



# RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Sambre et Biesme scrl  
société de logement de  
service public agréé par  
la Société Wallonne du  
Logement

*Editeur responsable :*  
*François Duvieusart*  
*Directeur-gérant*

*Rue du Roton, 4*  
*6240 Farciennes*  
*071/24.39.24*  
*info@sambretbiesme.be*  
*www.sambretbiesme.com*



Sambre et Biesme

Approuvé par le Conseil  
d'Administration du 25/11/21  
Soumis à l'avis du CCLP le 07/10/21

## SOMMAIRE

Dispositions préliminaires page 1

Dispositions communes à  
l'ensemble des logements page 2

Dispositions particulières pour les  
immeubles à appartements page 9



## DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) entre en vigueur le 1er janvier 2022

Il annule et remplace tout autre règlement antérieur.

**Ce règlement complète le contrat de bail ainsi que les réglementations civiles, fédérales, régionales et communales.**

Tout locataire, en prenant possession de son logement, reconnaît avoir eu connaissance du présent ROI, qu'il s'engage à respecter, ainsi que toutes les personnes qui font partie de son ménage, qui lui rendent visite, qu'il accueille ou dont il a la charge. A cette fin, un exemplaire, signé par le locataire et Sambre et Biesme, est annexé au contrat de bail.

Après un avis préalable du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires et une décision du Conseil d'Administration sur les mises à jour à y apporter, voici la dernière version du ROI. Elle remplace la précédente.

A partir de janvier 2022, cette nouvelle version sera donnée aux nouveaux locataires à leur entrée dans le logement et distribuée à tous les locataires en place dans les boîtes aux lettres.

En cas de **non-respect du règlement d'ordre intérieur** par le locataire, les membres de son ménage, les personnes dont il a la charge, les tiers qu'il accueille ou ceux qui lui rendent visite, le locataire s'expose à des **sanctions** pouvant aller de la facturation des frais liés à l'intervention jusqu'à la résiliation du contrat de bail.

“

*Seul on va  
plus vite,  
ensemble on  
va plus loin*





## DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS

### 1. Occupation des logements

#### 1.1. Principe (en complément aux articles 4 et 11§1 du contrat de bail)

Le locataire s'engage à occuper le bien loué en « bon père de famille » / « personne prudente et raisonnable », conformément à l'article 1728 du Code Civil. Cette disposition consiste à gérer le logement mis à sa disposition consciencieusement comme s'il s'agissait de son propre logement et ce, du premier jour de la location au dernier jour de son renon.

#### 1.2. Assurances (en complément à l'article 16 du contrat de bail)

Le locataire est civilement responsable de tout accident causé par lui-même, par un membre de sa famille ou par un animal domestique lui appartenant. Il lui est vivement conseillé de souscrire une police RC familiale.

### 2. Entretien et réparations

#### 2.1. Entretien et réparations (AGW du 25/02/1999 portant sur la réglementation des charges locatives de logements gérés par la SWL ou par les SLSP)

Pour cette rubrique, nous nous référons à la brochure «L'entretien du logement» distribuée à tous les locataires en place en janvier 2022 et aux nouveaux entrants lors de la signature du bail. Disponible en version électronique : <https://www.swl.be/images/entretienlogement-SWL-mai-2021.pdf>

“

*“On doit honorer le chêne sous lequel on habite.”*





## DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS

### 2. Entretien et réparations

#### 2.1. Entretien (en complément aux articles 11§2 et 13 du contrat de bail)

Le locataire paie des provisions pour charges locatives en fonction du type de logements dans lequel il se trouve (maison/appartement) et des infrastructures existantes (ascenseur, espaces communs intérieurs et extérieurs, etc...)

Toutefois, toute prestation exécutée dans les logements commandée ou réalisée par le propriétaire peut être mise à charge du locataire dans le cadre de l'entretien locatif normal.

