

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 20 novembre 2013

Points présentés par le Comité

Braine-l'Alleud, rue du Vignoble - Egouttage

Le Comité s'interroge sur l'humidité aux numéros 1 et 17

Des équipes communales sont intervenues pour déboucher les égouts. Elles doivent maintenant intervenir pour réparer la partie supérieure de la conduite qui avait été percée pour faire ce travail (actuellement, une tôle métallique recouvre le trou).

Le problème de condensation sur les parois froides (pignons) est, suivi. D'autre part, pour avoir visité les lieux, le Directeur Gérant rappelle également que des pièces sur-meublées laissent peu de respiration au bâtiment et entraîne de tels phénomènes.

Des bardages, drainages et aménagements des espaces extérieurs sont prévus mais mis en stand-by suite à la volonté du propriétaire de construire entre les bocs (ancrage 2014-2016).

Braine-l'Alleud, quartier de la Barrière - Propreté

La plaque d'égout (regard) situé en face du 42, rue de la Fraternité est à nouveau cassée. Elle est située sur le parking. Par conséquent, la remplacer par une modèle « piéton » ne sert à rien. En prévention le locataire du 42 a paré au plus pressé pour éviter l'accident d'un passant. Le prochain remplacement se fera par une taque adaptée au trafic automobile

Les abords de la rue de la Solidarité et de la rue de la Fraternité ne sont pas entretenus par la Commune de Braine-l'Alleud. Une action commune entre le Roman Pais et l'Administration communale de Braine-l'Alleud sera prévue en 2014. La Société contactera la commune via le PCS pour mettre cette organisation en œuvre au prochain printemps, de sorte que le quartier soit embelli dès le début d'année.

Plusieurs locataires se sont vu réclamer les documents nécessaires à la réadaptation des loyers alors qu'ils les avaient déjà envoyés. Certains locataires envoient des documents non nominatifs. Dès lors, sur recommandation de l'audit, une nouvelle demande est adressée.

La Société vérifiera également où en est la procédure de réception définitive des voiries et abords des Octrois pour finaliser la cession à l'Administration communale.

Nivelles, rue Sainte Barbe - Ascenseurs

Nombreux dysfonctionnements des ascenseurs des bâtiments (hauts de 7 étages) :

1. numéros 45 - 47 - 49 & 57 : dans les ascenseurs des plaques et boutons d'appels manquent
2. numéros 49 - 51 - 53 - 55 - 57 - 59 : un ascenseur sur deux fonctionne (de plus au numéro 57, il est nécessaire d'atteindre le 1^{er} étage avant de prendre l'ascenseur)
Il existe un vandalisme « à répétition » important sur le site. De plus, il s'agit de pièces « sur mesure ». Il y aurait peut-être lieu de réaliser un bilan sur la qualité technique des ascenseurs afin de vérifier si le vandalisme est seul en cause ?
3. numéro 55 : la sonnette ne fonctionne pas : déjà deux interventions de réparations sans résultat positif. La réparation sera effectuée sans tarder

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 20 novembre 2013

4. numéro 59 : le miroir de l'ascenseur est brisé

Le miroir de l'ascenseur est à remplacer et le bon de travail est encodé. Cela sera donc fait incessamment.

A la demande du Comité, une estimation du coût de ces réparations sera réalisée pour tenter de conscientiser les locataires et aussi facturer lesdits coûts aux personnes qui seraient prises en flagrant délit.

Un inventaire amiante a été réalisé lors des deux programmes PEI et l'ensemble de l'amiante existant à l'époque a été enlevé.

Cependant, la question est suffisamment importante pour qu'une vérification supplémentaire soit effectuée.

Le Directeur technique propose de donner au Comité une information détaillée sur le rapport avant la fin de cette année.

La ventilation mécanique serait bouchée en toiture. Des contrôles seront opérés rapidement vu que ces ventilations sont liées aux conduits venant des salles de bains, notamment.

Waterloo, drève de l'Infante - Sécurisation

Les bonbonnes de gaz sont interdites. Un courrier sera adressé aux occupants de l'immeuble leur rappelant cette interdiction.

