

COMPTE-RENDU - RÉUNION GÉNÉRALE DE LOCATAIRES -15/04/2025

En l'absence de COCOLO (Conseil Consultatif de Locataires), le Logis-Floréal doit organiser des réunions générales de locataires. Cette réunion est la troisième réunion organisée sous ce format. Cela permet de donner des informations et de discuter avec les locataires sur des problématiques collective (en lien avec leur logement ou avec le quartier). De nouveaux thèmes sont proposés à chaque réunion.

Voici les thèmes abordés pendant cette réunion :

- Entretien des jardins privatifs
- Les charges locatives
- Les canalisations et les égouts
- L'entretien des châssis

Environ 90 personnes ont participé à cette rencontre. Merci pour votre nombreuse participation.



TABLE RONDE SUR LES ENTRETIEN DES JARDINS PRIVATIFS (Daniel VAN HASSEL & Corentin HAUWAERT)

Objectif: rappeler les règles d'entretien des jardins privatifs à charge des habitants

- **Taille des haies entre 1m10 (Floréal) ou 1m30 (Logis) et maximum 1m70 - au printemps, vérifier l'absence de nid avant la taille.**
- **Arrachage du lierre au pied des haies -** *Le lierre n'est pas une mauvaise herbe mais elle peut empêcher la haie de pousser correctement si on le laisse aller et qu'il prend trop de volume (étouffe la haie). En cas de haies mitoyennes, les deux locataires doivent l'entretenir.*
- **Taille des plantes grimpantes de façades autour des portes et fenêtres -** *Les jardiniers taillent les plantes côté extérieur des jardins. Toutefois, ils ne savent pas passer assez régulièrement pour éviter les repousses. Ne pas hésiter à couper les repousses. Le lierre est quant à lui un bon isolant sur une façade saine. Ces plantes grimpantes amènent plus d'insectes et c'est donc une bonne chose.*
- **Taille des arbustes**
- **Pas d'entreposage de matériaux, débris, détritiques et déchets de toute nature, à l'exception des zones de compostage**
- **Pas d'écran visuel intégré à la haie -** *Certains locataires ont demandé quoi faire si pas d'écran visuel et que leur haie dépérit. Daniel leur a demandé de prévenir le Logis-Floréal afin que les jardiniers les remplacent si nécessaire.*
- **Pas de modification des portillons**

Que se passe t'il si un jardin n'est pas/mal entretenu ?

- Un tour des jardins a été effectué par les chefs-jardiniers. À ce jour, 64 jardins ont été répertoriés comme non entretenus et 41 ont été entretenus depuis, il y a eu 28 mises en demeure et 7 dossiers chez l'avocat.
- Si certains arbres sont malades, il faut le signaler aux jardiniers, comme pour les haies.
- Daniel invite à créer des zones de compostage dans son jardin et précise qu'un compost bien fait ne sent pas mauvais. Il est important d'aérer le compost régulièrement.

Règles par rapport au placement d'un abris de jardin

- Une demande d'autorisation doit être faite avant au Logis-Floral
- Dimensions : max surface 6 m² / longueur 3.2 m / largeur 2.2 m / hauteur 2.25 m du sommet au sol
- Localisation : à min 80 cm des haies pour permettre leur entretien
- Toiture : soit tuiles, soit roofing
- Daniel rappelle qu'il faut introduire une demande préalable.

Règles par rapport au placement d'un poulailler

- Une demande d'autorisation doit être faite avant au Logis-Floral
- L'installation doit être réversible (démontable ou déplaçable)
- Dimensions : max surface 6 m² / longueur 3.2 m / largeur 2.2 m / hauteur 2.25 m du sommet au sol
- Localisation min 80 cm des haies
- Nuisances : période test de 3 mois pour évaluer les nuisances vis-à-vis du voisinage / maximum 3 poules

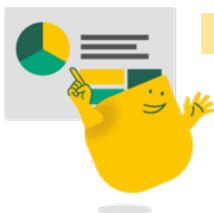


TABLE RONDE SUR LES CHARGES LOCATIVES (Daphné GODFIRNON & Angélique RUTAYISIRE-PIERLOT)

Objectif : expliquer comment sont calculées les charges, ce qu'elles comprennent, leur répartition et leurs spécificités selon le type de logement.