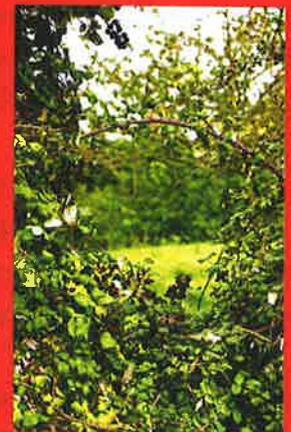
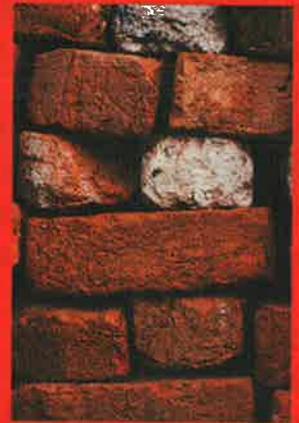
Dans tous les cas, le locataire est responsable de l'entretien de l'entièreté du logement, à l'intérieur et à l'extérieur, y compris le jardin, les haies, clôtures, barrières, façades, portes, corniches, châssis, trottoirs et rampes d'accès.

Il devra donc notamment :

**A l'intérieur :** chauffer et aérer le logement, entretenir les sanitaires et canalisations, faire ramoner la cheminée, enlever les fixations et reboucher les trous sur toute surface, évacuer régulièrement les débris et encombrants dans le respect des modalités propres à chaque localité, ...

“

*Si vous ne réparez pas le petit trou sur votre mur, bientôt vous allez réparer tout le mur.*





## DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS

### 2.1. Entretien (suite)

**A l'extérieur** : nettoyer son trottoir régulièrement et enlever la neige et le verglas ; entretenir les espaces verts liés à son logement : tondre la pelouse, tailler les haies sur les toutes les faces, élaguer arbustes et arbres et évacuer les déchets verts, ...

Le locataire doit disposer d'une **autorisation écrite** de Sambre et Biesme avant de pouvoir modifier le logement et ses dépendances (jardin, remise, ...).

**Exemples - liste non exhaustive** :

- poser de la fibre de verre,
- modifier le revêtement de sol ;
- percer les murs et menuiseries extérieures ;
- forer ou de fixer quoi que ce soit dans les façades ;
- peindre les façades extérieure ;

### 2.2 Antennes (en complément à l'article 14 du contrat de bail)

Le locataire ne doit pas installer des paraboles et antennes de télévision ou radio sur les toits, contre les murs et dépendances de la maison.

### 2.3 Abris de jardin

Une autorisation de la société de logements et de l'administration communale est **obligatoire** pour le placement d'un abri de jardin dans le respect des prescriptions urbanistiques en vigueur.

### 2.4 Chauffage

Le locataire ne doit pas utiliser des appareils de chauffage portatifs à combustible liquide (pétrole).

“

*La liberté est le droit de faire tout ce que les lois permettent.*





## DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS

### 3. Animaux (en complément de décision du CA du 13/12/2012 et du Code wallon sur le bien-être animal)

Sambre et Biesme tolère deux animaux domestiques (chats/chiens), adaptés au logement et au mode de vie du locataire, à condition qu'ils ne génèrent aucune nuisance sonore/olfactive ni aucun danger. Dans le cas contraire, le locataire devra prendre toutes les dispositions nécessaires à la résolution du problème ou se séparer de l'animal/des animaux concerné(s).

Les chiens doivent être vaccinés et tenus en laisse dans les espaces communs (halls, caves, espaces verts autour des logements). Le locataire ne doit pas laisser les animaux faire leurs besoins dans les bâtiments, devant les entrées, sur les pelouses et les trottoirs situés aux abords immédiats des immeubles ainsi que sur les aires de jeux. Si cela se produit, le locataire doit nettoyer immédiatement et emporter les excréments. Si l'animal fait ses besoins sur le balcon, le locataire doit nettoyer immédiatement pour éviter les odeurs et de boucher le sterput.

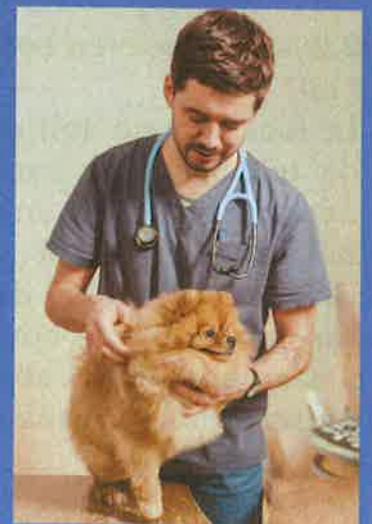
Les chiens ne peuvent pas circuler sur les aires de jeux réservées aux enfants.