Est-ce au Roman Païs de s'occuper de la salubrité publique ? Malheureusement, le Roman Païs essaie de régler les problèmes une fois et par conséquent, les locataires finissent par croire que c'est normal que la Société intervienne dans ce genre de problème.

Mathieu CLAES, Référent social, est venu constater au 9, drève de l'Infante, la détérioration du système de fermeture de la porte de secours qui donne accès à la pelouse située à l'arrière de l'immeuble.

Un blocage par le placement de vis dans la serrure bloque le système de fermeture automatique de la porte. En conséquence, la sécurité de tous les occupants de l'immeuble n'est plus du tout assurée (vol, incendie, vandalisme). Cette porte de sécurité est accessible en permanence (jour et nuit) à qui le souhaite. Récemment encore, deux personnes étrangères au bâtiment ont passé la nuit sur le dernier pallier ! Il va falloir interpeler la personne responsable de ce type de vandalisme avant d'imaginer le système « barre anti-panique avec serrure ». Plainte a été déposée à la police par la société. Néanmoins, le service social fait face à un problème de voisinage dans l'immeuble.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 20 novembre 2013

Points présentés par la Société

Décret du 16 mai 2013 - Trêve hivernale des expulsions

Le 20 novembre 2013, la Société a rencontré le bureau d'avocats et les huissiers en charge des dossiers contentieux.

La procédure sera adaptée aux termes du Code wallon du Logement, qui néanmoins n'empêche pas la Société d'ester en justice et de solliciter une expulsion en cas de non-respect des termes du contrat de bail.

En cas de décision d'expulsion par la Justice de Paix, il reviendra aux locataires concernés d'entamer (ou pas) une procédure de guidance budgétaire auprès de son CPAS local. En cas de refus, l'expulsion sera maintenue quelle que soit la date prévue.

Le Directeur Gérant rappelle que la Société n'a pas pour mission d'expulser mais que cet aboutissement est souvent la conséquence d'un réel manque de volonté de certains locataires.

Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 - Charges locatives - Acomptes au 1^{er} janvier 2014

3.4.1. Société

Chantiers	Bloc	Chambre(s)	Acomptes 2013	Estimation Acomptes 2014
Sablon	I - 2	I	71,00	71,00
Sainte Barbe	A - B - C - D	I	72,50	72,50
	A - B - C - D	2	90,00	90,00
	A - B - C - D	3	105,00	105,00
Sainte Barbe	Logements moyens	2	47,00	47,00
		3	52,00	52,00
Wichet	20 - 22	I	1,50	1,50
		2	2,00	2,00
		3	2,00	2,00
Pinsons	19 - 20 - 21	I	17,00	17,00
Roitelets	II	I	17,00	47,00
		2	24,50	54,50
		3	32,00	62,00
Chambourées	17 - 18	I	4,50	4,50
Coquelicots	20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26	I	4,50	4,50
Stouffs	Séniors	I	88,50	88,50
	P.M.R.	I	136,00	136,00
Warchimont	I - 2 - 4	I,2,3	70,00	70,00
	3 - 5	I	67,00	67,00
Cura	67	I	13,50	13,50

