Guide du Locataire

Edition 2023





Lysco

Rue Beauchamp 2
7780 COMINES
056/55.77.71
info@lysco.be

Avant-propos

Bonjour, bienvenue chez vous !

Arriver dans un nouveau logement, c'est démarrer une nouvelle aventure ! Une nouvelle adresse, un nouvel espace, de nouveaux voisins, un nouveau quartier, et parfois une nouvelle ville... Cela représente beaucoup de nouveautés en même temps.

Pour vous donner un coup de main dans cette période un peu surchargée, nous avons réalisé ce guide. Il contient de précieux renseignements pour faciliter votre installation et vous aider à profiter pleinement de votre nouveau logement.

Vous y trouverez par exemple des numéros de téléphone indispensables, les renseignements concernant les formalités administratives, la vie sociale, l'entretien de votre logement et la sécurité.

Et vous pourrez y rassembler vos documents tels que contrat de bail, assurances, état des lieux, fiches de calculs du loyer, etc.

Entrer dans un logement social implique aussi bien des droits que des devoirs. Il est important d'y être attentif pour garantir à chacun la meilleure qualité de vie dans l'immeuble et le quartier.

Il incombe dès lors au locataire d'occuper son logement en « **bon père de famille** », en adoptant un comportement responsable et respectueux de son environnement et de ses voisins.

Nous vous souhaitons à nouveau la bienvenue au sein de la SCRL Lysco.

INDEX

1. L'ARRIVÉE DANS VOTRE LOGEMENT 6
   A) LE CONTRAT DE BAIL 6
   B) CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE 6
   C) L'ÉTAT DES LIEUX 7
   D) LE RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR 7
2. DÉMARCHES À EFFECTUER DÈS VOTRE ENTRÉE 8
   A) SIGNALEZ VOTRE CHANGEMENT D'ADRESSE 8
   B) SOUSCRIRE UNE ASSURANCE 9
      1. N'OUBLIEZ PAS DE VOUS ASSURER 9
      2. QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE (DÉGÂTS CAUSÉS PAR LE FEU, L'EAU, L'EXPLOSION, …)? 9
3. VOTRE LOYER 10
   A) CALCUL DU LOYER 10
   B) EVALUATION DE VOTRE LOYER : 10
   C) QUAND DEVEZ-VOUS PAYER VOTRE LOYER ? 10
   D) EN QUOI CONSISTENT LES CHARGES LOCATIVES ? 10
   E) EN CAS DE NON-PAIEMENT DU LOYER 11
   F) GUIDANCE BUDGÉTAIRE 11
4. QUE FAIRE EN CAS DE CHANGEMENT DE SITUATION 11
   A) MODIFICATION DE VOS REVENUS 11
   B) MODIFICATION DU NOMBRE D'OCCUPANTS DANS L'HABITATION 11
      1. VOUS DÉCIDEZ DE VOUS METTRE EN MÉNAGE AVEC QUELQU'UN 12
      2. UN ENFANT VIENT AGRANDIR VOTRE FAMILLE 12
      3. VOUS VOUS SÉPAREZ DE VOTRE CONJOINT (OU VOTRE MARI / FEMME) 12
      4. VOUS PERDEZ UN DE VOS PROCHES (OCCUPANT DU LOGEMENT) 12
   C) VOUS ÊTES RECONNU INVALIDE OU HANDICAPÉ 12
   D) DEMANDE DE COHABITATION 13
5. GESTION DE L'HUMIDITÉ & CHAUFFAGE 14
6. A RETENIR 16
   A) COMPTEURS À BUDGET 16
   B) LE COMPTEUR D'EAU 16

C) RAMASSAGE DES POUBELLES 16
7. LE VOISINAGE 17
8. LE CCLP 19
A) MAIS AU FAIT, C'EST QUOI UN CCLP ? 19
A) MISSIONS DU CCLP 19
B) LE CCLP DANS VOTRE QUARTIER 20
C) LES REPRÉSENTANTS DU CCLP 20
9. LES AIDES UTILES 21
A) CHAUFFAGE OPERATION MEBAR 21
B) ADEL 21
D) TARIF SOCIAL GAZ ET ELECTRICITÉ 22
10. LES NUMEROS DE TELEPHONE INDISPENSABLES 23
11. VOUS QUITTEZ VOTRE LOGEMENT 24
A) PRÉPARER L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE 25
B) COURRIER DE RENON 27
12. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR 29
A) IL EST DÉFENDU AU LOCATAIRE 29
B) ENTRETIENS ET RÉPARATIONS LOCATIVES 30

1. L'ARRIVÉE DANS VOTRE LOGEMENT



Avant votre emménagement dans votre logement, nous vous avons demandé de signer le contrat de bail, un règlement d'ordre intérieur, de constituer une garantie locative, et enfin de procéder à un état des lieux,…… Vous trouverez ci-dessous, les explications de toutes ces démarches qui ont leur importance.

a) Le contrat de bail

Le contrat de bail reprend les **droits et obligations** du locataire et du propriétaire, il est établi pour une durée de 9 ans, renouvelable.

Le contrat est signé par les deux parties avant l'entrée dans le logement.

Votre contrat de bail a été enregistré auprès du bureau d'enregistrement situé à Mouscron, vous devez conserver ce document précieusement durant toute la durée de votre location.

La signature de ce contrat vous engage à en respecter tous les termes.

b) Constitution de la garantie locative

La garantie locative que vous avez constituée est versée sur un compte bloqué de la Société Wallonne du Logement. A votre départ (sauf si dégâts locatifs, retards de loyer, etc.) cette garantie vous sera restituée avec les intérêts.

