



Foyer Schaerbeekois
Schaerbeekse Haard

Guide pratique de mon logement

I.

Votre contrat

II.

Votre logement

III.

Vos documents



Foyer Schaerbeekois
Schaarbeekse Haard

**Vous êtes à présent locataire
du Foyer Schaerbeekois!
Bienvenue!**

Votre farde d'accueil est un outil destiné à vous guider tout au long de votre parcours de locataire au Foyer Schaerbeekois.

Vous y trouverez des conseils, des réponses aux questions que vous vous posez mais également des gestes à adopter afin de prendre soin de votre nouveau logement.

N'hésitez pas à ranger dans cette farde les documents importants que vous recevez des différents services du Foyer Schaerbeekois.

Vous pouvez également compléter cette farde avec les petits flyers pratiques qui sont distribués lors des réunions d'habitants.

**Le Foyer Schaerbeekois vous souhaite
un bon emménagement!**

I. Votre contrat

1. Bienvenue.....	4
2. Présentation et coordonnées du FSH.....	8
3. Vos droits et vos devoirs.....	13
4. Votre loyer et vos charges locatives.....	15
5. Changement de votre composition de ménage.....	20
6. Changer de logement.....	21
7. Le/la délégué(e) social(e).....	22
8. Vous quittez votre logement.....	23





1. Bienvenue



1.1.

Vous entrez dans votre nouveau logement

Vous êtes à présent locataire du Foyer Schaerbeekois... Bienvenue!
Plusieurs démarches accompagnent votre emménagement dans nos logements :

Signer votre contrat de bail

Le contrat de location et le règlement d'ordre intérieur fixent les droits et obligations réciproques du locataire et du Foyer Schaerbeekois.

Conservez ces documents parmi vos papiers importants (un emplacement a été prévu dans cette garde à cet effet).

Lors de la signature du bail, vous devez déposer une garantie locative dont le montant correspond à deux mois de loyer principal (sans les charges) qui vous sera restituée lors du départ du logement, si l'état des lieux ne présente pas de dommages.

Vérifier si vous avez droit aux allocations de relogement.

Les allocations de relogement sont destinées aux locataires bruxellois qui déménagent en Région bruxelloise suite à l'insalubrité de leur habitat, en raison de son étroitesse ou de son inadaptation aux personnes à mobilité réduite, âgées ou présentant un handicap.

Toutes les informations disponibles à ce sujet sont sur le site www.logement.brussels ou au CIL (voir informations ci-dessous).

4

Centre d'informations sur le logement (CIL)

Le CIL fait partie de Bruxelles Logement et vous informe à propos du logement en Région de Bruxelles-Capitale. Ses missions sont :

- centraliser toutes les données relatives aux législations, réglementations et organismes présentant un lien direct ou indirect avec le logement, applicables en Région de Bruxelles-Capitale;
- donner à toute personne intéressée une information de première ligne;
- orienter les personnes vers les services compétents.

Plus d'informations sur le site :

www.logement.brussels

Pour les contacter :

CIL - Bxl Logement -
Service public régional de Bruxelles
Place Saint-Lazare 2 - 1035 Bruxelles

Tél.: 0800/40.400

E-mail: cil-wic@sprb.brussels

L'état des lieux, qu'est-ce que c'est ?

1. Procéder à l'état des lieux

Un état des lieux est la description d'un logement loué, des pièces et des équipements de ce logement. Il se fait lors de l'entrée du locataire dans le logement et lors de la sortie.

Ce document est signé par vous et par le Foyer Schaerbeekois. Il est à conserver annexé à votre contrat de bail.

En cas de dégradations visibles entre les deux états des lieux, les frais de travaux de remise en état initial du logement seront à votre charge.

2. À quoi sert-il ?

Ce constat permet d'éviter les litiges entre le locataire et son bailleur.

En effet, la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie permet de constater les éventuelles dégradations.

L'état des lieux doit donc être détaillé. Tout y est décrit avec soin. Des photos peuvent y être annexées.

L'état des lieux protège donc à la fois :

- Le propriétaire, contre le risque d'une perte financière en réparations de son bien.
- Le locataire, contre le risque que son bailleur ne lui impute à tort des dégâts qu'il n'a pas commis.

3. Quand ? Comment ?

C'est après l'établissement de cet état des lieux que nous vous remettons les clés de votre logement et que vous pourrez ouvrir vos compteurs (eau, gaz, électricité) ou les reprendre à votre nom en fonction de la situation précédente.

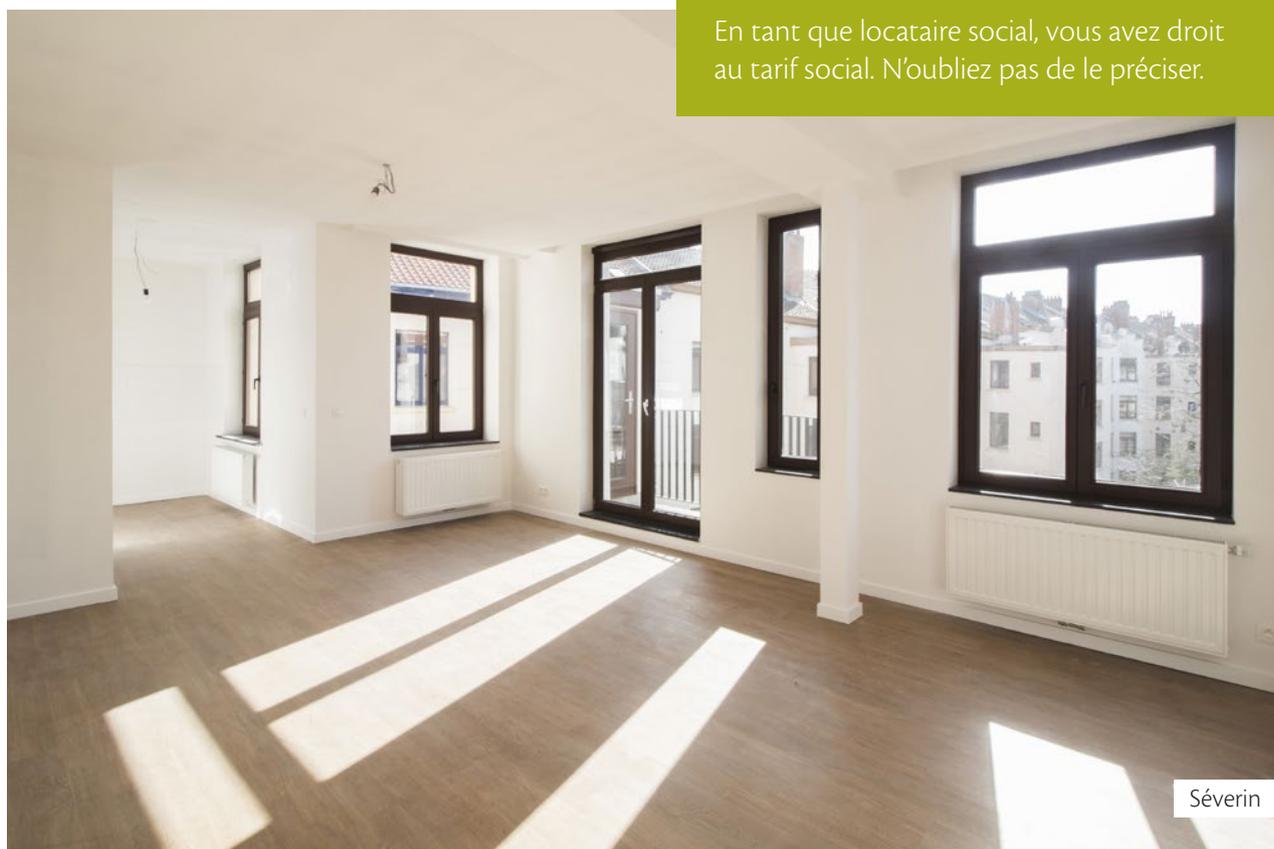
Lors de l'état des lieux, nous vous remettons toutes les informations nécessaires pour procéder à l'ouverture de vos compteurs (code EAN, n° de compteur et index).

Bon à savoir

En ce qui concerne votre fournisseur d'électricité, n'hésitez pas à comparer les offres avant de faire votre choix.

www.brugel.brussels

En tant que locataire social, vous avez droit au tarif social. N'oubliez pas de le préciser.





Pour un état des lieux réussi

Chers locataires, vous trouverez ci-dessous les conseils pour que tout se passe bien lors de vos états des lieux. Il est important de bien vous y préparer. Le nettoyage et l'entretien doivent être réguliers. Voici la ligne de temps qui illustre les étapes à suivre.

1

Avant d'avoir les clés, une visite du logement est organisée en présence d'un agent du Foyer Schaerbeekois pour l'état des lieux d'entrée.

2

Juste après, vous pourrez lancer les démarches usuelles comme ouvrir les compteurs d'eau, de gaz, prendre un abonnement internet, etc.

3

Si vous constatez une dégradation au cours de votre bail, il est préférable d'effectuer la réparation au plus vite, afin de maintenir le bien en bon état au fur et à mesure.

4

Avant de partir: que fait-on ?

- Avant l'état des lieux de sortie, il faut vérifier que l'état général du logement est le même que lors de l'état des lieux d'entrée.
- Les sols doivent être nettoyés et désencombrés, sans dégradations altérant leur aspect d'origine.
- Le revêtement ou la peinture des murs doivent être propres et en bon état.
- En fonction des équipements, ces derniers doivent être nettoyés, détartrés ou dégraissés.

5

Le jour de l'état des lieux de sortie:

Les lieux doivent être vides de tout objet et correctement nettoyés.

Les compteurs (eau, gaz, électricité) restent ouverts afin de pouvoir vérifier le bon fonctionnement des appareils

Le FSH s'occupe de faire le nécessaire pour transférer le contrat au nom de la société.

Merci de ne pas fermer vos compteurs.

En cas de coupure, les frais éventuels de réouverture seront à la charge du locataire.

Lors de votre départ, les clés sont remises au bailleur ainsi que toutes les copies supplémentaires.



1.2. Une fois installé, n'oubliez pas...

N'oubliez pas de reprendre à votre les noms, les contrats d'énergie (eau, gaz, électricité)

Voir page 36.

N'oubliez pas d'assurer votre nouveau logement

Pour le contenu de votre logement et votre responsabilité quant aux biens de vos voisins, vous devez souscrire à une assurance habitation.

En effet, le Foyer Schaerbeekois assure la totalité de son patrimoine contre les risques liés à un sinistre. Cette assurance comprend un abandon de recours contre le locataire. Donc, en cas de sinistre (incendie, dégâts des eaux,...) dont vous seriez responsable, le Foyer Schaerbeekois ne réclamera pas le remboursement des dommages au bâtiment.

Par contre, le **contenu de votre appartement, cave ou grenier n'est pas assuré par le Foyer Schaerbeekois.**

Si vous n'avez pas d'assurance habitation, vous ne serez pas dédommagé des dégâts sur vos effets personnels et vous seriez tenu responsable des dégâts infligés aux biens de vos voisins.

Bon à savoir

- Vous pouvez vous assurer auprès de la compagnie d'assurance de votre choix.
- Pensez également à assurer votre porte d'entrée. Le Foyer Schaerbeekois n'intervient pas en cas de dégâts.
- N'hésitez pas à comparer les offres avant d'y souscrire.
- Vérifiez le montant des garanties, les conditions et comparez les tarifs des différentes compagnies.
- Il faut que votre contrat comprenne ces garanties: dégâts des eaux, incendie, catastrophe naturelle, intempéries et éventuellement vol et vandalisme.
- Pour la garantie contre le vol, vérifiez avec votre assureur les conditions nécessaires pour que la garantie puisse s'appliquer.
- N'oubliez pas de mentionner si vous avez des objets de valeur dans votre cave ou votre grenier afin d'étendre la couverture de votre assurance à toutes vos possessions.

N'oubliez pas d'organiser votre changement d'adresse

Mettez votre nom sur la sonnette et sur votre boîte aux lettres.

Prenez contact le plus vite possible et communiquez votre nouvelle adresse aux administrations et services publics suivants:

- La commune de Schaerbeek;
- Votre opérateur de télécommunications, votre banque, etc.;
- Votre(vos) assurance(s);
- Écoles et crèches;
- Attention, pour votre employeur, votre caisse d'allocations familiales, Actiris, la mutuelle, etc., les adaptations se font dorénavant de manière automatique.



2. Présentation du FSH



2.1. Historique et patrimoine

Le Foyer Schaerbeekois est une Société Immobilière de Service Public (SISP) sous la tutelle de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

La SLRB est une institution régionale bruxelloise qui contrôle et encadre le fonctionnement de sociétés de logements sociaux. Plus d'informations: www.slr-bghm.brussels

Historique du FSH

Le Foyer Schaerbeekois est une Société Immobilière de Service Public bruxelloise qui gère plus de 2500 logements dans lesquels vivent plus de 5600 locataires. Le Foyer Schaerbeekois existe depuis 1899 et emploie une centaine de personnes.

8



2.2. Organigramme

L'assemblée Générale

Le Foyer Schaerbeekois est une société coopérative à responsabilité limitée. Une Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an. Celle-ci est composée de représentants de la commune, de la région, du CPAS de Schaerbeek et de petits porteurs de parts sociales. Elle est souveraine en matière de décision.

