreposer des pneus.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et sur les aires de manœuvres, ceci afin de ne pas gêner les déplacements, notamment des services de secours.

De manière générale, l'entretien des véhicules (y compris le lavage) et autres travaux mécaniques ne sont pas autorisés dans les garages et parkings. Le déversement d'huile ou autre substance dans les égouts est interdit. Le locataire devra les déposer à la déchetterie dans le container prévu à cet effet.

Aucune prise ne peut être placée dans les garages. L'alimentation électrique de la lampe des boxes individuels ne peut être utilisée à d'autres fins que l'éclairage de ce local.

ART. 10. ASSURANCES

Malheureusement, des catastrophes peuvent arriver dans le logement et le locataire se retrouver alors sans rien. Il se peut aussi qu'un geste inapproprié d'un locataire déclenche des conséquences sur les logements voisins (ex : incendie en laissant un cigarette allumée, en oubliant une casserole sur la cuisinière….).

C'est pour cela que les assurances existent : prendre une assurance incendie est obligatoire pour le locataire (préciser si le logement s'accompagne d'une cave, d'un grenier, d'un garage, car son contenu doit aussi être assuré ; préciser aussi que le bailleur a souscrit une **assurance abandon de recours**).

Il est instamment conseillé au locataire, avec ou sans enfant, de souscrire une police R.C. familiale auprès d'une compagnie d'assurance de son choix.

Outre ce qui est précisé dans le Contrat de bail (article 22), le locataire devra souscrire une assurance qui couvrira le contenu du bien loué (le mobilier, y compris les papiers peints, tapis, débris de vitre…), ainsi que sa responsabilité locative pour les éventuels dégâts touchant aux voisins.

Sur simple demande du Logement Bruxellois, le locataire devra fournir une copie de son contrat d'assurance et la preuve du paiement des primes.

ART. 11. RESPECT DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Le Règlement d'ordre intérieur est là aussi pour rappeler à tous les locataires les règles de vie dans un immeuble à appartement ou dans un maison afin de garantir un environnement serein et un bâti en bon état. Ce texte fait partie intégrante du Contrat de bail.

Toute tolérance aux conditions énoncées au présent règlement, quelle qu'en aie pu être la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme une quelconque modification ou abrogation de ces conditions.

Les autorités de gestion du Logement Bruxellois sont seules habilitées pour estimer s'il convient de faire appel au présent R.O.I. en cas d'infraction. Sauf règles d'ordre public, il en va de même pour la dénonciation à Justice ou le dépôt d'une plainte, avec ou sans constitution de partie civile.

ART. 12. INFORMATIONS PRATIQUES

▶ ACCESSIBILITE DES BUREAUX DU LOGEMENT BRUXELLOIS

Rue du Cardinal Mercier 37, 1000 Bruxelles.

▶ RECLAMATIONS ET PLAINTES

Les locataires devront adresser leurs **réclamations** éventuelles au Logement Bruxellois par simple lettre. Le courrier mentionnera les références du logement occupé par le locataire ainsi que l'énoncé de ses réclamations.

Dans le cadre de l'art. 76 du Code du logement, les locataires ont par ailleurs la possibilité d'introduire une **plainte** par pli recommandé auprès du Logement Bruxellois ; celle-ci est obligatoirement soumise pour avis au Délégué social désigné auprès du Logement Bruxellois par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Sur la base de cet avis, une décision est prise par le Conseil d'Administration du Logement Bruxellois dans les trois mois de la plainte.

Dans le cas où la décision rendue par le Conseil d'Administration ne convient pas au locataire, celui-ci peut introduire un recours auprès de la Société du Logement de la Région Bruxelloise.

La procédure de plainte et de recours est régie par l'article 76 du Code du Logement.

▶ VALVES DE L'IMMEUBLE

Des valves sont installées dans les immeubles du Logement Bruxellois ; certains immeubles sont même dotés du système Intratone. Le locataire est invité à consulter ces endroits de communications.

▶ ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Dans le cas où le locataire serait absent lors de l'état des lieux d'entrée ou de sortie pour des raisons injustifiées, le Logement Bruxellois lui réclamera, entre autres, les frais de déplacement du Délégué du Logement Bruxellois.

A la date d'entrée en vigueur du présent Règlement d'Ordre Intérieur, le forfait est fixé à 15 euros, indépendamment du site. Ce montant est revu périodiquement.

L'état de lieux de sortie intervient à une date fixée d'un commun accord entre les parties. Il comprend une estimation du coût de remise en état.

Dans l'hypothèse où le locataire ne prend pas contact avec la Société pour convenir d'une date pour l'état des lieux, celle-ci est fixée par la Société. 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.

Après la période de préavis, tant que les clés ne sont pas restituées à la Société contre accusé de réception de celle-ci, des indemnités d'occupation peuvent être réclamées.

Le Logement Bruxellois 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.

▶ CONSEIL CONSULTATIF DES LOCATAIRES

Le Code Bruxellois du Logement prévoit :

- Art 82. *Il est institué auprès de chaque SISP un Conseil consultatif des locataires*.
- Art 83. (extrait) *Chaque Conseil consultatif des locataires comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les 4 ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement. La date des élections est fixée par le Gouvernement.*
- Art 84. (extrait)*Le Conseil consultatif des locataires organise au moins quatre fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la SISP. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements. Lorsque le Conseil consultatif n'est pas institué, la SISP a l'obligation d'inviter deux fois par an tous les locataires à une réunion, au cours de laquelle seront abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien, le programme des activités et d'animation au sein des sites de logements sociaux, les modifications de législation ayant un impact sur les locataires, les modifications du Règlement d'Ordre Intérieur, ainsi que tous points que cinq pour cent des locataires demandent à inscrire. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions, peuvent être organisées par ensemble de logements*.

ART. 13. MODIFICATION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le locataire s'engage à se soumettre aux modifications au présent R.O.I. qui seraient décidées par le Conseil d'administration du Logement Bruxellois.

Les modifications en question sont portées à sa connaissance par pli ordinaire. Le R.O.I. peut en outre être consulté au siège du Logement Bruxellois aux heures usuelles d'ouverture. Il est par ailleurs diffusé sur le site Internet du Logement Bruxellois (*www.logementbruxellois.be).*

ART. 14. DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET SANCTIONS

L'occupation d'un logement attribué à un locataire enregistré de la Société immobilière de service public (S.I.S.P.) LOGEMENT BRUXELLOIS s.c.r.l. est soumise au **respect de règles** d'ordre public (qui s'imposent à tous) :

- du Code civil (C.C.) en matière de louage d'immeuble par bail à loyer de résidence principale, et notamment de :
  - l'article 1728 du C.C. qui impose au locataire d'une part, d'occuper et d'utiliser les lieux loués en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, et d'autre part, de payer le prix du bail aux termes convenus ;
  - l'article 1732 du C.C. selon lequel le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute ;
  - l'article 1733 du C.C. selon lequel le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci se soit déclaré sans sa faute ;
  - l'article 1735 du C.C. selon lequel le locataire est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison.
- du Code Civil en matière de contrats, et notamment de :
  - l'article 1134 du C.C. selon lequel : *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ;
  - l'article 1135 du C.C. selon lequel : *Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature.*
- de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par des sociétés immobilières de service public (et de ses modifications ultérieures) (ci-après en abrégé « A.G.R.B.C. du 26.09.1996 »);
- du contrat type de bail signé entre parties, dont le modèle est repris, selon les cas, à l'annexe 3, 5 ou 6 de l'A.G.R.B.C. du 26.09.1996 précité, qui impose le strict respect du présent R.O.I.

Le présent Règlement d'ordre intérieur (R.O.I.) a été approuvé par le Conseil Consultatif des Locataires en date du 13 janvier 2017.

Le présent Règlement d'ordre intérieur (R.O.I.) a été approuvé par le Conseil d'Administration du Logement Bruxellois en sa séance du 23 février 2017.

Point 1.

Le présent R.O.I. entre en vigueur le 1er mars 2017. Il annule et remplace tout R.O.I. antérieurement en vigueur. Ce R.O.I. est applicable à tout locataire des habitations mises

en location par le Logement Bruxellois et à toutes les personnes qui font partie de son ménage, qui lui rendent visite, qu'il accueille ou dont il a la charge.

Le présent R.O.I. détermine les conditions pratiques d'occupation qui n'ont pas été expressément détaillées, prévues ou définies dans le Contrat de bail. Il en fait **partie intégrante**. **Le locataire est donc tenu de s'y conformer**.

Point 2.

Sans préjudice des dispositions prévues au point 3 ci-après, le Logement Bruxellois n'a en principe pas qualité pour arbitrer les litiges entre locataires. Cet arbitrage relève de la seule compétence de la Justice de Paix et des services de médiation existants.

Point 3.

En cas de non respect du présent R.O.I. et/ou du Contrat de bail par le locataire, les membres de son ménage, ou les tiers qui leur rendraient visite, le locataire s'expose, selon la gravité des faits qui lui sont reprochés, aux actions mentionnées ci-dessous.

Le Logement Bruxellois est libre d'opter, selon la gravité et l'urgence, pour l'action qu'il jugera adaptée à la situation :

1. **Action purement financière (facturation du coût du nettoyage ou d'une remise en état)** : il est expressément convenu qu'en cas de manquement constaté aux obligations d'entretien et/ou de réparation dans les entrées, escaliers, paliers et autres endroits communs aux locataires des habitations, le Logement Bruxellois interviendra d'initiative ou sur demande pour y pallier. Les frais résultant de cette intervention seront mis à charge du ou des locataires responsables s'ils sont identifiés (conformément aux articles 28 & 29§1 de l'A.G.R.B.C. du 26-09-96).

