



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

## RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR



# PRÉLIMINAIRES

Tout coopérateur-locataire, prenant possession de son logement, reconnaît avoir eu connaissance du présent **règlement d'ordre intérieur**, qu'il s'engage à respecter. À défaut pour le locataire d'en observer les articles et prescriptions, Comensia pourra appliquer les sanctions prévues au présent règlement ou mettre fin au contrat de location dans les formes et/ou conditions décrites plus loin.

Le **règlement d'ordre intérieur**, est un document qui a une valeur juridique, il vous informe de vos droits et de vos devoirs mais également des bons gestes à adopter au quotidien pour l'entretien de votre logement mais aussi pour maintenir de bonnes relations avec Comensia, ses collaborateurs et vos voisins.

Comensia est une société coopérative de locataires, ce qui signifie que la location de ses logements est réservée exclusivement aux coopérateurs ayant souscrit au minimum 1 part de catégorie A d'une valeur nominale de 25 EUR. Dans le présent règlement, le propriétaire est appelé «Comensia» et celui ou ceux qui prennent en location sont appelés du seul nom de «locataire».



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve



Rue de KoninckStraat 40/24  
Brussel 1080 Bruxelles



[www.comensia.be](http://www.comensia.be)



02/511.18.14



[info@comensia.be](mailto:info@comensia.be)

# TABLE DES MATIÈRES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. OCCUPATION DE L'HABITATION.....</b>                                 | <b>3</b>  |
| Article 1 : Occupation  |           |
| Article 2 : Etat de lieux d'entrée  |           |
| Article 3 : Emménagement et déménagement                                  |           |
| Article 4 : Les occupants du logement                                     |           |
| Article 5 : Destination du logement                                       |           |
| Article 6 : Comportement du locataire                                     |           |
| Article 7 : Respect du voisinage  |           |
| Article 8 : Transformations à l'intérieur du logement                     |           |
| Article 9 : Entretien – Nettoyage du logement                             |           |
| Article 10 : Accès au logement  |           |
| Article 11 : Placement d'antennes   |           |
| Article 12 : Les animaux domestiques dans le logement                     |           |
| Article 13 : Quelques interdictions                                       |           |
| <b>II. INSTALLATIONS TECHNIQUES - SECURITÉ.....</b>                       | <b>8</b>  |
| Article 14 : Installations électriques                                    |           |
| Article 15 : Tuyau de raccordement au gaz                                 |           |
| Article 16 : Détection incendie   |           |
| Article 17 : Dégâts locatifs – Entretien et réparations                   |           |
| <b>III. PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ET ALENTOURS.....</b>              | <b>10</b> |
| Article 18 : Entretien – Nettoyage des communs                            |           |
| Article 19 : Les animaux domestiques dans les parties communes            |           |
| Article 20 : Interdictions  |           |
| Article 21 : Ascenseurs   |           |
| Article 22 : Garages communs et individuels                               |           |
| Article 23 : Local vélo   |           |
| Article 24 : Affichage  |           |
| <b>IV. DÉCHETS ET ENCOMBRANTS.....</b>                                    | <b>13</b> |
| Article 25 : Déchets ménagers et autres                                   |           |
| Article 26 : Les encombrants  |           |
| <b>V. PAIEMENTS MENSUELS.....</b>   | <b>14</b> |
| Article 27 : Loyer  |           |
| Article 28 : Paiement des charges locatives et redevances                 |           |
| Article 29 : Eau, gaz et électricité                                      |           |
| <b>VI. ASSURANCES.....</b>  | <b>15</b> |
| Article 30 : Assurances   |           |
| <b>VII. FIN DE BAIL.....</b>  | <b>15</b> |
| Article 31 : Renon et fin de location                                     |           |
| Article 32 : Etat des lieux de sortie                                     |           |
| <b>VIII. MODIFICATION DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.....</b>             | <b>16</b> |
| Article 33 : Modification et consultations du règlement d'ordre intérieur |           |
| <b>IX. NON-RESPECT DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.....</b>                | <b>17</b> |
| Artie 34 : Sanctions  |           |
| <b>DISPOSITIONS FINALES ET ANNEXES.....</b>                               | <b>18</b> |

# I. OCCUPATION DE L'HABITATION

## ARTICLE 1 : OCCUPATION

Le locataire s'engage à occuper le bien loué et les espaces communs paisiblement et consciencieusement, en bon père de famille, comme s'il s'agissait de son propre logement.

## ARTICLE 2 : ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

2.1. Conformément à l'article 1730 du code civil, le locataire reconnaît avoir reçu le logement tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée et s'engage à le remettre en bon état de location lors de sa sortie, à l'exception de ce qui a été endommagé ou a péri par l'usage normal des choses.

2.2. Comensia supportera les frais de réparation des dégâts qui seraient constatés à l'état des lieux d'entrée à condition qu'ils présentent un caractère de nécessité suffisante.

## ARTICLE 3 : EMMÉNAGEMENT ET DÉMÉNAGEMENT

3.1. Le locataire doit prévenir le (la) concierge/délégué(e) de Comensia au moins 48 heures à l'avance pour tout emménagement, déménagement ou transport important de mobilier.

3.2. Les emménagements et les déménagements se feront en une seule fois et sont interdits les dimanches et jours fériés. Le locataire sera tenu de nettoyer le hall d'entrée, l'ascenseur, le dégagement et les escaliers éventuellement.