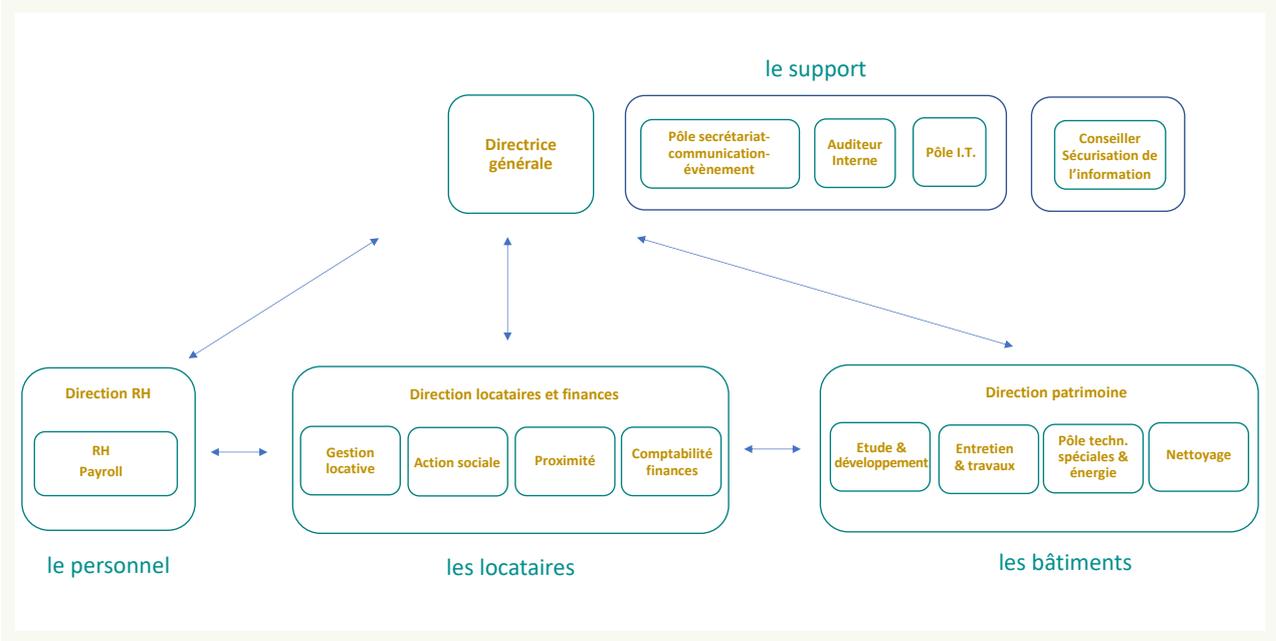
Le Conseil d'Administration

L'assemblée générale nomme les membres du Conseil d'Administration (CA), composé de maximum 15 administrateurs(trices).

Le Comité de Gestion

Afin d'assurer la gestion journalière et la prise de décision de manière régulière, le CA nomme un Comité de Gestion qui se compose du/de la Président(e) et d'un(e) Vice-Président(e) du CA, de 4 administrateurs(trices) et du/de la délégué(e) social(e) de la SLRB.

Les Services et la Direction



Consolation





2.3. Les services du Foyer Schaerbeekois

Service	Missions
Direction Générale	
	La Direction Générale travaille en étroite collaboration avec le Comité de Gestion et le Conseil d'Administration et gère l'ensemble des activités de la société.
Direction Locataires	
Service gestion locative (inclut candidatures, service locatif et contentieux)	<ul style="list-style-type: none">• Ce service gère et met à jour votre dossier de locataire: signature et fin de bail, calcul du loyer, déménagement, attribution des logements et gestion des listes de candidats, changement de composition de ménage, gestion des badges...• Ce service gère aussi les situations d'arriérés locatifs.
Service comptabilité finances	Ce service gère le décompte des charges et l'adaptation des provisions.
Service social individuel et collectif	Le service social individuel vous accompagne pour: <ul style="list-style-type: none">• surmonter des difficultés familiales, financières ou médicales• vous aider à gérer les éventuels problèmes de voisinage• vous aider à vous adapter à votre nouveau logement et à mieux comprendre vos droits et devoirs de locataire
	Le service social collectif vous accompagne pour: <ul style="list-style-type: none">• améliorer la convivialité au sein de votre immeuble• réfléchir et agir pour mieux « vivre ensemble »• vous informer régulièrement et collectivement sur vos devoirs• gérer les partenariats extérieurs et organiser les réunions d'habitants et les moments de convivialité
Service proximité	Le service proximité assure le lien entre vous et le Foyer Schaerbeekois sur nos différents sites en dehors des heures de bureau. Il veille également à l'état général des espaces communs, au rappel et au respect de notre règlement d'ordre intérieur.
Direction Patrimoine	
Entretien et travaux	<ul style="list-style-type: none">• Ce service intervient en cas de problème technique dans votre logement et dans les communs (accès ascenseurs, chaufferie, etc...).• Il intervient dans l'entretien de votre immeuble, les réparations à charge du Foyer (voyez notre rubrique « Qui fait quoi? »).• Il contrôle l'état des logements et veille à leur entretien, il réalise la remise en état du patrimoine.
Études et développement	Ce service assure l'élaboration et la gestion des grands chantiers de rénovation et de construction.
Service Nettoyage	Ce service assure et supervise le nettoyage des parties communes dans les logements du Foyer Schaerbeekois.

Direction Ressources Humaines

R.H. Payroll

Les ressources humaines s'occupent du personnel du Foyer Schaerbeekois tant pour le recrutement, les engagements, que pour gérer le quotidien des travailleurs (formations, législation sociale, etc.). Ils veillent également au paiement des salaires.

Nous contacter

Via e-mail



Général	lefoyerschaerbeekois@fsh.be
Locataire	service-locatif@fsh.be
Candidat à la location	service-candidats@fsh.be
Technique	intervention-technique@fsh.be
Social	service-social@fsh.be
Problème paiement	contentieux@fsh.be
Décompte charges	decompte@fsh.be
Voisinage	agents@fsh.be
Nettoyage	service-nettoyage@fsh.be

Via les permanences physiques et téléphoniques

	Matin	Après-midi	 Rue de la Consolation 70 1030 Schaerbeek 02 240 80 40 
Lundi	9.00 – 12.00	sur rendez-vous	
Mardi	9.00 – 12.00	sur rendez-vous	
Mercredi	9.00 – 12.00	sur rendez-vous	
Jedi	sur rendez-vous	13.00 – 15.30	
Vendredi	9.00 – 12.00	sur rendez-vous	

Agents de convivialité

Tous les jours	15.00 – 24.00	02 240 80 50
-----------------------	---------------	---------------------

Urgence technique

En dehors des heures de permanence, uniquement en cas d'urgence		02 240 80 60
--	--	---------------------



2.4. Un réseau de partenaires vous accompagne

Les partenaires conventionnés

Les PCS (Projets de Cohésion Sociale) sont des projets d'action communautaire pour améliorer le « vivre ensemble » dans des quartiers de logements sociaux. Ces projets sont des initiatives du Secrétaire d'État au logement et sont gérés et financés par la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale). Les PCS développent de nombreuses actions, ce sont avant tout des lieux de rencontres et d'échanges où vous pouvez développer vos projets pour améliorer votre quartier.

Le Foyer Schaerbeekois collabore à trois projets de cohésion sociale situés dans les quartiers Marbotin, Helmet et Reyers. N'hésitez pas à les contacter ou à vous rendre sur place pour découvrir leurs actions.

Le PCS Reyers	Le PCS Marbotin	Le PCS Helmet
Rue Henri Evenepoel 98 Rue Colonel Bourg 5 1030 Schaerbeek	Rue Marbotin 26-28 1030 Schaerbeek	Chaussée de Helmet 321 1030 Schaerbeek
tél.: 02 245 37 30	tél.: 02 245 37 30	tél.: 02 248 17 83

Les partenaires communaux et associatifs

12

Il serait trop long de répertorier les nombreuses associations et services schaerbeekois dans cette farde mais n'hésitez pas à consulter le site web suivant : www.1030.be et www.cass-cssa.be.

Le Foyer Schaerbeekois peut aussi vous fournir des informations dans de nombreux domaines: le logement et le cadre de vie mais aussi l'aide aux personnes, la citoyenneté et la justice, la famille et la santé, l'enseignement et la formation, l'emploi et la protection sociale, la consommation, les loisirs...

Quelle que soit votre demande, nous veillons à vous orienter vers le bon intervenant. N'hésitez pas à vous adresser à notre service social.



3. Vos droits et vos devoirs



3.1. Contrat de bail

Votre contrat de bail est un document très important qui détermine les termes du contrat (droits et devoirs) qui vous unit à votre propriétaire, le Foyer Schaerbeekois.

Un bail à durée déterminée ou indéterminée ?

Pour les nouveaux locataires :

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le contrat est fixé pour une durée de 9 ans. Au terme des huit premières années d'occupation du logement social, le Foyer Schaerbeekois procédera à la vérification de vos revenus et de votre composition du ménage.

Si le Foyer Schaerbeekois constate que les revenus du ménage dépassent pendant les deux dernières années de plus de 50% les plafonds qui donnent accès à un logement social, un renou vous sera signifié moyennant un préavis de six mois. Si vous êtes toujours dans les conditions d'accès, votre contrat de bail sera prolongé pour une durée de 3 ans.

Pour les locataires ayant signé un bail avant le 1^{er} janvier 2013, âgés de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial ou reconnu handicapé, le contrat est fixé pour une durée indéterminée.

Qui sont les personnes détentrices du bail ?

Les seules personnes à pouvoir prétendre au bail sont le/la titulaire du bail et son époux/se ou cohabitant(e) légal(e) pour peu que ce/(cette) dernier(ère) soit déclaré(e) auprès de nos services.

En cas de séparation, c'est le juge de paix qui détermine qui conserve l'appartement. Le Foyer Schaerbeekois ne relogera pas l'autre partie.

En cas de décès, les enfants n'ont aucun droit sur l'appartement ; il ne se transmet donc pas de « père en fils ».

Bon à savoir

Des cas particuliers existent, n'hésitez pas à contacter notre service locatif pour plus d'informations.



3.2. Le Règlement d'Ordre Intérieur

Le ROI précise ce que vous pouvez ou ne pouvez pas faire en tant que locataire.

Il détermine les conditions d'occupation des logements et des espaces communs qui n'ont pas été expressément prévues ou définies dans le contrat de bail.

Le ROI fait partie intégrante du contrat de bail. En tant que locataire, vous êtes donc tenu de le respecter et de le faire respecter par vos enfants et par vos visiteurs.

Bon à savoir

Nous vous rappelons régulièrement le ROI grâce à des avis affichés dans les espaces communs. Soyez-y attentifs.

À propos des paraboles TV

Selon le règlement communal, la fixation de paraboles sur les murs, toitures, garde-corps ou rambardes des balcons est interdite. Vous ne pouvez JAMAIS trouser, forer, percer les murs et toitures ni fixer des attaches sur du métal pour placer une antenne parabolique. Vous pouvez uniquement poser une parabole mobile sur pied ou au sol sur votre balcon, qui ne dépasse pas la hauteur de la balustrade en utilisant un raccordement par câble « passe châssis ». Tout autre mode d'installation sera sanctionné.

Si vous n'avez pas de balcon, le seul mode de placement possible est de placer votre antenne sur un pied face à une fenêtre à l'intérieur de votre appartement.



4. Votre loyer et vos charges locatives



4.1. Comment est calculé votre loyer ?

Votre loyer est calculé en fonction de vos revenus, du logement que vous occupez et de votre composition de ménage. Il existe des limitations minimum et maximum que le loyer ne peut pas dépasser.

Pour le calculer, nous devons établir votre coefficient de revenu et le multiplier par le loyer de base de votre logement (il s'agit d'un loyer établi en fonction du type d'appartement que vous occupez). Nous adaptons ensuite ce loyer en fonction du nombre d'enfants à charge ou de la présence de personnes handicapées dans votre ménage.

C'est pour cela que chaque année, nous vous demandons de nous fournir différents documents pour le calcul de ce nouveau loyer au 1^{er} janvier. **Pour plus d'informations, contactez le service locatif: service-locatif@fsh.be ou service-candidats@fsh.be**

15

Calcul du loyer étape par étape

1 Déterminer votre coefficient de revenu

1) Quels revenus ?	S'il s'agit de revenus du travail, nous prenons en compte le revenu brut imposable de l'année de référence (soit les revenus repris sur votre avertissement extrait de rôle de l'avant-dernière année. S'il s'agit majoritairement de revenus de remplacement (chômage, mutuelle, allocation de handicap, ...) nous nous baserons sur vos revenus de l'année en cours.
2) Quel index ?	Les revenus sont indexés sur base de chiffres établis chaque année par la SLRB.
3) Calculer le coefficient de revenu	Nous multiplions vos revenus par l'index et divisons le résultat obtenu par le revenu de référence.

2 Calcul de votre loyer réel

1) Le loyer de base	Le loyer de base représente la valeur de votre logement et apparaît sur votre fiche de calcul de loyer.
2) Le calcul de votre loyer	Nous multiplions votre coefficient de revenu par le loyer de base.

3

Adaptation de votre loyer en fonction de votre composition de ménage

1) Diminution pour enfants à charge (Votre loyer est réduit en fonction du nombre d'enfants à charge.)	En fonction du nombre d'enfants à charge, votre loyer réel sera réduit à concurrence d'un montant compris entre 5% et 50% du loyer de base. Les réductions tiennent compte d'un éventuel enfant porteur de handicap. Pour que l'enfant porteur d'un handicap soit reconnu officiellement en tant que tel, l'attestation doit mentionner 4 points au pilier 1.
2) Diminution pour invalidité ou handicap chez la personne majeure	Une réduction de loyer est également accordée par personne majeure reconnue en invalidité à 66% ou handicapée à 66% avant l'âge de 65 ans. Sachez qu'en cas d'incapacité de travail de plus d'un an, votre mutuelle peut vous fournir une attestation qui spécifie votre statut d'invalidité. Cela vous donne également droit à une réduction de loyer.