Voici les différents montants de la garantie locative, au 1er janvier 2020 en fonction du type d'habitation :

Habitations « vieux conjoints ou studios »	440,00 €
Appartements	680,00 €
Maisons unifamiliales	910,00 €

Les montants des garanties locatives varient tous les ans.

c) L'état des lieux

Il s'agit d'un constat établi et signé à votre entrée dans le logement en votre présence et celle d'un représentant de la SCRL Lysco. Cet état des lieux permet d'examiner ensemble l'état de votre logement et de répertorier les défauts ou manquements éventuels.

Un exemplaire de l'état des lieux signé par les deux parties sera annexé à votre contrat de bail. Conservez-le soigneusement car il témoignera, lorsque vous quitterez votre logement, de l'état dans lequel il se trouvait à votre arrivée et servira à déterminer les éventuelles réparations que vous devriez payer.

A la fin de l'état des lieux, vous recevez les clefs de votre logement à condition d'avoir payé votre 1er mois de loyer ainsi que la garantie locative dans sa totalité ou en partie.

d) Le règlement d'ordre intérieur

Ce document vous a été remis lors de la lecture de votre contrat de bail. En signant le règlement, vous vous engagez à en respecter toutes les clauses. Vous trouverez un rappel du règlement d'ordre intérieur à la fin de ce guide.



Le non-respect du règlement peut amener à une procédure d'expulsion.

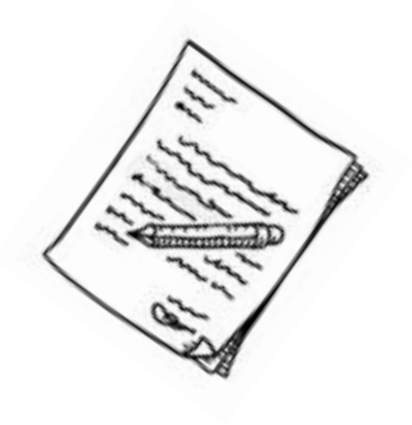
2. DÉMARCHES À EFFECTUER DÈS VOTRE ENTRÉE

a) Signalez votre changement d'adresse

Dans les 8 jours qui suivent votre emménagement, vous devez avoir effectué votre changement d'adresse auprès des différents organismes qui vous concernent. Par exemple :

- La poste : **faites suivre votre courrier**
- Service des Eaux pour votre ancienne habitation
- Téléphonie / Internet/ Télévision, …
- Fournisseurs d'énergie : gaz, électricité
- Caisse d'allocations familiales, caisse de retraite
- Votre employeur
- Le CPAS
- ONEM
- Vos organismes financiers (banques)
- Les Contributions, redevance pour l'audiovisuel
- Ecoles et crèches
- Commune (carte grise de votre voiture, carte d'identité, etc.)
- Votre assureur

b) Souscrire une assurance



1. N'oubliez pas de vous assurer

Souscrivez auprès de votre assureur une assurance qui couvrira vos meubles, le contenu de votre logement et le recours des voisins. **Ceci est dans votre intérêt !**

La société Lysco se charge d'assurer le bâtiment proprement dit.

Il est prudent également de souscrire une assurance « Responsabilité Civile ». Cette assurance paiera les dommages causés accidentellement à autrui par vous-même, vos enfants, votre conjoint, une personne que vous employez, un animal ou un objet vous appartenant.

2. Que faire en cas de sinistre (dégâts causés par le feu, l'eau, l'explosion, …)?

Prévenez le plus rapidement possible la SCRL Lysco ainsi que votre assureur.

Vous devez remettre un double de la déclaration de sinistre auprès de la SCRL Lysco.

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

3. VOTRE LOYER

a) Calcul du loyer

Le calcul de votre loyer est réglementé par la Société Wallonne du Logement.

Il tient compte notamment :

- De votre situation familiale
- De votre situation financière
- Du type de logement que vous occupez

Voilà pourquoi chaque locataire dispose d'un loyer différent.

b) Evaluation de votre loyer :

Durant le mois de septembre, de chaque année, vous serez invité à remettre la preuve de vos derniers revenus afin de pouvoir effectuer un nouveau calcul de loyer qui entrera en vigueur l'année suivante, au mois de janvier.

c) Quand devez-vous payer votre loyer ?

Le loyer doit être versé pour le 10 du mois en cours. En cas de soucis financiers, ne laissez pas votre situation s'aggraver. Prenez immédiatement contact avec notre service social et/ou le CPAS de Comines-Warneton.

Pour plus de facilité nous vous conseillons d'établir **un ordre permanent** auprès de votre banque.

d) En quoi consistent les charges locatives ?

Ce sont des dépenses prises en charge initialement par le propriétaire, mais que celui-ci peut se faire rembourser par le locataire, car elles correspondent à l'usage du logement et de l'immeuble (par exemple l'ascenseur, les communs, le chauffage).

Vous réglez tous les mois une provision en même temps que votre loyer.

En fin d'année, une régularisation est effectuée. Cela engendre soit un supplément ou au contraire un remboursement.

e) En cas de non-paiement du loyer

Dans le cas où vous ne payez pas votre loyer dans le mois, la procédure de rappel est la suivante :

1er rappel

2ème rappel

Mise en demeure de payer avec introduction de votre dossier auprès de la Justice de Paix en vue de procéder à une expulsion.

f) Guidance budgétaire

Enfin, si vous rencontrez des difficultés dans la gestion de votre budget au quotidien, le CPAS peut vous proposer une guidance budgétaire qui sera effectuée par un(e) assistant(e) social(e). Les permanences sont organisées le mardi, jeudi et vendredi matin de 8H30 à 11H au sein du CPAS de Comines-Warneton rue de Ten-Brielen 160 à 7780 Comines.

