

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

Points présentés par le Comité

Tableau de suivi

Braine-l'Alleud

Réparation des toitures	16.11.2022	Le Comité s'interroge quant aux dépannages très lents des chutes de gouttières, de plus des explications sont demandées quant aux nouveaux frais d'entretien de la servitude publique dans le parking à charge des locataires. Les travaux étant sous garantie, c'est l'entreprise générale qui doit intervenir.
	01.03.2023	Suite aux photos communiquées par le Comité, une visite a eu lieu sur place avec CBD le mardi 21 février 2023. Deux points ont été abordés : gouttière arrachée au log sis avenue de l'Egalité, 16, et coulées verdâtres sur le crépi. Les coulées verdâtres sont dues à une mauvaise exposition (nord) et à la proximité d'arbres, de végétation... Le service technique s'informe sur une solution à ce problème (qui est général sur le patrimoine exposé similairement). Par exemple : application d'un produit empêchant que la végétation s'accroche au crépi. Les arbres et arbustes trop proches seront élagués ou supprimés. CBD n'a pas encore répondu pour la gouttière du 16, avenue de l'Egalité, Le Comité propose d'être attentif pour les prochains dossiers aux seuils de fenêtres qui seraient l'origine de ces coulées verdâtres. L'ajout d'un profilé pour écarter les coulées d'eau serait probablement une solution alternative et complémentaire aux élagages.
	10.05.2023	Le service technique a, à plusieurs reprises, demandé à l'entreprise CBD de régler le problème. Le sous-traitant couvreur s'est rendu sur place, mais n'a pas pu intervenir par manque de matériel adéquat (échafaudage pour passer au-dessus de la véranda). Une mise en demeure va être envoyée à CBD, par courrier recommandé, les menaçant de demander à un tiers de réaliser ces travaux, et, à leurs frais. Face à l'impression de laxisme présumée exprimée par le Comité, le Commissaire insiste sur le caractère coercitif d'un courrier de mise en demeure. La Direction insiste aussi sur l'importance de maintenir une relation de respect mutuel entre la Société et les entreprises extérieures, tout en leur rappelant leurs obligations contractuelles. En effet, les braquer systématiquement par application de mesures unilatérales, comme un procès-verbal de carence) n'améliorerait en rien la qualité des travaux.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

Nivelles

Nivelles - Impasse de la Grosse Pompe - Marquage au sol des parkings extérieurs - Espace « handicapé »	11.09.2019	Le dossier de cession, déjà évoqué, était à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 28 août 2019. Les Administrateurs ont émis un avis favorable quant à l'acte de cession qui sera établi entre la Ville et le Roman Païs. Dès que cette cession sera effective, les marquages convenus et la pose de la signalisation ad hoc seront réalisés. Si un emplacement PMR peut être créé, il ne sera pas nominatif.
	20.11.2019	Approuvé par le CA et en attente de la signature des actes, comme globalement toute la problématique des espaces extérieurs de ce quartier.
	11.03.2020	La Société confirme l'attente des actes, tel que déjà évoqué précédemment.
	09.09.2020	Le dossier de cession est toujours bien cours auprès de la Ville de Nivelles. Le Directeur gérant en a obtenu confirmation lors d'une réunion tenue le 19 août 2020, avec les Echevins et Services concernés.
	10.03.2021	La Ville de Nivelles a transmis le nouveau plan de mesurage qui a été accepté par le Conseil d'Administration. La rédaction de l'acte est en cours chez le Notaire Benoît ODIN. Dès réception de l'acte, la Société proposera un plan d'aménagement de la partie de terrain qui reste en zone privée.
	19.05.2021	Le projet d'acte est rédigé et approuvé par les deux parties. Une date pour la signature doit être fixée. Concernant l'entretien de la servitude permettant de relier la rue Marlet à l'Impasse des Grenadiers, il sera à charge partagée entre la Ville de Nivelles et le Roman Païs, qui répercutera la charge. Dès que l'acte sera signé, la Société procédera aux aménagements évoqués précédemment.
	08.09.2021	Le Conseil communal a approuvé le dossier en août. Il reste à signer les dates quand le Notaire aura proposé des dates.
	10.03.2022	Les actes ont bien été signés avec la Ville comme précédemment expliqué. Une réunion s'est tenue le 10 mars 2022 avec une société spécialisée dans le stationnement (panneaux de signalisation). En outre, à la même date, Claudine STEVENY s'est entretenue avec le Bourgmestre, le Chef de Zone et le Directeur Gérant pour aborder la partie délictueuse des points récurrents. Cette réunion s'est tenue à huis clos et ne fera pas l'objet d'un compte-rendu en séance.
Quid des propositions envisagées par Jean-Marc SCOREY lors de la visite du 10 mars 2022 concernant le réaménagement du parking	18.05.2022	Deux bornes rétractables à mettre à l'entrée du parking sont commandées avec le système de gestion. La Société profite de ce point pour rappeler les délais de rigueur en matière de marchés publics (délai pour remettre prix, délai d'analyse...).