Bon à savoir

La Région a prévu des diminutions de loyer dans certaines situations particulières.

À l'inverse, certains locataires paient une cotisation de solidarité ou un supplément de loyer lorsqu'ils occupent un logement suradapté (avec 2 ou davantage de chambres en trop).

Contactez notre service locatif pour en savoir plus.

En cas de diminution de revenus



Si les revenus de votre ménage diminuent de plus de 20% en cours d'année, votre loyer peut être revu à partir du 1^{er} jour du 2^{ème} mois qui suit l'introduction de vos nouveaux revenus auprès de nos services.

Il est donc dans votre intérêt de nous informer de tout changement de situation au sein de votre ménage.



4.2. Vos charges locatives

Ces charges et provisions sont calculées sur base d'une année allant du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Les frais qui seront pris en compte pour le calcul de vos charges sont :

- les charges communes de l'immeuble que vous occupez telles que le nettoyage, l'entretien des jardins, les ascenseurs, l'électricité des communs, etc.
- les frais de consommation de votre famille (eau froide, eau chaude, chauffage) si les compteurs ne sont pas individualisés.

Lors de l'établissement du décompte des charges annuel, chaque locataire dispose de sa consommation réelle. Ce décompte reprend le montant total de vos provisions mensuelles versées pendant l'année. Celles-ci seront déduites du résultat du décompte des charges. Il subsistera soit un solde à rembourser soit un solde à payer.

D'autre part, chaque année, nous réadaptions les provisions mensuelles. Elles représentent 1/12^{ème} des frais annuels de votre logement, l'objectif étant de répartir le coût des consommations réelles.

Une permanence « Décompte de charges » est à votre disposition sur rendez-vous durant le mois qui suit l'établissement du décompte de charges. Les gestionnaires du « Décompte de charges » répondront à toutes vos questions.

Bon à savoir

Les frais de réparation dans votre logement ou votre immeuble ne font pas partie des charges. Soit ils sont couverts par le Foyer Schaerbeekois, soit ils vous sont facturés séparément, au cours de l'année.

(Voir « Qui fait quoi ? » dans la partie « Votre logement ».)



Foyer Schaerbeekois
Schaerbeek Huis
rue de la Colonisation / Torenstraat 70
1030 Bruxelles / Brussel
général / algemeen 02 240 80 40 info@fsb.be
fax 02 240 80 40 www.fsb.be

Schaerbeek, le 02 juillet 2021

Monsieur Locataire
«Nom»Evenepoel 490
1030 Schaerbeek
Réf. : «Locataire» - «Cellule»

Concerne : Décompte des charges locatives 2020

Monsieur Locataire,
Nous vous transmettons votre décompte des charges relatif à l'année 2020.
Vos charges étant supérieures aux provisions versées, merci de bien vouloir effectuer le virement ci-dessous au plus tard pour le 31 août 2021.
Pour toutes questions relatives à votre décompte, merci de nous contacter par email (decompte@fsb.be) en mentionnant vos coordonnées.
Vous pouvez également nous joindre par téléphone, au 02/240.80.40 - service du décompte des charges - durant les heures de permanence et ce, jusqu'au 31/08/2021. Passé ce délai, votre décompte sera considéré comme étant définitif.
Afin d'obtenir plus rapidement et facilement une réponse à vos questions, nous vous demandons si possible de privilégier les contacts via email.
Veuillez agréer, l'expression de nos sentiments distingués.

La direction.

A PAYER
«Solde» EUR
AVANT LE
31/08/2021
N° DE COMPTE
BE10 0979 2216 0004
REFERENCE
+++ «Adresse_Fact»+++

Page 1 sur 2

Décompte des charges locatives 2020

COORDONNEES 1
Compte bancaire : BE10 0979 2216 0004 Référence paiement : « Com_Struct »
Référence locataire : « Locataire » - « Nom »
Référence logement : « Cellule » « Adresse_immeuble »

CONSUMMATIONS INDIVIDUELLES 2

Décompte des consommations (voir relevé en annexe)	«Dcpte_Techem» €
CHARGES COMMUNES	
1. Eau	«Eau_700» €
2. Electricité des communs	«Elec_702» €
3. Frais de surveillance	«Surv_718» €
4. Entretien des parties communes	«Nett_720» €
5. Entretien des espaces-verts	«Espverts_721/727» €
6. Frais de télégestion/portes	«Télegest_722» €
7. Entretien et contrôle des ascenseurs	«Asc_723» €
8. Entretien et contrôle de chauffage, ventilation, etc.	«Chaud_724» €
9. Enlèvement des déchets	«Déch_725» €
10. Frais de contrats conclus au profit des locataires	«Contrats_728» €
SOUS-TOTAL	«Total_charges» €
TOTAL	
Dépenses (Consommations + charges communes)	«Total_dépenses» €
Provisions déjà facturées	«2_780» €
SOLDE A PAYER	«Solde» €

Informations concernant les différents types de frais du décompte de charge :

- Décompte des consommations : consommations en eau froide, eau chaude, chauffage (si d'application) établies par la firme Techem ou IGA.
- Eau : consommation d'eau pour les bâtiments pourvus d'un compteur commun.
- Electricité des communs : consommation d'électricité des parties communes des immeubles (ascenseurs, cage d'escalier, ...).
- Frais de surveillance : frais du personnel affecté à la surveillance de certains immeubles.
- Entretien des parties communes : frais liés au nettoyage des parties communes des immeubles.
- Entretien des espaces verts : frais liés à l'entretien des jardins et/ou des haies.
- Frais de télégestion/portes : frais liés aux contrôles d'accès (portes, caméras, télécommunication des ascenseurs, ...).
- Entretien et contrôle des systèmes de chauffage, cheminées, ventilation, panneaux solaires, ...
- Enlèvement des déchets : frais liés à la gestion des déchets (location de containers, ...)
- Frais de contrats conclus au profit des locataires : autres contrats non repris dans les rubriques précédentes (ex. : assurances incendies, extincteurs, lutte contre les nuisibles, ...).

1 Si vous avez déménagé et occupé deux logements du Foyer Schaerbeekois dans le courant de l'année 2020, vous recevrez deux décomptes des charges.
2 Pour information, ce décompte de charge est établi conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale organisant la location des habitations gérées par les sociétés immobilières de service public au 23 décembre 1993 modifié par l'Arrêté du 26 septembre 1996, le locataire ou son représentant muni d'une autorisation écrite, a le droit de prendre connaissance des documents présentant ayant servi à l'établissement des décomptes de charges.

Page 2 sur 2

Document fictif:
exemple de décompte des charges



4.3. Le paiement de votre loyer

Le loyer et le montant des charges sont payables avant le 10 de chaque mois sur le compte bancaire BE10 0979 2216 0004 avec la communication structurée qui vous a été communiquée lors de la signature de votre bail. Vos extraits bancaires constituent vos preuves de paiements. C'est de votre responsabilité de les conserver.

En cas de retard de paiement, la procédure suivante est appliquée:

- Un rappel par courrier vous est adressé.
- À défaut de réaction, un deuxième rappel vous est envoyé par recommandé. Ce rappel vous est facturé 10 euros.

- Si aucune réaction n'est observée de votre part, vous êtes convoqué par courrier à un entretien avec le responsable du service contentieux. Vous êtes alors contraint de payer la somme due. Cette convocation constitue l'ultime tentative en vue de trouver une solution à l'amiable.
- Si vous ne réagissez pas, votre dossier sera alors transmis à l'avocat et présenté au Juge de Paix. Les frais de justice et d'huissier de justice seront à votre charge.
- **À terme, cela signifie que si aucune solution n'est trouvée en cas de non paiement de votre part, vous vous exposez à l'expulsion de votre logement.**

Éviter l'expulsion en étant proactif



Nos équipes du service locatif et du service social se tiennent à votre disposition pour vous aider à trouver des solutions afin de maintenir votre droit au logement. Vous pouvez éventuellement faire la demande d'un plan de paiement afin de payer votre dette en plusieurs fois auprès du service contentieux. À noter que votre demande devra être justifiée.

Contactez-nous et veillez à répondre à nos convocations dès que vous rencontrez des difficultés pour payer votre loyer.

Quelles étapes ?

- 1 Prenez contact, ne laissez pas la situation se dégrader.
- 2 Prenez les rendez-vous adéquats.
- 3 Évaluez vos ressources
- 4 Affectez vos ressources



CPAS de Schaerbeek: Service de Médiation de dettes

Boulevard Reyers 70, 1030 Schaerbeek
Tél.: 02 435 50 40
E-mail: info.mediadettes@cpas-schaerbeek.brussels



4.4. Dates importantes

Rappel

Le montant que vous payez chaque mois est composé du loyer de votre logement (calculé en fonction de vos revenus et de votre composition de ménage) et de la provision pour les charges (calculée en fonction de vos consommations).

Ce montant va évoluer 2 fois au cours de l'année: une première fois en janvier suite au calcul de votre loyer et une 2^{ème} fois en juillet suite au calcul de votre provision pour les charges.

Août / Octobre	Récolte des revenus	Vous devez nous faire parvenir la preuve des revenus de toutes les personnes majeures reprises sur votre composition de ménage hors enfants à charge. Nous vous envoyons un courrier précisant les documents à fournir. Soyez attentifs: si le Foyer Schaarbeekois n'est pas en possession des documents dans les délais requis, votre loyer sera porté à la « valeur locative normale », cela signifie qu'il sera fixé au maximum!
Novembre	Nous vous envoyons votre nouvelle fiche de loyer.	
Janvier	Ordre permanent	N'oubliez pas de changer votre ordre permanent en fonction de votre nouveau loyer.
Mai / Juin	Décompte des charges	En fonction de vos consommations de l'année précédente, nous établissons votre décompte et calculons votre nouvelle provision de charges pour l'année suivante.
Juillet	Ordre permanent	N'oubliez pas de changer votre ordre permanent en fonction de votre nouveau loyer.

5. Changement de votre composition de ménage



5.1. Votre situation change

Signaler ces changements

Comme le stipule votre contrat de bail, vous devez signaler par écrit à notre service locatif tout changement dans votre situation sociale, familiale ou patrimoniale endéans les deux mois. En cas de demande d'hébergement ou de cohabitation, une autorisation préalable du Foyer est requise.

Dans quel cas nous signaler le changement ?

Dès qu'une personne s'ajoute à la cellule familiale (naissance, union, cohabitation, adoption, arrivée d'une personne dans le cadre d'un regroupement familial) ou quitte le logement (séparation, placement, décès ou départ d'un enfant).

Si vos revenus sont modifiés (perte d'emploi ou revenu supplémentaire d'un membre du ménage) vous devrez en référer au service locatif du Foyer Schaerbeekois.

Le contrat de bail prend fin si vous ou un membre de votre ménage devenez propriétaire d'un bien immobilier. Vous êtes tenu de le signaler au FSH au plus tard dans le mois.

Pourquoi ?

Pour réanalyser votre loyer en fonction de votre nouvelle situation familiale ou financière, lorsque cette dernière a connu des modifications.

L'ajustement du loyer à la hausse se fera lors de la révision des loyers en août/septembre, l'ajustement à la baisse se fera en cours d'année, si les revenus totaux du ménage baissent de plus de 20%.

Bon à savoir

Vous devrez peut-être venir en aide à un membre de votre famille ou à une personne proche en l'hébergeant quelques temps. Vous devez nous le signaler au préalable.

Sanctions: Les conséquences en cas de fraude



Si nous constatons une quelconque fraude dans votre déclaration de revenus, dans votre composition de ménage ou qu'une personne habite dans votre logement sans que vous ne nous l'ayez signalé, nous pouvons à tout moment, en vertu de votre contrat de bail, porter le loyer à sa valeur maximale.

6. Changer de logement



6.1. Mutations et transferts

Quelle est la différence entre une mutation et un transfert ?

Mutation

Votre logement ne correspond plus à votre composition de ménage (trop petit ou trop grand), la demande de mutation est la demande d'un logement dont le nombre de chambres correspond à votre composition de ménage, c'est-à-dire un logement adapté.

Transfert

Votre logement est adapté à votre composition de ménage, mais ne convient plus à cause d'un problème de santé justifié par le certificat médical d'un spécialiste (accessibilité), technique (gros travaux à réaliser). La demande de transfert est la demande d'un logement convenant à votre situation mais dont le nombre de chambre est identique.

Comment introduire une demande de mutation / transfert ?

Le formulaire est à retirer auprès du Foyer Schaerbeekois.

2 conditions doivent être remplies:

1. Occuper votre logement depuis 2 ans au minimum.
2. Avoir respecté toutes vos obligations vis-à-vis de la société (paiement du loyer, des charges, entretien du logement occupé, etc.).

Mutation obligatoire



La mutation vers un logement plus petit est obligatoire pour les personnes qui occupent un logement trop grand (2 chambres en trop). Si le logement proposé correspond au degré de confort du logement actuel, se situe dans un rayon de 5 km du logement actuel et que le nouveau loyer ne dépasse pas l'ancien de plus de 15%, le locataire doit l'accepter.

En cas de refus, le Foyer Schaerbeekois adressera un renon de 6 mois.

Les personnes de plus de 70 ans sont protégées et ne peuvent pas être contraintes à muter (sauf en cas de rénovations lourdes). Toutes les autres seront obligées de muter vers un logement adapté.

Bon à savoir

Les demandes sont plus nombreuses que les logements disponibles. Les délais d'attente sont donc importants.

Si le Foyer Schaerbeekois décide d'effectuer un transfert ou une mutation pour raison impérieuse, ce sont des circonstances extraordinaires qui annulent les habituelles conditions d'accès à la demande.