2. **Avertissement écrit transmis au locataire par son bailleur ou toute personne dûment mandatée pour exécuter cette tâche, avec ou sans entretien préalable avec la Direction du Logement Bruxellois, constituant mise en demeure de réparer, à ses frais, le dommage subi le cas échéant.**
3. **Congé renon adressé au locataire et mettant fin au bail.**
   - **Tout locataire qui, de manière répétée, malgré l'envoi d'une ou plusieurs mises en demeure par pli recommandé à la poste par le bailleur ou toute personne dûment mandatée, soit n'aura pas maintenu son habitation, les parties communes ou leurs abords en bon état d'entretien et de propreté, soit aura occasionné des troubles de jouissance et/ou commis des actes de vandalisme, s'exposera à la rupture du bail devant le Juge de Paix compétent. Lorsque le nombre ou la gravité des infractions constatées sera jugé tel que les relations contractuelles sont compromises, le Logement Bruxellois signifiera un dernier avertissement au locataire. L'envoi d'un congé renon sera automatique dès que le locataire, qui aura reçu ce dernier avertissement**

préalable, sera à nouveau en défaut de respecter le présent R.O.I. et/ou le Contrat de bail.

- **Toute agression physique et/ou verbale répétée à l'encontre du personnel du Logement bruxellois justifiera l'envoi d'un congé renon.**

***

LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

HUISHOUDELIJK REGLEMENT (HR)

2017



INHOUDSOPGAVE

VOORAF 5

Art. 1. TOEGANGEN TOT HET GEBOUW 6

Art. 2. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW EN OMGEVING 6

- Verboden te roken in de gemeenschappelijke delen 6
- Hou het netjes 6
- De hal is geen speeltuin 7
- De hal is geen berging 7
- Zijn intrek nemen zonder te storen 7
- Liften zijn geen speelgoed 8
- De gemeenschappelijke lokalen zijn geen toiletten 8
- De liften moeten beschikbaar blijven 8
- Huisdieren 9
- Schadelijke vogels, roofdieren en knaagdieren 10
- De groene ruimten zijn geen lunaparken 10
- Arbeiders, kantonniers en conciërges 11
- Incidenten en technische noodgevallen 11

Art. 3. BEWONING VAN DE WONING 12

- Werkelijk en effectieve bewoning van het gehuurde goed 12
- Respect voor de rust van de buren 12
- Ruzie tussen de huurders 13
- Netheid en onderhoud van het gehuurde goed 13
- Verluchting en verwarming van de woning 13
- Meubilering en decoratie 14
- Huisdieren in het appartement 14
- Gebruik van de kelders en zolders 15

Art. 4. MAANDELIJKSE BETALING (HUUR, GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN, VERBRUIKSLASTEN) 15

Art. 5. TECHNISCHE INSTALLATIES 18

- Sanitaire installaties 18

- Gas 19
- Onderhoud en herstellingen 19
- verwarmings- en warmwaterverdelingsinstallaties 20
- Elektrische installatie 21
- Melding van lekken en technische problemen 21

Art. 6. AFVAL EN GROF HUISVUIL 22

- Fietsen, kinderwagens… 22
- Huishoudelijk afval en ophaling van huisvuil 22
- Veiligheid en Hygiëne 23

Art. 7. TOEGANG TOT HET GEBOUW 24

Art. 8. Algemeen uitzicht van het gebouw 25

- Vensters en terrassen 25
- Zenders en antennes 25

Art. 9. GEHUURDE OF TER BESCHIKKING GESTELDE GARAGE EN PARKING 26

Art. 10. VERZEKERINGEN 27

Art. 11. NALEVING VAN HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT 28

Art. 12. PRAKTISCHE INFORMATIE 29

- Bereikbaarheid van de kantoren van de Brusselse Woning 29
- Bezwaren en klachten 29
- Mededelingenborden van het gebouw 29
- Plaatsbeschrijving bij intrede en bij uittrede 29
- Adviesraad van de Huurders 30

Art. 13. WIJZIGING VAN HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT 31

Art. 14. WETTELIJKE BEPALINGEN EN SANCTIES 32

VOORAF

SAMENLEVEN

Het eerste doel van het Huishoudelijk Reglement (HR) is het samenleven te vergemakkelijken.

Samenwonen in een gebouw is immers niet altijd gemakkelijk, en kan alleen op een harmonieuze manier als eenieder de ander respecteert.

Dit wederzijds respect is gemakkelijker te bereiken wanneer iedereen zich inspant om een gemeenschappelijk kader in acht te nemen. Alle regels die hierna gedefinieerd worden, zijn dus bestemd om de harmonie te bevorderen.

Dit document moet de huurder in staat stellen om kennis te nemen van zijn rechten, maar ook van zijn plichten ten aanzien van zijn buren en de eigenaar van het gebouw.

Het tweede doel van dit document is het goed beheer van de gebouwen door de eigenaar mogelijk maken, meer bepaald door middel van de bepalingen met betrekking tot het respect boor het gebouw door de huurder (netheid, onderhoud, betrekkingen met de conciërges en de arbeiders van de Brusselse Woning, enz.)

Het Huishoudelijk Reglement (HR) maakt integraal deel uit van het Huurcontract. De huurder die een Huurcontract met de Brusselse Woning sluit, verbindt zich er dus ook toe om dit reglement na te leven.



ART. 1. TOEGANGEN TOT HET GEBOUW

Het is belangrijk om zich veilig te voelen in zijn/haar gebouw. Geen enkele huurder wil dat een kind, een bejaarde ouder of hijzelf geconfronteerd wordt met een onbekende die mogelijk slechte bedoelingen heeft. Daarom zal de huurder erop toezien dat de toegangsdeuren van het gebouw en de garages de deuren tussen de garages en de gebouwen altijd zorgvuldig gesloten worden.

De huurder is verantwoordelijk voor het doen en laten van de personen die in het gebouw toelaat. Hij moet de identiteit controleren van de personen die toegang vragen alvorens ze binnen te laten.

ART. 2. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW EN OMGEVING

Niemand wordt graag geconfronteerd met sigarettenpeuken en lege alcoholflessen in zijn/haar inkomhal en niemand trapt graag in hondenpoep wanneer hij/zij de vuilnisbakken buiten zet.

Het is belangrijk om in een gebouw te leven waar men fier op kan zijn en als iedereen meewerkt, is dat mogelijk.

Daartoe is het nodig dat iedereen de gemeenschappelijke delen respecteert, d.w.z. de bordessen, trappen, liftkooien, inkomhallen, groene ruimten, gangen van de kelders en zolders, circulatiezones van de garages, wegen en lanen…

▶ VERBODEN TE ROKEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Behalve de vieze geur, de peuken die de hallen bevuilen en ze weinig uitnodigend maken, houdt roken in de gemeenschappelijke delen gevaar in voor brand. In overeenstemming met de tabakswet, is het streng verboden om te roken en peuken te gooien in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of in de omgeving ervan.

▶ HOU HET NETJES

Een nette hal is altijd aangenamer. De huurders zullen er daarom op letten om hem niet te bevuilen door er vuile tapijten uit te schudden of druipende vuilnisbakken over de grond te slepen die sporen nalaten; ze zullen hun voeten vegen wanneer hun schoenen nat of modderig zijn. Met een kleine inspanning van elk, kan iedereen genieten van een uitnodigende hal.

De huurder die de gemeenschappelijke delen vuil maakt, moet ze onmiddellijk schoonmaken. Zo niet, dan zullen de schoonmaakkosten voor zijn rekening zijn.

▶ DE HAL IS GEEN SPEELTUIN

Alle kinderen spelen graag, en dat is normaal. De inkomhallen zijn echter niet bedoeld voor deze spelen. Er bestaan plaatsen die daarvoor bestemd zijn, zoals speeltuinen, tuinen, parken, tijdelijke kinderopvang, enz.

Voor ieders rust is het de kinderen daarom verboden om in de gemeenschappelijke delen te spelen. Het behoort bovendien tot de verantwoordelijkheid van de ouders om erop toe te zien dat hun kinderen het gebouw en de buren respecteren.

▶ DE HAL IS GEEN BERGING

Niemand struikelt graag over oude dozen en niemand wilt over een kinderwagen of een fiets moeten stappen wanneer hij of zij door een gang stapt.

Omwille van ieders veiligheid en om een aangename leefomgeving te handhaven voor alle huurders, is het verboden om in de ingangen, trappen, bordessen, overlopen, gangen van kelders en parkeerplaatsen voorwerpen van welke aard ook neer te zetten (kinderwagens, fietsen, afval…). Indien zich een ongeval voordoet, stellen de huurders zich bloot aan vervolging.

▶ ZIJN INTREK NEMEN ZONDER TE STOREN

Wanneer een huurder zijn intrek neemt, verhuist, omvangrijke meubels koopt of wegdoet, moet dat via de buitengevels met een lift of langs de trap gebeuren, zonder de inkomdeuren, de hallen en trappenhuizen langdurig te blokkeren. In geval van schade, zal de huurder zijn verantwoordelijkheid moeten nemen.

Intrekken en verhuizen zijn **enkel** toegelaten van maandag tot zaterdag tussen 8u en 20u en zijn verboden op feestdagen, om de rust in het gebouw te bewaren.