Le calcul de la provision des charges se base sur les factures réelles, les tendances et l'indexation, vérifiées par un réviseur. Nous distinguons 3 types de charges :

1. Les charges communes réparties entre tous les logements pour :

- L'entretien des chaudières ;
- Les frais de garde technique : une provision d'1€ par locataire est demandé pour bénéficier d'un service technique en dehors des heures de bureau.
- L'entretien des espaces verts* ;
- L'assurance* abandon de recours et bris de vitrage.

2. Les charges individuelles

- Il s'agit des consommations privées d'eau et de gaz. Le détail de ces consommations est communiqué une fois par an au locataire.

3. Les charges supportées par les locataires bénéficiaires de certaines prestations :

- Entretien des parties communes : nettoyage des communs et des vitres, consommation électrique des parties communes, enlèvement des encombrants, location extincteurs, entretien des exutoires de fumée et central incendie, entretien de l'installation de contrôle des accès et de la vidéophonie ;
- Entretien des panneaux solaires et entretien de la ventilation mécanique contrôlée (repris avec entretien des chaudières) ;
- Entretien des ascenseurs ;
- Nouveau depuis 2025 : le curage préventif du réseau de canalisation et égouttage (voir ci-après).

* Note : les frais d'entretien des espaces verts sont répartis entre tous les logements **sauf ceux situés à Auderghem, qui ne disposent pas d'aménagements verts**. Ces frais sont répartis à parts égales entre les locataires des logements concernés mais aussi les propriétaires de logements privés situés sur le territoire du Logis-Floral.

* Note : Assurances :

- La SISF facture « l'abandon de recours » dans les charges.

- En cas d'incendie, seules les causes non intentionnelles sont couvertes.
- Chaque locataire doit souscrire une assurance pour ses biens personnels.

Note : dépôts sauvages et encombrants :

- Lorsqu'un locataire est identifié comme responsable du dépôt, les frais sont facturés individuellement. Sinon, ils sont répartis dans les charges communes de l'immeuble.
- Un locataire a demandé s'il devait signaler les personnes qui déposent des encombrants. Il est conseillé, si on voit la personne, de lui parler calmement et de l'inviter à retirer ses déchets plutôt que de la dénoncer. L'agent de convivialité du Logis-Floréal, Ibrahim Tarhan peut également être contacté.

Le débouchage des égouts et canalisation dans les charges:

- Le LF a décidé d'assurer un curage préventif du réseau afin de limiter les interventions de débouchage dans le futur et recherche un entrepreneur pour réaliser ce travail.
- C'est pourquoi une provision de charge spécifique est réclamée cette année, dont le montant a été estimé sur base des dépenses de ce type des années antérieures. Si aucun entrepreneur n'est trouvé, les montants seront remboursés aux locataires.
- Comment Le Logis-Floréal identifie-t-il les responsables en cas de bouchon dans une canalisation ? Un locataire donne l'exemple d'une chambre de visite dans son jardin, suspectant que plusieurs conduites d'égout y passent. Daphné a expliqué que l'utilisation de caméras permet d'identifier l'origine des bouchons.



TABLE RONDE SUR LES CANALISATIONS / ÉGOUTS (Jean-Christophe LECLERC & Nicolas LEMOINE)

Objectif: rappeler la distinction entre le réseau privatif de canalisation et le réseau commun de canalisation.

L'entretien général du réseau privatif incombe au locataire ainsi que les frais de débouchage des canalisations des éviers, lavabos, baignoires, douches, toilettes..., y compris pour les problématiques privatives qui auraient un impact sur les parties communes si la responsabilité du locataire est prouvée.

- **Pour les appartements :** le réseau privatif correspond au réseau de tuyaux sanitaires qui se trouvent dans l'appartement.
- **Pour les maisons :** le réseau privatif va jusqu'à l'égout du jardin, il englobe donc en plus les sterfputs des terrasses/jardins.
- **Le locataire est responsable de :** l'entretien de ce réseau privatif et il doit effectuer l'entretien, les débouchages et les réparations éventuelles liées à son occupation à ses frais.
- **Le propriétaire est responsable** en cas de vétusté de l'installation du réseau privatif et commun ; le propriétaire (Le Logis-Floréal) effectue les réparations à ses frais dans ce cas.

