D'autres questions ?

OURTHE AMBLEVE LOGEMENT

Place Leblanc, 26a
4170 COMBLAIN-AU-PONT

Tél : 04/380.16.69
Fax : 04/380.16.79
E-mail : contact@oalogement.be
site internet : www.oalogement.be

Les bureaux sont accessibles par téléphone en matinée uniquement

Permanences les mardi et jeudi de 9h à 12h et de 13h à 16h

Editeur responsable : Maryse HERMAN : Place Leblanc, 26a à COMBLAIN-AU-PONT Parution : mai 2013

VOUS VENEZ DE SIGNER UN CONTRAT DE LOCATION AVEC UNE SOCIETE DE LOGEMENTS DE SERVICE PUBLIC

Règlement d'Ordre Intérieur...

L'EQUIPE OURTHE AMBLEVE LOGEMENT :

MARYSE HERMAN
Directrice Gérante

MARIE BASTIN
Présidente

HERVE BECHOUX
Vice-Président

STEPHANIE FOURNAISE
Comptabilité

CHARLINE PIETTE
Référent Social

NATHALIE FRANCKX
Accueil et Permanences

LAURENT DONNAY
Référent Cadastre

ANNE GERARDY
Architecte

FABRICE BRIDDA
Service Technique

ERIC, JEAN-LOUIS, OLIVIER et HENRI
Service Technique
Ouvriers

LOGEMENT PROPORTIONNE ET SURLOYERS :

Personne seule ou couple = 1 chambre à coucher
Si personne + 65 ans ou Handicap 66% : 1 chambre supplémentaire

2 enfants de – 10 ans = 1 chambre à coucher
2 enfants de + 10 ans garçon et fille = 2 chambres à coucher
2 enfants de + 10 ans de même sexe avec + de 5 ans d'écart = 2 ch. à coucher
2 enfants de + 10 ans de même sexe avec – de 5 ans d'écart = 1 ch. à coucher
1 enfant avec un handicap + 66% : 1 chambre à coucher individuelle

UN ENFANT
*** personne – de 25 ans**
*** toujours à charge**
*** domicilié ou hébergé**
(sur base d'un jugement ou d'une convention notariée)

Si votre logement n'est plus proportionné, un surloyer est d'application, il sera calculé en fonction du nombre de chambres excédentaires comme suit :

Handicap +66%
(sur base de l'attestation du SPF Finances – Vierge Noire)

Pas de surloyer

1 càc
+ 25€

2 càc
+ 60€

3 càc
+ 100€

4 càc
+ 150€

Si vous faites une demande de mutation vers un logement strictement proportionné sur toutes les communes de notre société. Si le logement ne vous convient pas, il vous sera possible de refuser une fois… Au second refus, la demande de mutation sera radiée et le surloyer à nouveau d'application.

Si vos revenus dépassent les revenus 'modestes' depuis 1 an, le loyer sera porté à 125% de la V.L.N. (valeur locative normale)

RENONS

Donné par le locataire

A tout moment

Le renon est de 3 MOIS à dater du 1er jour du mois suivant la notification.

Donné par la société

A tout moment

- En cas de non-respect du contrat de bail ou du règlement d'ordre intérieur — 3 MOIS
- Si communication d'informations incomplètes ou inexactes

Après 3 ans

- Si le locataire devient propriétaire — 6 MOIS
- Si le logement occupé comporte 4 chambres et n'est plus proportionné sauf si le locataire a + de 70 ans OU un handicap +66% — 6 MOIS
- Si le logement occupé est spécifique 'personnes âgées - étudiants - PMR'

Après 9 ans

- Idem qu'après 3 ans — 6 MOIS
- Si le ménage n'est plus dans les conditions de revenus

Renon donné après deux refus de mutation, proposées dans la même commune.

QUELLES SONT LES IMPLICATIONS DU 'DROIT D'HABITAT'

Un contrat est un engagement entre le ou les signataires du contrat et la S.L.S.P. à propos de la mise à disposition d'un logement pour une durée de 9 ans.

ENGAGEMENTS

LE LOGEMENT

Est conditionné par :

- La situation du ménage
- La composition de ménage
- Les revenus du ménage

LE LOCATAIRE

Doit respecter :

- Le contrat de location
- La charte
- Le Règlement d'Ordre Intérieur
- Le Règlement spécifique éventuel

LA SOCIETE

Doit respecter :

Les textes du Gouvernement Wallon et modifier, si cela lui est imposé, les règles concernant :

- Le calcul du loyer
- La durée du bail
- Le logement proportionné
- Toutes modalités légales

CONTRAT « INTUITU PERSONAE »...