## ARTICLE 4 : LES OCCUPANTS DU LOGEMENT

4.1. Le logement donné en location doit être occupé de manière exclusive et effective (sauf durant une période d'hospitalisation ou de vacances) par le locataire et les personnes composant son ménage, tel que renseigné et autorisé par Comensia.

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

4.3. Dans des cas exceptionnels, Comensia peut autoriser l'hébergement durable ou temporaire de personnes qui ne font pas partie du ménage du locataire tel que renseigné à Comensia, pour autant qu'une demande écrite préalable ait été introduite par le locataire et acceptée par Comensia. Le locataire veillera à remettre dans les temps les documents administratifs demandés en vue de la constitution d'un dossier complet.

## ARTICLE 5 : DESTINATION DU LOGEMENT

Le locataire ne peut exercer dans son logement aucun commerce, industrie ou profession quelconque, sans autorisation préalable et écrite de Comensia. Il en sera de même pour les enseignes et plaques à apposer à l'extérieur.

## ARTICLE 6 : COMPORTEMENT DU LOCATAIRE

6.1. Le locataire s'engage à :

- a) se conformer ainsi que ceux qui habitent avec lui aux directives des concierges, surveillants ou personnes mandatées par Comensia;
- b) collaborer avec ces personnes afin de faire respecter le présent règlement, y compris par les enfants ;
- c) faire ses observations éventuelles aux concierges et délégués de Comensia d'une façon calme et polie ;
- d) ne pas répandre autour de lui des propos blessants, indiscrets ou mensongers sur les autres locataires et/ou concierges, surveillants ou personnes mandatées par Comensia.

6.2. Le rôle de la (du) concierge est défini dans l'annexe I au présent règlement.

## ARTICLE 7 : RESPECT DU VOISINAGE

7.1. Afin de respecter son voisinage, le locataire s'engage à occuper décemment et paisiblement son logement en ne faisant pas de bruit au point d'incommoder les voisins dont notamment : user avec mesure de la Hi-Fi et de la télévision, parler sans hausser le ton, fermer les portes avec douceur, ne pas déplacer de meubles, etc., tout particulièrement entre 22h00 et 07h00.

Si le locataire devait exceptionnellement causer du bruit dans le voisinage, il veillera à en avertir ses voisins par courtoisie. Pour rappel, le tapage nocturne est une infraction pénalement répréhensible conformément à l'article 561 du Code Pénal.

7.2. Le locataire empêchera tout abus de jouissance de la part des siens. Il veillera, pour lui-même et pour les siens, à ne pas troubler la tranquillité ni le repos de ses voisins. Il est ainsi interdit de laisser les enfants se livrer à des jeux dans les communs, plantations, halls d'entrée, escaliers de secours, caves, greniers, parkings et garages, etc.

7.3. Dans un esprit d'esthétique et de convivialité, il est interdit:

- d'exposer du linge, des tapis ou des objets de literie en façade ;
- de suspendre en façade des calicots, des emblèmes, des drapeaux nationaux, régionaux, communautaires ou locaux ; de faire sécher du linge sur les pelouses publiques ou zones de recul de Comensia;
- de secouer par les fenêtres des paillassons, tapis ou matelas;
- de jeter de l'eau ou des objets quelconques par les fenêtres.

Le locataire veillera par ailleurs à ne garnir les fenêtres du logement que de rideaux, stores, tentures, plantes ou autres objets décoratifs.

## ARTICLE 8 : TRANSFORMATIONS À L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

8.1. Il est formellement interdit au locataire de modifier les lieux loués, ou encore l'aménagement des pièces inhabitables, sans autorisation préalable et écrite de Comensia. Cela s'applique également à la mise en peinture des murs extérieurs ou au placement d'antenne de radio ou de télévision.

8.2. En cas de modification non autorisée, Comensia peut exiger le rétablissement des lieux dans leur pristin état voire, en l'absence de réaction du locataire à la suite d'une mise en demeure, y faire procéder elle-même aux frais du locataire.

8.3. Comensia se réserve le droit de conserver sans aucun dédommagement les transformations exécutées.

8.4. Les travaux et remises en état autorisés ou non sont repris à l'annexe II du présent règlement.

## ARTICLE 9 : ENTRETIEN – NETTOYAGE DU LOGEMENT

9.1. Le locataire est tenu d'entretenir son logement et ses annexes en parfait état de propreté.

9.2. A l'occasion du nettoyage des terrasses, le locataire est prié de ne pas le faire à grandes eaux pour éviter de salir les vitres des étages inférieurs. Il veille ainsi à ne pas causer de désagrément de quelque nature que ce soit à ses voisins. Les gargouilles ne doivent servir qu'en cas de fortes averses à éliminer plus rapidement les eaux de pluie.

## ARTICLE 10 : ACCÈS AU LOGEMENT

10.1. Le locataire est tenu de donner accès à son logement aux personnes mandatées par Comensia pour procéder notamment aux relevés des consommations d'eau et des calorimètres de chauffage ou pour procéder à toute vérification utile. Le locataire sera prévenu en temps utiles des jours et heures de passage des personnes mandatées par Comensia soit par avis déposé à l'entrée de l'immeuble, soit par lettre personnalisée, soit encore par la/le concierge ou par téléphone. A défaut pour le locataire de permettre l'accès des personnes mandatées pour effectuer les relevés, il lui sera facturé les consommations correspondant aux moyennes de consommations du ménage lors des trois dernières années.