Verhuizen gaat altijd gepaard met veel lege dozen die moeten worden weggegooid. Net Brussel haalt ze gratis op, op voorwaarde dat men ze verwittigt. De huurders zullen dus enkele dagen vóór de verhuis contact opnemen met Net Brussel op het nummer 0800/981.81, zodat hun kartonnen dozen opgehaald worden en het vuilnisbakkenlokaal niet belemmeren.

De huurder moet ook de conciërge/kantonnier of opzichter(opzichtster) van het gebouw minstens 48 uur op voorhand op de hoogte brengen van de dag waarop de verhuis, de intrek of het groot transport van meubilair zal plaatsvinden.

▶ LIFTEN ZIJN GEEN SPEELGOED

Kinderen kunnen het leuk vinden om met de lift te spelen, maar dat kan heel gevaarlijk zijn. Daarom verbiedt de wet het gebruik van de liften voor kinderen jonger dan 14 jaar die niet begeleid worden door een volwassene. De ouders of de persoon die toezicht houdt op de kinderen zijn als enige verantwoordelijk bij ongevallen ten gevolge van het niet naleven van deze bepaling.

▶ DE GEMEENSCHAPPELIJKE LOKALEN ZIJN GEEN TOILETTEN

Het is nauwelijks te geloven, maar sommige personen vinden het normaal om hun behoefte te doen in de liften of de trappenhuizen. Dit is een onaanvaardbaar gebrek aan respect ten aanzien van de huurders, de bezoekers en de conciërge, die verplicht zijn om de reuk van deze uitwerpselen te verdragen.

Wanneer een bevuiling in de liften veroorzaakt wordt door een huurder, een lid van zijn gezin, een persoon die voor hem werkt of één van zijn bezoekers, dan moet de verantwoordelijke huurder deze onmiddellijk doen verdwijnen. Doet hij dat niet, dan zullen de schoonmaakkosten voor zijn rekening zijn.

▶ DE LIFTEN MOETEN BESCHIKBAAR BLIJVEN

De liften staan ter beschikking van iedereen. Bijgevolg mogen ze nooit in open stand geblokkeerd worden en moet de lift zo snel mogelijk ontruimd worden.

Voor hun eigen veiligheid zullen de huurders de maximale belasting van de lift nauwgezet naleven.

Het is streng verboden om de lift te gebruiken in geval van brand.

De huurder die een onregelmatige werking van de lift vaststelt, wordt verzocht om de maatschappij die instaat voor het onderhoud ervan onverwijld op de hoogte te brengen (het nummer is in de liftkooi vermeld).

▶ HUISDIEREN

Gezelschapsdieren bieden veel personen troost en maken vaak "deel uit van de familie". Soms zijn bepaalde personen er echter bang van. Daarom moet de huurder zijn hond, ongeacht of hij klein of groot is, aan de leiband houden zodra hij zijn appartement verlaat.

Dit reglement staat enkel huisdieren toe die toegelaten zijn door de gemeentelijke besluiten en/of de wetten.

De huurder wordt eraan herinnerd dat het gemeentelijk reglement voorziet dat honden (behalve de rassen die door de gemeentelijke besluiten of de wetten verboden zijn) aangelijnd worden zodra ze de privéwoning verlaten. (zie uittreksel van het Politiereglement hierna)

Een hond doet wat zijn baasje hem beveelt, of wat zijn baasje toelaat. Als hij zijn behoefte doet op de grasperken, dan is het baasje daarvoor verantwoordelijk. De huurder die zijn hond uitlaat, moet altijd een plastic zak bij zich hebben om de uitwerpselen van zijn hond te kunnen oprapen.

Het is de huurder natuurlijk verboden om zijn hond toe te laten zijn behoefte te doen in het gebouw, in de omgeving van de gebouwen, op de terrassen en in de parkings.

Als het dier per ongeluk zijn behoefte doet in de gemeenschappelijke lokalen, de tuinen of de binnenparken, dan moet de huurder de uitwerpselen onmiddellijk verwijderen om de andere huurders geen ongemak te bezorgen. Zo niet, zullen de kosten van de schoonmaak ten laste van verantwoordelijke huurder zijn.

Uittreksel van het

ALGEMEEN POLITIEREGLEMENT VAN DE STAD BRUSSEL EN de GEMEENTE ELSENE

De Gemeenteraad, Gelet op de nieuwe gemeentewet en meer bepaald de artikelen 119 en 135; Gelet op de wet dd. 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties; Gelet op het advies van de raad van de politiezone Brussel HOOFDSTAD Elsene van 17 juni 2014; Op voorstel van het College; BESLIST

Afdeling 3. Openbare rust en veiligheid

Art. 117. Behoudens bijzondere reglementering of aanduiding moeten dieren met alle middelen, en minstens met een korte leiband, aangelijnd zijn op elke plaats in de openbare ruimte, met inbegrip van galerijen en doorgangen op privégrond, toegankelijk voor het publiek.

Art. 118. Het is verboden op de openbare ruimte:

1. om het even welk dier te laten rondzwerven. Rondzwervende dieren worden uitbesteed overeenkomstig artikel 9 van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn der dieren;

2. dieren in een geparkeerd voertuig te laten als dat een gevaar of ongemak kan opleveren voor personen of voor de dieren zelf. Deze bepaling is eveneens van toepassing in voor het publiek toegankelijke parkings;

3. agressieve dieren of dieren die personen of andere dieren kunnen bijten, bij zich te hebben als ze geen muilband dragen of als ze drager zijn van besmettelijke ziekten. Deze bepaling is ook van toepassing op voor het publiek toegankelijke plaatsen;

4. zijn hond tot de aanval of tot agressiviteit aan te hitsen of hem voorbijgangers te laten aanvallen of achtervolgen, ook al brengt dat geen enkel kwaad of schade teweeg. Deze bepaling is niet van toepassing op de politiediensten.

Art. 119. Behoudens vergunning is het africhten van een dier in de openbare ruimte verboden. Deze bepaling is niet van toepassing op de africhting van dieren door de politiediensten.

Art. 120. Het is verboden op de openbare ruimte voertuigen en andere tuigen te laten bewaken door honden, ook al zijn ze vastgebonden of zitten ze in de voertuigen.

▶ SCHADELIJKE VOGELS, ROOFDIEREN EN KNAAGDIEREN

Hoewel het goed bedoeld is, trekt voedsel dat buiten gezet wordt voor duiven of zwerfkatten ratten aan. Het is daarom **streng verboden** om voedsel te zetten op de terrassen, in de binnenplaatsen of groene ruimten of om brood uit het venster te gooien.

Dit zal worden beschouwd als het deponeren van huisvuil en als dusdanig bestraft worden.

De huurder die de aanwezigheid van ratten, muizen of kakkerlakken vaststelt, moet het Technisch Departement van de Brusselse Woning op de hoogte brengen.

▶ DE GROENE RUIMTEN ZIJN GEEN LUNAPARKEN

Sommige huurders hebben het geluk dat ze in gebouwen wonen die omringd zijn door grasperken. Deze groene ruimten zijn bestemd voor het welzijn en de ontspanning van allen.

De huurders moeten er dus voor zorgen dat de wijze waarop ze deze ruimten gebruiken de andere huurders niet stoort. Ze moeten er dus op letten om:

- geen vuur te maken, want de rook hindert de buren,
- niet te veel lawaai te maken, in het bijzonder wanneer ze radio's of versterkers gebruiken,
- de beplantingen te respecteren,
- er geen papiertjes, afval, brood, peuken of blikjes achter te laten.

De kinderen van de huurders mogen op de daartoe voorziene zones spelen, maar wel onder het toezicht van de ouders, die erop zullen toezien dat de kinderen de buurt niet storen.

▶ ARBEIDERS, KANTONNIERS EN CONCIËRGES

Het gebeurt soms dat huurders, omdat ze lasten betalen voor het werk van een conciërge, denken dat de conciërges, kantonniers en arbeiders hun werknemers zijn.

Dat is een vergissing: alleen de Verantwoordelijken van de Brusselse Woning mogen het onderhoudspersoneel, de arbeiders, de conciërges, kantonniers en opzichters bevelen geven.

De rol van de conciërges is erop toezien dat de gebouwen in nette staat gehouden worden, ervoor zorgen dat het Huishoudelijk Reglement wordt nageleefd, en de huurder en de Brusselse Woning melden wanneer het reglement niet toegepast wordt en door wie.

De huurder zal dus rekening houden met de opmerkingen en aanbevelingen van het onderhoudspersoneel, de conciërges, kantonniers en opzichters die gemandateerd zijn door de Brusselse Woning.

Bij onenigheid kan de huurder zich wenden tot het Technisch Departement van de Brusselse Woning, die de feiten zal analyseren en in voorkomend geval de gepaste maatregelen zal nemen om de situatie recht te zetten.

▶ INCIDENTEN EN TECHNISCHE NOODGEVALLEN

In geval van een ernstig incident waarbij de goede werking van één van de technische installaties aangetast wordt, moet de huurder onmiddellijk de opzichter(opzichtster), de conciërge of de kantonniers informeren, of bij gebrek daaraan de Brusselse Woning, om de schade te beperken of te verhelpen. Deze interventie zal nooit als gevolg hebben dat de huurder vrijgesteld wordt van zijn eventuele verantwoordelijkheden.

Buiten de kantooruren en de werkuren van de conciërge, kantonniers of opzichter(opzichtster) neemt de nooddienst van de maatschappij de technische urgenties voor haar rekening. Voor meer details over de uren of elke wijziging van deze dienst, verwijzen wij naar de informatie in de mededelingenborden van uw gebouw. De Brusselse Woning zal elk misbruik factureren.