4. QUE FAIRE EN CAS DE CHANGEMENT DE SITUATION

a) Modification de vos revenus

Vos revenus baissent ou augmentent ? Signalez-le le plus rapidement possible à la société Lysco. Un nouveau calcul de votre loyer sera effectué.

Si vous n'avez pas signalé à temps les modifications, une révision rétroactive sera faite. Il est donc dans votre intérêt de nous fournir toute preuve de revenus nécessaire, le plus tôt possible.

b) Modification du nombre d'occupants dans l'habitation

Il est important de signaler toute modification dans la composition de votre ménage.

Voici quelques exemples de modification qui peuvent survenir durant la durée de votre location au sein de la SCRL Lysco.

1. Vous décidez de vous mettre en ménage avec quelqu'un

Vous êtes dans l'obligation d'effectuer une demande écrite auprès de la société, accompagnée de la preuve des revenus actuels ainsi qu'une copie de pièce d'identité. Sans l'accord de la société, aucune inscription à l'Hôtel de Ville ne pourra être faite.

Un exemple de courrier se trouve en page 14 de ce livret.

2. Un enfant vient agrandir votre famille

Il suffit de nous fournir un extrait d'acte de naissance ou une nouvelle composition de ménage délivrée par le service population de l'Administration communale.

3. Vous vous séparez de votre conjoint (ou votre mari / femme)

Le changement doit nous être signalé via une composition de famille délivrée par l'Administration communale.

4. Vous perdez un de vos proches (occupant du logement)

Faites nous parvenir un certificat de décès délivré par l'Administration communale.

c) Vous êtes reconnu invalide ou handicapé

Il faudra nous fournir l'attestation émanant du SPF.

Service public fédéral
Sécurité sociale
Direction générale Personnes handicapées

d) Demande de cohabitation

Coordonnées du locataire :

.....

.....

.....

SCRL LYSCO

Monsieur le Directeur-Gérant

Rue Beauchamp 2

7780 Comines

Comines-Warneton le .....

Objet : demande de cohabitation

Monsieur le Directeur-Gérant,

Par la présente, je souhaite recevoir l'autorisation d'inscrire M / Mme.....

A mon adresse située .....

Vous trouverez ci-joint, la preuve de ses revenus.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur-Gérant, mes sincères salutations.

Signature :

5. GESTION DE L'HUMIDITÉ & CHAUFFAGE

L'humidité est présente dans toutes les maisons. Un ménage moyen produit environ 10 à 15 litres d'eau par jour, en respirant, en transpirant, en lavant le linge, en préparant à manger, en se lavant, … La présence de plantes et d'aquariums augmente le taux d'humidité dans votre habitation.

Pour maintenir un niveau d'humidité correct au sein de votre habitation, nous vous donnons 6 conseils faciles à respecter.

1) **AERER ET VENTILER** votre logement. Chaque jour, votre logement doit être aéré au minimum 15 minutes. Pour une aération utile, vous devez ouvrir deux fenêtres en même temps.

2) **REDUIRE LA PRODUCTION D'HUMIDITE.** Vous pouvez réduire le taux d'humidité en faisant fonctionner votre hotte en cuisinant, en couvrant vos casseroles d'un couvercle, en essuyant les murs et le sol de la salle de bain après votre douche ou votre bain, en fermant toujours la porte de la salle de bain lorsque vous vous y trouvez et quand vous la quittez.

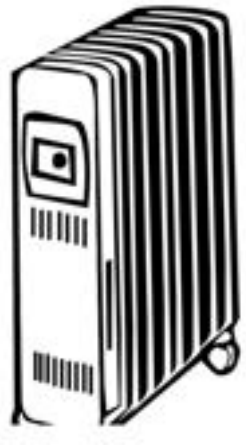
3) **CHAUFFER L'HABITATION** Il vous faut veiller à maintenir une température de min. 15°c durant la nuit.

4) **SECHAGE DU LINGE** Si vous séchez votre linge à l'intérieur de la maison, veillez à ouvrir une fenêtre. Dans le cas où vous utilisez un sèche-linge, l'évacuation doit être faite vers l'extérieur.

5) **RECULER LES MEUBLES DES MURS.** Lorsqu'un meuble est placé tout contre le mur, de la condensation peut apparaître. Il est important de reculer vos meubles de quelques centimètres du mur afin de permettre une ventilation à l'arrière du meuble.

6) **UTILISER UN ABSORBEUR D'HUMIDITE** Certains endroits de la maison peuvent parfois difficilement être aérés de manière régulière. Pour maîtriser le taux d'humidité dans ces pièces, il existe des absorbeurs d'humidité. Ces appareils sont capables d'absorber l'humidité et les mauvaises odeurs grâce à des cristaux. Ainsi la condensation est limitée.

Le Chauffage



Le chauffage représente une part importante du budget familial. C'est pourquoi vous trouverez ci-dessous quelques conseils afin d'utiliser correctement votre chauffage.

Maintenez une température maximale de 19 à 20°. Cela équivaut à une température saine et suffisante au sein d'une habitation.