Toutes les attributions de logement sont contrôlées par le (la) délégué(e) social(e) de la SLRB.

N'hésitez pas à contacter le service locatif pour toute question.



7. Le/la délégué(e) social(e)



7.1. Que fait-il/elle ?

La SLRB et le/la délégué(e) social(e)

La SLRB est une institution régionale bruxelloise qui contrôle et encadre le fonctionnement d'une société de logements sociaux.

Plus d'information : www.slrbrussels

Le/la délégué(e) social(e) est engagé(e) par la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles Capitale) pour faire respecter la législation qui organise la gestion des SISP (Sociétés Immobilières de Service Public) de la Région de Bruxelles-Capitale. Ses missions sont décrites dans le Code bruxellois du Logement.

Que fait-il/elle ? Quel est son rôle ?

- Il/Elle contrôle le respect des conditions d'inscription des candidats et d'attribution des logements.
- Il/Elle veille au respect des règles de calcul du loyer et des charges.
- Il/Elle traite toutes les plaintes des candidats locataires et locataires, qui sont introduites dans les formes prévues par la loi, auprès du Foyer Schaerbeekois.
- Il/Elle ne peut exercer sa mission auprès de la même société de logement que pour une durée de 3 années consécutives maximum.

22



7.2. Un litige avec votre société de logement...

Toute personne intéressée peut introduire auprès du Foyer Schaerbeekois **une plainte écrite** en rapport avec ses missions (par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège de la société).

Le Foyer Schaerbeekois transmet la plainte au/à la délégué(e) social(e) dans les huit jours de sa réception. Le/La délégué(e) social(e) s'informe et entend les différentes parties. Le Foyer Schaerbeekois doit informer le plaignant si sa plainte est recevable dans les 30 jours, sinon la plainte est considérée comme recevable d'office.

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le Conseil d'Administration du Foyer Schaerbeekois, auquel assiste le/la délégué(e) social(e) statue dans les 90 jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai.

Si le plaignant n'est pas d'accord avec la décision du Conseil d'Administration, il peut introduire un recours par écrit (par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège de la SLRB, rue Jourdan 45-55 à 1060 Bruxelles).

Pour plus de détails **voir l'article 76 du Code bruxellois du Logement.**

8. Vous quittez votre logement



8.1. Mettre fin à votre contrat de bail

Que dit le contrat à ce sujet ?

Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception, mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié. Ainsi, si vous nous transmettez un renon dans le courant du mois de janvier, le renon ne débutera que le 1^{er} février et se terminera le 30 avril.

Bon à savoir

En cas de décès ou de placement dans une maison de retraite, la durée du renon est réduite à un mois.

Pour les garages, un renon d'un mois est également demandé.



8.2. État des lieux du logement

L'état des lieux de sortie nous permet de constater si vous avez respecté vos obligations locatives.

L'état des lieux de sortie sera effectué en comparaison avec l'état des lieux d'entrée. Seuls les dégâts occasionnés après votre entrée vous seront facturés.

Un collaborateur du FSH effectuera le relevé (si il y a lieu) des compteurs d'eau froide et chaude et des calorimètres.

Merci de ne pas clôturer les compteurs. Le FSH les reprend à son nom le jour de l'état des lieux de sortie. Les frais de l'éventuelle réouverture seront à la charge du locataire.

> Pour plus de détails sur les états des lieux et leur utilité pour le locataire comme pour le bailleur, n'hésitez pas à vous référer à la page « L'état des lieux, qu'est ce que c'est ? » dans la catégorie « Votre contrat ».

Comment éviter les frais inutiles ?

- L'appartement, les caves, greniers ou mansardes doivent être entièrement vidés. N'abandonnez rien car les enlèvements vous seront facturés;
- L'appartement doit être propre, à défaut le nettoyage vous sera facturé;
- Si vous avez remplacé des accessoires tels que robinets, mélangeurs, éviers ou meubles de cuisine, etc., il faut les laisser en place ou réinstaller les originaux;
- Les conduites de gaz doivent impérativement être munies d'un robinet d'arrêt ou bouchonnées.



8.3. Suite de l'état des lieux

- Toutes modifications ou adaptations des installations sanitaires, de gaz ou électriques doivent être conformes aux dispositions légales sinon le démontage vous sera facturé;
- Si vous laissez un chauffe-eau installé par vos soins dans le logement, il faudra en fournir le certificat de conformité ou dans la négative, le démonter et bouchonner les tuyauteries;
- **Prévenir vos sociétés de distribution (gaz, électricité, eau) de votre déménagement, résilier vos abonnements de téléphone et télédistribution;**
- Faire le nécessaire auprès de la poste pour le suivi de votre courrier;
- Remettre toutes les clés/badges (porte de rue, porte d'appartement, de cave, de boîte aux lettres); si vous avez loué un parking, la télécommande de la porte et la clé éventuelle du box.

En cas d'absence non justifiée lors de l'état des lieux de sortie, nous vous facturons les frais de déplacement. Il vous sera demandé de signer l'état des lieux de sortie. Cette signature est très importante pour la clôture officielle de votre location.



8.4. Décompte de fin de bail

Lorsque vous quittez le Foyer Schaerbeekois, pour clôturer, nous vous proposons deux solutions:

- Un décompte forfaitaire des charges → finalisation du dossier en 30 jours.
- Un décompte réel des charges → la régularisation se fait au 30 juin de l'année suivante.

Pourquoi ce choix ?

Le décompte reprend les éléments suivants :

1^{ère} solution :

- la situation de votre compte locataire (arriérés ou anticipatifs) à la date de sortie ;
- la garantie éventuelle que vous avez versée augmentée des intérêts ;
- les dégâts locatifs éventuels suite à l'état des lieux de sortie ;
- un décompte forfaitaire des charges locatives de l'année en cours au prorata du nombre de mois ;
- la caution des badges, des clés sécurisées, des télécommandes vous sera également restituée.

Ce décompte forfaitaire est basé sur votre décompte de l'année précédente au prorata du nombre de mois de présence, augmenté de 5%.

2^{ème} solution :

- le décompte est établi sur base des données réelles des charges locatives clôturées au 30 juin de l'année suivante ;
- il reprend les mêmes éléments que la 1^{ère} solution mis à part le décompte des charges qui est réel et non pas forfaitaire ;

Si vous optez pour cette solution, la garantie locative ne produit plus d'intérêt entre la date de sortie et le décompte final et est donc bloquée jusqu'au 30 juin de l'année suivante.

Lors de l'état des lieux de sortie, nous vous demandons de choisir pour l'une des deux solutions.

II. Votre logement



1. Caractéristiques de votre logement et entretien.....	26
2. Vos consommations	36
3. Humidité et condensation.....	44
4. Éviter les compagnons indésirables.....	45
5. Comment gérer vos déchets au quotidien ?	46
6. Conseils pour bien vivre ensemble.....	49
7. La sécurité dans votre logement.....	52





1. Caractéristiques de votre logement et entretien



1.1. Votre logement côté technique

La carte d'identité de votre logement

En fonction du logement que vous occupez, vous disposez de services et d'équipements collectifs ou individuels qui déterminent le niveau de confort de votre appartement et le type de charges que vous paierez.

Ce document a pour objectif de mettre en lumière ces charges ainsi que les entretiens spécifiques que vous devrez faire afin de profiter pleinement de votre logement.

Nous n'abordons pas dans cette fiche les charges liées à vos consommations d'eau et d'énergie.



Menuiseries					
	Réparation		Entretien		Remarques
	FSH	Loc.	FSH	Loc.	
Double vitrage	✓			✓	Si vous n'avez pas de double vitrage, des solutions peu coûteuses pour améliorer l'isolation existent (survitrage, isolation des châssis). Contactez-nous pour plus d'infos.
Châssis/ porte	✓			✓	Sauf si dégradations causées par le locataire.

Chauffage						
	Installation Réparation		Entretien		Répercussion charges	Remarques
	FSH	Loc.	FSH	Loc.		
Chauffage central individuel	✓			✓	Attestation de contrôle périodique effectué par le FSH tous les 2 ans.	En cas de problème avec votre chauffage, n'hésitez pas à contacter le Foyer Schaerbeekois.
Chauffage central collectif	✓		✓		Entretien de la chaudière Contrôle normes de sécurité Consommation électrique/eau Frais de téléphonie	Si vous avez un thermostat, veillez à en remplacer les piles. Si vous cassez un calorimètre, prévenez immédiatement le FSH. Les frais de remplacement vous seront facturés.
Convecteurs		✓		✓		N'oubliez pas de faire entretenir vos convecteurs et de ramoner les cheminées une fois par an.
Convecteurs à ventouse	✓			✓		N'oubliez pas de faire entretenir vos convecteurs.

Compteurs d'eau			
	FSH	Locataire	Remarques
Eau froide			
Compteur collectif	✓		Si vous avez un compteur collectif, sachez que la consommation globale est divisée par le nombre d'appartements.
Sous compteur individuel	✓		Location du compteur et frais de relevés.
Individuel VIVAQUA	✓		Certains locataires reçoivent leurs factures directement de Vivaqua. Aucun frais n'est alors comptabilisé par le Foyer Schaerbeekois.
Eau chaude	FSH	Locataire	Remarques
Compteur de passage	✓		Location du compteur et frais de relevés.



Production eau chaude

	Installation		Entretien		Répercussion charges	Remarques
	FSH	Loc.	FSH	Loc.		
Chaudière collective	✓		✓		Entretien de la chaudière Contrôle normes de sécurité Consommation électrique Frais de téléphonie	
Chauffe-eau électrique	✓			✓		Pour limiter votre consommation d'électricité, n'oubliez pas de programmer votre minuteur. Pour un meilleur rendement, vous pouvez faire entretenir votre boiler par un plombier.

Équipements collectifs

	Entretien		Répercussion charges	Remarques
	FSH	Loc.		
Ascenseurs	✓		Entretien Contrôle normes de sécurité Consommation électrique Frais de téléphonie	Veillez à déménager par les escaliers ou à l'aide d'un lift et non par l'ascenseur, sans quoi les dégâts éventuels seraient à votre charge.
Porte à badge	✓		Frais d'entretien	Attention, les remplacements de badges perdus sont payants.
Caméra de surveillance	✓		Frais de téléphonie	
Ventilation		✓	Frais d'entretien	Veillez à dépoussiérer régulièrement les grilles de ventilation.
Conteneurs		✓	Enlèvement des immondices	L'enlèvement des encombrants sera facturé aux locataires de tout le bâtiment, sauf en cas de preuve valable désignant la personne responsable.
Espaces verts	✓	✓	Frais d'entretien	
Communs (entrées, couloirs, caves,...)	✓		Consommation électrique et eau	Afin de limiter les frais, le Foyer installe des ampoules économiques et des minuteriers là où c'est possible.

Équipements Individuels				
	Installation		Entretien / Réparation	
	FSH	Loc.	FSH	Loc.
Si hotte	✓		Réparation	Nettoyage du filtre
Détecteurs de CO	✓		Remplacement	Remplacement piles / batteries
Détecteurs de fumée	✓		Remplacement	Remplacement piles / batteries
Jardins privés	✓		Élagage des arbres	Entretien du jardin Réparations portail et barrière

Services		
	Répercussion charges	Remarques
Nettoyage communs	Frais de nettoyage	Vous devez assurer le nettoyage des parties communes à tour de rôle. Notre service nettoyage passe régulièrement dans votre immeuble et intervient en fonction de l'état de celui-ci. La facturation sera effectuée en fonction des prestations.
Surveillant	Frais de surveillance	Si vous avez un surveillant dans votre complexe, vous participez au coût dans les charges.
Frais communs	Frais d'assurance, contrôle et installation des extincteurs, prévention des nuisibles.	Ceci concerne uniquement l'assurance prise par le Foyer Schaarbeekois, n'oubliez pas d'assurer vos effets personnels (voir fiche 1.2 « Une fois installé, n'oubliez pas... »)
Containers	Gestion des déchets	La gestion des containers communs est répercutée dans les charges.

Bon à savoir

Les dépôts clandestins sont interdits et le coût relatif à leur enlèvement est facturé directement au responsable ou réparti entre tous les locataires de l'immeuble concerné dans les 15 jours qui suivent l'intervention de notre équipe.

Ceci n'apparaît donc pas dans le décompte annuel de vos charges.



1.2. Un problème technique: Qui fait quoi ?

Les travaux d'entretien peuvent être à charge du locataire ou du Foyer Schaerbeekois suivant un partage précis fixé par la loi.

Lors de la signature du bail, vous vous êtes engagé à entretenir votre logement en bon père de famille. Pour votre confort et pour respecter vos devoirs locatifs, vous devez donc réaliser certains travaux légers (entretien des robinets, rafraîchissement des décors,...) et assurer la propreté de votre logement. Le Foyer Schaerbeekois se charge des grosses réparations et du gros entretien.