ART. 3. BEWONING VAN DE WONING

▶ WERKELIJK EN EFFECTIEVE BEWONING VAN HET GEHUURDE GOED

Sociale woningen zijn schaars en bestemd om de huisvestingsproblemen van de armsten te verlichten. Het systeem misbruiken is onze kwetsbaarste medeburgers de hulp onthouden die ze nodig hebben. Wat volgt is dus van groot belang.

De huurder moet de woning **werkelijk** bewonen. Een sociale woning is noch een pied-à-terre noch een opportuniteit om winst te maken door onderverhuring.

Elke afwezigheid moet worden verantwoord door een document van het type "attest van ziekenhuisopname van de huurder" of dergelijke, zo niet kan dit als een ernstige inbreuk van de huurder beschouwd worden.

Aangezien de lokalen van de woningen uitsluitend voor privaat woongebruik verhuurd worden en noodzakelijkerwijze als hoofdverblijf toegekend worden aan de huurder, zal er geen ambacht, handel of dierenteelt beoefend mogen worden, behoudens voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de Brusselse Woning en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Overdracht, cessie of onderverhuring van het geheel of een deel van de woning zijn streng verboden.

Elke inbreuk op deze bepaling kan leiden tot verbreking van de huurovereenkomst voor de Vrederechter, en tot verlies van het recht op sociale huisvesting.

▶ RESPECT VOOR DE RUST VAN DE BUREN

Tegenover de moeilijkheden van het leven, moet iedereen over een plaats kunnen beschikken waar hij rust kan vinden, en voor velen is die plaats hun woning.

De huurder zal er dus voor zorgen dat de rust van de buren en/of andere bewoners van het gebouw niet verstoord wordt door zijn gedrag of dat van de leden van zijn gezin, de mensen die voor hem werken of zijn bezoekers.

Hij zal er dus in het bijzonder op moeten letten:

- om geen werken uit te voeren en geen meubels en voorwerpen te verplaatsen gedurende de avond en de nacht (d.w.z. tussen 22 uur en 7 uur) en op zon- en feestdagen,
- dat de kinderen die hij ten laste heeft of die onder zijn hoede zijn, niet roepen en geen lawaaierig speelgoed gebruiken,
- om het volume van radio, televisie, PC, muziekinstrumenten, enz. niet te luid te zetten.

▶ RUZIE TUSSEN DE HUURDERS

Het is niet de rol van de Brusselse Woning om burenruzies te beslechten. Alleen het Vredegerecht is bevoegd om als scheidsrechter op te treden bij geschillen tussen huurders.

De huurder kan een beroep doen op een professionele dienst voor bemiddeling, waarvan de gegevens bij het Sociaal Departement verkregen kunnen worden.

▶ NETHEID EN ONDERHOUD VAN HET GEHUURDE GOED

De huurder moet zijn woning en alles wat hem door de verhuring toevertrouwd wordt, in perfecte nette en werkende staat houden.

Een afgevaardigde van de Brusselse Woning kan op elk ogenblik de staat van het appartement controleren volgens de door het huurcontract voorziene bepalingen.

Bij extreme verwaarlozing of schade mag de maatschappij een beroep doen op een technicus of een schoonmaakfirma om de woning opnieuw in een aanvaardbare staat te brengen. Dit zal natuurlijk op kosten van de huurder gebeuren.

▶ VERLUCHTING EN VERWARMING VAN DE WONING

Een slechte verluchting van de woning kan ernstige problemen veroorzaken: er ontstaat condensatie, die op zijn beurt schimmels produceert die schadelijk zijn voor de gezondheid van de huurder en van het gebouw.

De huurder moet zijn woning regelmatig verluchten en alle vertrekken verwarmen zodat ze droog blijven, in het bijzonder bij vochtig weer, indien verscheidene personen in hetzelfde vertrek slapen, wat zeer veel damp produceert.

Er wordt de huurder sterk aangeraden om constant een temperatuur hoger dan of gelijk aan 16°Celcius te handhaven in alle vertrekken.

De radiatorkranen zijn een belangrijk, maar kwetsbaar element, omdat ze blokkeren indien ze gedurende een bepaalde tijd niet gebruikt worden. De huurder moet ze regelmatig bedienen.

Een radiator die niet ontlucht is, verwarmt bovendien minder goed en doet het verbruik van huisbrandolie en gas stijgen. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de huurder om zijn radiatoren regelmatig te ontluchten, zelfs in geval van lediging van de volledige installatie wegens werken of om een andere reden.

▶ MEUBILERING EN DECORATIE

Iedereen is vrij om zijn woning in te richten. Men moet echter het feit respecteren dat de Brusselse Woning niet de financiële middelen heeft om elk appartement te vernieuwen bij het uittreden van een huurder en dat smaken verschillen.

Als de huurder het appartement met felle kleuren aankleedt, dan moet hij het bij zijn vertrek opnieuw in een neutrale staat brengen.

Het schilderen en/of behangen wordt overgelaten aan de huurder. Schilderen of behangen gebeuren op kosten van de huurder en de werken moeten netjes en behoorlijk uitgevoerd worden.

Het is verboden om geschilderde muren te behangen en om muren die behangen zijn te schilderen.

Het is verboden om de ramen te schilderen, want dat kan het mechanisme blokkeren.

Als de huurder vast tapijt of vinyl legt, dan mag hij die niet lijmen, maar moet hij die aan de vloer bevestigen met dubbelzijdige kleefband. De vloerbedekkingen zullen bij het vertrek van de huurder op zijn kosten verwijderd moeten worden en perfect in de oorspronkelijke staat hersteld worden.

Elke bevestiging in de muren zal netjes uitgevoerd worden, en op het risico van de huurder. Het is niet toegelaten om gaten te maken in de deuren, de kozijnen, de bakstenen muren van de terrassen, in de betegelingen, noch in de ramen. Dit om ze niet te beschadigen, want hun vervanging is heel duur.

De gaten zullen vóór het vertrek van de huurder opgevuld moeten worden, en dit volgens de regels van het vak.

▶ HUISDIEREN IN HET APPARTEMENT

Een gezelschapsdier brengt vreugde en troost en mag geen bron van hinder worden. Daarom is het toegelaten aantal dieren beperkt. Binnen het appartement wordt de aanwezigheid van maximum twee gezelschapsdieren per gezin aanvaard, op voorwaarde dat ze geen hinder veroorzaken door hun eventuele slechte geur, het lawaai dat ze veroorzaken of de hygiënische voorwaarden waarin ze worden gehouden.

Het is de duurder streng verboden om zijn hond, of een ander huisdier, zonder toezicht op het terras of balkon te laten.

Zijn hond gedurende vele uren alleen laten, hem niet regelmatig toiletteren, niet uitlaten, de kattenbak niet regelmatig verversen, zijn huisdieren slaan of erop roepen of hun agressiviteit aanmoedigen, zijn onaanvaardbaar. Op termijn kan de buurthinder die ze veroorzaken, leiden tot verbreking van de huurovereenkomst door de bevoegde Vrederechter. Als het dier een bron van hinder vormt, zal de Brusselse Woning eerst aan de huurder kunnen vragen om het weg te doen.

▶ GEBRUIK VAN DE KELDERS EN ZOLDERS

De kelders en zolders zijn uitsluitend bestemd voor de opslag van propere voorwerpen en als berging. Ze mogen niet als leefruimte of werkplaats dienen, zelfs niet occasioneel. Het is bovendien streng verboden om ze aan andere personen onder te verhuren; dat kan leiden tot verbreking van de huurovereenkomst.

De kelders en zolders moeten in orde blijven: er mogen geen hindernissen zijn die eventuele technische interventies verhinderen.

De veiligheid van allen kan gemakkelijk in het gedrang komen door opslag van gevaarlijke, ontvlambare, explosieve, ongezonde of hinderlijke stoffen; dat is bijgevolg streng verboden.

De kelders zijn ook niet bestemd om scooters of andere omvangrijke rollende voorwerpen te herbergen.

De Brusselse Woning is niet verantwoordelijk voor schade en diefstal aan de goederen die in de kelders en zolders opgeslagen zijn.

Er wordt de huurder dan ook aangeraden om de inhoud van zijn kelder en/of zolder te laten verzekeren. In geval van inbraak zal de Brusselse Woning enkel kunnen overwegen om de plaatsen te laten herstellen indien een P.V. van de politie naar haar Technisch Departement gestuurd wordt.

ART. 4. MAANDELIJKSE BETALING (HUUR, GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN, VERBRUIKSLASTEN)

Net als bij privévastgoed moet de sociale huurder elke maand huur en lasten betalen. Het **Huurcontract** preciseert dat de huur en het bedrag van de lasten **vóór de 10e van elke maand betaald moeten worden**, door overschrijving of storting op de bankrekening. De Brusselse Woning stuurt de huurder echter elke maand een huurafrekening, die het voor de maand verschuldigde bedrag en de andere verschuldigde bedragen vermeldt (bv. herstellingen ten laste van de huurder, betalingsplannen, gespreide betaling van de huurwaarborg, enz.). Het strookje van de overschrijving of storting zal als betalingsbewijs dienen en moet door de huurder bewaard worden.

In geval van laattijdige betaling, wordt de volgende procedure toegepast:

- herinnering per gewone brief die een termijn van 10 dagen toekent,
- Ingebrekestelling met een termijn van 10 dagen,
- ingebrekestelling door gerechtsdeurwaarder,
- verschijning voor de rechtbank.