10.2. Par ailleurs, tous frais, indemnités et dommages éventuels résultant de l'impossibilité d'accéder au logement seront facturés au locataire. Ceci est également valable lorsque des travaux doivent être effectués et que le locataire est absent au rendez-vous fixé ou refuse de donner accès à son logement.

10.3. Le locataire est également tenu de donner accès à son logement lorsque Comensia juge utile de procéder à une désinfection ou une désinsectisation. Les opérations collectives sont comptées dans les charges communes. Tout passage supplémentaire dû à l'absence du locataire ou à son refus de donner accès lui sera directement facturé.

## ARTICLE 11 : PLACEMENT D'ANTENNES

Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme en région de Bruxelles-Capitale, il interdit de placer des antennes T.V., paraboliques, C-B ou radio en façade à rue. Elles doivent être placées de façon à ne pas être visibles de l'espace public et à nuire le moins possible à l'esthétique de la construction et avec l'autorisation préalable et écrite de Comensia, conformément à l'article 8.1.

## ARTICLE 12 : LES ANIMAUX DOMESTIQUES DANS LE LOGEMENT

12.1. Comensia tolère la garde d'animaux dans les logements pour autant que ceux-ci soient déclarés à Comensia et ne présentent aucun danger pour les locataires. Pour rappel, l'article 12 §2 du contrat de bail stipule que les animaux perturbateurs et/ou dangereux ne sont pas admis dans le logement. Il est spécialement rappelé que le locataire est responsable de son animal et qu'il lui est vivement conseillé de faire assurer à ce propos sa responsabilité civile. Si des plaintes fondées de locataires sur le comportement d'un animal (odeurs, bruit, danger, ...) parviennent à Comensia, celle-ci se réserve le droit de considérer que cet animal ne peut plus être admis dans le logement du locataire. Sans respect de ce point, Comensia se réserve le droit de saisir la Justice de Paix.

12.2. Le locataire n'est pas autorisé à construire dans son jardin des pigeonniers, volières, poulaillers, clapiers ou tout autre abri du même genre ni à procéder à l'élevage d'animaux. Il est également défendu de détenir des animaux de basse-cour, aussi bien dans le logement que dans les dépendances et jardins.

### ARTICLE 13 : QUELQUES INTERDICTIONS

De manière non-exhaustive, il est strictement interdit :

a) d'utiliser des chauffages d'appoint au gaz liquide, bois ou pétrole « de type Zibro Kamin » ;

b) de placer des clous, crampons, vis, etc... dans les menuiseries en PVC, aluminium ou bois ;

c) d'employer les tuyaux de descente d'eau de pluie comme moyen d'attache ou de suspension ;

d) de laisser stagner de l'eau sur le sol ;

e) de jeter dans les éviers, lavabos, baignoires, w.c., etc. des objets de nature à provoquer des obstructions (graisses, brosses, chiffons ou objets non solubles, savon non dilué préalablement, etc. ...) ;

f) d'accéder aux toitures ;

g) de dégrader les immeubles notamment avec des graffitis ! ;

h) d'aménager les caves et greniers des maisons en appartement ou en salle de jeux ;

i) d'effectuer ou de faire effectuer des modifications aux installations électriques ou autres. Les modifications éventuellement autorisées par Comensia devront faire l'objet d'un contrôle par un organisme agréé. Les frais de contrôle sont à charge du locataire;

j) de démonter ou d'employer abusivement ou de façon inadéquate le parlophone et d'occasionner ainsi des détériorations dont les frais de réparation (spécialement élevés en raison de la complexité des installations) seront à charge des responsables.



## II. INSTALLATIONS TECHNIQUES - SÉCURITÉ

### ARTICLE 14 : INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

14.1. Installations électriques. L'installation électrique de chaque logement est conçue pour une puissance bien déterminée. Il est donc interdit de placer sur un circuit des fusibles d'un ampérage supérieur à ceux pouvant être utilisés.

Les puissances maximales qui peuvent être atteintes pour chaque « circuit » en 220 volts sont les suivantes:

- Disjoncteur ou fusible 6 ampères = 1.320 watts
- Disjoncteur ou fusible 10 ampères = 2.200 watts
- Disjoncteur ou fusible 16 ampères = 3.520 watts
- Disjoncteur ou fusible 20 ampères = 4.400 watts

14.2. Appareils ménagers électriques. Le locataire est tenu de vérifier que son logement est équipé d'une installation permettant l'utilisation d'appareils ménagers électriques (machine à laver, cuisinière électrique, lave-vaisselle, sèche-linge, etc.) dont la puissance demandée au circuit ne dépasse pas la limite prévue.

14.3. Modification des installations. Pour sa propre sécurité, et celle de ses voisins, chaque modification, extension ou renforcement des installations électriques doit être exécuté conformément aux réglementations et prescriptions légales. Le locataire est tenu d'en demander l'autorisation expresse et préalable à Comensia qui se réserve le droit de corriger, modifier ou démonter les installations non conformes ou non autorisées.

Ainsi, il est interdit :

- de « ponter » les fusibles mis hors d'usage,
- de faire usage d'électricité des parties communes pour son usage privé en plaçant des prises dans les caves,
- d'utiliser l'alimentation électrique de la lampe pour raccorder un appareil.