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

	14.09.2022	Un courrier a été envoyé aux Locataires informant l'installation dans la 2^{ème} quinzaine de septembre. La Société attend maintenant la date définitive et communiquera les délais. Les télécommandes pour la borne et le garage seront remises directement à chaque locataire avec toutes les informations utiles. Les marquages au sol seront réalisés en parallèle. A la suite d'une remarque de la Ville concernant un stockage de poubelles, une vérification sera également réalisée des limites de propriété (RP, Ville et voisins privés).
	16.11.2022	Les bornes électriques sont placées. La mise en service est à définir, de commun accord, avec les membres du Comité. Les autres points relatifs au stationnement (marquages...) pourront maintenant être réalisés comme précédemment décidé avec le Comité. Pour la sécurité complémentaire des Locataires, une étude est en cours pour remplacer la parlophonie par de la vidéophonie. La porte d'entrée est maintenant sécurisée. L'accès aux bâtiments relève aussi de la responsabilité de chaque occupant. Après concertation avec le Comité et afin de ne pas être en porte-à-faux vis-à-vis des locataires actifs, la réunion est fixée de commun accord le 30 novembre 2022 à 18 heures, dans le sous-sol de l'immeuble.
	01.03.2023	La borne électrique a été mise en service. Aucun problème particulier n'est à signaler, juste de nouvelles habitudes à acquérir. La bande autocollante a été posée par la Société, dans l'attente de l'activation des LED inséré dans la borne. L'entreprise a été rappelée sur ce point.
	10.05.2023	Les « LED » ont été intégrés. Le Comité confirme que le système fonctionne correctement. La Société remercie pour cette information et rappelle que tout problème lié à l'installation peut être communiqué en dehors d'une réunion.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

Nivelles - Impasse de la Grosse Pompe - Sécurisation des garages	10.03.2021	Cette demande de mise sous clef du garage est interdite par les pompiers. En effet, qu'advierait-il en cas d'incendie et d'impossibilité d'ouvrir les portes ? C'est la Société qui est responsable du respect des normes de sécurité. Si des Locataires donnent accès au bâtiment, il en est de leur responsabilité. La Société comprend le sentiment d'insécurité concernant ces questions relatives à l'occupation du garage. Néanmoins, il revient aux Locataires de ne pas laisser entrer des importuns dans le bâtiment en vue de respecter la sécurité de tous les occupants. Certains troubles abordés relèvent d'ailleurs de la responsabilité de la Police que seuls les Locataires peuvent interpeller en cas de constatation de non-respect de lois ou législations en vigueur. Une circulaire informative sera adressée aux 15 Locataires pour rappeler ces principes de bienséance, avec affichage parallèle aux valves du bâtiment.
	19.05.2021	Le Directeur Gérant propose le texte de la circulaire aux Membres du Comité, qui est amendé et approuvé en séance. La lettre sera envoyée aux Locataires.
	10.03.2022	Le point a été abordé lors de la réunion, évoquée ci-avant, avec le Bourgmestre et le Chef de Zone.
Nivelles - Impasse de la Grosse Pompe Quid de la minuterie pour l'éclairage des locaux pour les compteurs et de la fermeture des portes à clé ? (Minuterie demandée à Monsieur ROCHEFORT le 17 novembre 2021) Quid de la reprogrammation des télécommandes du garage et d'une annexe au contrat de bail pour rappeler les règles d'occupation : certains locataires utilisent leurs emplacements pour réparer des véhicules étrangers). Le Roman Pais devrait contrôler régulièrement.	18.05.2022	Les télécommandes sont commandées chez l'installateur de la porte de garage. Dès réception de celles-ci, nous organiserons la programmation et la distribution avec responsabilisation des utilisateurs, via la signature d'un document rédigé par la Société.
	14.09.2022	L'équipe sociale a fait un suivi, quelques dépôts de cartons ont été constatés sur base des photos et un rappel a été fait auprès des locataires concernés. Une mise en demeure est en cours. Sur proposition du Comité, des affichettes seront apposées avec un délai d'une semaine avant vidage d'office par la Société, aux frais des personnes concernées.
	16.11.2022	Un courrier individualisé a été envoyé à chaque contrevenant. Lors de la remise des accès aux parkings, la Société insistera sur le respect de toutes les règles de vie en communauté (propreté dans les caves, fermeture correcte des portes, non-utilisation des communs à titre individuel...).
	01.03.2023	Les nouvelles télécommandes pour le garage n'ont pas encore été livrées par le fournisseur.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