BEREKENING VAN DE HUUR

Volgens een complexe reglementering wordt de huur elk jaar aangepast in functie van bepaalde criteria, o.a. de gezinssamenstelling, de specifieke kenmerken van het gezin en het inkomen van elk lid van het gezin. Deze berekening wordt uitgevoerd op basis van de bewijsstukken die de huurder één keer per jaar moet verstrekken, op schriftelijk verzoek van de Brusselse Woning.

De huurder moet de gevraagde stukken binnen de voorziene termijnen bezorgen. Zo niet, stelt hij zich, in overeenstemming met de geldende reglementering van het gewest, bloot aan toepassing van de normale huurwaarde (NHW) van de woning (bedrag dat overeenkomt met de private huurwoningmarkt).

Bovendien worden de volgende boetes toegepast:

- Indiening van de documenten in januari: 25 €
- Indiening van de documenten in februari: 75 €
- Indiening van de documenten in maart: 150 €
- Indiening van de documenten in april of later: NHW toegepast op januari, februari, maart en tot de 1e maand die volgt op de indiening van de documenten

Indien zijn inkomsten met meer dan 20% dalen, er een wijziging is in de gezinssamenstelling of bij een pensionering, kan de huurder een wijziging van zijn huurprijs vragen volgens de vormen en termijnen die door de gewestelijke reglementering voorzien zijn.

In ieder geval moet de huurder bij een wijziging van zijn gezinssituatie spontaan en onmiddellijk de Brusselse Woning verwittigen.

SAMENWONING

Wanneer een woning gehuurd wordt, wordt aan de huurder een woning verhuurd die afgestemd is op de gezinssamenstelling. Aangezien de woningen schaars zijn, besteed de maatschappij een bijzondere aandacht aan het beheer van de nieuwe personen die in de woning zouden komen.

Zo dient elke samenwoning (= extra bewoner in de woning) vooraf goedgekeurd te worden door de Brusselse Woning. Bijvoorbeeld: het feit dat men zijn kinderen of ouders zonder voorafgaande toelating in huis neemt, na een woning voor een alleenstaande te hebben verkregen, geeft geen recht op een snellere verhuis naar een grotere woning (mutatie)

Aangezien de huur berekend wordt op basis van de inkomsten van de huurders en de leden van hun gezin, spreekt het vanzelf dat het niet-aangeven van een bewoner in de woning en/of zijn inkomsten gelijkstaat aan fraude, wat de ondertekenaar(s) van de huurovereenkomst blootstelt aan financiële sancties met terugwerkende kracht en aan de verbreking van de huurovereenkomst voor de bevoegde Vrederechter.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN VERBRUIKSLASTEN

Naast uw huur moet u bijdragen en huurlasten betalen voor:

- uw verbruiken (water, gas, elektriciteit…)
- de gemeenschappelijke delen van uw gebouw

De gemeenschappelijke lasten zijn uitgaven die de maatschappij voor rekening van huurders gedaan heeft (onderhoud en herstelling van de liften, onderhoud en schoonmaak van het gebouw, ophaling van huisvuil, enz.)

De bijdragen en de huurlasten worden tegelijk met de huur betaald krachtens artikel 16 van het huurcontract.

Daarom zal er elke maand een provisie voor de lasten gefactureerd worden aan de huurder. De jaarlijkse regularisatie zal door de Brusselse Woning gemaakt worden op basis van de bewijsstukken. Als de provisie voor lasten hoger is dan de werkelijke uitgaven, zal het overschot hem op zijn verzoek terugbetaald worden of afgetrokken worden van de nog te vervallen bedragen. Als ze lager is, dan zal hij het verschil moeten betalen op basis van de verrekening die hem zal worden toegestuurd, en zijn nieuwe maandelijkse provisie voor de lasten zal voor het volgende jaar gewijzigd worden.

ART. 5. TECHNISCHE INSTALLATIES

▶ SANITAIRE INSTALLATIES

De toestellen die in de woningen geïnstalleerd zijn, worden altijd in goed werkende staat ter beschikking gesteld. Voordat de huurder in de woning trekt, wordt er samen met hem een plaatsbeschrijving opgesteld, tijdens dewelke hij elk eventueel defect moet melden.

De geïnstalleerde toestellen mogen niet door de huurder gewijzigd worden, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Brusselse Woning.

In het algemeen is het verboden om zuur te gebruiken voor het onderhoud van de toestellen, de sanitaire installaties en de leidingen.

Het is verboden om olie, vet of andere producten of voorwerpen die een verstopping zouden kunnen veroorzaken af te voeren via de afvoerbuizen, de sterfputten of de wc (inclusief in de kelders of garages). Deze stoffen moeten worden weggevoerd naar de stortplaats van Net Brussel of naar de Proxy-Chimik punten, waarvan de adressen en openingsuren op de website van Net Brussel vermeld zijn.

De Brusselse Woning staat in voor het periodiek onderhoud van de verticale afvoerleidingen voor afvalwater en van de inspectieputten of sterfputten. De normale vetafzetting wordt op kosten van de huurders van het gebouw verwijderd.

Elke verstopping in de afvoerbuizen voor afvalwater zal door de Brusselse Woning verholpen worden, en de kosten van deze werken zullen worden doorgerekend aan de verantwoordelijke huurder, of aan de betrokken groep huurders indien er geen verantwoordelijke kan worden gevonden. Behoudens hoogdringendheid, mag de huurder geen ontstoppingswerken aan de verticale leidingen uitvoeren.

De toevoerleidingen van de sanitaire toestellen, zowel voor warm water als voor koud water, worden voorzien van afsluitkranen om ze eventueel af te zonderen. De bewoners van de woningen zullen de kranen in goed werkende staat houden door ze minstens één keer per maand te bedienen.

Bij een langdurige afwezigheid moet de huurder vóór zijn vertrek de kranen van zijn water- en gasmeter sluiten, om lekken te voorkomen terwijl de woning onbewoond is. Zo niet, zal de huurder aansprakelijk gesteld worden, in het bijzonder indien de verzekeringsmaatschappij weigert om het risico te dekken wegens een gebrek aan vooruitziendheid van de huurder.

Voor de woningen die aangesloten zijn op een septische put, moet er jaarlijks een lediging door een gespecialiseerde firma voorzien worden. Er zal systematisch een kopie van het attest van lediging geleverd worden op eenvoudig verzoek van de Brusselse Woning en in elk geval bij de opstelling van de plaatsbeschrijving bij uittrede.

▶ GAS

De meeste woningen zijn aangesloten op de gasvoorziening.

Elk leveringspunt is afgesloten met een goedgekeurde hermetische afsluitkraan.

De installatie mag niet op enige manier gewijzigd worden zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de Brusselse Woning.

De Brusselse Woning wijst elke aansprakelijkheid af in geval van wijzigingen die aan de installatie worden uitgevoerd zonder voorafgaande schriftelijke toelating.

Bij het vertrek moet deze installatie in haar oorspronkelijke staat hersteld worden, in overeenstemming met de plaatsbeschrijving bij intrede.

De gasinstallatie moet worden gebruikt in overeenstemming met de van kracht zijnde reglementering.

Het is streng verboden om gasflessen of petroleumkachels te gebruiken.

▶ ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn woning en de kleine herstellingen.

Hij zal echter geen werken in de woning mogen uitvoeren zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de Brusselse Woning.

In overeenstemming met artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek, zijn alle herstellingen en onderhoudsuitgaven ten laste van de huurder.

Voor herstellingen en onderhoud ten laste van de huurder moet er onmiddellijk ingegrepen worden zoals een "goede huisvader" betaamt. De huurder moet dus:

- de woning en zijn bijhorende delen zorgvuldig schoonmaken, en meer bepaald de vloeren, de sanitaire lokalen en de binnenbeglazingen,
- elke week de sterfputten en ventilatieroosters, de wc, het bad, de waterverwarmer en de waterkranen schoonmaken, eventueel het verwarmingstoestel, de hoge en lage ventilatieroosters in de badkamers, het lokaal van de verwarmingsketel,
- de wc's onderhouden (ontkalken, ontstoppen, vervangen van de vlotters van de waterspoeling), de deur- en vensterscharnieren oliën en ze vervangen wanneer ze breken, gebroken schakelaars en versleten kraandichtingen vervangen,
- de waterleidingen beschermen tegen vorst, verstoppingen vermijden,
- de schoorstenen elk jaar laten vegen voor de huurders van huizen,
- de geldigheidsdatum van de aansluitslang op het gasfornuis controleren en te gelegener tijd laten vervangen door een erkende loodgieter,
- om de vier maanden het filter van de dampkap vervangen (door dat regelmatig te vervangen neemt het risico op brand af),

- alle elektrische toestellen afkoppelen en de gastoestellen sluiten wanneer hij op vakantie vertrekt of langdurig afwezig is,
- de verseluchtaanvoeren (badkamer, wasplaats, enz.) niet verstoppen op de plaatsen waar verbrandingstoestellen (waterverwarmer en gasketel) geïnstalleerd zijn
- de verluchtingsmonden van de ramen niet afdichten,
- de onderkant van de deuren van badkamers niet afdichten en de verluchtingsroosters en de ventilatiemonden in deze lokalen niet dichtstoppen,
- bomen, planten, stadsmeubilair (banken, speeltuinen, aankondigingsborden...) en bloemen respecteren,
- de tuintjes en tuinen die deel uitmaken van het gehuurde goed onderhouden en de hagen snoeien; de hoogte ervan is beperkt tot maximum 1,20m. Voor sommige woningen wordt het onderhoud van de terreinen aan de gevel echter verzorgd door de Maatschappij, mits de huurder een bijdrage betaalt.