Baissez la température la nuit et en cas d'absence. Durant la nuit ou durant votre absence, la température ne doit pas dépasser les 16°C.

Réglez correctement vos vannes thermostatiques, cela évite de surchauffer certaines pièces.

Ne couvrez pas vos radiateurs, en les couvrant ou en plaçant un meuble devant, vous réduirez sa surface de chauffe et limiterez son efficacité.

Profitez du soleil pour chauffer naturellement votre habitation. Pour ce faire, ouvrez vos volets ou tentures dès le matin.

Dépoussiérez régulièrement vos radiateurs. En effet la poussière retient la chaleur.

Pensez également à chauffer le couloir de l'habitation.



Numérotation de la vanne	Température de la pièce	
*	7°	
1	12°	
2	16°	Chambres
3	20°	Séjour
4	24°	A éviter
5	25°	A éviter

6. A RETENIR

a) Compteurs à budget





Dans le cas où vous disposez d'un compteur à budget, vous avez la possibilité de le recharger aux relais suivants :

- Hôtel de Ville de Comines-Warneton Place St Anne à Comines
- CPAS de Comines-Warneton rue de Ten Brielen 160 à Comines
- Magasin « chez Hélène » rue de Messines 2 à Ploegsteert

b) Le compteur d'eau



Les fuites d'eau ne sont pas toujours visibles dans votre habitation c'est pourquoi, nous vous conseillons de relever l'index de votre compteur d'eau au minimum une fois par mois.

Cette pratique vous permettra de contrôler votre consommation d'eau et vous évitera une facture trop importante en fin d'année.

c) Ramassage des poubelles

Sur l'entité de Comines-Warneton, le ramassage des poubelles s'effectue du lundi au jeudi.

La collecte des déchets commence dès 6 h du matin. Vos sacs poubelle peuvent être sortis la veille dès 17h.

7. LE VOISINAGE

Vous ne vivez pas seul !!!!

Nous demandons à chaque personne de faire attention à la tranquillité de son voisinage.



Si chacun fait un effort, le bien-être de tous sera respecté.

Sachez qu'en cas de litige entre locataires, seule la justice de Paix est compétente.

Quelques règles de savoir-vivre peuvent déjà être appliquées pour une bonne entente avec votre voisinage.

- Faites preuve de respect envers vos voisins.
- Evitez de faire trop de bruit. Musique et télévision à volume modéré. Ne claquez pas les portes,…
- Ne laissez pas vos enfants livrés à eux-mêmes dans le quartier ou dans l'immeuble. Vous êtes responsable de votre (vos) enfant(s).
- Veillez à entretenir votre jardin, ne laissez pas vos haies dépasser la hauteur autorisée à savoir maximum 2 mètres.
- Soyez maître de vos éventuels animaux de compagnie, veillez à ce qu'ils soient propres, ne laissez pas votre chien aboyer toute la journée…

Pour terminer nous tenons à vous rappeler que la ville de Comines-Warneton a édité en 2010 un « Règlement Général de Police ». Tous les habitants de Comines-Warneton sont censés avoir pris connaissance de ce règlement et le respecter depuis le 1er juin 2010.

Vous pouvez consulter ce document sur le site Internet de la Ville de Comines-Warneton ou de la Police.

Votre inspecteur de quartier est joignable au :

056/55.00.77

Justice de Paix

Rue de la Station 123

7700 Mouscron

056/33.22.33

8. LE CCLP

Le **C**omité **C**onsultatif des **L**ocataires et **P**ropriétaires de la société Lysco (CCLP) représente et défend les intérêts de chacun.

Il assure un relais efficace entre Lysco et ses usagers.

Nous attirons votre attention sur le fait que le CCLP n'est pas compétent pour le règlement de problèmes personnels ne concernant qu'un individu.

a) Missions du CCLP

Les membres du CCLP rendent un avis préalable et obligatoire sur les relations entre Lysco, les locataires et les propriétaires et apportent une information sur toute matière relative :

- Aux droits & obligations respectifs de Lysco mais aussi ceux des locataires et des propriétaires
- À l'entretien et la rénovation des logements
- À l'entretien des abords des maisons et appartements ainsi que les espaces verts
- Aux équipements collectifs à créer ou à réaménager
- Au décompte annuel des charges locatives.
- Au règlement d'ordre intérieur des immeubles.
- Aux matières sociales relevant du cadre de vie de nos divers quartiers
- Aux animations ainsi qu'activités sociales et culturelles
- Aux projets de construction de Lysco

b) Le CCLP dans votre quartier

- Le CCLP est représenté par 2 administrateurs au sein du Conseil d'Administration de la Régie des Quartiers. De plus, il collabore depuis plusieurs années aux différentes activités que la Régie organise dans les quartiers du Bizet et de Comines (fête de Noël et fête des Voisins).

- Le CCLP s'est investi dans des projets très concrets pour améliorer la convivialité de nos quartiers. Notamment, l'aménagement d'une zone de convivialité pour l'ensemble des habitants de la rue Delcauwe au Bizet et rue du Progrès à Comines avec bancs et jeu de pétanque

- Grâce aux démarches du CCLP afin d'obtenir divers subsides, nous avons pu aider la Régie de quartier dans divers achats :
    - tentes et appareils de chauffage ainsi que tables hautes et bars pour les activités de plein air.
    - Barbecue – crêpière – etc…
    - Apéro de bienvenue aux diverses activités.

c) Les représentants du CCLP

Président **:** Zoonekyndt Hélène

Secrétaire **:** Poupaert Patricia

Trésorier **:** Chevalier Claude

Représentants au Conseil d'Administration **:** Cappelle Francine, Poupaert Patricia

Membres **:** Debels Maggy, Decourcelle Marcel, Delrue Claudie, Deswarte Lysiane, Verdiere Jean-Luc

Pour plus de renseignements, vous pouvez envoyer un e-mail à : cclplysco@gmail.com

9. LES AIDES UTILES

Des aides financières concernant votre logement peuvent vous être octroyées.

a) Chauffage OPERATION MEBAR

Certains de nos logements ne disposent pas de système de chauffage. Vous devez prévoir l'achat d'un convecteur au gaz.