Il est également strictement **INTERDIT** :

- de faire l'élevage d'animaux ;
- de construire des pigeonniers, volières, poulaillers, clapiers ou tout autre abri du même genre ;
- de détenir des animaux de basse-cour ;
- de posséder des Nouveaux Animaux de Compagnie (NAC) tels que serpents, mygales, rats, iguanes ;
- de laisser son chien à l'attache dans les jardins ou sur les balcons ;
- de nourrir des animaux errants aux pieds des immeubles

“

*Les yeux d'un animal ont le pouvoir de parler un merveilleux langage*





## DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS

### 4. Troubles de voisinage

Les conflits entre personnes ne sont pas gérés par Sambre et Biesme. Seule la **Justice de Paix** est compétente pour arbitrer les cas de litiges entre les locataires.

Le locataire peut également s'adresser aux services communaux pour obtenir les coordonnées des **services de médiation locaux**.

#### 4.1 Bruits

Le locataire veille à la **tranquillité** des voisins et/ou des autres occupants de l'immeuble et à ne pas la troubler par son comportement, celui des membres de son ménage et de ses visiteurs.

En soirée/pendant la nuit, il devra apporter une attention particulière à :

- ne pas faire de travaux et à ne pas déplacer des meubles ou exercer tout autre activité ;
- ce que les enfants n'utilisent pas de jeux bruyants ;
- baisser le volume de la radio, télévision, ordinateur ;
- etc.

Le tapage nocturne n'est pas géré par Sambre et Biesme. Il incombe au locataire de contacter les services de **police** pour établir les constats d'usage.

#### 4.2 Stationnement

Il est strictement **INTERDIT** de :

- garer des véhicules en dehors des zones de stationnement (pelouses, avant-cour, etc.) ;
- laisser des voitures non immatriculées sur les aires de parking. Le propriétaire du véhicule devra payer son enlèvement.

“

*Il ne peut pas pleuvoir chez le voisin sans que nous ayons les pieds mouillés*





## DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS

### 4. Troubles de voisinage

#### 4.3 Déchets

Afin de garantir le respect des normes de salubrité des logements, il est interdit de stocker des déchets de tout type à l'intérieur et à l'extérieur du logement.

Les déchets ménagers seront placés dans des contenants réglementaires et seront portés par les locataires sur les trottoirs et autres lieux de **ramassage** pour le jour de collecte (de 18 h la veille jusqu'à 6 h le jour même). Pour les appartements, des petites poubelles peuvent être stockées sur les balcons en attendant le jour de la collecte.

Les encombrants doivent être évacués par le locataire dans un **recyparc** de la zone TIBI ou en contactant la **Ressourcerie** du Val de Sambre.

La graisse, huile, les lingettes, les protections hygiéniques et toute matière susceptible de boucher les conduits d'évacuation ne peuvent être versés dans les éviers, toilettes ou baignoires.

Les dépôts clandestins seront fouillés par les **agents constatateurs communaux** et les auteurs seront identifiés et verbalisés.

“

*La propreté  
est la moitié  
de la santé*





## DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS

### 5. Renon ou fin de contrat (en complément aux articles 18§2°, 21 et 22 du contrat de bail)

Avant de quitter son logement, le locataire doit :

#### 1/ Effectuer toutes les réparations à sa charge

Pour cette rubrique, nous nous référons à la brochure «L'entretien du logement» distribuée en janvier 2022 à tous les locataires en place et aux nouveaux entrants.

Disponible en version électronique :

<https://www.swl.be/images/entretienlogement-SWL-mai-2021.pdf>

#### 2/ Vider complètement le logement,

Le locataire doit évacuer tout mobilier, décoration, déchets et encombrants du logement (y compris cave et grenier) et de ses dépendances (remise, garage, etc.), ainsi que des abords (jardin, cour, terrasse, allée latérale, etc.)

#### 3/ Nettoyer le logement

Le locataire doit nettoyer le logement (y compris cave et grenier) et de ses dépendances (remise, garage, etc.), ainsi que les abords (jardin, cour, terrasse, allée latérale, etc.)

#### 4/ Rendre toutes les clés

Lors de l'état des lieux de sortie, le locataire remettra toutes les clés du logement et de ses dépendances, sinon Sambre et Biesme remplacera les serrures aux frais du locataire.

Le locataire devra également **payer les frais** de réparation, de nettoyage et d'évacuation, **s'il ne l'a pas fait lui-même**.