Un engagement pour tous les signataires… SOLIDAIREMENT

Le logement n'est TRANSMISSIBLE à personne, pas même vos héritiers

Pas de SOUS-LOCATION

Engagement solidaire pour la caution...

↓

Le logement doit rester proportionné à votre composition de ménage.

↓

Pas de droit pour le cohabitant non-légal, ni pour le descendant ou l'ascendant.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

EN COURS D'ANNEE

- Signaler toute modification dans vos revenus ou ceux des membres de votre ménage.
- Signaler toute modification dans la composition de ménage.

CHAQUE ANNEE EN AOUT / SEPTEMBRE

Nous fournir les éléments nécessaires au calcul du loyer, soit :

- La copie de votre AER (revenus T - 3)
- Une attestation des revenus actuels.
- La preuve de paiement de l'assurance incendie.
- La preuve du ramonage annuel (si le chauffage central n'a pas été installé par la société).

Loyer

Doit être effectué pour le 10 du mois.

Vous devez nous prévenir de toute modification de revenus en cours d'année

le paiement du loyer

Doit comporter la communication structurée qui vous est transmise par la société.

S'il y a une variation de 15% de vos revenus, ceux-ci seront pris en compte le 1er jour du mois qui suit l'information officielle.

Si vous éprouvez des difficultés à payer votre loyer, prenez contact rapidement avec nos bureaux afin de prévoir un plan d'apurement...

Abattements

Enfant à charge – Handicap – Précompte Immobilier

Vous pouvez en bénéficier :

Sous réserve d'une attestation complétée par la caisse d'allocations familiales tant que votre enfant est étudiant…

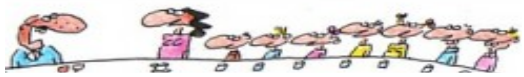
Sur base d'une attestation dite de la « Vierge Noire » uniquement.

Est remboursé uniquement au locataire en place au 1er janvier qui a minimum 2 enfants à charge ou un handicap « Vierge Noire ».

OCCUPATION DU BIEN

Vous devez réellement occuper le logement : Il ne peut en aucun cas être utilisé comme "boîte aux lettres"

Toute cohabitation doit être déclarée spontanément et officiellement



Le logement ne peut pas être utilisé à des fins 'commerciales'

Votre logement n'est pas élastique

nous ne pourrons peut-être pas l'adapter à votre nouvelle situation...

animaux

Vous devez respecter le voisinage et éviter les conflits :

Attention aux nuisances sonores (musique, animaux...)

APPARTEMENT :

1 chat OU **1** chien

MAISON :

1 chat ET **1** chien

(MAXIMUM)

NE SONT ABSOLUMENT PAS ADMIS LES CHIENS REPRIS SUR LA LISTE DES CHIENS REPUTES DANGEREUX :

American Staffordshire terrier - English terrier Pitbull terrier - Fila Braziliero - Tokai nu Akita inu - Dogo Argentino - Bull terrier Mastiff (toutes origines) - Ridgeback rhodésien Dogue de Bordeaux - Band dog - Rottweiler.

La société n'est pas qualifiée pour arbitrer les LITIGES entre voisins

GESTION DU BIEN

Le logement doit être géré en « bon père de famille »

Il doit être meublé et chauffé

L'entretien courant est à charge du locataire.
Vous devez nous prévenir immédiatement de tous problèmes dans votre logement

Un état des lieux est réalisé dès votre entrée dans le logement.

Vous avez 15 jours pour nous signaler toute remarque.

Lors de l'état des lieux de sortie, les dégâts éventuels seront retenus sur votre **garantie locative**

TOUTE transformation doit faire l'objet d'une demande écrite

et ne peut être effectuée qu'après **autorisation** de la société

La société souscrit une ASSURANCE INCENDIE avec abandon de recours, vous devez donc assurer le contenu de votre immeuble + le recours des voisins !!!

PAIEMENTS DIVERS

Garantie locative

3 possibilités

1	2	3
• Versement 100% avant la mise à disposition du logement	• Versement 50% avant mise à disposition du logement + solde en 10 mensualités	• Garantie complète par le CPAS pour la totalité de l'occupation (dégâts, loyers...)

Le compte de garantie est ouvert à votre nom à la S.W.L.

Il est important de respecter la communication structurée afin de pouvoir vous identifier...

Charges

Vous versez mensuellement une provision qui fait l'objet d'un décompte annuel systématique.

Une régularisation suivant votre consommation personnelle aura alors lieu, pour un complément ou un remboursement éventuel.

Vous pourrez consulter ce décompte au bureau durant 1 mois après qu'il vous ait été envoyé.

La régularisation des charges est à payer dans les 2 mois !