	10.05.2023	Les télécommandes ont été livrées, et sont opérationnelles. Les traçages des lignes seront réalisés par les étudiants durant les mois de juillet ou août 2023. Cependant la problématique des garages demeure ainsi que de leur occupation (Présence de « dealers »). Le Comité demande l'envoi d'un courrier aux locataires, courrier leur rappelant que les clés et badges sont personnels. Le Président de la Société, en sa qualité de Bourgmestre, rappelle que certains actes évoqués relèvent du pouvoir judiciaire ou de la police, et en aucun cas du propriétaire. Des modifications peuvent être apportées (exemples : nouvelles clés codées), mais elles ne seront pas efficaces si l'un des occupants « prête » sa clé / son badge à un quidam extérieur. Il s'agit d'une responsabilisation face à la sécurité globale de l'immeuble. De même, privatiser les emplacements de stationnement serait aussi contre-productif puisque des occupants extérieurs pourraient alors les louer et ainsi avoir un accès à l'intérieur de l'immeuble, en raison des normes de sécurité à respecter dans les garages.
	13.09.2023	Un placement de vidéoparphonie est en cours pour sécuriser l'accès aux deux entrées. Restera le traçage des zones de stationnement. La Société évoque un problème soulevé par les propriétaires voisins qui estiment ne plus avoir la possibilité de manœuvrer pour sortir de l'Impasse. Le Directeur Gérant rappelle que l'inaccessibilité du site est inscrite dans le permis à l'exception d'une servitude pour les déplacements en mode doux. Il n'a jamais été permis aux voisins d'utiliser cette parcelle à titre personnel.
Nivelles - rue du Paradis - Quid des abris de jardin ?	11.03.2020	Les travaux sont planifiés pour le 2^{ème} trimestre 2020, en commençant par le haut de la rue. Les premiers logements de la voirie seront bien réalisés aussi, mais en tenant compte du permis d'urbanisme d'ORES et d'un éventuel déplacement de la cabine posée non-conformément au permis.
	09.09.2020	Les travaux sont toujours en attente, les retards étant explicables par la période sanitaire.
	10.03.2021	ORES a communiqué un plan pour le permis modificatif qui a été accepté par le Conseil d'Administration. Lorsqu'ORES aura réalisé les travaux (clôture, haies), le Roman Pais finalisera la problématique des abris de jardin.
	19.05.2021	La Ville de Nivelles est toujours en attente d'une réponse concernant les aménagements de parking. Tant que cette problématique ne sera pas résolue, il sera difficile d'envisager des abris de jardin dans cette zone. Ores a introduit une demande de permis de régularisation.
	17.11.2021	Un test sera réalisé dans les prochaines semaines sur la toiture des deux abris les plus endommagés. Pour les autres biens, la Société attend malheureusement toujours l'acte de division d'Ores.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