Via l'opération « **Mebar** », le CPAS de Comines-Warneton peut intervenir dans les frais relatifs à l'achat de matériel de chauffage.
La demande doit être introduite lors des permanences sociales qui se déroulent le Mardi, jeudi et vendredi de 8H30 à 11H au CPAS de Comines.
Permanence à l'antenne du Bizet le mardi et de 9h à 11h. Le jeudi uniquement sur rendez-vous.

Munissez-vous de vos cartes d'identité, d'une composition de ménage, des preuves de vos revenus. Pour les salariés : preuve de 6 mois de salaire.



b) ADEL

Une aide financière au déménagement est disponible pour les personnes quittant un logement de transit, un logement d'urgence ou une maison d'accueil et les personnes reconnues sans abris juste avant la location d'un logement social. Cette aide est délivrée par la Région Wallonne. Pour plus de renseignements, vous pouvez prendre contact avec le service logement de la ville de Comines-Warneton au 056/56.10.66

d) Tarif Social Gaz et Electricité

Le tarif social pour l'énergie : un tarif avantageux

Pour bénéficier du tarif social auprès de votre fournisseur d'énergie, vous devez être reconnu comme **« client protégé ».**

Un client protégé est une personne qui perçoit les allocations suivantes :

	Types d'allocations	Documents à fournir
-	Revenu d'intégration social	Attestation du CPAS
-	Aide sociale financière	Attestation du CPAS
-	Revenu garanti aux personnes âgées	Attestation de l'ONP
-	Allocation d'handicapé ou invalidité d'au moins 65%	Attestation de l'ONP ou du SPF Sécurité Sociale
-	Allocation d'aide aux personnes âgées	Attestation du SPF
-	Allocation de remplacement de revenus aux Handicapés ou allocation d'intégration	Attestation du SPF
-	Allocation pour l'aide d'une tierce personne	Attestation du SPF

Si vous vous trouvez dans l'attente de l'une de ces différentes allocations, il vous faudra fournir simplement une attestation du CPAS.

Quelle démarche à faire pour bénéficier du tarif social ?

Vous devez transmettre à votre fournisseur d'énergie, l'une des attestations reprises ci-dessus, qui prouvera votre statut de client protégé.

Difficulté avec vos factures d'énergie ?

Lorsque le ménage rencontre des difficultés à régler ses factures d'énergie, le CPAS de Comines-Warneton peut venir en aide via le service énergie. Pour obtenir plus de renseignements les permanences sociales sont organisées le mardi, jeudi et vendredi de 8H30 à 11H au CPAS de Comines. A Warneton, site Imperkraft le jeudi de 8H à 11H et à Le Bizet (maison de village rue de France 11C) le mardi de 8H30 à 11H

10. LES NUMEROS DE TELEPHONE INDISPENSABLES

POMPIERS	100 ou 112
Service Médical d'Urgence	100 ou 112
POLICE (Général)	(Urgence 101) ou 056/55 00 55
Agents de Quartiers (Police)	056/55.00.77
Agents Constatateurs (Police)	056/55.00.74
Croix Rouge	105
Centre antipoison	070/ 245. 245
Médecin de garde Comines-Warneton	17 33
Transport de personnes à mobilité réduite	056/56.04.36
GASELWEST ELECTRABEL / EANDIS	078/35.35.34
ODEUR DE GAZ	0800/65.0.65
Eau – « SWDE »	087/87.87.87

HOTEL DE VILLE DE COMINES

Place Sainte-Anne 21
7780 Comines 056/56.10.20

HOTEL DE VILLE DE WARNETON

Place de l'Abbaye 3
7784 Warneton 056/55.96.10

HOTEL DE VILLE DE PLOEGSTEERT

Place de la Rabecque
7782 Ploegsteert 056/58.89.12

CPAS COMINES-WARNETON

Rue de Ten-Brielen 160
7780 Comines 056/39.39.39



11. VOUS QUITTEZ VOTRE LOGEMENT



Vous pouvez à tout moment décider de quitter votre logement. Pour ce faire, il vous suffit d'en informer la SCRL Lysco par courrier. Votre préavis sera d'une durée de 3 mois. Il prendra cours le premier jour du mois qui suit l'envoi de votre renon.

Si vous n'adressez pas votre congé dans les délais prévus, la société vous fera payer la location après votre départ jusqu'à la fin du délai légal de préavis prévu à votre engagement de location.

Une visite pré état des lieux sera effectuée à votre domicile afin de vous indiquer les différentes choses à faire avant de quitter votre logement.

En page 28 vous trouverez un exemple de courrier de renon.

a) Préparer l'état des lieux de sortie

Vous quittez prochainement votre habitation.
Voici les différents points à respecter afin de prétendre à la récupération de votre garantie locative.
En cas de manquement, les frais engendrés par notre société pour la remise en ordre de votre habitation seront retirés de votre garantie. Cette liste n'est pas exhaustive et peut évoluer en fonction de l'état des lieux de sortie.

