

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 10 septembre 2014

Points présentés par le Comité

Braine-l'Alleud - Maisons en rénovation

L'arrêt des travaux de rénovation s'explique par la faillite de l'entreprise adjudicataire.

Une réunion s'est tenue le vendredi 12 septembre 2014 à la Société wallonne du Logement afin que les travaux puissent reprendre le plus rapidement possible dans les règles des marchés publics.

Nivelles, rue Sainte Barbe - Entretien divers

Les ascenseurs sont récents :

- pour les blocs 45 à 51, ils ont été réceptionnés en juillet 2007 ;
- pour les blocs 53 à 59, ils ont été réceptionnés en novembre 2009.

Des contrôles sont réalisés régulièrement et les pannes sont le plus souvent dues à du vandalisme.

L'entretien des chaudières a été réalisé en 2013.

Bien que la réglementation impose un entretien tous les trois ans pour les chaudières gaz, le Roman Pays fait effectuer un entretien annuel. Sur base des informations du Comité, la Société procédera à un contrôle pour analyser d'éventuelles contre-pentes dans les évacuations.

Waterloo - Suivi des inondations du mois d'août 2014 & divers travaux

Le ramonage des chaudières gaz n'est pas obligatoire (individuelles & collectives). La Société qui est chargée de l'entretien vérifie le tirage. Le ramonage des chaudières mazout reste obligatoire. Néanmoins, la Société attire l'attention du Comité sur la position des assureurs en cas de dégâts liés au système de chauffage. Par prudence, il est conseillé de contacter sa compagnie d'assurances.

La Société analyse actuellement un investissement dans l'achat d'une machine capable de déboucher les canalisations (haute pression). Ce travail pourrait être réalisé de manière préventive dans les immeubles à appartements.

Circulaire SWL 2014/N°25 - Arrêté locatif

L'Arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014 modifiant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public est paru au Moniteur belge du 13 juin 2014.

Les principales modifications applicables concernent :

- la définition du logement proportionné et de la mutation ;
- quelques situations du tableau général des priorités régionales ;
- de nouvelles règles en matière de mutation, de dérogation, de radiation et de surloyer.

Voici, ci-après, une brève synthèse des modifications :

- I. Mesures applicables immédiatement :
 - a. logement proportionné

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 10 septembre 2014

- b. mutations
 - c. radiation des candidatures
 - d. attribution par mutation
2. Mesures applicables à partir du 1^{er} janvier 2015 :
- a. portée géographique de la demande de mutation ;
 - b. surloyer
 - c. radiation de la demande de mutation.

Les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du nouvel arrêté (23 juin 2014) par des ménages qui n'occupent pas leur logement depuis au moins 3 ans seront donc annulées.

Il peut être demandé de déroger à l'interdiction de demander une mutation pour convenance personnelle avant l'écoulement du délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur du bail :

- pour raison d'urgence sociale ou de cohésion sociale (Il reviendra au Comité d'attribution de motiver cette dérogation)
- pour obtenir un logement présentant des facilités d'accès quant à sa structure ou sa localisation pour des personnes présentant des problèmes médicaux (Fourniture d'une attestation médicale, de plus, il revient au Comité d'Attribution d'accepter la demande de dérogation moyennant l'avis conforme du Commissaire de la Société wallonne du Logement.

A la demande expresse du candidat locataire, le Conseil d'Administration (ou le Comité d'Attribution, par délégation de pouvoir) peut désormais accorder une dérogation à la radiation d'une candidature suite à un second refus lorsque celui-ci est justifié par une raison médicale.

Les demandeurs de mutation pourront désormais restreindre la portée géographique de leur demande. Ils pourront, en effet, limiter leur demande mutation à une ou plusieurs sections de Communes. Il conviendra d'en informer les locataires et d'inviter les demandeurs de mutation à adapter, s'ils le souhaitent, leur demande sur ce point.

Seule la demande de mutation qui s'étend sur un territoire couvrant au moins cinq (nouvelles) Communes dispense de s'acquitter du surloyer pour chambres excédentaires.

Dans les autres cas, la demande limitée à une ou plusieurs sections de Communes maintient le surloyer.

Le surloyer est dû dans tous les cas dès qu'une seule radiation pour refus est intervenue.

A partir du 1^{er} janvier 2015, le ménage qui refuse une seule proposition de logement verra sa demande radiée.

Radiation des demandes de mutations - Logements sous-occupés			
		Attribution	
		Jusqu'au 31/12/2014	A partir du 01/01/2015
Demande de mutation introduite	avant le 23/06/2014		
	Entre le 23/06/2014 et le 01/01/2015	Radiation après 2 propositions	Radiation après 1 proposition
	A partir du 01/01/2015		Radiation après 1 proposition

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 10 septembre 2014

Assurances incendie

La Société rappelle que le contrat de bail prévoit bien la prise d'une assurance :

Article 16. Assurance incendie

§1^{er} Le locataire s'engage à souscrire une police d'assurances du type « intégrale incendie » garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité locative, et ce pendant toute la durée de l'occupation.

Les périls suivants doivent être couverts :

- *Incendie et périls accessoires,*
- *Tempête et grêle,*
- *Dégâts des eaux,*
- *Bris de vitrage,*
- *Responsabilité civile immeuble.*

Le locataire est tenu de prévoir une couverture suffisante pour assurer une indemnisation totale en cas de sinistre (totalité du coût de reconstruction de l'immeuble).

(...)

§3. La société peut demander à tout moment au locataire :

- *de lui remettre une copie de sa police d'assurances,*
- *d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.*

En cas de non-respect de cet article, la Société se voit dans l'obligation de prendre des mesures envers les locataires en défaut.