

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 15 novembre 2023

Points présentés par le Comité

Tableau de suivi

Nivelles

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 interpellier 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 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...).

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 15 novembre 2023

	01.03.2023	Les nouvelles télécommandes pour le garage n'ont pas encore été livrées par le fournisseur.
	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.
	15.11.2023	Il manque actuellement encore deux récepteurs pour finaliser l'installation. L'installation est prévue avant la fin de l'année 2023. Doit-on tracer les parkings au sol avant les nouvelles bornes ?

Concernant la demande liée à la thermographie des bâtiments réalisée par l'InBW, la Société a sollicité la Ville de Nivelles pour l'ensemble des logements. Les résultats seront présentés lors de la prochaine réunion en mars 2023.

La Ville de Nivelles ne voit par ailleurs pas d'inconvénients à ce que la Société diffuse l'information aux locataires. De plus, ayant déjà fait rapidement le tour de vos habitations, le gestionnaire du dossier nous informe déjà que les habitations de la Société font figure d'exemples en termes de déperditions sur le territoire nivellois. Avec de si bons résultats, il serait dommage de ne pas diffuser l'information.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 15 novembre 2023

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.
	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

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 15 novembre 2023

		deux abris. Le Comité sollicite un passage, car certaines nouvelles portes devraient encore être agrégées. Si le chantier s'est bien déroulé, le Comité regrette qu'un courrier d'informations n'ait pas été envoyé préalablement aux travaux.
	15.11.2023	Une analyse est à réaliser avec les locataires concernés pour l'implantation finale des nouveaux chalets. La Société propose des chalets en bois. Vu l'implantation en façade se pose l'obligation d'un permis d'urbanisme ? Via la Ville ? Via la Région ? Une réunion sera organisée sur place avec un représentant du service de l'urbanisme pour définir le projet, en tenant compte des bornes posées par Ores.

Tubize

Tubize - Rue de Vedeo - 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 pâtisse pas de la longueur de la procédure.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 15 novembre 2023

	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.
	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 Pais 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.
	15.11.2023	La rénovation de l'appartement est terminée, les problèmes d'infiltrations se situaient au niveau de la douche dont le travail d'installation était mal exécuté

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 15 novembre 2023

Précompte immobilier - Remboursements

Le Comité aimerait savoir ce qu'il en est du remboursement des précomptes immobiliers aux locataires.

La Société rappelle que cet impôt régional est payé chaque année par les propriétaires sur leurs biens immobiliers. La réduction, qui n'est pas une prime, n'est octroyée aux propriétaires qu'après paiement de l'impôt.

En outre, les procédures ont évolué depuis le passage de cette compétence entre Service Public Fédéral et le Service Public de Wallonie.

Les Locataires pouvant bénéficier de cette opportunité ne peuvent donc recevoir de virement tant que la Société n'a pas été invitée à payer son impôt. En tout état de cause, ces moments peuvent varier d'année en année. La Société ne thésaurise pas les montants pour faire de l'intérêt au détriment du Locataire, qui ne doit pas considérer ce possible versement comme une prime.

En outre, le transfert de la compétence correspond aussi avec une autre analyse des dossiers individuels, dont certains, précédemment acceptés par le SPF, ne le sont plus forcément par le SPW. Ce n'est pas la SLSP qui décide de qui a droit à la réduction.

Pour mémoire, les réductions sont octroyées dans les cas suivants :

- réduction pour chef de famille souffrant d'un handicap
- réduction pour grand invalide de guerre
- réduction pour enfants à charge
- réduction pour personnes handicapées à charge
- réduction pour autres personnes à charge qui ne sont ni des enfants, ni des personnes handicapées (ce ne peut en aucun cas être votre conjoint(e) ou le cohabitant légal).

Difficulté complémentaire pour la Société : les listes communiquées par le SPW reprennent uniquement les numéros nationaux des ayants droit. Le service doit donc aussi s'atteler à rechercher les Locataires concernés.

Le Comité souligne la problématique des courriers envoyés directement aux locataires par le SPW pour les informer de la réduction qui leur est octroyée. Il serait en effet alors interpellant que la Société lance des procédures de contentieux pour un locataire qui déduirait la réduction de son loyer. Le Directeur financier rassure le Comité que de telles procédures ne sont pas d'application et que ces cas sont extrêmement rares.

Le Directeur Gérant informe le Comité que la Société wallonne du Logement et le Service public de Wallonie ont conclu à la mise en place d'un groupe de travail pour analyser les problématiques relevant du précompte immobilier.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 15 novembre 2023

Points présentés par la Société

Tableau forfaitaire des interventions techniques - Reçus

Pour mémoire, en réunion du Comité du 18 novembre 2020, le Directeur Gérant a présenté un modèle de tableau pouvant servir à la base de la réflexion et a adapté au système de forfaits déjà mis en place et approuvés par le Comité.

Ce tableau s'établissait comme suit :

Désignation	Valeur tvac	Durée de vie	Franchise	Abattement au-delà de la franchise	Quote-part résiduelle
Meuble sous évier 1000 * 60 mm	146,00 € / Pièce	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Mitigeur évier	72,00 € / pièce	12 ans	4 ans	10 %	20 %
Flotteur WC	33,00 € / pièce	12 ans	2 ans	8 %	20 %

En raison de la crise sanitaire, cette réflexion n'a pu se dérouler plutôt.

Comme prévu lors de la réunion du Comité du 13 septembre 2023, le Directeur financier a rencontré Bernard LEBBAL et Dominique OUDAER, le 15 novembre 2023, en préalable à la réunion avec le Comité.

Au terme de la réunion, un accord a été conclu et prendra cours dès le 1^{er} janvier 2024. Cet accord porte sur les points suivants :

- application du montant forfaitaire à 100 % si la réparation est effectuée dans les quatre premières années ;
- application de 50 % du montant forfaitaire initial si la réparation est effectuée entre la quatrième et dixième année ;
- réparation gratuite au-delà de la dixième année ;
- le remplacement de l'entièreté de la robinetterie et toilettes est effectué préalablement à la relocation de tout logement.

Le montant forfaitaire appliqué est, dans tous les cas, inférieur au prix du marché. Chaque année, il sera indexé selon le coefficient d'actualisation des loyers et validé par une délégation de deux membres du Comité consultatif des Locataires et Propriétaires.

Cette décision s'applique uniquement aux réparations dues à la vétusté du matériel et non à la dégradation volontaire de celui-ci.