Au cas où les modifications ont été approuvées par Comensia, le locataire sera tenu, lorsque les travaux le nécessitent, de fournir l'attestation de conformité faite par un organisme agréé.

#### 14.4. Interdictions et conseils divers.

- Effectuer un test mensuel de l'interrupteur différentiel est obligatoire.
- Les luminaires des w.c. et salle de bains ne peuvent dépasser une puissance maximale de plus 60 watts et doivent toujours être munis d'une protection (globes, etc.).
- Veillez à toujours maintenir les prises de courant avec une main pour enlever les fiches de vos appareils.

#### ARTICLE 15 : TUYAU DE RACCORDEMENT AU GAZ

L'installation de gaz doit être utilisée conformément à la réglementation en vigueur. Le locataire doit régulièrement vérifier si le tuyau de raccordement flexible de sa cuisinière au gaz ne présente pas de fuite et s'il est toujours conforme. Il doit contrôler la date limite d'utilisation indiquée sur le tuyau et, le cas échéant, procéder au changement de celui-ci.

#### ARTICLE 16 : DÉTECTION INCENDIE

Le locataire a l'obligation de tester et de nettoyer régulièrement le ou les détecteurs incendie placés dans son logement. Il a également l'obligation de prévenir le bailleur de toute défectuosité ou anomalie constatée.

#### ARTICLE 17 : DÉGÂTS LOCATIFS – ENTRETIEN ET RÉPARATION

17.1. Dommage. Le locataire qui constate un dommage dans son logement qui nécessite une réparation, le signale en priorité au (à la) concierge. Dans les immeubles où il n'y a pas de concierge, le locataire peut faire appel au Service Technique via le Helpdesk qui l'informerá :

- dans la mesure du possible, à qui incombent les travaux ;
- de ce qui peut être exécuté ou non par la régie technique de Comensia ou par une entreprise extérieure.

17.2. Contact. Le (la) concierge est à disposition des locataires suivant les horaires affichés dans les valves de l'immeuble. Le Helpdesk est accessible par téléphone au 02.511.18.14 durant les jours et heures de permanences du lundi au vendredi de 8h30 à 11h30. Le locataire est tenu de bien respecter ces horaires. En dehors de ces horaires et uniquement en cas d'urgence, tels un incendie, une fuite de gaz ou un dégât des eaux, la veille technique est accessible au 02/500.18.76.

17.3. Responsabilités. Le locataire est responsable des dégâts causés par sa faute et des réparations locatives ou de menu entretien. Comensia est responsable des réparations de gros entretien et des réparations consécutives à l'usure normale, à la vétusté ou à la force majeure. Pour une répartition détaillée des réparations courantes ou d'entretien à charge du locataire, nous vous invitons à consulter l'annexe III au présent règlement.

17.4. Vandalisme. En cas de vandalisme, le locataire doit impérativement porter plainte auprès de la police car l'assurance n'interviendra que sur base d'un procès-verbal. À défaut de procès-verbal, les frais de réparation des dégâts seront à charge du locataire.

### III. PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ET ALENTOURS

#### ARTICLE 18 : ENTRETIEN – NETTOYAGE DES COMMUNS

Le locataire est tenu d'entretenir et de maintenir les ascenseurs, communs et abords de l'immeuble en parfait état de propreté. A cet effet, il veille à maintenir en bon état de propreté les paliers, y compris la volée d'escaliers conduisant à l'étage inférieur à son logement, au moins une fois par semaine et aussi souvent que nécessaire et, en tous cas, de se conformer aux directives à ce sujet des concierges, surveillants ou personnes mandatées par Comensia.

#### ARTICLE 19 : LES ANIMAUX DOMESTIQUES DANS LES PARTIES COMMUNES

Les chiens seront tenus en laisse tant à l'extérieur que dans les parties communes de l'immeuble. Il est strictement interdit de 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 réservées aux enfants. Le propriétaire d'un animal est tenu responsable de la malpropreté que celui-ci pourrait causer. Il est tenu d'y remédier immédiatement. A défaut le coût du nettoyage lui sera porté en compte.

#### ARTICLE 20 : INTERDICTIONS

20.1. Conformément à la loi sur le tabac, il est interdit de fumer et de jeter des mégots dans les parties communes de l'immeuble ou aux alentours de celui-ci (halls d'entrée, couloirs, garages, etc.).

20.2. Il est interdit d'activer les boutons de commandes des coupoles exutoires de fumée strictement réservées au service incendie.

20.3. Il est interdit d'entreposer des vélos, poussettes ou tout autre objet dans les parties communes des immeubles. Pour des raisons de sécurité, les accès

doivent être dégagés en tout temps pour permettre une évacuation rapide de l'immeuble.

20.4. Il est également interdit d'utiliser l'électricité et l'eau des parties communes à des fins privées.

20.5. Enfin, les parties communes des immeubles ne sont pas des terrains de jeux, il est donc interdit de laisser les enfants y jouer ou encore de s'en servir comme lieux de regroupement, de festivités, de fumeurs ou de dortoir.

## ARTICLE 21 : ASCENSEURS

21.1. Dans les immeubles pourvus d'ascenseurs, il est interdit aux enfants de moins de 12 ans de les utiliser s'ils ne sont pas accompagnés d'une personne adulte. Les parents ou les personnes qui ont la garde des enfants sont seuls responsables en cas d'accident survenu à la suite du non-respect de cette disposition.