	10.03.2022	L'idée était de réaliser les premiers travaux lors des rénovations en cours (haut de la rue). Les premières visites sur place avec les entreprises posent le problème de l'amiante dans les éternits des toitures. Ce travail présente un coût exorbitant pour le démontage et mise en décharge en toute sécurité. Le service technique analyse les meilleures solutions à mettre en place. Un accord devra également être obtenu des Autorités communales pour l'évacuation de l'asbeste.
	18.05.2022	Suite à la précédente réunion, une analyse de prix est en cours. La Société attend les offres pour l'enlèvement et la mise en décharge des ondulines (éternit).
	14.09.2022	La Société sollicite l'avis du Comité quant à l'opportunité d'une dépense globale estimée à 18.995,00 € pour l'ensemble des 16 abris. La Société contactera la Division Police & Contrôle pour savoir si un tel investissement est nécessaire vu que les abris sont en extérieur.
	16.11.2022	Un rapport de la police de l'environnement nous signale qu'il n'est pas nécessaire de faire appel à une société spécialisée pour ces travaux, ceci réduisant donc les coûts. En conséquence, une demande d'offres est en cours pour remplacer les toitures. Concernant la parcelle à l'entrée de la rue du Paradis, des mails ont bien été échangés avec Ores, mais il est impossible d'en déduire quelle importance le nouveau propriétaire accorde à l'entretien de ce bien.
	01.03.2023	La gestion de dossiers urgents, combinée à la restructuration du service technique, n'a pas encore permis de réaliser les travaux de remplacement de toitures des abris de jardin. Les demandes de prix seront actualisées et les travaux effectués en juin / juillet 2023.
	10.05.2023	Le dossier est en cours et respecte les délais évoqués en mars dernier. Le Comité demande que soit procédé à la délimitation et l'entretien de l'espace vert situé à l'entrée de la voirie, maintenant propriété d'Ores. En effet, son état actuel en fait un « crottoir » pour les chiens du quartier.
	13.09.2023	L'ensemble des abris de jardin ont été réalisés comme défini précédemment, à l'exception des abris liés à l'aménagement de la parcelle voisine d'Ores, sur laquelle ces deux abris seront ultérieurement implantés pour agrandir la surface de la cour de ces deux logements. Le Comité confirme que le terrain a récemment été borné par ORES, permettant à la Société de poursuivre les démarches de création de deux abris. Le Comité sollicite un passage, car certaines nouvelles portes devraient encore être agrées. Si le chantier s'est bien déroulé, le Comité regrette qu'un courrier d'informations n'ait pas été envoyé préalablement aux travaux.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

Tubize

Tubize - Rue de Vedeà - Fin des travaux	11.09.2019	Les travaux de préservation sont terminés. Couverture provisoire de la coursive - Couverture provisoire de la terrasse Le problème d'alimentation d'eau a été résolu. Si la Société et l'Entreprise générale ont trouvé un consensus, ce n'est pas le cas de l'Architecte. En conséquence, un dossier est déposé auprès de notre Conseil afin que la Justice définisse les responsabilités éventuelles de chacune des parties.
	20.11.2019	RAS
	11.03.2020	Le dossier judiciaire suit son cours. La Société ne manquera pas d'informer les locataires lors du jugement et des décisions en découlant. A la demande du Comité, la Société contactera l'Expert indépendant chargé du dossier et envisagera les travaux pour compte qui pourraient être réalisés afin que les locataires ne subissent pas ces désagréments pour une durée trop longue dans l'attente de la décision de justice quant à la responsabilité de ces malfaçons. Le Comité sera tenu informé via son Président.
	10.06.2020	L'expert indépendant doit déposer son rapport pour le 30 juin 2020. La Société confirme également que des loyers ont été adaptés tenant compte de la perte de jouissance de certaines pièces d'habitation.
	09.09.2020	Le problème de malfaçon est toujours bien suivi, et une réunion avec l'Expert désigné s'est tenue la semaine dernière. Son rapport est attendu. La Société attire l'attention du Comité sur le fait que le recouvrement de la coursive nécessitera un permis d'urbanisme vu l'importance de la construction à adjoindre au bâtiment. Les troubles de jouissance font bien l'objet de suivi par l'Expert. A ce jour, seul un Locataire effectue des rappels réguliers. Il est primordial de rappeler que des décomptes ont déjà été effectués et que la Société se doit d'avoir le rapport de l'Expert pour finaliser les calculs. Tous les Locataires concernés feront l'objet de dédommagements éventuels suivant le trouble défini par l'Expert.
	08.09.2021	Le maintien de la coursive sera prochainement étudié pour éviter d'autres dégâts. Le Tribunal de l'Entreprise a décidé de prolonger la mission d'expertise jusqu'au 31 décembre 2021 (décision du 2 septembre 2021) Le Comité propose que la Société tente d'obtenir un accord de l'expert pour prendre des mesures conservatoires afin que le bâtiment ne pâtit pas de la longueur de la procédure.
	17.11.2021	La Société est en attente de l'état de perte qui doit être établi par un Architecte. Le 10 novembre 2021, l'Avocat de la Société a sollicité l'Expert. Le conseil technique de la Société, Thibault BRUYR, l'informe de ce qu'il ne sera pas en mesure de fournir l'état de perte auquel il travaille avant le 30 novembre 2021 Il souligne la difficulté de chiffrer certains postes sans devis de référence, et la difficulté secondaire d'obtenir ces devis. Une fois l'état de perte, la question sera posée à l'Expert pour anticiper les travaux pour compte de tiers. Un entretien de la plateforme a en outre été réalisé cette semaine, suite à une visite sur place effectuée par Bernard WILLEM et Jean-Marc SCOREY.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