De Brusselse Woning zal het verhuurde goed onderhouden zodanig dat het overeenstemt met zijn huurbestemming en zal de kosten betalen die voortvloeien uit grote herstellingen zoals die met betrekking tot:

- daken, goten,
- muren, schoorstenen, gevels,
- leidingen en riolen,
- liften,
- stookplaatsen enz.

Elk technisch probleem moet **onmiddellijk** aan het Technisch Departement van de Brusselse Woning gemeld worden, in overeenstemming met de modaliteiten van de huurovereenkomst (artikel 7: Verplichting tot onderhoud en herstelling).

De herstellingen zijn voor rekening van de Brusselse Woning of de huurder volgens de reglementering en de gebruiken ter zake.

Als de interventie ten laste van de Brusselse Woning is, zal dit werk behandeld worden volgens zijn dringendheid en de beschikbaarheden van de regie van het Technisch Departement of door een onderaannemer. De Brusselse Woning zet een systeem op voor de opvolging van de technische interventies, dat een voorrangsgraad omvat, en bevestigt de ontvangst van de interventievraag van de huurder.

▶ VERWARMINGS- EN WARMWATERVERDELINGSINSTALLATIES

Het onderhoud van de verwarmingsinstallatie wordt uitsluitend beheerd door de door de Brusselse Woning aangeduide onderneming.

De toegang tot de woning zal toegestaan moeten worden aan de Afgevaardigde van de firma die moet overgaan tot:

- het onderhoud en/of de herstelling van de ketel wanneer de woningen ermee uitgerust zijn,
- het opnemen van de calorimeters met verdamping en de warm- en koudwatermeters in de woningen die ermee uitgerust zijn.

Aangezien elk bezoek aangekondigd wordt aan de huurder, zal elke bijkomende verplaatsing van de afgevaardigde van de firma in kwestie gefactureerd worden aan elke huurder die afwezig is of die geen toegang heeft verleend.

Om veiligheidsredenen moet de huurder erop letten om de doorgang niet te belemmeren en om niets op te slaan op minder dan 1m van de stookplaats, zelfs als ze individueel is.

▶ ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Voor zijn eigen veiligheid, en die van zijn buren, mag de huurder elektrische installaties in geval wijzigen, meer bepaald:

- door zekeringen met een grotere stroomsterkte te plaatsen dan degene die gebruikt mogen worden op een kring die berekend is in functie van de doorsnede van de draden,
- door doorgebrande zekeringen te "overbruggen",
- door elektriciteit van de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor privégebruik,
- door stopcontacten te plaatsen in de kelders of door de elektrische voeding van de lamp te gebruiken om een toestel aan te sluiten.

De Brusselse Woning wijst elke aansprakelijkheid af in geval van een installatie of een wijziging aan de installatie die wordt uitgevoerd zonder voorafgaande schriftelijke toelating.

▶ MELDING VAN LEKKEN EN TECHNISCHE PROBLEMEN

Voor zijn veiligheid en die van zijn buren en om onnodige kosten te vermijden, moet de huurder onmiddellijk het Technisch Departement op de hoogte brengen van elk technisch probleem (bv. waterlek, deur van het gebouw die niet goed sluit...) dat zich in de woning of het gebouw voordoet.

Hij zal de afgevaardigde van de Brusselse Woning of de beroepstakken die belast zijn met de herstellingen moeten toelaten in zijn woning.

Zo niet zal hij aansprakelijk gesteld kunnen worden en zullen de kosten van de herstelling aan hem gefactureerd worden. Dat zal ook gelden voor elke extra verplaatsing die noodzakelijk zou zijn indien de huurder afwezig is of de toegang tot zijn woning weigert.

ART. 6. AFVAL EN GROF HUISVUIL

▶ FIETSEN, KINDERWAGENS...

Teneinde het gebruik van niet-vervuilende transportwijzen te bevorderen en te vergemakkelijken, en om te vermijden dat er te weinig plaats is in de gemeenschappelijke lokalen en de appartementen, wijst de maatschappij, waar mogelijk, één of meer lokalen toe aan fietsen en kinderwagens.

Deze lokalen zijn **uitsluitend** bestemd voor fietsen en kinderwagens en mogen niet voor enig ander doel gebruikt worden.

Behalve rolstoelen voor mindervaliden, voor dewelke de huurder een schriftelijke toelating mag vragen, mag er geen enkel motorvoertuig of voorwerp in dit lokaal opgeslagen worden. De Brusselse Woning behoudt zich het recht voor om alle omvangrijke voorwerpen te laten wegvoeren. Het fietsenlokaal is uitsluitend bestemd om te parkeren, en niet voor herstellingen en onderhoud.

Deze lokalen moeten permanent op slot blijven. De sleutel van dit lokaal wordt overgemaakt aan de huurder die dat aan de conciërge vraagt en moet worden teruggegeven bij de plaatsbeschrijving bij uittrede.

Kinderwagens en fietsen er worden onder de verantwoordelijkheid van de huurder afgezet. De Brusselse Woning is niet aansprakelijk voor diefstal en beschadigingen die in dat lokaal zouden plaatsvinden.

▶ HUISHOUDELIJK AFVAL EN OPHALING VAN HUISVUIL

Voor het comfort van allen en om de leefruimte aangenaam en gezellig te houden, is het streng verboden om de vuilzakken op de terrassen van de woningen of in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (bordessen, meterlokalen, gangen van de kelders, ingang van het gebouw, tuinen, grasperken, parkings) te zetten.

De Brusselse Woning zal huishoudelijk afval en huisvuil die in het gebouw werden achtergelaten laten wegvoeren en behoudt zich het recht voor om de kosten van ophaling en reiniging aan de betrokkene te factureren.

De huurder die zich wilt ontdoen van omvangrijke voorwerpen (matrassen, zetels, meubels, koelkasten, enz.) moet contact opnemen met de dienst Speciale Ophalingen van Net Brussel (gratis groen nummer: 0800/981.81). Deze ophaling is beperkt tot 3 m^3 per jaar en is beperkt: Het volstaat om een afspraak te maken.

Sinds 1 januari 2010 moeten de Brusselaars zich aan de gewestelijke verplichtingen met betrekking tot het sorteren van afval houden.

1. Sites met vuilniscontainers:
    - De huurder moet zijn vuilnisbakken in de eerste beschikbare container deponeren. Gele containers: papier en karton, niet verpakt
    - Blauwe containers: (propere) plastic flessen, niet verpakt
    - Grijze containers: het overige afval (huishoudelijk afval, yoghurtpotjes, luiers, enz.) **in een gesloten zak**
2. Sites zonder containers:
    - Wanneer er geen containers zijn, worden de vuilnisbakken op straat gezet. Voor ieders welzijn en om de wet na te leven, moet de huurder:
        - Zijn afval sorteren
        - Het verpakken **in de reglementaire witte, gele en blauwe zakken die in de handel verkocht worden**. Hij moet de **gesloten** zakken op de voorgeschreven plaatsen deponeren op de door de gemeente bepaalde dagen en uren of op eender welke andere specifieke plaats in functie van de aard van het afval, zoals containerparken.

In ieder geval zal de huurder zich moeten houden aan de aanwijzingen die hem gegeven worden door de conciërge, de kantonniers of de opzichter(opzichtster) van zijn gebouw of door de afgevaardigde van de Brusselse Woning voor alles wat het deponeren van de vuilnisbakken betreft.

▶ VEILIGHEID EN HYGIËNE

Voor de veiligheid van allen is het streng verboden om in het gebouw (inclusief in de kelders, zolders en garages) gevaarlijke, ontvlambare, ontplofbare, ongezonde of hinderlijke stoffen op te slaan.

De huurder mag in de kelders geen enkele stof of voedingsmiddel opslaan dat zou kunnen ontbinden.

De huurder mag geen hout zagen, splijten of breken in het gebouw.

ART. 7. TOEGANG TOT HET GEBOUW

In het appartement moeten bepaalde werken soms door de eigenaar uitgevoerd worden. Daarom zal de huurder op eenvoudig verzoek toegang moeten verlenen aan de afgevaardigden van de Brusselse Woning of aan de bedrijven aan wie hij dienstprestaties vraagt (onderhoud, opneming van de meterstanden of andere technische interventies). De huurder zal er in het bijzonder op letten dat hij in zijn gebouw of in zijn woning geen personen met slechte bedoelingen binnen laat die zich zouden voordoen als technici van de maatschappij.

De huurder zal op de hoogte gebracht worden van de dagen en uren waarop de door de Brusselse Woning gemandateerde personen zullen langskomen, ofwel door middel van een bericht aan de ingang van het gebouw, ofwel via een persoonlijke brief, ofwel door de conciërge of nog per telefoon.

Indien de huurder afwezig is bij een aangekondigd bezoek, dan wordt hij verzocht om de sleutel van zijn woning te bezorgen aan een persoon naar keuze, waarvan de naam en het adres gekend moeten zijn bij de Brusselse Woning, zodat zij toegang kan krijgen tot de woning.

In het kader van een technische interventie die aan de betrokken huurder gecommuniceerd werd en niet heeft kunnen plaatsvinden ten gevolge van de afwezigheid van de huurder of een weigering om toegang te verschaffen tot de woning, behoudt de Brusselse Woning zich het recht voor om verplaatsingskosten te factureren aan de betrokken huurder.

De huurder moet, zonder enige vergoeding, de nadelen dulden die voortvloeien uit herstellings-, verbeterings- of inrichtingswerken, al dan niet dringend, waartoe de Brusselse Woning beslist, zelfs als deze werken meer dan veertig dagen duren.