Consommation gaz

**Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP
le 20 novembre 2013**

Saint Jean	173 - 175 - 177 - 179	1	11,00	11,00	Consommation gaz
Mésanges	1	2	3,50	33,50	
		3	3,50	33,50	
	3	2	3,50	33,50	
		3	3,50	33,50	
	5	2	3,50	33,50	
Germinal	72	1	78,00	78,00	
	74	1	81,00	81,00	
Vignoble	1	1	85,50	85,50	
	9	1	83,00	83,00	
	17-25	1	78,00	78,00	
Station	230	2	62,00	62,00	
	232	2	42,00	42,00	
Infante	9 - 11 - 13	2	47,50	47,50	
Blés d'Or	31 - 33 - 35 - 37	1	80,00	80,00	
Rue des Ponts	32	2	123,00	123,00	
	34	1	88,20	88,20	
		2	96,40	96,40	
	36	2	99,30	99,30	
Avenue de Mirande	120 - 122 - 124	1	74,50	74,50	
Rue de la Déportation	214	1	111,50	111,50	
		2	124,00	124,00	
		3	137,00	137,00	
Flachaux	1	1	73,50	73,50	
Trullemans		1	65,50	65,50	
		2	69,00	69,00	
Quatre Vents		2	70,00	70,00	
	Tramontane 3	2	77,50	77,50	
G. Vervueren	25	1	75,10	75,10	
Ruelle du Betchard	divers	2	2,50	0,00	
		3	4,00	0,00	
Poissonniers	2	1	3,50	3,50	
		2	3,50	3,50	
Avenue Alphonse Allard	399 - 401 - 403 - 405 - 407	1	14,00	14,00	
		2	16,50	16,50	
Impasse de la Grosse Pompe	11-13	1	14,50	17,00	Espaces verts
		2	16,50	19,00	
Rue Haute	2	1	3,50	3,50	
		2	3,50	3,50	
Fortemps	3	2	3,50	3,50	
Clos des Augustines	1 - 2-3-17-18-19-20-21-22-23	1	0,00	15,00	(Elect com-Extincteurs-Entr com)
Château des Italiens	81 - 83	1,2,3	0,00	15,00	(Elect com-Extincteurs-Entr com)
Appartements en gestion					
Sainte Barbe	17	2	60,00	60,00	

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 20 novembre 2013

MAISONS				
<i>Entretien chauffage gaz</i>			0,00	0,00
<i>Entretien chauffage mazout</i>			12,00	12,00
<i>Entretien chauffage gaz avec production eau chaude</i>			0,00	0,00
<i>Entretien des boilers élect.</i>			3,50	3,50

3.4.2. Tubize, clos de la Bruyère

Bloc	Chambre(s)	Acomptes 2013	Propositions Acomptes 2014
Tours 201 et 301	1	65,00	65,00
	2	75,00	75,00
Rez + 2	1	37,50	37,50
	2	40,50	40,50
	3	45,50	45,50
	4	48,50	48,50
	6	58,50	58,50

Dépannage chauffages - Appels intempestifs

La cellule « Energie » a constaté que de nombreux locataires demandent des interventions non justifiées, ce qui occasionne des pertes de temps et qui est dommageable pour d'autres interventions, celles-là nécessaires.

En accord avec le Comité, il sera appliqué des facturations forfaitaires pour ces types d'interventions. En conséquence, priorité est donnée aux réparations urgentes et absolument indispensables au bon fonctionnement.

Le forfait pour interventions intempestives est sera appliqué de la façon suivante : **35,00 €**

- o manque d'eau
- o réglage du thermostat
- o discordance entre le thermostat et les vannes thermostatiques
- o remplacement des piles du thermostat
- o manque de combustible : gaz, mazout, électricité
- o mauvais mode de fonctionnement : été / vacances / jour / nuit / chauffage seul
- o allumage de la veilleuse

Par comparaison, les firmes contactées par marché public estiment entre 70,00 et 80,00 € le coût des mêmes interventions intempestives.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 20 novembre 2013

Nivelles, rue Sainte Barbe - Sinistre du 9 novembre 2013 : Information

Le Directeur gérant revient sur l'incendie survenu dans un appartement situé rue Sainte Barbe, 45/31 à Nivelles.

A ce jour, la Société n'a pas connaissance de l'origine de ce sinistre, si ce n'est que les bâtiments n'ont pas été mis en cause.

La compagnie d'assurance et le Service technique sont intervenus dans la connaissance des faits et ont pris toutes les dispositions nécessaires au relogement des locataires, et ce même si la mission de logement d'urgence n'entre pas dans les prérogatives de la société.

L'expertise du logement s'est déroulée le mercredi 13 novembre 2013. Le courtier de la Société estimait à plusieurs mois le délai de remise en état avant que les locataires ne réintègrent leur appartement.

Suite au rapport des pompiers, il a également été constaté que les extracteurs étaient inopérants vu que le système avait été volontairement mis en position OFF. La société rappelle que cette manipulation est aussi un acte de vandalisme qui en outre peut avoir des répercussions graves sur la vie des habitants des immeubles.