“

*Chacun son monde. Le tout est de planter ses racines dans la terre qui nous convient*





## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES IMMEUBLES À APPARTEMENTS

### 1. Propreté

Les locataires (et/ou leurs visiteurs) qui auront sali anormalement les entrées, paliers, ascenseurs et autres endroits communs doivent les nettoyer de manière immédiate sinon, ils devront payer les frais de nettoyage. L'eau de nettoyage, les déchets divers et les excréments d'animaux domestiques ne peuvent pas être jetés par les balcons.

### 2. Sécurité

Pour des mesures de sécurité, quelque objet que ce soit (vélos, poussettes, objets personnels, déchets...) ne peut être déposé dans les halls, paliers, escaliers et rampes d'accès ainsi que dans les couloirs de cave. Sambre et Biesme se réserve le droit de faire évacuer tout encombrant aux frais du locataire et décline toute responsabilité en cas d'accident.

Aussi, le locataire ne doit pas utiliser les raccordements d'eau et électriques des communs à des fins personnelles.

Les parents sont responsables de leurs **enfants** et veillent à ce qu'ils ne jouent pas dans les escaliers et espaces communs intérieurs. Ils les surveillent à l'extérieur.

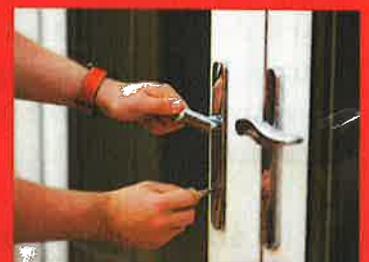
Chaque locataire veille également à ce que les **portes** d'accès à l'immeuble (hall, cave, garage) soient fermées à clé après chaque utilisation et vérifie l'identité des personnes qui se manifestent avant de les laisser entrer.

Les dispositifs de sécurité placés dans les communs tels que les extincteurs, l'éclairage de sécurité, les portes coupe-feu, les lances d'incendie, les pictogrammes ne doivent pas être détériorés.

“

*La sécurité  
choisie, c'est  
l'affaire de  
tous.*

*Imposée, elle  
atteint nos  
libertés*





## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES IMMEUBLES À APPARTEMENTS

Enfin, la circulation sur les toitures et terrasses (autres que privatives) est formellement interdite.

### 8. Les ascenseurs

L'ascenseur n'est pas un monte-charge. Les usagers respectent scrupuleusement la charge maximale et ne bloquent jamais l'ascenseur en position ouverte.

En cas de dégradation des ascenseurs ou d'utilisation privative de ceux-ci par les locataires ou leurs visiteurs, leur entretien et les réparations sont payés par les locataires.

### 4. Protection contre l'incendie

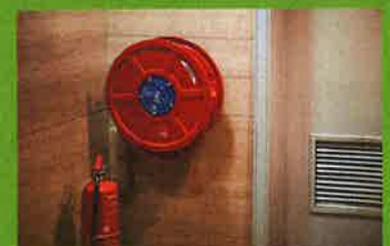
Conformément à la loi sur le tabac, il est strictement interdit de fumer ou de jeter des mégots dans les parties communes de l'immeuble et ses abords.

Pour éviter tout risque d'incendie, le locataire ne doit pas :

- déposer des déchets et des matières insalubres dans les caves ;
- posséder des bonbonnes de gaz dans les appartements ou sur les balcons ;
- posséder et utiliser des appareils fonctionnant au gaz en bonbonne ou au charbon de bois (type barbecue) dans les appartements ou sur les balcons ;
- stocker des matières inflammables et des véhicules à moteur dans les logements, caves ou parties communes. ;
- etc.

“

*Prends soin  
du bien  
commun  
autant que si  
c'était le tien*





## ENGAGEMENT DES DEUX PARTIES

Date :

Signatures :

Pour Sambre et Biesme

Le Directeur-gérant,

La Présidente,

François DUVIEUSART

Pauline PRÖS

Pour le locataire,

*En qualité de responsable de traitement, nous mettons tout en œuvre pour traiter vos données à caractère personnel conformément à la réglementation en vigueur en matière de protection de la vie privée et plus particulièrement au RGPD, règlement général sur la protection des données (Règlement EU n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données). Vous pouvez obtenir tous les détails relatifs à notre Politique Vie Privée sur notre site <https://www.sambretbiesme.com>*

*"Seul, nous  
pouvons faire  
si peu;  
ensemble  
nous pouvons  
faire  
beaucoup."*