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

23 NOVEMBRE 2017 — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visé à l'article 223 du Code du Logement.

Travaux concernés/ obligations visant le bon état du logement

	FSH	Loc.
Les réparations de gros entretien.	✓	
Les réparations consécutives à l'usure normale, la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou la malfaçon.	✓	
La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou un manque d'entretien de la part du locataire.	✓	
L'obligation d'user des lieux en bon père de famille en se comportant de façon raisonnable et prévoyante.		✓
L'obligation de prévenir le bailleur, dans un délai raisonnable, de toutes défauts ou anomalies dans le logement. À défaut, le locataire s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.		✓

Lorsque vous avez un problème technique dans votre appartement, vous devez vérifier dans la liste ci-dessous qui doit prendre en charge les travaux :



Installations sanitaires		
	FSH	Loc.
Remplacement des joints des diverses robinetteries		✓
Remplacement de tête de robinet simple		✓
Remplacement ou nettoyage des mousseurs		✓
Remplacement des robinets vétustes (si ils n'ont pas été vandalisés)	✓	
Remplacement des robinetteries et crépine par manque d'entretien		✓
Remplacement du réservoir de chasse vétuste sauf si entartrage	✓	
Remplacement du flotteur du réservoir de chasse sauf si entartrage	✓	
Remplacement de la cabine de douche dans le cadre d'une utilisation en bon père de famille	✓	
Entretien du chauffe-bain / chauffe-eau		✓
Réparations importantes sur chauffe-bain / chauffe-eau	✓	
Remplacement du chauffe-bain / chauffe-eau	✓	
Remplacement du flexible gaz pour cuisinière		✓
Raccordement appareils domestiques		✓
Nettoyage des divers siphons		✓
Débouchage sur partie privative		✓
Débouchage sur colonne (à la charge de tous les locataires branchés sur la colonne bouchée)		✓
Réparations des fuites	✓	
Remplacement wc vétuste	✓	
Détartrage des conduites	✓	

31

Chaudière		
Remplacement des éléments défectueux	✓	

Chauffage		
Ramonage annuel des conduits privatifs		✓

Menuiseries et quincailleries

	FSH	Loc.
Remplacement du cylindre de l'appartement (perte clés ou ouverture forcée)		✓
Confection de nouvelles clés		✓
Entretien des paumelles (nettoyage, graissage, réfection des coups, griffures, retirer taches, poignées des fenêtres et portes)		✓
Entretien des crémones (système de fermeture des fenêtres)		✓
Remplacement des éléments usagés ou vétustes	✓	
Remplacement des châssis	✓	
Remplacement des sangles de volet		✓

Électricité

Remplacement des interrupteurs		✓
Remplacements des prises de courant		✓
Remplacement des fusibles		✓
Réparation des courts circuits	✓	
Remplacement des ampoules		✓
Remplacement des piles thermostat, détecteur fumée ou CO		✓
Placement arrivée téléphone, tv, dans bâtiment	✓	
Câblage internet, téléphone, décodeur, antenne tv		✓
Remplacement des points lumineux dans l'appartement		✓

Décor

Revêtement de sol brûlé et/ou taché		✓
Remplacement du vinyle vétuste	✓	
Petites réparations de carrelages cassés		✓
Trous dans les murs		✓
Papiers peints déchirés ou sales		✓
Placement des rideaux, stores et leur système d'accroche		✓

Demande d'intervention :

- Contactez le service Entretien et Travaux par mail: **intervention-technique@fsh.be**; ou téléphonez au: **02 240 80 40**.
- Veillez à décrire le plus précisément possible votre problème. Votre demande d'intervention est alors enregistrée. Soyez présent lors du passage de nos équipes; dans le cas contraire, le passage vous sera facturé.
- Veillez à nous signaler vos éventuelles remarques à la fin du chantier par téléphone ou par courrier.

Bon à savoir

Vous souhaitez améliorer votre cadre de vie en procédant à certains travaux d'aménagement (placement d'une cuisine, cloisonnement, carrelage, pose d'un judas,...)? Ces travaux nécessitent une autorisation préalable du Foyer Schaerbeekois. Veuillez adresser un courrier détaillé au Foyer Schaerbeekois avant toute démarche.

Si les travaux sont à votre charge :

- Faites appel à une entreprise agréée et assurez-vous que les travaux sont correctement effectués en bon père de famille. N'hésitez pas à contacter le Foyer Schaerbeekois pour tout conseil à ce sujet.



Le déplacement d'une équipe technique pour un problème ne relevant pas des obligations du Foyer Schaerbeekois vous sera facturé.

Certains travaux ne relevant pas de nos obligations peuvent être effectués par nos équipes afin d'éviter que le bâtiment ne se détériore ou que vos voisins soient incommodés par les nuisances engendrées (ex.: votre wc est bouché et l'odeur dégagée incommode vos voisins). Dans ce cas précis, les frais vous seront facturés.



© freepik



1.3. Entretien votre logement

Voici les principaux entretiens relevant de vos devoirs de locataires et quelques conseils qui vous permettront de profiter pleinement de votre logement. Attention, cette liste n'est pas exhaustive, reportez-vous au tableau : « Qui fait quoi ? ».

Les portes

- Les frais de remplacement des serrures, des clés ou des badges perdus ou cassés sont à votre charge. Le Foyer Schaerbeekois ne conserve pas de double des clés et n'intervient pas pour ouvrir une porte en cas d'oubli.
- Nous faisons une exception en cas d'infraction justifiée par un PV de police.

Les fenêtres

- En bois ou en PVC, les fenêtres et les portes-fenêtres doivent être entretenues régulièrement.
- Pensez à huiler régulièrement les systèmes d'ouverture (paumelles, les crémones et les parties mobiles) et à vérifier que les rainures d'égouttage et les trous d'évacuation ne sont pas bouchés.
- Ne percez jamais les châssis, les coffres à volet, les encadrements et les montants.
- Nettoyez quotidiennement l'humidité et les moisissures des châssis en hiver.

La plomberie et la robinetterie

- Maintenez en bon état les joints d'étanchéité en silicone autour des équipements sanitaires afin d'éviter les infiltrations d'eau.
- Nettoyez et détartrez régulièrement les siphons afin d'éviter l'encrassement des évacuations et la remontée des mauvaises odeurs.

Les toilettes

- Ne jetez pas de coton, de lingettes, de tissu, de serviettes hygiéniques ou de pampers ni de déchets alimentaires (huile de friture, restes de repas,...) dans la cuvette afin d'éviter de boucher vos toilettes. Les dégâts peuvent être importants. Les débouchages des canalisations sont à votre charge.
- Nettoyez le tartre qui peut s'incruster, cela augmente la durée de vie des mécanismes.

Les équipements de chauffage

- Nettoyez vos radiateurs et vos convecteurs régulièrement sans les démonter.
- Pour éviter la condensation et les moisissures, n'obstruez pas les murs externes et les corps chauffants avec des meubles, des rideaux ou tout autre objet. N'entreposez pas de bibelots sur les tablettes des fenêtres. Pensez à ouvrir les rideaux et les fenêtres de votre logement régulièrement.

Rappel

Pour les convecteurs, le ramonage des cheminées est à votre charge et doit être réalisé une fois par an par une société agréée. L'entretien des chaudières collectives et individuelles est assuré par le Foyer Schaerbeekois minimum une fois tous les deux ans pour les modèles récents. Pour les autres modèles, l'entretien est annuel. Il sera répercuté dans vos charges locatives.

Signalez immédiatement les fuites d'eau

Elles peuvent augmenter considérablement votre consommation d'eau et provoquer des dégâts dans votre logement et dans celui de vos voisins.

Si vous cuisinez au gaz

- Vérifiez régulièrement le bon état de votre flexible d'alimentation et changez-le par un nouveau avant la date limite de validité. La date est affichée sur le tuyau.
- Le dépôt et l'utilisation de bouteilles de gaz sont strictement interdits.

Ventilation

- Afin de garantir votre sécurité, vous ne devez pas boucher le système de ventilation et les grilles d'entrée d'air. Dans le cas contraire, les mauvaises odeurs, les gaz toxiques et les moisissures risquent de s'accumuler.
- Nettoyez les ventilations régulièrement à l'eau savonneuse.
- N'y raccordez jamais les bouches d'évacuation de votre sèche-linge ou de votre hotte mécanique.

- Laissez la porte de la salle de bain ouverte après la douche.
- Aérez 2 x 15 min (le matin et le soir) votre logement.

Les balcons

- Débouchez régulièrement l'évacuation du balcon.
- Ne lavez pas à grande eau votre balcon ou votre terrasse afin d'éviter les ruissellements sur les façades ou dans les logements des étages inférieurs.
- Maintenez vos jardinières à l'intérieur de votre balcon. En cas de chute, ces objets pourraient blesser les passants et votre responsabilité serait directement engagée.
- Il est interdit d'encombrer votre balcon ou votre terrasse.

35

La fixation de paraboles sur les murs, toitures, garde-corps ou rambardes des balcons est interdite

Vous pouvez poser une parabole mobile sur pied ou au sol sur votre balcon, qui ne dépasse pas la hauteur de la balustrade en utilisant un raccordement par câble « passe châssis ». (cfr R.O.I.)

Les caves

- Les caves sont des parties privatives que vous devez maintenir propres et dont vous devez assurer la fermeture (cadenas, serrure,...).
- N'y entreposez ni produits dangereux (inflammables ou toxiques), ni poubelles, ni encombrants.
- Si le contenu de votre cave nécessite d'être couvert, pensez à l'indiquer à votre assureur.
- Le Foyer Schaerbeekois n'intervient pas dans les frais de réparation pour tout dégât matériel résultant d'un usage abusif de votre cave. Il fait une exception en cas d'infraction justifiée par un PV de la police.



2. Vos consommations



2.1. Électricité

Gérer vos consommations d'énergie

Vous pouvez choisir votre fournisseur d'électricité parmi différentes sociétés. Pour plus d'informations, consultez www.brugel.brussels

Votre fournisseur vous facture chaque mois votre provision et établit le décompte. Lorsque vous l'aurez choisi, n'oubliez pas de lui préciser que vous avez droit à un tarif social et de communiquer le code EAN qui vous a été remis lors de l'état des lieux d'entrée.

Infos importantes :

Lors d'un contact avec votre fournisseur, les infos suivantes vous seront demandées, pour plus de facilités remplissez le tableau ci-dessous.

N° de client:	
N° de mon compteur d'électricité (8 chiffres):	
Où se situe mon compteur d'électricité?	
Code EAN (18 chiffres, voir factures d'électricité)	

36

Astuces pour consommer moins d'électricité

- La journée, ouvrez les tentures, les rideaux ou les volets. Le soleil offre une lumière naturelle gratuite.
- Remplacez les ampoules classiques par des ampoules économiques ou LED et éteignez la lumière quand vous quittez une pièce.
- Utilisez des multiprises à interrupteur pour couper l'alimentation des appareils en veille.
- Utilisez des appareils électriques (TV, séchoir, frigo, lave-linge, lave-vaisselle) peu énergivores de préférence de classe A; A+; A++ ou encore A+++.
- En cas de besoin, utilisez le chauffage d'appoint avec modération et de manière ponctuelle.

Bon à savoir

Sibelga gère le réseau. Vous n'aurez à vous adresser à cette société qu'en cas de problème: coupure ou réouverture de votre compteur. Sibelga

Tél.: 02 549 41 00
Bd Emile Jacqmain 96, 1000 Bruxelles
Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site www.sibelga.be



2.2. Eau



Gérer votre consommation d'eau

Votre fournisseur d'eau est l'intercommunale Vivaqua

- Bd de l'Impératrice, n°17-19 - 1000 Bruxelles
- info@vivaqua.be
- Service Clientèle: 02 518 88 10
- www.vivaqua.be

Selon le bâtiment occupé, votre consommation d'eau vous sera facturée par le Foyer Schaerbeekois ou directement par VIVAQUA.

Une tarification solidaire et progressive

Toute l'eau que vous consommez ne vous sera pas facturée au même prix. Les prix au mètre cube varient en fonction de la quantité que vous consommez et du nombre de personnes déclarées dans le ménage.

L'ensemble des prix est facturé selon 4 tranches:

1. Une tranche vitale (de 0 à 15m³/hab/an)
2. Une tranche sociale (de 15 à 30m³/hab/an)
3. Une tranche normale (de 30 à 60m³/hab/an)
4. Une tranche de confort (de 60m³/hab/an et plus).

Plus vous consommez et plus l'eau vous coûte cher.

37

L'eau du robinet

L'eau du robinet coûte BEAUCOUP moins cher que l'eau en bouteille. Selon Aquawal, un mètre cube d'eau (1000 litres) coûte 5€ en moyenne, soit un demi cent par litre. L'eau la moins chère qu'on ait pu trouver en supermarché coûte 18 cents le litre. C'est 36 fois plus. Bien d'autres marques coûtent plus cher, parfois plus d'un euro le litre, soit 200 fois plus cher que l'eau du robinet.

En Belgique, la majorité des bouteilles d'eau consommées sont en plastique, ce qui est néfaste pour l'environnement. En dehors de la production, le transport de ces bouteilles pollue également. Les bouteilles en verre, elles, génèrent énormément de CO₂ à la production et leur recyclage consomme beaucoup d'énergie.

Tous ces facteurs contribuent à rendre l'impact écologique de l'eau en bouteille supérieur à l'eau du robinet.

Gardez votre compteur à l'œil

Prenez l'habitude de relever vos index (une fois par mois, par exemple) pour mieux vous rendre compte de votre consommation d'eau et de l'adapter si nécessaire.

Comment lire votre compteur ?

Les chiffres en noir représentent le nombre de m³. Le troisième chiffre rouge affiche le litre, vous pouvez ainsi vérifier une fuite éventuelle. Tous robinets fermés, ce chiffre ne peut pas bouger.

Votre installation a des fuites ?

Les fuites d'eau peuvent coûter très cher. Un seul robinet qui coule peut coûter des centaines d'euros par an. Une chasse d'eau défectueuse, une soupape de boiler ou d'adoucisseur calée, peuvent entraîner une perte de plusieurs m³. Si vous constatez une consommation anormale, contactez rapidement le Foyer Schaerbeekois.

Astuces pour économiser l'eau :

La consommation moyenne d'un bruxellois est de 120 litres d'eau par jour. Il est possible de réduire de manière sensible votre consommation et donc d'alléger vos factures. Comment faire ?