POUR L'ENSEMBLE DU LOGEMENT :

- Nettoyer tous les sols de l'habitation.
- Nettoyer les vitres.
- Nettoyer les grilles de ventilation aux fenêtres.
- Nettoyer les grilles VMC.
- Nettoyer les salissures sur les murs (éclaboussures, dessins,…)
- Reboucher les éventuels trous de chevilles.

➡ ***Un forfait de 200€ sera retiré de votre garantie locative dans le cas où le nettoyage n'est pas correctement effectué.***

CUISINE :

- Meubles entièrement vidés et nettoyés.
- Evier propre et détartré.
- Robinetterie en état de marche et détartrée.

SALLE DE BAIN :

- Lavabo, douche/bain nettoyés et détartrés.
- Robinetterie propre et en état de marche.
- Siphon sans déchets.
- Paroi de douche propre et détartrée.

CAVE ET GRENIER :

- La cave et le grenier doivent être entièrement vidés et dépoussiérés.
- Escalier escamotable du grenier en état de fonctionnement.

TERRASSE ET JARDIN :

- Balcon/ terrasse propres.
- Pelouse tondue.
- Haies taillées.
- Retrait de tous les objets de décoration ou autres : balançoire, encombrants, pot de fleur, ornements divers,…

INSTALLATION ELECTRIQUE :

- Enlever toutes les installations électriques rajoutées par vos soins : prise de courant, antenne TV, rallonge de téléphone,…
- Munir chaque point lumineux d'un soquet et d'une ampoule.
- Nettoyer les interrupteurs.
- Refixer dans le mur les prises et les interrupteurs.
- Sonnette en état de marche.

REVETEMENT DU SOL A L'ETAGE :

- Vinyle nettoyé correctement et non déchiré.

En cas de déchirures, le vinyle sera remplacé à charge du locataire.

MENUISERIES INTERIEURES :

- Escalier propre, retrait du revêtement posé par vos soins (moquette)
- Munir chaque porte d'une poignée.
- Toutes les portes doivent se fermer correctement.
- Nettoyer les portes + les chambranles.

Toutes les portes ayant des trous suite à des coups, accrochages,… seront remplacées. Les frais seront directement retirés de votre garantie locative.

DOCUMENTS A FOURNIR :

- Attestation de ramonage de la cheminée datant de moins d'un an.
- Attestation de vidange de la fosse septique et éventuel dégraisseur de moins d'un an.

DIVERS :

- Remettre au minimum 2 exemplaires de la clef de la porte d'entrée et du garage.
- Remettre au minimum 1 clef de la boîte aux lettres.

b) Courrier de renon

.....

.....

.....

SCRL LYSCO

M BAUFFE Thierry

Rue Beauchamp 2

7780 Comines

Comines-Warneton, le .....

Concerne : **Résiliation du contrat de bail**

Monsieur,

Par la présente je souhaite mettre fin à mon contrat de bail pour l'habitation située :

.....

.....

.....

Conformément à la loi en vigueur, mon préavis de 3 mois débutera le .....

L'habitation sera disponible à partir du.....

Salutations distinguées.

.....

Règlement d'Ordre Interieur

12. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

a) Il est défendu au locataire

1) **d'élever dans les cours et jardins aucune espèce de construction et d'y entreposer des amas de matériaux de tout genre, sans l'accord écrit de la société.**
2) **de mettre des couleurs sur les boiseries vernies ou stratifiées (escalier, portes, meubles).**
3) **de jeter des ordures ou déchets ménagers dans le W.C., dans les jardins ou sur le trottoir.**
4) **d'utiliser les balcons pour faire sécher le linge, seul dans la stricte mesure des nécessités et d'une façon discrète, c.à.d. ne pas dépasser la hauteur du garde-corps.**
5) **d'exercer à domicile ou dans son voisinage un métier ou un travail qui constituerait une gêne pour les voisins ou pourrait causer des dégradations aux locaux, cours et jardins.**
6) **d'ériger des clôtures dans les zones de recul devant les maisons sans autorisation écrite de la société.**
7) **d'effectuer des modifications aux installations de gaz, d'électricité et d'eau sans autorisation écrite de la société.**
8) **tout stationnement de caravanes et véhicules non immatriculés est interdit sur les voiries, parkings, abords et accès garages.**
9) **pour les locataires des maisons, de détenir plus d'un chien ou chat, pour autant que celui-ci ne soit pas dangereux et à l'exclusion de tout autre animal. De toute manière, la présence d'animaux, quels qu'ils soient, ne peut jamais constituer une source d'ennui ou de dégâts ni pour les voisins, ni pour la société, ni mettre en danger la propreté et l'hygiène des lieux habités tant pour le locataire que pour les voisins.**
10) **pour les locataires d'appartement, de détenir ni chien, ni chat ou d'héberger d'autres animaux, sauf autorisation expresse et écrite de la société bailleresse.**
11) **d'ériger, près de la maison ou dans les jardins, des dépendances hétéroclites, telles que poulailler, clapier, pigeonnier, vivier etc.**



b) Entretiens et réparations locatives

La société ne supporte que les frais d'entretien des toitures, des peintures extérieures et les grosses réparations. En conséquence, le locataire supportera tous les autres frais d'entretien et de réparation, tels que décrits dans la liste ci-après, qui n'est toutefois pas limitative.