21.2. Comensia décline toute responsabilité pour les accidents et/ou dommages provoqués par des utilisations ou des manoeuvres contraires à l'emploi normal de ces appareils ; outre les conséquences des accidents qui en résulteraient, le locataire responsable supportera tous les frais de réparation, indemnités et autres frais tant vis-à-vis de Comensia qu'envers les autres personnes lésées.

21.3. Il est strictement interdit d'utiliser les ascenseurs pour le transport de meubles ou de véhicules quelconques sans autorisation préalable. De plus, le locataire est tenu de respecter toute autre directive émanant de l'entreprise d'entretien et/ou du Service Externe pour le Contrôle Technique.

## ARTICLE 22 : GARAGES COMMUNS ET INDIVIDUELS

22.1. Responsabilité. Comensia décline toute responsabilité à quelque titre et pour quelque cause que ce soit pour tout dommages tels que : accidents, vols ou dégâts même partiels qui pourraient survenir. Les véhicules doivent être fermés à clé ainsi que les portes éventuelles des emplacements privatifs. Il est déconseillé de laisser des objets de valeur ainsi que les papiers de la voiture à l'intérieur du véhicule.

22.2. Sécurité. Il est strictement interdit d'effectuer des travaux quelconques, ou de laisser tourner inutilement le moteur à l'intérieur du parking. En dehors du véhicule autorisé, aucun autre objet ne peut être entreposé dans les emplacements. Le locataire veillera particulièrement à ne pas y laisser de produits inflammables. L'emplacement doit être nettoyé en ce compris toute tache d'huile de moteur.

22.3. Destination. Le locataire ne peut affecter le garage à aucune autre destination que celle prévue dans le contrat de bail garage. Ainsi, il ne peut exercer aucun commerce ou industrie ou profession quelconque dans les garages (ventes, réparation, etc.).

22.4. Accès. Hormis les autorités de police, les services de secours et le personnel Comensia, l'accès au garage n'est autorisé qu'aux locataires d'un emplacement éventuellement accompagnés des personnes qu'ils véhiculent. Le bailleur a ainsi le droit d'accéder à l'emplacement ou au box pour effectuer, à toute installation technique qui s'y trouve, l'entretien, les réparations ou les aménagements qu'il juge nécessaires.

## ARTICLE 23 : LOCAL VÉLO

23.1. Occupation. Dans les immeubles pourvus d'un local vélo, celui-ci est mis gratuitement à la disposition des locataires et doit impérativement être utilisé comme lieu de rangement des objets sous-mentionnés. Ce local est exclusivement réservé aux vélos en ordre de marche et aux voitures d'enfant, chaises roulante, caddy, etc. Tout autre dépôt est interdit. Les objets abandonnés ainsi que les vélos manifestement hors d'usage seront enlevés aux frais des locataires.

23.2. Responsabilité. Il est rappelé que Comensia n'est pas responsable des vols et dégradations survenus dans ce local et que ce dernier est strictement réservé au stationnement, et non aux réparations et entretiens.

## ARTICLE 24 : AFFICHAGE DANS LES VALVES DE L'IMMEUBLE

24.1. Des avis, remarques et conseils particuliers sont régulièrement affichés dans les valves ou les entrées des immeubles. Ceux-ci sont à consulter régulièrement, à respecter et seront réputés connus de tous. Par ailleurs, chaque immeuble peut avoir des particularités justifiant des adaptations du présent règlement qui seront affichées dans les valves ou les entrées et qui doivent être respectées au même titre que le présent règlement.

24.2. En ce qui concerne les mesures de prévention et de sécurité, celles-ci sont affichées par cette voie et sont naturellement obligatoires.

24.3. Le locataire qui souhaite faire afficher un avis dans les valves ou tout autre partie commune de l'immeuble doit en demander l'autorisation expresse à la concierge.

## IV. DECHETS ET ENCOMBRANTS

### ARTICLE 25 : DÉCHETS MÉNAGERS ET AUTRES

25.1. Le locataire est tenu d'effectuer le tri sélectif de ses déchets (papiers-cartons, verres, vêtements, etc.) et de les déposer dans les conteneurs appropriés et disposés à cet effet. Dans les immeubles où aucun conteneur n'est mis à disposition, le locataire est tenu d'utiliser les sacs conformes pour éliminer ses déchets. Les sacs poubelles doivent être sortis le jour du ramassage, voire la veille de ce jour si le ramassage a lieu très tôt le matin. Il est interdit de laisser ses sacs poubelles et autres déchets dans la rue les autres jours.

25.2. Il est défendu de déposer quoi que ce soit hors des conteneurs. Par ailleurs, les sacs doivent être transportés proprement et avec soin tant dans l'immeuble qu'en dehors. Ils ne peuvent être tirés sur le sol, les escaliers ou ascenseurs. Si un sac vient à couler ou à se déchirer, il appartient au locataire responsable de nettoyer immédiatement toute surface souillée.

25.3. Chacun est invité à appliquer strictement ces consignes afin d'éviter :

1. les amendes et poursuites des services communaux d'enlèvement des immondices ou de tout autre organisme habilité ;
2. les visites de rongeurs, vermines, chats et chiens errants, etc.
3. la prolifération de mouches et d'autres insectes ;
4. l'aspect malpropre des abords de l'immeuble.

25.4. Toute intervention de nettoyage, d'enlèvement, de désinsectisation, désinfection ou dératisation rendue nécessaire par le non-respect des règles précitées sera facturée aux locataires.