	10.03.2022	L'expert programme une visite sur place avec tous les intervenants et leur conseil, le 10 ou 19 mai 2022. La date doit encore être définitivement bloquée par l'Expert. Au vu de l'agenda, la Société enverra rapidement un courrier aux 12 Locataires de l'immeuble pour solliciter leurs remarques et les transmettre à l'Expert. Les questions porteront uniquement sur les dégâts liés aux travaux de construction du bâtiment, et non sur les autres problèmes techniques relevant du suivi quotidien. Le Président du Comité sera tenu informé de la date de la visite sur place.
	18.05.2022	L'expert a malheureusement annulé à la dernière minute la réunion du 10.05.2022. Cette réunion devait mettre en présence l'ensemble des parties concernées pour chiffrer le préjudice subi. Un état de pertes a été établi par un architecte expert, il est maintenant contesté par les parties adverses (entrepreneur et architectes). Une nouvelle date est proposée le lundi 30 mai 2022 à 9h, sans être, à ce jour, confirmée.
	14.09.2022	A l'issue de la réunion, des compromis ont été définis entre les parties. Le rapport final de l'expert est toujours en attente.
	16.11.2022	Un accord à l'amiable pour un montant global de 210.000 € est en cours de finalisation. Le Roman Païs et l'entrepreneur ont marqué leur accord, l'accord de l'architecte est toujours en attente. Les travaux pourront ainsi être réalisés et permettre aux Locataires de retrouver une utilisation normale des logements. Des travaux seront réalisés tant sur la coursive pour améliorer le passage que dans les appartements impactés par des dégâts.
	01.03.2023	A ce jour, toujours pas d'accord de l'assurance de l'architecte sur la proposition à l'amiable. La procédure juridique est toujours en cours. Cependant le service technique a pris les devants dans un appartement en trouvant l'origine d'infiltration d'eau, provenant de l'évacuation de la douche.
	10.05.2023	Il n'y a toujours pas d'accord juridique : c'est l'assurance de l'architecte qui ne donne pas son accord à la Société. Comme évoqué en réunion du 1^{er} mars 2023, les problèmes d'infiltration sont résolus, il faut maintenant réagréer le sol et les murs. Ce travail sera réalisé dans le courant du mois de juin 2023. De commun accord entre le Comité et la Société, ce point ne sera plus abordé ultérieurement.
	13.09.2023	Le dossier juridique est toujours en statu quo. Les travaux de rénovation d'un appartement sont en cours.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