TOITURES
Les réparations en incombent à la société. Le locataire a toutefois l'obligation d'avertir immédiatement la société de toute défectuosité, sinon il sera responsable de l'aggravation des dégâts.

FACADES
Il s'agit des murs extérieurs. Sauf convention contraire, le locataire n'en a pas la charge.
Le locataire sera toutefois responsable des dégâts causés par lui, par exemple, des coulées provenant de bacs à fleurs déposés sur un balcon ou un appui de fenêtre. Il en va de même pour le placement d'enseignes.

CORNICHES ET DESCENTES D'EAU
Le locataire procèdera régulièrement au nettoyage des corniches et à la désobstruction des descentes d'eau et des dauphins.

Pour cela, le locataire fera appel à l'entreprise de son choix.

EGOUTS
(Intérieurs et raccordement à la canalisation publique)
Le locataire doit entretenir les égouts et chambres de visite et veillera à ne pas les obstruer.

ANTENNES INDIVIDUELLES/PARABOLES
Le placement d'antennes extérieures et/ou paraboles est interdit, sauf accord express écrit de la société. Si, avec l'accord de la société, le locataire a installé des antennes individuelles et/ou des paraboles, il en aura la garde et l'entretien complet et il devra veiller à la réparation de tous les dégâts causés au mur ou à la toiture, tant par le placement, l'entretien et l'enlèvement. Si en cours de bail, le mur ou le toit venait à être endommagé par l'antenne, les réparations en incomberont au locataire.

TROTTOIRS ET PAVEMENTS EXTERIEURS
Les trottoirs et pavements extérieurs sont réparés ou refaits par la société. Ici aussi le locataire a l'obligation d'avertir la société de toute défectuosité qu'il constate aux trottoirs et pavements. Le nettoyage incombe au locataire.

HAIES
Le locataire taille les haies et veille à leur entretien. La hauteur à respecter pour les haies entourant le jardin est de 2 mètres maximum.



JARDIN
Le locataire devra entretenir les chemins, tondre les pelouses et élaguer les arbres.

BOITE AUX LETTRES
Si elle est à son usage exclusif, le locataire entretient la boîte aux lettres. Il en répare les charnières et la serrure ; il remplace la clef s'il la perd.

FOSSE SEPTIQUE OU FOSSE D'AISANCES
Le locataire fera procéder à la vidange de la fosse septique ou de la fosse d'aisances autant de fois que nécessaire à son bon fonctionnement. En cas de départ, le locataire fournira à la société, la preuve que la vidange a été effectuée au cours des derniers six mois.

SONNETTES
L'entretien et le remplacement de sonnettes incombent au locataire, sauf s'il est prouvé qu'elle ne fonctionnait pas normalement lors de l'état des lieux.

VITRES
Le locataire est responsable du bris de vitres. Il lavera régulièrement les vitres. La remise en état des mastics est à charge de la société.

VOLETS
Le locataire doit en assurer le bon fonctionnement en s'en servant régulièrement (le non-usage prolongé pouvant en effet bloquer le mécanisme). Il doit les graisser pour éviter la rouille. Il doit également remplacer les sangles, toutefois le renouvellement de la tringle et des lames incombe à la société. La société peut se charger du remplacement des sangles et enrouleurs et ce à charge du locataire. Les frais engendrés seront réclamés au locataire suivant un tarif horaire fixé par la société.

BAIGNOIRE/DOUCHE
La baignoire ou douche est considérée comme un objet meuble dont le locataire a l'entretien et la surveillance. Ceci implique notamment : la vidange et le nettoyage après usage. En outre, le preneur devra éviter les traces d'eau ; il s'abstiendra également d'utiliser des produits acides susceptibles d'attaquer l'émail. Il nettoiera le siphon et le remplacera le cas échéant.

EVIERS
L'entretien incombe au locataire. Il sera notamment responsable des traces laissées par des récipients trop chauds, des fêlures, éclats et griffes. Il veillera à ne pas obstruer le siphon et le remplacera le cas échéant.

CHASSES D'EAU

Le locataire en a l'entretien. Il préserve la chasse contre la gelée : il répare les fuites, sauf si elles sont attribuables à la vétusté. Le locataire est également obligé de réparer et de remplacer la chaîne de tirage, la poignée ainsi que le flotteur.

PLOMBERIE - ROBINETTERIE

Le locataire a l'entretien de toute l'installation de plomberie. Il doit la préserver contre les effets du gel ; il doit en éliminer le tartre et le calcaire. Il doit réparer les fuites, sauf si elles sont causées par la vétusté. Il entretient soigneusement les robinets, en renouvelle les joints, le siège et la tête.

ELECTRICITE

Le locataire est présumé avoir reçu l'installation électrique en bon état : il veillera au remplacement des interrupteurs, des prises de courant et des douilles brisées ou endommagées, même par usure normale. Il renouvellera, également à ses frais, tous les fusibles brûlés. S'il fait installer des canalisations supplémentaires, celles-ci devront être conformes aux prescriptions administratives. A la fin du bail, le locataire ne pourra emporter aucun des accessoires qu'il aurait placés.

CHAUFFE-EAU - CHAUFFE-BAIN AU GAZ

Le locataire entretiendra uniquement les parties aisément accessibles. La société en assurera l'entretien approfondi et remplacera les pièces maîtresses (tel le serpentin par exemple) atteintes par l'usure ou la vétusté.

BOILERS ELECTRIQUES

Le locataire fait détartrer régulièrement le boiler électrique par une entreprise spécialisée. En cas de départ, le locataire fournira à la société la preuve que le détartrage a été effectué au cours des derniers six mois.