### ARTICLE 26 : LES ENCOMBRANTS

26.1. Il est interdit de déposer des objets quelconques devant les façades, dans les jardinets, dans les passages communs ou dans les locaux techniques communs, sur les paliers et devant les portes d'entrée.

26.2. Il est également interdit d'obstruer le passage des voies d'accès de l'immeuble réservées aux pompiers et services d'urgence.

26.3. Pour les encombrants de type ménager ne pouvant être présentés à la collecte des immondices (hors déchets de construction), le locataire bénéficie des possibilités suivantes :

- faire appel au service des enlèvements de Bruxelles Propreté (les 3 premiers m<sup>3</sup> sont gratuits à raison d'une demande par an) ;

ou

- se rendre à la déchetterie communale.

## V. PAIEMENTS MENSUELS

### ARTICLE 27 : LOYER

Le calcul du loyer est établi dans le respect de la réglementation en vigueur concernant la location de logements sociaux dans la Région de Bruxelles-Capitale. Pour rappel, le contrat de bail stipule que le loyer est payé par anticipation avant le dixième jour de chaque mois sur le compte de Comensia.

### ARTICLE 28 : PAIEMENT DES CHARGES LOCATIVES ET REDEVANCES

28.1. Le coût des provisions pour charges locatives et des redevances est à payer mensuellement en même temps que le loyer.

28.2. Le supplément éventuel sera exigible et payé dans les 30 jours de la communication du décompte définitif.

28.3. L'éventuel excédent sera soit remboursé au locataire, soit porté au crédit du compte loyers du locataire et/ou porté en déduction de ses éventuels arriérés.

### ARTICLE 29 : EAU – GAZ – ELECTRICITÉ

29.1. Les frais relatifs aux consommations d'eau, de gaz et d'électricité ayant trait au logement ainsi que ceux ayant trait aux parties communes sont à charge du locataire.

29.2. Lorsque les compteurs sont individuels (consommations non-comptabilisées dans les charges), le locataire doit impérativement faire les démarches pour ouvrir les compteurs à son nom dès son entrée dans le logement. Les frais de location et d'abonnement, d'ouverture ou de fermeture des compteurs sont à charge du locataire, même si celui-ci venait à faire fermer l'un de ces compteurs ou que la société distributrice y procédait.

29.3. Le locataire est tenu en tout cas - notamment en matière d'installation d'eau, d'électricité et de gaz - de se conformer aux réglementations en vigueur et de ne jamais oublier les règles élémentaires de sécurité.

29.4. L'annexe IV au présent règlement liste une série de conseils pour faire des économies.

## VI. ASSURANCES

### ARTICLE 30 : ASSURANCES

30.1. Incendie. Le bailleur a souscrit une assurance couvrant les risques d'incendie, tempête, dégâts des eaux ou autre sinistres avec abandon de recours contre le locataire. Le locataire est néanmoins tenu d'assurer sa responsabilité locative vis-à-vis des tiers ainsi que le contenu du bien loué (préciser si le logement s'accompagne d'une cave, d'un grenier ou d'un garage, car son contenu doit aussi être assuré).

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

## VII. FIN DE BAIL

### ARTICLE 31 : RENON ET FIN DE LOCATION

31.1. Renon donné par le locataire. Le locataire peut à tout moment mettre fin au contrat de location, par courrier, moyennant un préavis de trois mois minimum prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été notifié. Le loyer et les charges restent dus pendant toute la période de préavis ou jusqu'à la fin du mois de la remise des clés et de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

31.2. Renon donné par Comensia. Comensia peut/doit donner renon au locataire dans les cas prévus par la législation. La société doit motiver le renon qu'elle notifie. Le délai de celui-ci dépendra de la situation.

31.2. Décès. En cas de décès du locataire survivant, le contrat de bail prend fin de plein droit. Dans ce cas de figure, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

### ARTICLE 32 : ETAT DES LIEUX DE SORTIE

32.1. Visite préalable à l'état des lieux. Une visite préalable à l'état des lieux de sortie peut être organisée afin de renseigner le locataire sur les principaux dégâts locatifs que Comensia pourrait porter à sa charge en cas de non remise en ordre pour l'état des lieux de sortie. Cette visite a pour but d'éviter au locataire des frais inutiles.



32.2. Procédure à l'amiable. L'état des lieux de sortie est ensuite établi contradictoirement par le responsable de site de Comensia en présence du locataire ou d'une personne le représentant.

32.3. Procédure par expert Le locataire a la possibilité de s'écarter de la procédure normale dite « à l'amiable », au profit de la procédure exceptionnelle dite « par expert ». L'état des lieux de sortie sera alors effectué par un géomètre expert agréé. Les frais seront répartis pour moitié à charge des parties sur la base de la note d'honoraires de l'expert. A titre informatif, le coût d'une telle expertise est estimé au minimum à 180,00 Euros.

32.4. L'état des lieux de sortie. Lors de l'état des lieux de sortie, votre logement doit être entièrement vide, nettoyé et en bon état. A défaut :

- Les dégâts locatifs déterminés lors de l'état des lieux vous seront portés en compte ;
- Si le logement est vide mais que les dégâts sont tels que des travaux de 15 jours ou plus seront nécessaires, une indemnité équivalente au demi-loyer de base pourra être réclamée à titre de chômage locatif, indemnité ajoutée aux frais des travaux évalués ;
- Si le logement n'est pas vide et que l'état des lieux ne peut donc être effectué, la fin de bail sera reportée et le loyer du mois en cours ainsi que les charges locatives correspondantes au nombre de jours de retard seront réclamés. Tout mois commencé étant dû.