Het gebeurt overigens dat sommige huurders hun woning niet correct onderhouden: de eigenaar heeft het recht om dat te controleren door een bezoek te brengen aan de huurder, indien nodig door een beroep te doen op de bevoegde autoriteiten.

Bij een incident dat schade kan veroorzaken in het gebouw en in gevallen van overmacht, zal een afgevaardigde van de Brusselse Woning die vergezeld is van een politieagent en een slotenmaker zich toegang mogen verschaffen tot een woning die ontoegankelijk is wegens de afwezigheid van een huurder of om welke andere reden ook.

ART. 8. ALGEMEEN UITZICHT VAN HET GEBOUW

▶ VENSTERS EN TERRASSEN

Om ervoor te zorgen dat de gebouwen een verzorgd en uniform uitzicht hebben, vraagt de Brusselse Woning aan zijn huurders om aandacht te besteden aan de wijze waarop ze hun vensters en terrassen versieren. De vensters mogen worden verduisterd met gordijnen, maar zonweringsstores of opvouwbare zonneschermen zullen worden vermeden. De vensters mogen ook niet verborgen worden door meubels; ze zullen worden schoongemaakt met de juiste producten. Als de ruiten gebroken zijn, zal de huurder ze onmiddellijk laten vervangen. Het is niet toegelaten om reclame of andere posters op te hangen aan de vensters.

Voor woningen die over een terras beschikken, mag de was natuurlijk buiten te drogen gehangen worden, maar wel op een staand droogrek dat niet hoger is dan de balustrade van het terras, dit om te vermijden dat de was zichtbaar is voor de buren of voorbijgangers. Op het terras mogen ook tuin- of bergmeubels geplaatst worden, maar op voorwaarde dat ze niet boven de balustrade ervan uitkomen. Tot slot gebeurt het dat de huurders afval, grof huisvuil, gebroken meubels, rotte voedingsmiddelen opslaan op hun balkon: dat is zeer onaangenaam om te zien en zeer hinderlijk voor de buren. Daarom zal de huurder al deze voorwerpen zo snel mogelijk wegvoeren naar de daartoe voorziene plaatsen. Het terras moet natuurlijk onderhouden worden door de huurder, die zal opletten dat er geen water op het venster of het terras van zijn onderbuur stroomt.

In de gelijkvloerse woningen die voorzien zijn van open terrassen (zonder balustrade) zijn alle inrichtingswerken (opslag van bergmeubels, omheiningen, panelen, traliewerk, enz.) verboden, behoudens voorafgaande schriftelijke toelating van de Brusselse Woning.

▶ ZENDERS EN ANTENNES

Iedereen beschikt graag over een ruim aanbod televisiekanalen om uit te kunnen kiezen. Soms is het daarvoor nodig om een paraboolantenne te installeren. Men ziet er veel in het Brussels Gewest en ze maken de gevels lelijk; daarom preciseert het gemeentelijk reglement dat:

- de antenne niet zichtbaar mag zijn vanaf de ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek,
- de plaatsing geen abnormale buurthinder mag veroorzaken,
- De plaatsing het bouwwerk (ramen, muren, balustrades…) niet mag beschadigen.

De Brusselse Woning aanvaardt staande antennes, met een maximale hoogte van 60 cm. De huurder die deze regels niet naleeft, zou verplicht kunnen worden om zijn installatie onmiddellijk te verwijderen.

ART. 9. GEHUURDE OF TER BESCHIKKING GESTELDE GARAGE EN PARKING

In sommige wooncomplexen kan de Brusselse Woning een garage of parkeerplaats verhuren. Er zal dan een huurovereenkomst gesloten worden tussen de huurder en de Brusselse Woning, en daarin zal meer bepaald uitdrukkelijk de nummerplaat van het voertuig vermeld staan. Enkel de huurders van deze plaatsen zullen de sleutels krijgen die er toegang toe geven, ze zullen in geen geval aan een andere persoon gegeven mogen worden (behoudens voorafgaande schriftelijke toelating van de Brusselse Woning).**Het is streng verboden om de garages en parkeerplaatsen onder te verhuren.**

Het is bekend dat er in de garages soms allerlei handeltjes plaatsvinden, dat is onaanvaardbaar. Zo zal elke auto die in een garage of op een parkeerplaats staat ingeschreven en rijklaar moeten zijn. Andere voorwerpen of voertuigen zijn verboden, behoudens voorafgaande schriftelijke toelating van de Brusselse Woning. Deze zal elk voertuig dat zonder toelating in de garages of parkings geparkeerd zou staan en elk hinderlijk voertuig laten wegvoeren op de kosten en risico's van de huurder.

Er zal dus op geen enkele wijze een schadevergoeding geëist kunnen worden van de Brusselse Woning in geval van schade, diefstal of dergelijke.

De parkeerplaatsen moeten met zo weinig mogelijk hinder voor de andere huurders gebruikt worden, en meer bepaald tussen 22 uur en 7 uur.

Het is niet toegelaten om brandstof of andere ontvlambare producten op te slaan. Het is verboden om banden op te slaan.

Het is verboden om in de berijdbare ingang en op de manoeuvreerzones te parkeren, dit om de verplaatsingen niet te belemmeren, meer bepaald van de hulpdiensten.

In het algemeen zijn het onderhoud van de voertuigen (met inbegrip van het wassen) en andere mechanische werken niet toegelaten in de garages en parkings. Het is verboden om olie of andere stoffen in de riolen te lozen. De huurder moet ze bij het containerpark in de daartoe voorziene container deponeren.

In de garages mogen geen stopcontacten geplaatst worden. De elektrische voeding van de lamp van de individuele boxen lag niet voor andere doeleinden gebruikt worden dan verlichting van het lokaal.

ART. 10. VERZEKERINGEN

Rampen gebeuren jammer genoeg en dan kan de huurder alles kwijt zijn. Ook kan een foute handeling van een huurder gevolgen hebben voor de naburige woningen (bv.: brand door een achtergelaten brandende sigaret, door een vergeten pot op het fornuis...).

Daarom bestaan er verzekeringen: de huurder is verplicht om een brandverzekering te nemen (preciseren of er bij de woning een kelder, een zolder, een garage hoort, want de inhoud ervan moet ook verzekerd worden; ook preciseren dat de verhuurder een **verzekering afstand van verhaal** afgesloten heeft).

De huurder, ongeacht of hij kinderen heeft, wordt dringend aangeraden om een familiale B.A. verzekering af te sluiten bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze.

Naast wat in het Huurcontract gepreciseerd wordt (artikel 22), zal de huurder een verzekering moeten afsluiten die de inhoud van het gehuurde goed zal dekken (het meubilair, met inbegrip van behang, tapijt, glasbreuk…), alsook zijn huurdersaansprakelijkheid voor de eventuele schade die de buren treft.

Op eenvoudig verzoek van de Brusselse Woning zal de huurder een kopie van zijn verzekeringscontract en het bewijs van betaling van de premies moeten leveren.

ART. 11. NALEVING VAN HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Het Huishoudelijk Reglement is ook bestemd om alle huurders te herinneren aan de leefregels in een appartementsgebouw of in een huis om een serene omgeving en een gebouw in goede staat te waarborgen. Deze tekst maakt integraal deel uit van het Huurcontract.

Elke tolerantie ten aanzien van de voorwaarden die in dit reglement opgesomd worden, ongeacht de frequentie en de duur ervan, mag nooit beschouwd worden als een wijziging of intrekking van deze voorwaarden.

Enkel de beheersinstanties van de Brusselse Woning zijn bevoegd om in te schatten of er bij een inbreuk een beroep gedaan moet worden op dit H.R. Uitgezonderd regels van openbare orde, worden die ook toegepast voor verklikking aan het Gerecht of het indienen van een klacht, met of zonder burgerlijke partijstelling.

ART. 12. PRAKTISCHE INFORMATIE

▶ BEREIKBAARHEID VAN DE KANTOREN VAN DE BRUSSELSE WONING

Kardinaal Mercierlaan 37 - 1000 Brussel.

▶ BEZWAREN EN KLACHTEN

De huurders moeten hun eventuele **bezwaren** per eenvoudige brief aan de Brusselse Woning richten. De brief vermeldt de referenties van de woning die de huurder bewoont en de omschrijving van zijn bezwaren.

In het kader van art. 76 van de Huisvestingscode hebben de huurders bovendien de mogelijkheid om per aangetekende brief een **klacht** in te dienen bij de Brusselse Woning; deze klacht wordt verplicht voor advies voorgelegd aan de sociaal afgevaardigde die bij de Brusselse Woning aangeduid is door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Op basis van dat advies neemt de Raad van Bestuur van de Brusselse Woning binnen de drie maanden na de klacht een beslissing.

Indien de beslissing van de Raad van Bestuur de huurder geen voldoening geeft, dan kan deze een beroep instellen bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De procedure voor klachten en beroepen wordt geregeld door artikel 76 van de Huisvestingscode.

▶ MEDEDELINGENBORDEN VAN HET GEBOUW

In de gebouwen van de Brusselse Woning zijn mededelingenborden geïnstalleerd; sommige gebouwen zijn zelfs uitgerust met een Intratone-systeem. De huurder wordt verzocht om deze mededelingenborden te raadplegen.

▶ PLAATSBESCHRIJVING BIJ INTREDE EN BIJ UITTREDE

Indien de huurder om ongerechtvaardigde redenen afwezig zou zijn bij de plaatsbeschrijving bij intrede of bij uittrede, dan zal de Brusselse Woning hem o.a. de verplaatsingskosten van de afgevaardigde van de Brusselse Woning aanrekenen.