Préférez la douche au bain

Préférez la douche au bain. Un bain consomme de 120 à 150 litres. Une douche de 20 à 60 litres.

Un gobelet pour se laver les dents

Laisser couler le robinet pendant qu'on se brosse les dents peut gaspiller jusqu'à 12 litres d'eau. Faites des économies en utilisant un gobelet !

Des robinets économes

Les robinets mitigeurs limitent la consommation d'eau et sont pourvus d'une seule manette pour ouvrir ou fermer l'eau, en réglant simultanément le débit et la température.

Maîtrisez vos chasses d'eau

Plus de 40 litres par personne et par jour ; 35€ par personne et par an.

Une addition qu'il est possible de réduire de deux façons :

- Installer des chasses d'eau à deux touches, pour libérer un petit ou un grand volume ;
- sur les modèles sans les doubles touches, poser une bouteille en plastique remplie dans le réservoir pour réduire la quantité d'eau utilisée.

Une grosse vaisselle plutôt que dix petites

Rincer les verres et tasses au fur et à mesure consomme plus que de faire une vaisselle complète en une fois dans un évier rempli.

Remplissez bien vos machines

Si vous disposez de machines à laver la vaisselle et le linge, veillez à bien les remplir. La quantité d'eau utilisée est en effet la même quel que soit leur remplissage.





2.3. Chauffage

Gérez la température dans votre logement

Soit un thermostat d'ambiance règle la température que vous souhaitez dans votre logement. En général, il se situe dans le séjour. Durant la journée, réglez-le sur 20°C. Pour la nuit, entre 16°C et 17°C.

Soit vous réglez manuellement la température dans chacune de vos pièces à l'aide de la vanne thermostatique du radiateur.

Chaque radiateur de votre logement possède une vanne thermostatique notée de 0 (vanne fermée) à 5 (vanne ouverte au maximum) qui règle la quantité d'eau chaude entrant dans chaque radiateur.

Les gestes interdits

- **Ne jamais enlever une vanne thermostatique.** Supprimer une vanne thermostatique équivaut à une vanne ouverte au maximum. Vous consommerez donc beaucoup plus de chaleur. Votre décompte annuel de chauffage sera élevé.

Vos radiateurs ne fonctionnent plus

La chaudière fonctionne, vos vannes thermostatiques aussi mais ça ne chauffe pas!

- **Ne pas installer de meuble devant les radiateurs.**
- **Ne pas enlever les calorimètres** qui se situent sur chaque radiateur. Un relevé annuel est réalisé et un décompte de charges est prévu par le Foyer Schaerbeekois une fois par an. Vous risquez de payer la différence de consommation réelle et celle constatée dans votre logement dépourvu de calorimètres.

- **En période de froid, ne pas fermer toutes les vannes thermostatiques durant une très longue période.** Votre logement ne sera pas chauffé et vous risquez de créer de la condensation.
- Purgés vos radiateurs. Sur le radiateur, à l'opposé de la vanne thermostatique, tournez la vis avec un tournevis afin d'évacuer l'air dans le radiateur. Attention, munissez-vous d'un gobelet car une fois l'air échappé, l'eau va couler. Dès ce moment, refermez la vis. Faites cette opération à chaque radiateur.
- Si le chauffage ne fonctionne toujours pas après avoir purgé les radiateurs, appelez le service entretien et travaux du Foyer Schaerbeekois au numéro: **02 240 80 40** ou écrivez un mail à: **intervention-technique@fsh.be**



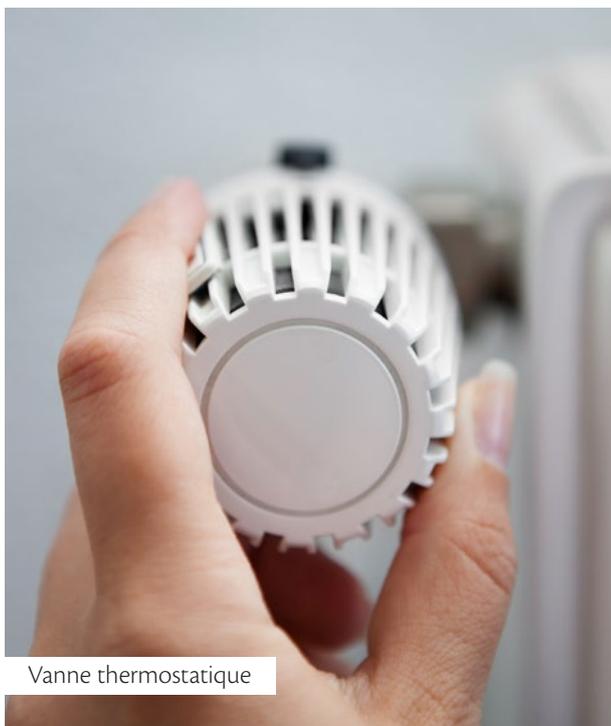
Strictement interdit!

N'utilisez pas de chauffages qui fonctionnent avec des bouteilles de gaz individuelles ou des briques de pétrole.

Entretien

Tous les deux ans minimum, un sous-traitant du Foyer Schaerbeekois se charge de l'entretien de votre chaudière. Ce passage sera à votre charge. Si vous décidez de le faire faire vous-même, fournissez une attestation de vérification au FSH.

Veillez à dépoussiérer régulièrement vos radiateurs.



Vanne thermostatique



Purge d'un radiateur

Gestion de votre convecteur

Votre convecteur vous appartient et vous en avez la responsabilité. Faites-le installer par un organisme agréé afin qu'il réponde aux normes de sécurité.

40

Les gestes importants

- Ne pas mettre de meubles devant les convecteurs et ne jamais poser de linge dessus.
- En période de froid, veillez à chauffer toutes les pièces de votre logement (en laissant les portes ouvertes dans les pièces sans convecteur par exemple). Dans les pièces qui ne sont pas chauffées vous risquez de créer de la condensation.
- Veillez à aérer correctement votre logement et ne bouchez pas les grilles d'aération sur les portes.

Entretien

- Pensez à faire entretenir les convecteurs et les cheminées de votre logement par une entreprise agréée une fois par an. Cette intervention est à votre charge.
- Dépoussiérez régulièrement les grilles de votre convecteur

Astuces pour économiser du chauffage

Mettez un pull

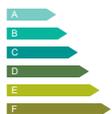
- En réduisant de 1°C la température vous économiserez 7% sur votre facture d'énergie.

Avant l'hiver

- Dépoussiérez les convecteurs et purgez les radiateurs, ils fonctionneront d'autant mieux.

Laissez le froid dehors

- Ouvrez largement les fenêtres et créez un courant d'air pendant 2 à 3 minutes. Cela suffit à renouveler l'air de votre logement.



2.4.

Comment faire plus d'économies d'énergie ?

Quelques conseils

Diminuer la consommation d'énergie de votre logement est possible. Adopter les bons gestes tous les jours pourra diminuer sensiblement vos factures d'énergie et préserver notre environnement.

Réduire la température de votre logement en cas d'absence, fermer les rideaux pendant la nuit, utiliser des lampes économiques... sont autant de gestes qui ont un impact sur votre consommation d'énergie.

En savoir plus ?

Brochures

- 100 conseils pour économiser l'énergie
- Rénover et construire: 100 conseils pour respecter l'environnement et économiser l'énergie.
- À commander gratuitement: **02 775 75 75** ou **www.environnement.brussels**

Infos-fiches

- Mieux vivre son logement au Foyer Schaerbeekois
- Découvrez les fiches d'économie d'énergie sur le site: **www.environnement.brussels**

Vidéos

- À découvrir sur le site www.foyerschaerbeekois.be - onglet locaux - bonnes pratiques pour trouver des vidéos de conseils: comment gérer son logement à haute performance énergétique, quels gestes permettent d'économiser de l'énergie...

Conseillers en énergie

Des conseillers en énergie visitent votre logement et vous proposent des solutions concrètes

- **Renovas**

Place Colignon 41B - 1030 Schaerbeek
Tél.: 02 215 85 16
E-mail: info@renovas.be

- **Cellule énergie du CPAS**

Bld Auguste Reyers 70 - 1030 Schaerbeek
Tél.: 02 435 50 30
E-mail: cellule.energie@cpas-schaerbeek.be

- **ASBL Homegrade**

Place Quetelet 7 - 1210 Bruxelles
Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site: www.homegrade.brussels
E-mail: info@homegrade.brussels



2.5. Votre logement est passif

Pourquoi un logement passif ?

Réduire la consommation d'énergie nécessaire pour le chauffage permet de diminuer vos factures et de protéger l'environnement.

C'est quoi un logement passif ?

Un logement passif, c'est une maison confortable qui consomme très peu d'énergie pour le chauffage.

Il est conçu pour maintenir une température intérieure agréable avec un système de chauffage minimum.

Comment ça marche ?

On peut le comparer à une bouteille Thermos qui est conçue pour maintenir le café chaud contrairement à une cafetière électrique qui utilise de l'énergie pour réchauffer le café en continu.

Un logement passif est parfaitement isolé :

En enveloppant la maison d'un isolant, on garde la chaleur à l'intérieur en hiver et on empêche la chaleur de pénétrer dans la maison en été. L'isolation permet de garder les murs chauds donc sans risque de condensations ou de moisissures.

Les fenêtres sont très importantes dans un logement passif, mais la chaleur qui se trouve à l'intérieur ne doit pas s'échapper. On utilise donc des grandes fenêtres avec du triple vitrage et des châssis bien isolés.

Un logement passif est étanche :

Dans un logement traditionnel, il y a des échanges d'air entre l'intérieur et l'extérieur ce qui refroidit le logement. Dans un logement passif, on a placé un film étanche à l'intérieur des murs qui empêche ces échanges d'air.

Un logement passif est bien ventilé :

Dans un logement traditionnel, il est très important d'aérer en ouvrant les fenêtres, à cause des odeurs, de l'humidité...

Dans un logement passif, c'est l'inverse. On y a installé un appareil appelé VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) qui renouvelle l'air en continu grâce à un système appelé double-flux.

Plus besoin d'ouvrir les fenêtres, on les ouvre uniquement lorsqu'on le désire : pour aérer les nuits d'été ou entendre les oiseaux chanter !

Comment fonctionne la VMC ?

La VMC agit comme un poumon : elle fait entrer l'air propre à l'intérieur du logement et sortir l'air pollué. Elle récupère la chaleur de l'air sortant pour réchauffer l'air entrant.

En plus, elle assure une très bonne qualité de l'air grâce aux filtres qui nettoient l'air entrant en continu.

Vivre dans un logement passif offre de nombreux avantages :

La température intérieure est agréable partout : il n'y a pas de courant d'air et le besoin en chauffage est fortement réduit ! Seul un chauffage d'appoint est nécessaire dans les pièces de vie en cas de grands froids ! Vous payez donc très peu de charges de chauffage.

Le logement est super isolé : vous n'entendez pas les bruits de la ville.

La qualité de l'air est excellente : il est renouvelé en permanence grâce au système de ventilation mécanique.

Vivre dans un logement passif...

Vivre dans un logement passif n'est pas plus compliqué que de vivre dans un autre logement mais c'est différent. Il y a quelques règles à suivre :

Pour que l'air circule correctement à l'intérieur du logement:

- Veillez à ne pas bloquer les ouvertures sous les portes intérieures: l'air doit pouvoir passer!
- Veillez à ne pas bloquer les bouches d'air: c'est par là que l'air pollué sort des pièces humides et que l'air sain entre dans les pièces de vie!

Pour que l'air reste sain :

- Nettoyez les grilles de la hotte une fois par mois et changez les filtres au charbon tous les 6 mois ;
- Nettoyez les bouches d'air avec un chiffon humide 1 fois tous les 3 mois.

Pour que la température du logement soit agréable en fonction des conditions climatiques:

En hiver: Le jour, laissez le soleil entrer dans le logement: ne pas fermer les rideaux.

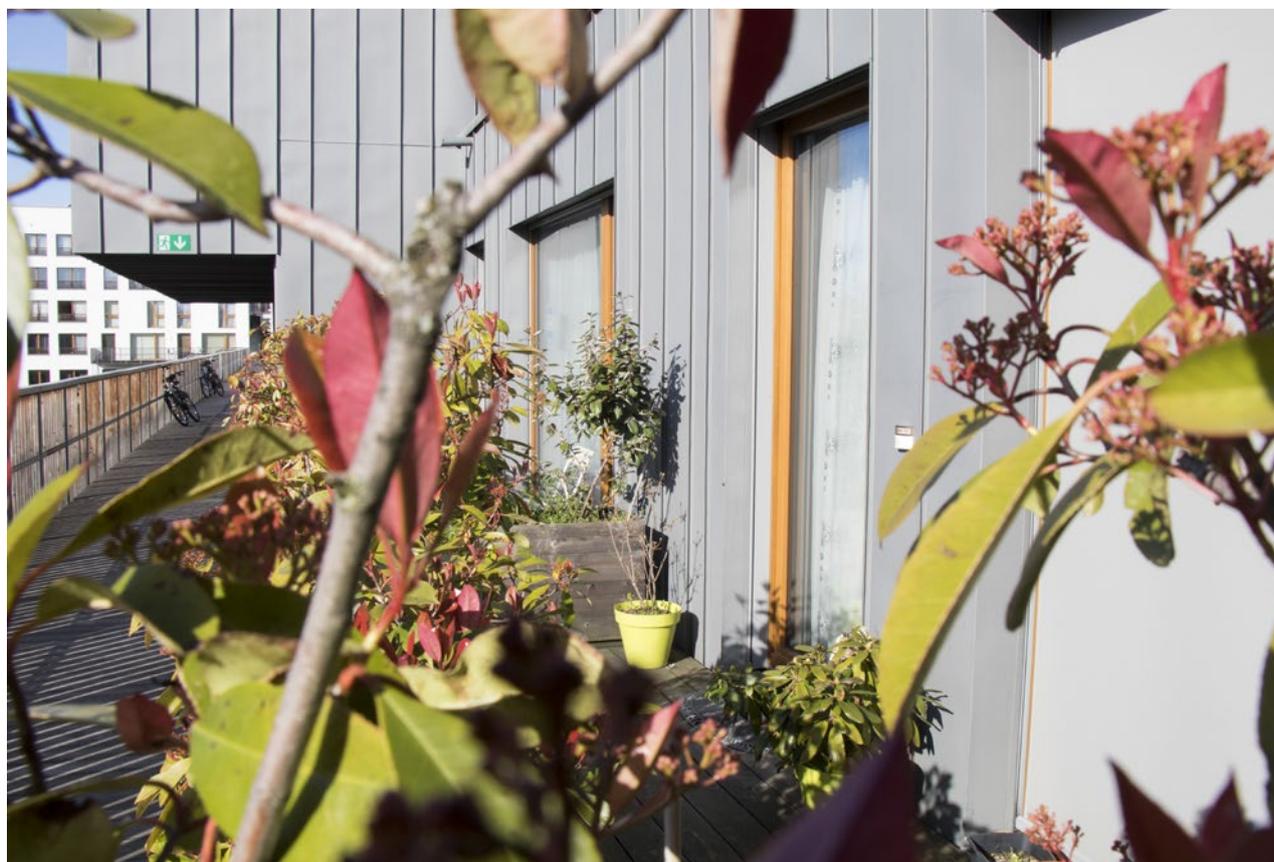
Veillez à fermer systématiquement portes et fenêtres extérieures.