Waterloo

Drève de l'Infante - Travaux RER	18.05.2022	La Société informe le Comité avoir été interpellée par des Locataires pour des dégâts survenus dans le cadre des travaux liés au RER et à la nouvelle gare. Un dossier a été initié via le Conseil juridique du Roman Pais pour solliciter Infrabel.
	14.09.2022	Suite à la mise en demeure de notre Avocat, INFRABEL avait indiqué, avant les vacances judiciaires, ouvrir un dossier et faire réaliser une enquête, via TUC RAIL, quant aux dégradations invoquées. N'ayant pas eu de retour de leur part, l'Avocat les a relancés, en les invitant à prendre position sur la tenue d'une réunion amiable sur les lieux, pour ce 25 septembre 2022. A défaut de réaction positive, il sera envisagé d'introduire une procédure, afin de demander la désignation d'un expert judiciaire, ayant pour mission de décrire les vices, leur origine et le coût des travaux de réfection à réaliser. A cette fin, l'Avocat doit disposer d'un rapport d'un conseil technique. En conséquence, l'Avocat souhaite savoir si la situation a évolué et notamment : - de lui indiquer si les fissures dans l'appartement drève de l'Infante, 9/5 se sont aggravées ; - de lui indiquer si d'autres locataires se sont plaints de l'apparition de nouveaux désordres. Enfin, il propose donc d'organiser une visio-conférence, à partir du 25 septembre 2022, pour faire le point sur les suites à réserver au dossier. Le Président de la Société communique les coordonnées du patron d'Infrabel qui réagit assez rapidement lors d'interpellations par mail.
	16.11.2022	L'expert mandaté par Infrabel conclut qu'il n'y pas de lien de cause à effet entre les travaux du RER et les fissures. En conséquence, la Société a informé son Conseil en ce sens : « Il est difficile d'accepter le rapport de l'expert qui réfute toute responsabilité d'Infrabel/Besix dans ces dégâts. Nos locataires qui ont vécu les travaux sont formels. L'expert parle d'un état des lieux, à notre connaissance Infrabel a fait un EDL dans notre bâtiment de la rue de la Station, mais pas à la drève de l'infante..... Peut-il nous fournir l' EDL de cet appartement. » La réponse de notre avocat est la suivante : « Je vous communique, en annexe, le courrier qui m'a été adressé par l'expert mandaté par la compagnie d'assurance de TUC RAIL, suite à sa visite des lieux du 20 octobre 2022. L'expert considère qu'il ne serait pas démontré que les dégradations proviendraient des travaux réalisés par INFRABEL. A cet égard, l'expert met en exergue les faits que : - l'immeuble est éloigné par rapport au chantier ; - l'état des fissures démontrerait qu'elles existaient de longue date. A ce stade, si vous souhaitez avancer dans ce dossier, nous devrions agir comme suit : - faire établir un rapport par un conseil technique, qui réfute la position de l'expert NORMAND et confirme la causalité entre les travaux et les dégradations ; - introduire, sur cette base, une procédure judiciaire afin de demander la désignation d'un expertise judiciaire. Toutefois, il serait opportun de disposer préalablement d'un devis, chiffrant le coût des travaux de réfection à réaliser.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

		En effet, les procédures impliquant la désignation d'un expert judiciaire engendrent des frais de conseil et d'expert (conseil technique et expert judiciaire) entre 4.000 € et 8.000 € ; de telle sorte que ces frais pourraient être disproportionnés par rapport à l'enjeu du litige. Il faudrait donc tout d'abord chiffrer l'enjeu du litige, afin de juger de l'opportunité des poursuites. » Pour avancer en ce dossier, une visio-conférence est organisée entre le Service technique et notre avocat ce 14 novembre, à 16 heures, pour discuter ensemble des suites de ce dossier. A l'issue de cette réunion, l'Avocat du Roman Pais a confirmé à la partie adverse que : « Ma cliente conteste formellement le contenu de votre courrier du 24 octobre 2022 puisque les affirmations unilatérales qui y sont reprises ne reposent sur aucun élément de preuve. Pour l'immédiat, je vous remercie de me communiquer une copie de l'état des lieux avant travaux de l'immeuble situé drève de l'Infante 9/5 dont vous faites état. Par ailleurs, ma cliente a constaté une fissure dans un autre appartement qui a été donné en location, situé drève de l'Infante 11/4. Je vous joins, en annexe, une photographie de la fissure qui a été constatée. La récurrence de l'apparition de désordres dans les immeubles situés drève de l'Infante, après la réalisation des travaux, confirme le lien de causalité entre les travaux et les désordres. »
	01.03.2023	Une visite de l'ensemble des appartements a été faite par le service patrimoine en collaboration avec le service social. Il en ressort que la situation n'a rien d'alarmante, seules des microfissures ont été constatées. Vu que rien ne lie la fissure aux travaux du RER et le coût important de lancer une procédure avec expert, nous proposons de réagréer l'unique fissure importante et de ne pas aller plus avant dans une procédure judiciaire.
	10.05.2023	La réparation est planifiée le 26 mai 2023.