Rappel des bons gestes pour bien entretenir ses canalisations au quotidien :

- Utiliser des produits naturels pour l'entretien : le bicarbonate de soude et le vinaigre blanc sont efficaces pour nettoyer les sanitaires ainsi que pour prévenir les bouchons et les odeurs dans les canalisations. On peut en mettre 1 à 2 cuillères à soupe régulièrement dans les canalisations et les toilettes. Par ailleurs, le vinaigre blanc chaud nettoie les canalisations, limite les risques de calcaire et de dépôts de graisses.
- Ne surtout jamais jeter de graisses ou d'huiles de cuisson dans les éviers ou wc : essuyer le surplus de gras dans les poêles et casseroles avec un essuie-tout et le jeter à la poubelle.

- Dans les WC, on ne jette **RIEN SAUF LE PAPIER TOILETTE**. Ne jamais jeter de restes de nourriture, d'essuie-tout, de serviettes hygiéniques, de langes, de lingettes - mêmes biodégradables - dans les WC
- Nettoyer les sterfputs régulièrement : enlever les feuilles mortes, la terre qui s'y incruste, nettoyer à l'eau chaude vinaigrée.
- Il faut distinguer la gestion des eaux usées (éviers, lavabo, baignoire, douche, WC...) de la gestion des eaux de pluie : les égouts absorbent les eaux usées des appartements et des maisons, ainsi que les eaux de pluies.

Certains locataires évoquent des problèmes d'inondations des caves des maisons lors des fortes pluies. Le réseau d'égouttage de la cité est en effet vétuste et nécessite d'être complètement rénové. La rénovation du dispositif prendra du temps vu le coût et l'ampleur des travaux. Ces travaux se dérouleront en plusieurs phases et sont menés par la société gestionnaire du réseau d'égouttage en Région de Bruxelles-Capitale VIVAQUA.

- Afin de limiter les risques de dégradation en cas d'infiltration ou d'humidité dans les caves, nous vous recommandons de stocker vos affaires personnelles sur des palettes en bois ou en plastique, de manière à les surélever du sol.



ATELIER SUR L'ENTRETIEN DES CHÂSSIS (Laurent HACHOUCHE & Thierry DELICOURT)

Objectif : Montrer comment réaliser certaines interventions d'entretien des châssis en bois. Répondre aux questions (ci-dessous une synthèse des réponses).

- **Problème de mécanisme sur châssis aluminium du site Trois Tilleuls / Garennes / Fauconnerie :** Contacter le Service technique qui fera intervenir un menuisier
- **Qu'est-il prévu dans le chantier des 84 logements « La Pointe » (Naïades / Vestales / Berensheide) ?** Vous trouverez [un résumé de projet sur le site internet](#), une séance d'information a eu lieu le 11 mars 2024 au cours de laquelle des informations plus détaillées ont été communiquées aux habitants des immeubles concernés.
- **Que faire si j'ai une suspicion de mэрule ?** Contacter le Service technique (permanence téléphonique, permanence physique, mails, courriers). Si nous avons un doute sur la présence de mэрule, un échantillon sera prélevé.
- **Problème d'étanchéité sur châssis PVC du site Wauters :** Contacter le Service technique qui fera intervenir un menuisier
- **Est-ce qu'une campagne de peinture est prévue ?** Un plan d'entretien est en cours de développement, nous pourrions communiquer plus d'informations une fois finalisé.
- **Est-ce que la peinture intérieure des châssis est fournie également ?** Oui car il est préférable de peindre les deux faces du châssis au même rythme afin d'assurer un bon équilibre de transfert d'humidité au travers du châssis.
- **Problème de garantie sur châssis concernés par un gros chantier :** Contacter le Service technique en précisant les châssis concernés et qu'il s'agit d'un chantier récemment terminé.

La prochaine réunion aura lieu en octobre 2025. Les thèmes :

- **Atelier - bruit dans les logements,**
- **Table ronde - « qui fait quoi » dans les logements**
- ...