S'il fait vraiment froid, allumez le chauffage.

En été: En cas de fort rayonnement, actionnez le store supplémentaire et fermez les rideaux.

En savoir plus?

Si vous avez un doute ou si vous souhaitez faire des travaux dans votre le logement, appelez le service technique du FSH au 02 240 80 40.



3. Humidité & condensation

La condensation

La condensation est un phénomène que l'on observe lorsque l'air humide entre en contact avec une surface plus froide. En effet, certaines conditions telles qu'une basse température et un taux d'humidité élevé vont encourager ce phénomène. L'humidité contenue dans l'air se dépose alors sur cette surface.

D'où vient l'humidité contenue dans l'air ?

- de la respiration et de la transpiration que nous produisons... particulièrement lorsqu'il y a beaucoup de monde! Saviez-vous qu'une famille de 4 personnes produit 10 litres d'eau par jour?
- de la vapeur d'eau produite lorsque nous cuisinons ou lorsque nous prenons une douche ou un bain ;
- des nettoyages fréquents à grande eau ;
- du linge qui sèche...

Quelles sont les conséquences ?

- vos murs sont humides et les papiers peints se décollent;
- de la buée apparaît sur vos fenêtres ;
- des taches de moisissures noires apparaissent sur vos murs et sur vos meubles ;
- à l'intérieur, la qualité de l'air se dégrade ;
- des problèmes respiratoires peuvent apparaître (asthme, allergies).

Comment éviter les soucis ?

- utilisez une hotte aspirante
- aérez régulièrement et particulièrement en hiver (2-3 minutes en créant un courant d'air) ;
- laissez la porte de la salle de bain ouverte après la douche ;
- évitez d'avoir des pièces non chauffées et de faire sécher du linge à l'intérieur ;
- évitez les moisissures en dépoussiérant régulièrement les murs et plafonds des endroits à risque (mur froid exposé plein-nord, salle de bain etc.) ;
- dépoussiérez les grilles d'aération et ne les obturez pas ;
- évitez de bloquer les murs externes et les corps chauffants avec des meubles, des rideaux ou tous autres objets ;
- n'entrez rien sur les tablettes des fenêtres ;
- en cas de moisissures, tamponnez les taches avec un mélange d'eau et d'eau de javel.

L'humidité

L'humidité peut avoir d'autres origines: une infiltration dans le mur, le toit ou la corniche ; une fuite chez le voisin ou dans les canalisations etc.

Si vous avez des doutes à ce sujet, ou de l'eau qui s'infiltré en grande quantité, appelez le service entretien et travaux du Foyer Schaerbeekois afin que nous puissions envisager les travaux nécessaires. Mettez en pratique les conseils pour éviter la condensation, ils sont toujours utiles!

Comment faire la différence entre humidité et condensation ?

Collez sur votre mur, à l'aide d'un ruban adhésif, une feuille d'aluminium ou de film plastique. Si des gouttes d'eau apparaissent après 48 heures sur la face externe de la feuille, l'humidité est probablement générée par de la condensation. Par contre, si la face interne (contre le mur) présente des traces, il y a peut-être une infiltration.

4. Éviter les compagnons indésirables



4.1. Les cafards

Il arrive que ces petites bêtes se propagent dans votre logement, voire dans tout l'immeuble.

Lutter contre les cafards, c'est avant tout bien les connaître et adopter de bonnes habitudes!

Les cafards adorent la chaleur, l'obscurité, l'humidité, les déchets organiques, la nourriture et... l'odeur de l'eau de javel! Salle de bain et cuisine sont leurs pièces préférées... Vous les trouverez donc tapis derrière le frigo ou encore sous la baignoire. Même si le Foyer Schaerbeekois procède à des désinfections via une société spécialisée, vous êtes partie prenante pour lutter contre ce problème. Voici quelques conseils faciles à mettre en œuvre:

- Les cafards détestent le froid. Été comme hiver, aérez souvent votre logement.
- Éliminez les sources de nourriture potentielles
- Ne laissez pas d'aliments à l'air libre, ni de vaisselle sale dans l'évier ou le lave-vaisselle.
- Conservez les aliments secs dans des boîtes ou dans des sacs en plastique étanches.
- Nettoyez tous les déchets alimentaires: les débris alimentaires provenant de zones de préparation alimentaire, sous l'évier et sous les appareils et nettoyez immédiatement les taches de graisse au sol.

- Videz la poubelle tous les jours et conservez toutes les ordures dans des poubelles étanches.
- Enlevez la nourriture pour animaux ainsi que les bols à eau et nettoyez les bacs à litière avant la tombée de la nuit.
- Rincez les contenants en verre ou en plastique avant de les mettre dans les poubelles de recyclage.
- Aspirez régulièrement derrière et sous vos appareils électroménagers.
- Rangez au sol et dans les placards: supprimez les vieilles piles de journaux et de magazines, les boîtes en carton inutilisées et toutes les autres formes d'encombrement du sol ou au fond des placards.
- Évitez d'utiliser systématiquement de l'eau de javel pour nettoyer votre logement, l'odeur les attire.



4.2. Les rats, souris, pigeons, ...

Pour éviter les rats et les souris, le Foyer Schaerbeekois prévoit une intervention préventive annuelle dans les espaces communs de votre immeuble. Cette dernière est comprise dans vos charges locatives.

Vous pouvez également contribuer activement à limiter la venue des souris, rats et pigeons en suivant les mêmes conseils de prévention que pour les cafards:

- Ne jetez pas vos détritrus par les fenêtres.
- Ne nourrissez pas les chats errants ou les pigeons! Les contrevenants s'exposent à une amende de minimum 120 €.
- Ne laissez pas les pigeons nicher, car un pigeon revient toujours sur son lieu de naissance. Chassez-les et bloquez les possibles entrées telles que tabatières et fenêtres des communs.
- Ne laissez pas traîner vos poubelles dans les couloirs, sur vos balcons ou dans la cave.

5. Comment gérer vos déchets au quotidien ?



5.1. Tri sélectif

Le tri sélectif est obligatoire à Bruxelles, nous vous encourageons donc à le respecter. Vous trouverez tous les détails dans la fiche «Mémo-Tri» de Bruxelles-Propreté, ci-après.

P Emballages Plastiques
Plastic verpakkingen
Plastic packaging

M Emballages Métalliques
Metalen verpakkingen
Metal packaging

C/D Cartons à boissons
Drankkartons
Drinks cartons

Emballages Plastiques
Plastic verpakkingen
Plastic packaging

Nouveau Nieuw New

Barquettes et ravers
Schaaltjes, vlootjes en bakjes
Trays and ravers

Pots et tubes
Potjes en tubes
Jars and tubes

Films • Folies • Films

Sacs et sachets • Zakjes • Bags and small bags

Pots de fleurs
Bloempotten
Flower pots

Emballages Métalliques
• Metalen verpakkingen • Metal packaging

Cartons à boissons
Drankkartons
Drinks cartons

Interdit dans les PMC • Niet in de PMD • Forbidden in the PMD

- ❌ Emballages avec bouchon de sécurité enfant
Verpakkingen met kindveilige sluiting
Packaging with childproof caps
- ❌ Emballages d'huile de moteur, pesticides, tubes de silicone
Verpakkingen van motorolie, pesticiden, siliconenkits
Motor oil and pesticide packaging, silicone tubes
- ❌ Emballages avec au moins un des pictogrammes suivants
Verpakkingen met minstens één van de volgende pictogrammen
Packaging with at least one of the following symbols
- ❌ La frigolite
Piepschuim
Expanded polystyrene
- ❌ Emballages d'une contenance supérieure à 8 L
Verpakkingen met een grotere inhoud dan 8 liter
Packaging holding more than 8 L
- ❌ Emballages composés d'un mix de matériaux (ex. couche de film en plastique + couche de film en aluminium) ne pouvant pas être séparés, comme certaines pochettes de boisson, de compotine ou de nourriture humide pour animaux, etc.
Verpakkingen bestaande uit een mix van materialen (bv. een laag plastic folie en een laag aluminiumfolie) die niet van elkaar kunnen gescheiden worden, zoals sommige drankzakjes, zakjes fruitmoes of natte dierenvoeding, ...
Packaging made of a combination of materials (e.g. plastic film layer + aluminium film layer) which cannot be separated, like some drink, fruit purée or wet pet food pouches etc.
- ❌ Autres objets:
Andere voorwerpen:
Other objects:

Les règles pour un bon recyclage • Regels voor een goede recyclage • Good recycling rules

- Égouttez et videz bien tous les emballages.
• **Alle verpakkingen goed leeggieten of -schrappen.**
• Drain and empty all packaging properly.
- Aplatissez les bouteilles en plastique, remettez le bouchon.
• **Duw plastic flessen plat, zet de dop erop.**
• Flatten plastic bottles, put the cap back on the bottle.
- Enlevez le film en plastique de la barquette et jetez-les séparément dans le sac.
• **Verwijder de plastic folie van schaalpjes en gooi ze los van elkaar in de zak.**
• Remove the plastic film from the tray and discard both separately in the bag.

Papiers-cartons • Papier-karton • Paper-cardboard

Propres et secs • Proper en droog • Clean and dry

Bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent

- Verre incolore
- Transparant
- kleurloos glas
- Colourless glass

Transparente glazen flessen, bokalen en flacons

- Verre coloré
- Gekleurd glas
- Coloured glass

Transparent glass bottles, jars and flasks

Déchets de jardin • Tuinafval • Garden waste

Pas de terre • Geen grond • No soil

Déchets résiduels • Restafval • Residual waste

Vide / Leeg / Empty

Déchets alimentaires • Voedselafval • Food waste

Produits et déchets chimiques ménagers

Les emballages de déchets chimiques ménagers qui contiennent des restes de produit et sur lesquels est apposé au moins un des pictogrammes repris ci-dessous, vont au PROXY CHIMIK ou au Recypark.

Huishoudelijke chemische producten en huishoudelijk chemisch afval

Verpakkingen van huishoudelijk chemisch afval met productresten en met minstens één van onderstaande pictogrammen op het etiket, gaan naar PROXY CHIMIK of Recypark.

Household chemical products and waste

The packaging of household chemical products that still contains product leftovers and which shows at least one of the pictograms mentioned below must be taken to a PROXY CHIMIK or Recypark.

Irritant / nocif
Irriterend / Schadelijk
Harmful/Irritant

Dangereux pour l'environnement
Milieuschadelijk
Dangerous for the Environment

Toxique
Giftig
Toxic

Corrosif
Corrosief
Corrosive

Inflammable
Ontvlambaar
Flammable

Dangereux à long terme
Lange termijn gevaarlijk
Serious Health Hazard

- Produits d'entretien et de nettoyage
- Onderhouds- en schoonmaakproducten
- Cleaning products

- Produits d'impression
- Printproducten
- Printing accessories

- Produits de jardinage
- Tuinproducten
- Gardening products

- Produits colorants, vernis et parfums
- Kleurmiddelen, nagellak en parfums
- Colour rinse, nail polish and perfumes

- Tous les aérosols, exceptés les aérosols cosmétiques et alimentaires vides
- Spuitbussen die andere dan cosmetica of voedingswaren hebben bevat
- All aerosol cans except cosmetics and food

- Extincteurs et Briquets
- Brandblussers en Aanstekers
- Fire extinguishers and Lighters

Lampes • Lampen • Light bulbs

- Radiographie, seringues* et thermomètre
- Röntgenfoto's, injectienaalden* en thermometers
- Medical products, syringes* and thermometers

Piles et batteries • Batterijen • Batteries

- Peintures, vernis et produits d'étanchéité
- Verven, vernissen en afdichtingsmiddelen
- Paints, coatings and sealants

- Huiles et graisses de friture
- Frituuroliën en -vetten
- Frying oils and fats

- Articles pour voitures
- Autoproducten
- Car accessories

ou/of/or

- Max 30 l de produits tels que vernis ou peintures et max 5 l d'autres produits
- Max 30 l vernis- of verfproducten en max 5 l andere producten
- Max 30 l paints/lacquers and max 5 l other products

* Merci d'utiliser les conteneurs spéciaux disponibles chez votre pharmacien.
* Gebruik de speciale containers beschikbaar bij uw apotheker.
* Please use the specific containers from your drugstore.