À défaut d'être présent aux dates et heures fixées, l'état des lieux et le relevé chiffré des dégâts seront établis en l'absence du locataire et seront réputés contradictoires.

32.5. La reprise éventuelle de meubles et garniture par le nouveau locataire doit obligatoirement se dérouler sur la base d'une convention remise lors de la pré-visite et signée par les deux parties. L'utilisation de ce document type est obligatoire et aucun autre document ne sera pris en compte. Lors de votre état des lieux de sortie, une copie de ce document doit être remise au responsable de site ou à l'expert sous peine de nullité.

## VIII. MODIFICATION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

### ARTICLE 33 : MODIFICATION ET CONSULTATION DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

33.1. Modification. Le locataire s'engage à se soumettre aux modifications

législatives et aux nouvelles prescriptions qui seraient ultérieurement introduites dans les présentes dispositions et dont il serait informé.

33.2. Consultation. Le présent règlement peut être consulté au siège de Comensia aux heures usuelles d'ouvertures. Il est par ailleurs diffusé sur le site internet de Comensia : [www.comensia.be](http://www.comensia.be).

## IX. NON- RESPECT DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

### ARTICLE 34. SANCTIONS

En cas de non-respect du présent règlement 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 reprises ci-dessous.

34.1. Un avertissement écrit. En cas de manquement(s) constaté(s) aux obligations d'occupation, d'entretien et/ou de réparations (maintenir son habitation, les parties communes et leurs abords en bon état d'entretien et de propreté) et de comportement (ne pas occasionner de troubles de jouissance et/ou commettre des actes de vandalisme), Comensia pourra aussi adresser au locataire un avertissement écrit constituant mise en demeure de pallier au(x) manquement(s) constaté(s).

34.2. Une action purement financière. En cas de manquement constaté aux obligations d'entretien et/ou de réparations dans les entrées, escaliers, paliers et autres endroits communs aux locataires des habitations, Comensia interviendra d'initiative ou sur demande pour y pallier après avoir adressé un avertissement écrit tel que prévu au point 34.1. et auquel le(s) locataire(s) n'a(ont) pas donné(s) suite. Les frais résultant de cette intervention seront mis à charge du ou des locataires responsables s'ils sont identifiés, conformément aux articles 15, 10° et 16 §3 de l'AGRBC du 26/09/1996.

34.3. La fin du bail. En cas de manquement répété aux obligations d'occupation, d'entretien et/ou de réparations (maintenir son habitation, les parties communes et leurs abords en bon état d'entretien et de propreté) et de comportement (ne pas occasionner de troubles de jouissance et/ou commettre des actes de vandalisme) malgré l'envoi d'une ou plusieurs mises en demeure par pli recommandé à la poste par Comensia, le locataire s'exposera à la rupture du bail par l'envoi d'un congé renon motivé.

Toute agression physique et/ou verbale à l'encontre du personnel de Comensia justifiera la notification d'un renon donné par Comensia conformément à l'article 31.2.

## DISPOSITIONS FINALES

1. Le présent règlement d'ordre intérieur a été approuvé par :

- le Conseil Consultatif des Locataires en date du 4 mai 2018,
- le Conseil d'administration de Comensia en sa séance du 8 mai 2018,
- l'Assemblée Générale de Comensia du 29 mai 2018.

Il entre en vigueur dès qu'il est notifié aux locataires en place. Dès lors, il annule et remplace tout règlement antérieurement en vigueur et est applicable à tout locataire de Comensia et à toutes les personnes qui font partie de son ménage, qui lui rendent visite, qu'il accueille ou dont il a la charge.

2. Conformément à l'article 1725 du Code Civil, le bailleur n'est pas tenu de garantir le locataire du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée. Les litiges entre locataires sont de la compétence de la Justice de Paix et des services de médiation existants.

3. Deux annexes figurent au présent règlement. Le locataire est tenu de les lire avec attention et d'en respecter le contenu dans l'intérêt de tous.

### ANNEXE I : RÔLE DU (DE LA) CONCIERGE DE COMENSIA

Dans les immeubles où il y a un(e) délégué(e)/concierge, ce(tte) dernier(e) est à votre disposition suivant les horaires affichés dans les valves de votre immeuble. Nous vous prions de respecter ceux-ci. Il va de soi que ces horaires ne s'appliquent pas pour les problèmes urgents et graves. Par cas d'urgence, il faut entendre que ce sont des situations mettant en péril de manière grave un ou plusieurs logements d'un immeuble (fuites importantes, incendie, etc.).

Chaque demande d'intervention pour des travaux de dépannage dans votre appartement doit faire l'objet d'un bon de travail à établir par le concierge de votre immeuble et à contresigner par le demandeur.

Dans les immeubles où il n'y a pas de délégué(e)/concierge, vous pouvez joindre le Service Technique via le Helpdesk durant les heures de permanences du lundi au vendredi de 8h30 à 11h30 ou laisser un message vocal en dehors des heures de permanence. Pour les cas urgents, vous devez prendre, en bon père de famille, les mesures nécessaires telles que de prendre immédiatement contact avec les services de secours. Pour le reste :

- Le (la) concierge ne reçoit d'ordre que de la direction de Comensia ou de son délégué, par exemple le responsable de site des immeubles. En aucun cas, le (la) concierge ne recevra des directives des autres

locataires. Il (elle) n'est pas non plus à leur service. Le (la) concierge se soumettra cependant aux ordres des autorités de police mais en avisera immédiatement Comensia.