CHAUFFAGE CENTRAL

L'entretien annuel du chauffage central est obligatoire et se fait à charge du locataire. Le locataire est tenu à purger régulièrement les radiateurs et il protégera ceux-ci, ainsi que le vase d'expansion, contre les effets de la gelée. Le locataire huilera les charnières des portillons de la chaudière et veillera que pendant la période de non-utilisation, les portillons soient ouverts, pour éviter la condensation. Il protégera au moyen d'une peinture adéquate les parties de l'installation atteintes par la rouille.

CHEMINEE

Le ramonage annuel des cheminées est assuré par le locataire. Si un encrassement anormal, dû à l'utilisation de combustible non approprié au système de chauffage se produit, il incombe au locataire de faire procéder à un nouveau ramonage. En cas de départ, le locataire fournira à la société, la preuve que le ramonage a été effectué au cours des derniers six mois.



CARRELAGES ET SOLS INTERIEURS

Le locataire doit entretenir les carrelages et sols, quelle que soit leur nature, au moyen de produits appropriés. Il veillera à ne pas y laisser de traces indélébiles, ni de griffes profondes, il remplacera les carrelages lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés.

MARBRES
Le locataire doit les entretenir au moyen de produits adéquats, ne laissant pas de trace. Il s'abstiendra d'y faire des trous ou d'y pratiquer des scellements.

CAVES
Lors de l'occupation du logement, le locataire est tenu de blanchir les caves. A la fin du bail, le locataire doit vider les caves de tout ce qui s'y trouve et les nettoyer convenablement.

ESCALIERS
Le locataire devra entretenir l'escalier au moyen de produits adéquats. Il est également responsable du déchaussement des rampes, mains-courantes et balustres. Il ne peut peindre l'escalier dans un autre ton que celui appliqué initialement.

PORTES
L'entretien des portes est à charge du locataire. Cet entretien implique non seulement le graissage des serrures, charnières et poignées, mais également le bon maniement de la porte. Il veillera à ne pas l'entailler, ni à y enfoncer des vis ou des clous. Il l'entretiendra convenablement selon qu'elle est peinte, cirée ou vernie.

PORTES DE GARAGE
Le locataire graissera les charnières et le mécanisme. Il est responsable de tout défoncement occasionné à la porte, soit par lui, soit par une tierce personne.

PAPIER PEINT
Le papier peint est posé par le locataire, il le renouvellera en temps nécessaire. A la fin du bail, il veillera à ce que l'état du logement présente un aspect convenable. Il est strictement interdit de tapisser les plafonds sauf autorisation expresse écrite de la société.

PEINTURES
Les peintures intérieures incombent au locataire. Il veillera à ce que celles-ci soient toujours dans un parfait état.



REVETEMENTS
On entend par revêtements, les enduits ou matériaux en bois, pierre, faïence ou autres qui recouvrent les murs. Le locataire les entretient et remplace les parties dégradées par sa faute. Il répare les dégâts causés aux enduits et résultant de heurts, percements ou enlèvement de clous, crampons et blochets. Si le locataire a l' intention de placer d'autres faïences, il ne pourra le faire qu'avec l'accord écrit de la société. Les dégâts causés aux enduits par infiltration d'eau provenant de toitures ou gouttières incombent à la société, à moins que ces dégâts ne se soient aggravés par la négligence du locataire, ayant omis d'en avertir en temps utile la société et ce de préférence par lettre recommandée à la poste.

BOISERIES

Le locataire s'abstient d'entailler la menuiserie, de forer des trous dans les châssis ou dans les chambranles, de fixer des portemanteaux dans les panneaux de bois. Le locataire maintient libres les orifices d'écoulement des eaux de condensation des portes et châssis des fenêtres. Il répond à cet égard de sa négligence. Le menu entretien étant à sa charge, le locataire doit fixer les baguettes, plinthes et cimaises qui se détachent.

FEU A PETROLE

L'usage d'un feu à pétrole est interdit, sauf pour les modèles directement raccordés à une cheminée prévue pour cet usage à l'exclusion de tout autre conduit (ventilation, aération, ...).



La société ne pourra être tenue pour responsable des dégradations aux plâtres, papiers peints, tentures, etc., dues à l'utilisation d'un feu à pétrole. Le cas échéant, le locataire sera seul responsable et sera tenu de réparer les dégâts.

GRILLES D'AERATION

Le locataire procèdera régulièrement au dépoussiérage des grilles d'aération. Il n'obstruera ni ne bloquera en position fermée les grilles sous aucun prétexte.

DETECTEURS DE FUMEES

Le locataire procédera régulièrement au dépoussiérage et à l'essai des détecteurs de fumées. Il en remplacera la pile aussitôt que nécessaire.

Toute défectuosité du détecteur sera immédiatement signalée à la société.

DEMENAGEMENT

Tous les dégâts provoqués au bien loué par les déménageurs du locataire sont à la charge de ce dernier.



Lysco

Rue Beauchamp 2
7780 COMINES
056/55.77.71
info@lysco.be

Service candidature :	056/48.12.60
Service social :	056/48.12.61
Service locatif :	056/48.12.62
Service comptabilité :	056/48.12.63
Service technique :	056/48.12.64

Horaires du lundi au vendredi :

Les bureaux sont ouverts le matin de 8H30 à 12H00.

Par téléphone de 8H30 à 12H et de 13H à 16H30