Suivi général des chantiers externes

Le Directeur technique rappelle les fondamentaux en matière de surveillance de chantiers (architectes, bureau d'étude...).

Idem pour les fournisseurs extérieurs qui font l'objet de contrôle qualité.

Toutefois, si le contrôle se déroule au jour T, rien n'interdit que la situation soit différente au jour T+1 (exemple : nettoyage 1 fois par semaine). Il en va de même pour les réunions de chantier lors desquelles la Société et l'Architecte sont présents et vérifient, par exemple, la sécurité présente sur le chantier.

Le 13 septembre 2023, le Président de la Société, les Administrateurs représentant le CCLP et Bernard WILLEM, Directeur technique, ont effectué une visite du chantier de la Barrière.

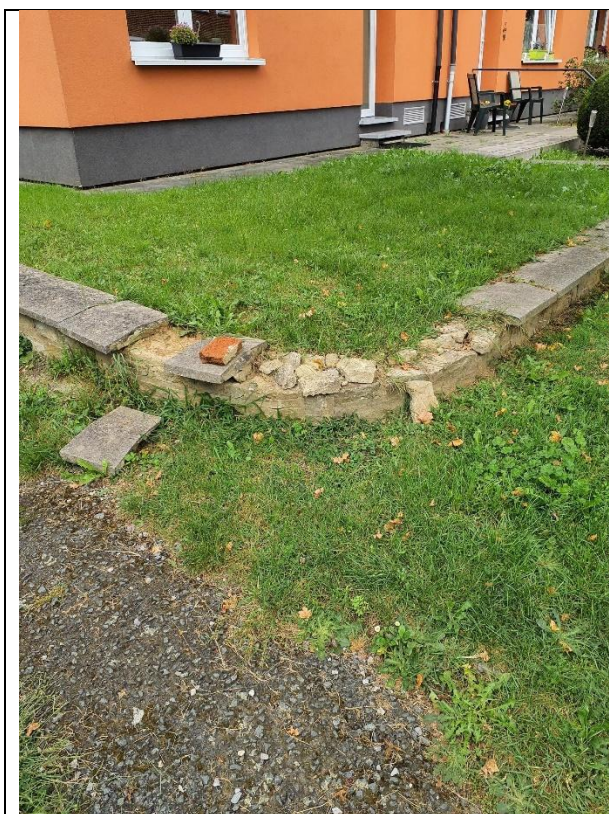
Certaines remarques relèvent du chantier Pivert 2, dont la réception a été donnée en 2018, mais serviront de points d'attention pour les futurs chantiers.

Le Directeur technique présente et commente quelques photos anonymisées prises sur le site. Le Président du Comité remercie la Société pour cette visite constructive et éclairante.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023



**Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP
le 12 septembre 2023**



Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023



L'ensemble des services concernés mettra tout en œuvre pour améliorer les procédures et réaliser les démarches d'usage auprès des fournisseurs et locataires concernés.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

Points présentés par la Société

Plan de rénovation 2020-2025

Lot 2 Braine-l'Alleud, quartier de la Barrière (101 maisons)

L'auteur de projet, « ABR Architecture Urbanisme scrl », de Bousval, a visité les logements avec le service social de la Société afin de réaliser l'étude de faisabilité, dont les résultats seront prochainement communiqués au Conseil d'Administration.

Lot 3 Braine-le-Château, rue Flachaux (28 maisons)

L'étude de faisabilité a été réalisée par l'Auteur de projet, « Bruyr Partners » de Gosselies.

L'étude a été envoyée pour autorisation à la SWL. Dès réception de l'autorisation par la SWL, l'Auteur de projet rédigera le permis.