- Le (la) concierge s'appliquera à observer strictement le règlement d'ordre intérieur.
- Le (la) concierge veillera à faire respecter ce même règlement de location par tous les locataires, principalement en ce qui concerne la discipline, la propreté dans les parties communes, l'usage de l'ascenseur et les troubles anormaux de voisinage.
- Si nécessaire, il (elle) adressera une remarque au locataire qui ne respecterait pas un point du règlement, et en cas de récidive, il (elle) avertira le responsable de site des immeubles lors de son passage ou la responsable du service juridique en charge de la discipline ou l'assistant(e) social(e) en charge de l'accompagnement social des locataires, ou encore, au besoin, directement Comensia par écrit.
- De même, le (la) concierge priera les locataires désirant faire une observation, à lui (elle)-même ou à Comensia, de la faire également par écrit.
- En cas d'extrême nécessité, le (la) concierge a le droit de visiter le logement en la présence du locataire ou de la personne désignée par lui pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués.
- Le (la) concierge note dans un carnet (bon de travail) réservé à cet effet les réparations qui deviendraient nécessaires et transmet l'original du bon au secrétariat du Service Technique.

En cas d'urgence, il (elle) se met en rapport téléphonique avec le responsable de site des immeubles ou le secrétariat du Service Technique. Seulement si ce contact n'est pas possible et uniquement pour les cas graves et urgents, il (elle) se mettra en rapport avec l'administrateur ayant en charge l'immeuble ou la direction. Sinon, il (elle) appellera directement la firme spécialisée figurant sur sa liste et il (elle) informera Comensia le plus tôt possible. Dans ce cas, il (elle) remplit par la suite un bon de travail qu'il (elle) transmet au secrétariat du Service Technique ou à le responsable de site. **Les demandes faites directement par le locataire auprès d'une entreprise de maintenance seront d'office à sa charge.**

- En cas d'incendie ou d'inondation importante, le (la) concierge appellera les pompiers en premier lieu.
- Il (elle) effectue dans les parties communes et occasionnellement les petites réparations et le remplacement des ampoules et tubes des appareils d'éclairage.
- Le (la) concierge prévient les dégâts et avaries comme par exemple la protection contre le gel.

- Le (la) concierge ne modifie jamais les réglages du chauffage central, sauf autorisation de Comensia ou de son délégué.
- Le (la) concierge surveille les allées et venues dans l'immeuble et, dans la mesure du possible, il (elle) empêchera le colportage et le porte-à-porte dans l'immeuble.

## ANNEXE II : TRAVAUX ET REMISE EN ÉTAT

### A. Consignes générales

A1 : Recouvrement Il est interdit de placer du tapis plain en le collant entièrement ou de sol : en le fixant par clouage. Seul un tapis (plain ou autre) posé est autorisé.

A2 : Tapisserie : Il est interdit de tapisser les plafonds et boiseries de tout l'appartement ainsi que les murs de la cuisine, de la salle de bain et du w.c.

A3 : Parlophones et En aucun cas, le locataire ne peut détacher l'appareil du mur pour ouvre-portes : peindre ou tapisser celui-ci. Tous les dégâts seront à sa charge.

### B. Peinture et tapissage des appartements

Les locataires désireux de repeindre et (ou) de retapisser leur appartement sont invités à suivre les prescriptions suivantes :

B1 : Plafonds : Uniquement peinture latex ou acrylique blanc ou blanc cassé (le papier peint, l'adhésif ou tout autre revêtement ne sont pas autorisés).

B2 : Murs : Au choix : peinture ou papier peint.

B3 : Boiseries intérieures : Comprenant chambranles de portes, plinthes et portes : ton blanc, blanc cassé (le papier peint, l'adhésif ou tout autre revêtement ne sont pas autorisés).

B4 : Radiateurs D'un ton semblable à celui d'origine, n'utilisez que de l'émail mat ou brillant spécial pour radiateurs. Attention : Perte calorifique approximative de 1°C par couche de peinture.

### C. Salles d'eau (cuisine, w.c. et salle de bains)

C1 : Plafonds : latex ou peinture acrylique blanc ou blanc légèrement cassé.

C2 : Murs : latex ou acrylique.

C3 : Boiseries : chambranles de portes et plinthes : émail brillant blanc ou blanc légèrement cassé.

### D. Installations communes

Eau, gaz, électricité, parlophones, portes et boiseries des dégagements et entrées, etc., ascenseurs, installations T.V et téléphone, sonnettes, etc. Les locataires sont priés de ne pas procéder ou faire procéder à des travaux par un tiers, à quelque installation commune que ce soit. Si l'une ou l'autre des installations dont question ne fonctionnait pas ou fonctionnait mal, le locataire est instamment prié d'en avertir le (la) concierge de son immeuble ou le Helpdesk.



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve



Rue de Koninckstraat 40/24  
Brussel 1080 Bruxelles



[www.comensia.be](http://www.comensia.be)



02/511.18.14



[info@comensia.be](mailto:info@comensia.be)