Bon à savoir

- Vous disposez d'un local poubelle ?
Veillez à déposer vos sacs à l'intérieur des conteneurs et à respecter les règles du tri sélectif.
- Vous sortez vos poubelles à rue ?
Téléchargez votre calendrier de collecte sur le site de Bruxelles-Propreté :
www.arp-gan.be



5.2. Encombrants

Un encombrant est un déchet qui ne peut être collecté en sacs en raison de sa nature, de son poids ou de sa dimension : mobiliers, électroménagers, vieux vélos,...

- Pour votre confort et votre sécurité, le dépôt d'encombrants dans les espaces communs (couloirs, entrée, local poubelle, cave et grenier,..) est strictement interdit.
- Si nos équipes doivent évacuer des encombrants, sachez que ce service est payant et est facturé dans les quinze jours qui suivent l'intervention de nos équipes au responsable du dépôt ou à défaut, à l'ensemble de l'immeuble concerné.

Que faire avec vos encombrants ?

Avant de vous débarrasser de vos encombrants, évaluez d'abord leur état.

S'ils sont en bon état, faites-en profiter vos proches, les associations d'économie sociale ou revendez-les.

S'ils sont en mauvais état, utilisez une des solutions ci-dessous pour vous en débarrasser.

- Vous bénéficiez d'un enlèvement gratuit de **3m³ par an**. Prenez rendez-vous au moins trois semaines à l'avance avec Bruxelles-Propreté au **0800 981 81**.
- La commune de Schaerbeek propose un service gratuit d'enlèvement de déchets pour les Seniors âgés **de + de 60 ans**. Vous bénéficiez d'un enlèvement gratuit de **2 m³ ; 2 x par an, à 6 mois d'intervalle**. Renseignez-vous au Service Senior: 02 240 33 63.
- Pensez également aux parcs à conteneurs ! Pour plus d'informations, n'hésitez pas à consulter le site de Bruxelles-Propreté : www.arp-gan.be

6. Conseils pour bien vivre ensemble



6.1. Vivre en bon voisinage

Pour bien vivre ensemble, il est nécessaire de respecter certaines règles de vie en collectivité et le Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.) du Foyer Schaerbeekois.

Parce que c'est aussi chez vous, respectez les espaces communs

Respectez la propreté des parties communes et le travail du personnel d'entretien. Nettoyez les saletés dont vous êtes responsable.

Les objets personnels sur les paliers n'ont rien à y faire, même s'ils ne gênent pas la circulation. Sortez les encombrants aux dates prévues. Ne laissez pas les sacs poubelles en dehors des conteneurs.



Parce que vivre ça fait du bruit... Soyez attentif à vos voisins

- Demandez à vos enfants de jouer calmement, particulièrement en soirée.
- Évitez de claquer les portes.
- Évitez de taper des pieds et portez des pantoufles ou des chaussures à semelle souple à l'intérieur.
- Éduquez vos animaux de compagnie pour éviter qu'ils ne fassent du bruit.
- Évitez de faire fonctionner vos appareils électroménagers après 22h (machine à laver, lave-vaisselle, séchoir,...).
- Veillez à modérer le volume sonore de votre télévision, ordinateur, chaîne Hifi, radio... particulièrement de 22h00 à 7h00 du matin.

Parce que nous sommes toujours le voisin de quelqu'un, pensons-y:



Les animaux

- Assurez-vous que votre chien n'aboie pas en votre absence.
- Tenez votre chien en laisse pour éviter qu'il n'effraie quelqu'un.
- Soyez très vigilants, ramassez les déjections de vos animaux.
- Ne nourrissez pas les pigeons et les chats errants, cela attire les rats.



La sécurité

- Ne jetez pas d'objets ou de déchets par les fenêtres ou par les balcons.
- Vos enfants sont sous votre responsabilité lorsqu'ils jouent à l'extérieur, surveillez-les.
- Veillez à la bonne fermeture des portes d'entrée et n'ouvrez pas aux inconnus.



Les véhicules

- Garez-vous exclusivement sur les places prévues pour le stationnement.
- Veillez à ne jamais bloquer l'accès de quelque manière que ce soit aux bornes incendies ou aux véhicules d'urgence.



Les produits dangereux

- Ne stockez pas de produits dangereux dans les logements, les garages, les caves et les parties communes.
- Les garages, caves et locaux à vélos ne sont pas des ateliers de mécanique.
- N'utilisez pas de chauffages ou d'appareils qui fonctionnent avec des bouteilles de gaz individuelles ou des briques de pétrole.

Vivre mieux c'est participer

Vivre en bon voisinage, c'est aussi participer à la vie de l'immeuble en prenant régulièrement connaissance des informations apposées sur les panneaux d'affichage ou diffusées sous forme de toutes-boîtes ou de courriers.

Si ces quelques règles du mieux-vivre ensemble ne sont pas respectées, le Foyer Schaerbeekois s'engage à contacter le responsable, ou les parents pour les enfants mineurs, de façon orale ou écrite, et à tout mettre en œuvre pour faire cesser le comportement inadéquat.



6.2. Éviter les conflits de voisinage

Que pouvez-vous faire en tant que locataire ?

Dialoguer

Tentez avant tout de dialoguer avec votre voisin. Il n'est peut-être pas conscient du problème.

Conseils

N'attendez pas d'être à bout de nerfs pour parler à votre voisin. Ne faites pas du trouble de voisinage un conflit personnel entre vous et votre voisin. Parlez-en autour de vous. Vous n'êtes peut-être pas seul à subir le trouble. Dans ce cas, une action à plusieurs est toujours plus efficace.

Engager une médiation

Quand le dialogue est difficile, vous pouvez demander l'intervention du Foyer Schaerbeekois. Contactez le service social du Foyer Schaerbeekois. Nous vous proposerons une rencontre entre tous les locataires concernés à la fin de laquelle des engagements écrits sont pris. En général, chacun ayant pu expliquer son point de vue, les problèmes se résolvent.

Vous pouvez aussi vous adresser à la maison des médiations de la commune de Schaerbeek au 02 215 30 87.

Avant de débiter toute procédure de médiation, le Foyer Schaerbeekois demande aux personnes qui sollicitent son intervention d'écrire un courrier relatant les faits. Ce document, confidentiel pendant la phase de médiation, pourra ensuite être produit au tribunal en cas d'action en justice.

S'adresser à la Justice de paix

En cas d'échec de la médiation, une conciliation (gratuite) peut être demandée par simple envoi d'une lettre au juge de paix. Si la conciliation échoue, il vous est encore possible d'intenter une action en justice de paix.

Le rôle du Foyer Schaerbeekois

Le Foyer Schaerbeekois, en tant que propriétaire, doit pouvoir garantir «une jouissance paisible des lieux».

Pour cela, il doit mettre en place un Règlement d'Ordre Intérieur adéquat et veiller à en informer les locataires (en l'expliquant et en le faisant signer lors de l'accueil des nouveaux locataires, en mettant des avis dans les communs, en organisant des réunions d'habitants...).

Si le Règlement d'Ordre Intérieur n'est pas respecté, il appartient au Foyer Schaerbeekois de rappeler la règle.

Si malgré ces rappels, les troubles persistent et sont avérés (témoignages écrits des voisins, rapports de notre personnel), le Foyer Schaerbeekois peut intenter une action en justice pour faire valoir ses droits et devoirs de propriétaire.



7. La sécurité dans votre logement



7.1.

Un comportement préventif pour éviter bien des soucis

Prévention des risques électriques

- Vérifiez régulièrement le bon état de vos prises de courant et des fils de vos appareils électriques.
- Coupez le courant au disjoncteur avant toute intervention sur l'installation, même pour changer une ampoule.
- N'utilisez aucun appareil électrique en ayant les pieds ou les mains mouillés, ou les pieds nus (attention aux rasoirs et sèche-cheveux) à plus forte raison si vous êtes dans la baignoire ou sous la douche.
- Attention à ne jamais brancher une multiprise sur une autre multiprise: elles peuvent être à l'origine d'accidents.

Prévention des fuites de gaz

- Vérifiez régulièrement le bon état des flexibles en caoutchouc, changez-les dès qu'ils sont abîmés et respectez la date limite d'utilisation qui y est inscrite. Ils doivent porter la mention ARGB. Nettoyez régulièrement les brûleurs de votre cuisinière.
- En cas de longue absence, éteignez le chauffe-eau, fermez votre vanne de gaz au niveau de votre cuisinière et le(s) robinet(s) d'arrivée d'eau du logement.

Prévention CO

- Veillez à toujours bien aérer les pièces où se trouve un appareil produisant du CO (ne bouche pas les grilles de ventilation).
- Faites toujours installer vos appareils de chauffage et vos chauffe-eau par un installateur agréé.
- Faites régulièrement vérifier et nettoyer vos cheminées et vos appareils de chauffage (1 fois par an).
- Ne dormez jamais dans une pièce où brûle un chauffe-eau. Les appareils de chauffage mobile au gaz ou au pétrole sont interdits.
- Veillez à changer les piles de vos détecteurs CO régulièrement et à faire des tests une fois par semaine en moyenne.

Vous partez pour une longue durée

- Si vous le pouvez, prévenez un voisin ou un ami de confiance de votre départ pour une visite régulière de votre logement, pour récupérer votre courrier, pour arroser les plantes et pour vérifier que tout va bien. Veillez à nous communiquer les coordonnées de cette personne afin que nous sachions à qui nous adresser en votre absence.
- Juste avant votre départ, n'oubliez pas de couper l'eau, le gaz et les appareils électriques (ordinateur, télévision, réfrigérateur et congélateur préalablement vidés) pour éviter tout problème en votre absence. Et bien sûr, veillez à bien fermer portes et fenêtres avant de partir!



7.2. Comment agir en cas d'urgence

En cas d'incendie

Avertissez les pompiers au numéro 112 puis vos voisins et sortez.

Fermez toutes les portes, ainsi que les fenêtres sur votre chemin.

- N'utilisez jamais l'ascenseur.
- N'ouvrez jamais une porte chaude. Le feu est derrière!
- N'emportez pas de biens, ne courez pas et ne revenez jamais sur vos pas.
- Gardez toujours votre main en contact avec le mur, ainsi vous ne serez pas désorienté lors de l'apparition de fumée.

Et si vous ne pouvez pas sortir

- Si vous êtes encerclé par le feu, faites-vous voir à la fenêtre!
- Gardez un linge humide sur votre bouche: la fumée et les gaz de combustion peuvent vous étouffer.
- En attendant les secours restez le plus près possible du sol: vous voyez mieux et il y a plus d'oxygène.
- Bouchez les fentes des portes, si possible avec des chiffons humides, pour éviter que la fumée ne rentre.

En cas de fuite de gaz

- Si vous constatez une fuite de gaz ou une odeur suspecte, coupez le courant au disjoncteur, ouvrez la fenêtre et quittez l'immeuble.
- Appelez le plus rapidement possible les secours au 112 et prévenez Sibelga au 0800 19 400 en vous mettant à l'abri à l'extérieur de l'immeuble.

En cas d'intoxication au CO

Un tueur silencieux

Le CO (monoxyde de carbone), aussi appelé le «tueur silencieux», est un gaz très dangereux. Il ne se voit pas, ne se sent pas et peut être mortel.

L'intoxication au CO est souvent due au fonctionnement défectueux d'un chauffe-eau à gaz mal réglé ou d'un chauffage d'appoint.

Maux de tête, nausées, palpitations, vertiges et perte de connaissance sont les premiers symptômes d'une intoxication... Réagissez tout de suite!

Comment réagir ?



- Arrêtez l'émission de CO (coupez le chauffe-eau, le chauffage d'appoint...).
- Aérez la pièce à tout prix et sortez de l'appartement.
- Appelez les secours en formant le 112 et précisez qu'il s'agit sûrement d'une intoxication au CO.

Numéros d'urgence

- Pompiers - Ambulance: **112**
- Police Fédérale: **101**
- Odeur de gaz (Sibelga): **0800 19 400**

Numéros utiles

- Centre Antipoisons: **070 245 245**
- Child Focus: **116 000**
- Médecins de garde: **02 201 22 22**



7.3. Et après le sinistre...

Votre logement peut subir une inondation, un vol ou un incendie. Pour pouvoir gagner du temps, réparer au plus vite et au mieux les dégâts, il est important d'effectuer les bonnes démarches :

Dégât des eaux

Coupez l'eau en cas d'inondation et, si nécessaire, prévenez les pompiers.

Assurez vous de ne pas avoir importuné votre voisin du dessous.

Que vous soyez responsable ou non, vous devez dans les 5 jours remplir un constat et en adresser un exemplaire à votre assureur.

Si vous n'avez pas de formulaire de constat, une simple lettre à l'assurance suffira en indiquant la description du sinistre ainsi que vos coordonnées.

Après un incendie

Il vous faudra également prévenir votre assurance dans un délai de 5 jours.

Dans tous les cas, prévenez le Foyer Schaerbeekois afin que nous puissions vérifier l'étendue des dommages subis, adresser un constat à notre assurance et procéder aux réparations urgentes.

54

Après un cambriolage

Première chose: ne touchez à rien tant que la police ne s'est pas déplacée.

Vous devez aller au commissariat sous 24 heures afin de déposer plainte. Ensuite, il faut contacter votre assureur dans un délai de 2 jours à compter de la découverte du cambriolage.



© NordWood Themes (Unsplash)

III. Vos documents