Bij de datum van inwerkingtreding van dit Huishoudelijk Reglement wordt het forfait vastgesteld op 15 Euro, ongeacht de site. Dit bedrag wordt periodiek herzien.

De plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgesteld op een datum die in overleg tussen de partijen wordt bepaald. Hij omvat een raming van de kostprijs om de woning in goede staat te herstellen.

Indien de huurder geen contact opneemt met de Maatschappij om een datum voor de plaatsbeschrijving overeen te komen, dan wordt deze datum door de Maatschappij bepaald. Indien zij niet op de hoogte zou zijn van zijn nieuw adres, dan zal de briefwisseling verzonden worden naar de woning die hij verlaten heeft.

Na de opzeggingsperiode kan er een bewoningsvergoeding geëist worden zolang de sleutels niet tegen ontvangstbewijs teruggegeven werden aan de Maatschappij.

De Brusselse Woning is niet verantwoordelijk voor het niet-overmaken van de vereffeningsverrekening indien de uittredende huurder nalaat om zijn nieuw adres en zijn rekeningnummer mee te delen.

▶ ADVIESRAAD VAN DE HUURDERS

De Brusselse Huisvestingscode voorziet het volgende:

- Art. 82. *In elke OVM, wordt een Adviesraad van de Huurders opgericht.*
- Art. 83. (uittreksel) *Elke Adviesraad van de Huurders is samengesteld uit 5 tot 15 vertegenwoordigers van de huurders. Hij bestaat uit vaste leden en plaatsvervangers, die om de vier jaar door de huurders worden gekozen volgens een door de Regering vastgestelde procedure. De datum van de verkiezingen wordt door de Regering bepaald.*
- Art. 84. (uittreksel) *De Adviesraad van de huurders organiseert minstens vier maal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering, brengt de Adviesraad van de Huurders verslag uit over zijn activiteiten, de toestand en de projecten van de OVM. Die vergaderingen kunnen, naargelang het aantal woningen en de ruimtelijk spreiding hiervan, georganiseerd worden per woongeheel. Wanneer geen Adviesraad wordt geïnstalleerd, is de OVM verplicht om alle huurders tweemaal per jaar uit te nodigen voor een vergadering waarop de geplande renovatie- en onderhoudswerken, het activiteiten- en animatieprogramma voor de verschillende vestigingen van sociale woningen, de wijzigingen in de wetgeving die gevolgen hebben voor de huurders, de wijzigingen in het huishoudelijk reglement en elk punt dat vijf procent van de huurders op de agenda wil plaatsen, worden besproken. Die vergaderingen kunnen, naargelang het aantal woningen en de ruimtelijke spreiding ervan, georganiseerd worden per woongeheel.*

ART. 13. WIJZIGING VAN HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT

De huurder verbindt zich ertoe om zich te onderwerpen aan de wijzigingen aan dit H.R. die door de Raad van Bestuur van de Brusselse Woning beslist zouden worden.

De desbetreffende wijzigingen worden per gewone brief meegedeeld. Het H.R. kan bovendien tijdens de gebruikelijke openingsuren geraadpleegd worden op de zetel van de Brusselse Woning. Het is bovendien beschikbaar op de website van de Brusselse Woning (*www.brusselsewoning.be).*

ART. 14. WETTELIJKE BEPALINGEN EN SANCTIES

De bewoning van een woning die toegewezen is aan een geregistreerde huurder van de Openbare Vastgoedmaatschappij: (O.V.M.) BRUSSELSE WONING c.v.b.a. is onderworpen aan de **naleving van regels** van openbare orde (die voor iedereen van toepassing zijn):

- van het Burgerlijk Wetboek (B.W.) voor wat betreft de verhuring van een gebouw via een huurovereenkomst voor een hoofdverblijf, en meer bepaald:
  - artikel 1728 van het B.W. dat de huurder enerzijds de verplichting oplegt om het gehuurde te gebruiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke bij het huurcontract daaraan gegeven is, en anderzijds om de huurprijs op de bepaalde termijn te voldoen;
  - artikel 1732 van het B.W. volgens hetwelk de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad;
  - artikel 1733 van het B.W. volgens hetwelk de huurder aansprakelijk is voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan;
  - artikel 1735 van het B.W. volgens hetwelk de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.
- van het Burgerlijk Wetboek op het vlak van contracten, en meer bepaald:
  - artikel 1134 van het B.W. dat het volgende bepaalt: *Alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, strekken degenen die deze hebben aangegaan, tot wet. Zij kunnen niet herroepen worden dan met hun wederzijdse toestemming of op de gronden door de wet erkend. Zij moeten te goeder trouw worden ten uitvoer gebracht.*
  - artikel 1135 van het B.W. dat het volgende bepaalt: *Overeenkomsten verbinden niet alleen tot hetgeen daarin uitdrukkelijk bepaald is, maar ook tot alle gevolgen die door de billijkheid, het gebruik of de wet aan de verbintenis, volgens de aard ervan, worden toegekend.*
- van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (en zijn latere wijzigingen) (hierna afgekort "B.B.H.R. van 26.09.1996");
- van het type-huurcontract dat door de partijen ondertekend wordt, waarvan het model, naargelang het geval, opgenomen is in bijlage 3, 5 of 6 van het voornoemde B.B.H.R. van 26.09.1996, dat de strikte naleving van dit H.R. oplegt.

Dit Huishoudelijk Reglement (H.R.) werd door de Adviesraad van de Huurders goedgekeurd op 13 januari 2017.

Dit Huishoudelijk Reglement (H.R.) werd door de Raad van Bestuur van de Brusselse Woning goedgekeurd op zijn zitting van 23 februari 2017.

Punt 1.

Duit H.R. treedt in werking op 1 maart 2017. Het annuleert en vervangt elk H.R. dat vroeger van kracht was. Dit H.R. is van toepassing voor alle huurders van de woningen die door de Brusselse Woning te huur gesteld worden en voor alle personen die deel uitmaken van zijn gezin, die hem bezoeken, die hij ontvangt of die hij ten laste heeft.

Dit H.R. bepaalt de praktische bewoningsvoorwaarden die niet uitdrukkelijk gedetailleerd, voorzien of gedefinieerd worden in het Huurcontract. Het maakt er **integraal deel** van uit. **De huurder moet zich er dus aan houden**.

Punt 2.

Onverminderd de bepalingen voorzien in punt 3 hierna, is de Brusselse Woning in principe niet bevoegd om als scheidsrechter op te treden in geschillen tussen huurders. Deze arbitrage valt uitsluitend onder de bevoegdheid van het Vredegerecht en de bestaande diensten voor bemiddeling.

Punt 3.

In geval van niet-naleving van dit H.R. en/of het Huurcontract door de huurder, de leden van zijn gezin of de derden die hen een bezoek zouden brengen, stelt de huurder zich, naargelang de ernst van de feiten die hem ten laste gelegd worden, bloot aan de hieronder vermelde acties.

Het staat de Brusselse Woning vrij om, naargelang de ernst en de dringendheid, te opteren voor de actie die hij geschikt zal achten voor de situatie:

1. **Zuiver financiële actie (facturatie van de kosten van de schoonmaak of de herstelling)** : er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat, indien er vastgesteld wordt dat de verplichtingen inzake onderhoud en/of herstelling in de ingangen, trappen, bordessen en andere gemeenschappelijke ruimten van de huurders van de woningen niet nagekomen worden, de Brusselse Woning op eigen initiatief of op verzoek zal ingrijpen om dat te verhelpen. De kosten die voortvloeien uit die interventie zullen ten laste zijn van de verantwoordelijke huurder(s) indien hij(zij) geïdentificeerd wordt(worden) (in overeenstemming met de artikelen 28 & 29 §1 van het B.B.H.R. van 26-09-96).
2. **Schriftelijke waarschuwing die aan de huurder wordt bezorgd door de verhuurder of eender welke persoon die behoorlijk gemandateerd is om deze taak uit te voeren, met of zonder voorafgaand onderhoud met de Directie van de Brusselse Woning, die een ingebrekestelling vormt om in voorkomend geval de geleden schade op zijn kosten te herstellen.**
3. **Verbreking van de huurovereenkomst die aan de huurder gestuurd wordt en een einde stelt aan de huurovereenkomst.**
   - **Elke huurder die, ondanks één of meer aangetekende ingebrekestellingen door de verhuurder of elke behoorlijk gemandateerde persoon, herhaaldelijk, ofwel zijn woning, de gemeenschappelijke delen of hun omgeving niet in goed**

onderhouden en nette staat heeft gehouden, ofwel genotshinder heeft veroorzaakt en/of vandalismedaden heeft gepleegd, zal zich blootstellen aan verbreking van de huurovereenkomst voor de bevoegde Vrederechter. Wanneer het aantal of de ernst van de vastgestelde inbreuken zodanig geacht wordt dat de contractuele betrekkingen in het gedrang komen, zal de Brusselse Woning de huurder een laatste waarschuwing sturen. Een verbreking van de huurovereenkomst zal automatisch verstuurd worden wanneer de huurder, die deze laatste voorafgaande waarschuwing ontvangen heeft, opnieuw in gebreke blijft bij het naleven van dit H.R. en/of het Huurcontract .

- **Elke herhaalde fysieke en/of verbale agressie ten aanzien van het personeel van de Brusselse Woning zal de verzending van een verbreking van de huurovereenkomst rechtvaardigen.**

***