Lot 6 Nivelles, quartier des 4 Vents - Vert Chemin (65 appartements / 6 maisons)

L'Auteur de projet, le bureau « Wax Architecture sprl / G.ECO Architectes » d'Obourg a communiqué le dossier base d'adjudication, en cours de relecture par le Bureau d'études de la Société. Il sera rapidement envoyé à la Tutelle pour approbation.

Lot 7 Tubize, quartier du Stierbecq (87 maisons)

Le bureau « Capsule d'Architectes scprl » de Charleroi a analysé ensuite les offres. Le marché a été attribué, en réunion du Conseil d'Administration du 30 août 2023, aux entreprises suivantes :

- Lot 1 : Gros œuvre - couverture, menuiseries extérieures, parachèvements et abords
« DUCHENE sa », de Modave 4.390.372,70 €
- Lot 2 : Chauffage et ventilation
« JORDAN sa » de Farciennes 400.691,00 €
- Lot 3 : Electricité
« EGF sprl » de Strépy-Bracquegnies 87.275,25 €

Lot 8 Tubize (Clabecq), chant des Oiseaux (90 maisons)

L'étude de l'Auteur de projet, « ABR Architecture Urbanisme scrl », de Bousval, est en attente d'approbation par la Société wallonne du Logement. Dès réception de l'accord, les plans seront soumis à la DGO4.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

Lot 9 Quenast, rues des Agaces et des Coucous & Rebecq, avenue des Croix du Feu (76 maisons)

Les décisions de non-attribution du marché ont été envoyées.

Dès extinction du délai de recours, la commande sera officiellement passée au bureau « Théma Architecture », de Nivelles.

Le marché de services d'architecture pour les 4 lots suivants a été lancé, mais aucune offre n'est parvenue à la suite de la procédure ouverte :

- Lot 1 Braine-l'Alleud, quartier de la Barrière (24 appartements)
- Lot 4 Nivelles, allées du Sablon et du Wichet (24 appartements)
- Lot 5 Nivelles, quartier de la Maillebotte, rues du Paradis et de Sotriamont (64 maisons)
- Lot 10 Nivelles (Baulers), rue Cité Jardin (26 maisons)

Considérant qu'aucune offre n'est parvenue à la Société (sur 41 consultations du dossier), le Conseil d'Administration, réuni en séance du 30 août 2023, a décidé de relancer le marché, en consultant d'autres entreprises, par procédure négociée sans publication préalable, sur base de l'Article 42 de la loi du 17 juin 2016.

Considérant le type de procédure, les opérateurs économiques suivants seront contactés :

- Bellemans bureau d'architectes, de Charleroi ;
- Bruyr Partners, de Gosselies ;
- Théma Architecture, de Nivelles ;
- ABR Architecture Urbanisme, de Bousval ;
- Capsule d'architectures, de Charleroi ;
- Archinachtegaele Vincent, de Nivelles.

Le Directeur technique attire l'attention sur le fait qu'une réflexion financière et technique est en cours, concernant le lot n° 4 dont les logements disposent d'une PEB C/D et dont les travaux devraient alors être financés sur fonds propres.

Circulaire SWL 2023/N°18 Gestion du subside de fonctionnement alloué aux Comités consultatifs de locataires et de propriétaires (C.C.L.P.)

Une copie de la circulaire SWL 2023/N°18 a été transmise aux membres du Comité en même temps que la convocation à la présente réunion. Cette circulaire a aussi été communiquée au Président du Comité dès sa réception.

La circulaire a pour objectif de rappeler les règles de gestion du subside annuel et reprend une liste des dépenses éligibles :

- Frais de secrétariat
- Frais d'informations aux locataires
- Frais de déplacement
- Frais de formation
- Frais d'animation et d'activités sociales

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2023

Visite du Patrimoine de la Société

Le Directeur Gérant confirme aux Membres du CCLP que la visite du patrimoine est bien organisée le samedi 16 septembre 2023.

La réunion est prévue à 8 heures 30 au siège social de la Société, heure à laquelle un petit déjeuner sera prévu avant le départ pour cette journée conviviale, à 9h.

Pour le déjeuner, un arrêt est prévu à Tubize.

Le car fera un passage dans un maximum de quartiers de la Société.

Chaque participant recevra un dépliant explicatif, avec photos et chiffres descriptifs.

Hors personnel présent, les participants sont au nombre de 23.