



Foyer Schaerbeekois  
Schaarbeekse Haard



Ces boutons vous  
aident à naviger  
dans le document

# Guide pratique de mon logement



## Foyer Schaerbeekois

rue de la Consolation, 70 - 1030 Bruxelles

tél. général : 02 240 80 40 - [www.fsh.be](http://www.fsh.be) - [fsh@fsh.be](mailto:fsh@fsh.be)



Foyer Schaerbeekois  
Schaarbeekse Haard

## Remerciements

Le Conseil d'Administration est fier de pouvoir présenter ce « Guide de mon logement au Foyer Schaerbeekois » à tous ses locataires, mais aussi à l'ensemble de ses partenaires.

Nous espérons que ce document facilitera les relations entre les locataires et le Foyer Schaerbeekois et améliorera la bonne compréhension de nos procédures.

Le Foyer Schaerbeekois tient à remercier ses collègues du secteur pour la mise à disposition de leurs travaux respectifs en matière de création de farde d'accueil. Grâce à eux nous n'avons pas connu la difficulté de démarrer d'une page blanche!

Il s'agit plus particulièrement de Mr Pierre Hargot du Home Bruxellois, Mr Patrick Van Schoenbeek du Foyer Laekenois ainsi que Mme Naima Ghanmi et Mr Daniel Termont de la SLRB.

Dans le même esprit de mise à disposition des ressources existantes à l'ensemble du secteur, les informations contenues dans cette farde peuvent être reprises librement pour autant qu'il soit fait mention de la source.

Nos remerciements vont aussi à Bruxelles-Propreté et Hydrobru pour la collaboration et les copyrights.

Nous remercions enfin l'ensemble des équipes du Foyer Schaerbeekois sans qui ce travail n'aurait pu être mené à bien, c'est une belle réalisation collective.

Editeur responsable : Pascal Vertonghen, directeur gérant  
du Foyer Schaerbeekois, rue de la Consolation, 70 - 1030 Schaerbeek  
Conception graphique / mise en page : Studio Dozo

# Mon contrat

## avec ma société de logement



**Bienvenue**



**Présentation du Foyer Schaerbeekois**



**Le Foyer Schaerbeekois vous informe de vos droits et de vos devoirs**



**Mon loyer et mes charges locatives**



**Changement de ma composition de ménage**



**Changer de logement**



**Le délégué social**



**Je quitte mon logement**

# Bienvenue !



**Vous entrez dans votre  
nouveau logement**



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

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



## Signer votre contrat de bail et déposer votre garantie locative

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 farde 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). Cette garantie sera restituée lors du départ du logement. Les éventuelles réparations locatives pourront être déduites au vu de l'état des lieux de sortie.

MENU

## Vérifier si vous avez droit aux ADIL

Les Allocations de Déménagement-installation et Intervention dans le Loyer (ADIL) 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.irisnet.be](http://www.logement.irisnet.be) ou au CIL (Le Centre d'Information du Logement est rattaché au Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale).

# Vous entrez dans votre logement

### Le CIL

<b>Accès au public :</b>	Gare de Bruxelles-Nord (CCN) Accueil Logement au niveau 1.5 (via les escalators) Rue du Progrès 80 à 1030 Schaerbeek
<b>Accès :</b>	Pour trouver l'Accueil Logement à partir de la gare de pré-métro STIB et de la gare SNCB, veuillez suivre les panneaux indicatifs portant le logo de la Région de Bruxelles-Capitale (l'iris jaune).
<b>Téléphone :</b>	0800/40.400 (appel gratuit - entre 9h et 12h)
<b>Courrier électronique :</b>	<a href="mailto:cil-wic@sprb.irisnet.be">cil-wic@sprb.irisnet.be</a>
<b>Permanence « accueil » :</b>	A votre disposition les mardi et jeudi entre 14h00 et 16h00.

> Suite au verso



MENU

# Vous entrez dans votre logement

## Procéder à l'état des lieux

Un état des lieux est fait en entrant dans votre nouveau logement. Ce document est signé par vous et le Foyer Schaerbeekois. Il est à conserver soigneusement annexé à votre contrat de bail (un emplacement a été prévu dans cette farde à cet effet), car il témoignera, lorsque vous quitterez votre logement, de l'état exact dans lequel il se trouvait à votre arrivée.

C'est après ce rendez-vous que nous vous remettons les clefs de votre logement.

## Ouvrir vos compteurs (eau, gaz, électricité)

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.be](http://www.brugel.be)
- En tant que locataire social, vous avez droit au tarif social. N'oubliez pas de le préciser.



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

### d'assurer votre nouveau logement

Pour le contenu de votre appartement 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.

MENU

Une fois  
installé...

### Bon à savoir

- Vous pouvez vous assurer auprès de la compagnie d'assurance de votre choix.
- 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 bénéficiez d'une cave ou d'un grenier afin d'étendre la couverture de votre assurance à toutes vos possessions.

### ... et d'organiser votre changement d'adresse :

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

- Votre employeur, Actiris, la mutuelle,...;
- Votre Caisses d'Allocations Familiales ;
- Écoles et crèches ;
- La commune de Schaerbeek ;
- Votre opérateur de télécommunications, votre banque, etc...

# Présentation du Foyer Schaerbeekois



Historique et patrimoine



Organigramme



Les services du Foyer Schaerbeekois



Un réseau de partenaires pour  
mieux vous accompagner



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 en abrégé). La SLRB est une institution régionale bruxelloise qui contrôle et encadre le fonctionnement d'une société de logements sociaux. Plus d'information : [www.slrbririsnet.be](http://www.slrbririsnet.be)

## Historique et patrimoine du Foyer Schaerbeekois

Le Foyer Schaerbeekois a été créé en 1899 par Louis Bertrand. C'est l'une des premières sociétés de logements sociaux en région bruxelloise.

Le patrimoine du Foyer Schaerbeekois compte aujourd'hui près de 260 immeubles, allant de la maison unifamiliale jusqu'aux grands complexes de plus de 270 logements. Nous disposons d'un patrimoine de près de 2.300 logements datant de 1902 à nos jours répartis sur toute la commune de Schaerbeek.

## Organigramme

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

### L'assemblée générale et le CA

Elle nomme les membres du Conseil d'Administration (CA), composé de 15 administrateurs qui se réunissent 5 fois par an.

### 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 Président et du vice-Président du CA, de 4 administrateurs et du délégué social de la SLRB. Ce comité se réunit chaque semaine.

### La direction

La direction du Foyer Schaerbeekois est organisée en un comité composé de 4 membres :

- Le directeur gérant assure la direction générale du Foyer Schaerbeekois, la gestion du personnel et exerce le contrôle sur les différents services.
- La directrice administrative encadre les services location, contentieux et comptabilité.
- La directrice technique encadre le service régie technique, le service investissement et le service entretien.
- La directrice sociale encadre le service social individuel et collectif, les agents de convivialité et les surveillants.

Cette équipe de direction a pour objectif la réalisation des projets du Foyer Schaerbeekois, tels que décidés par le Conseil d'Administration. Les 4 membres du comité de direction ont des compétences différentes qu'ils mettent en commun pour soutenir leur personnel dans son travail quotidien.

MENU

# Historique et patrimoine



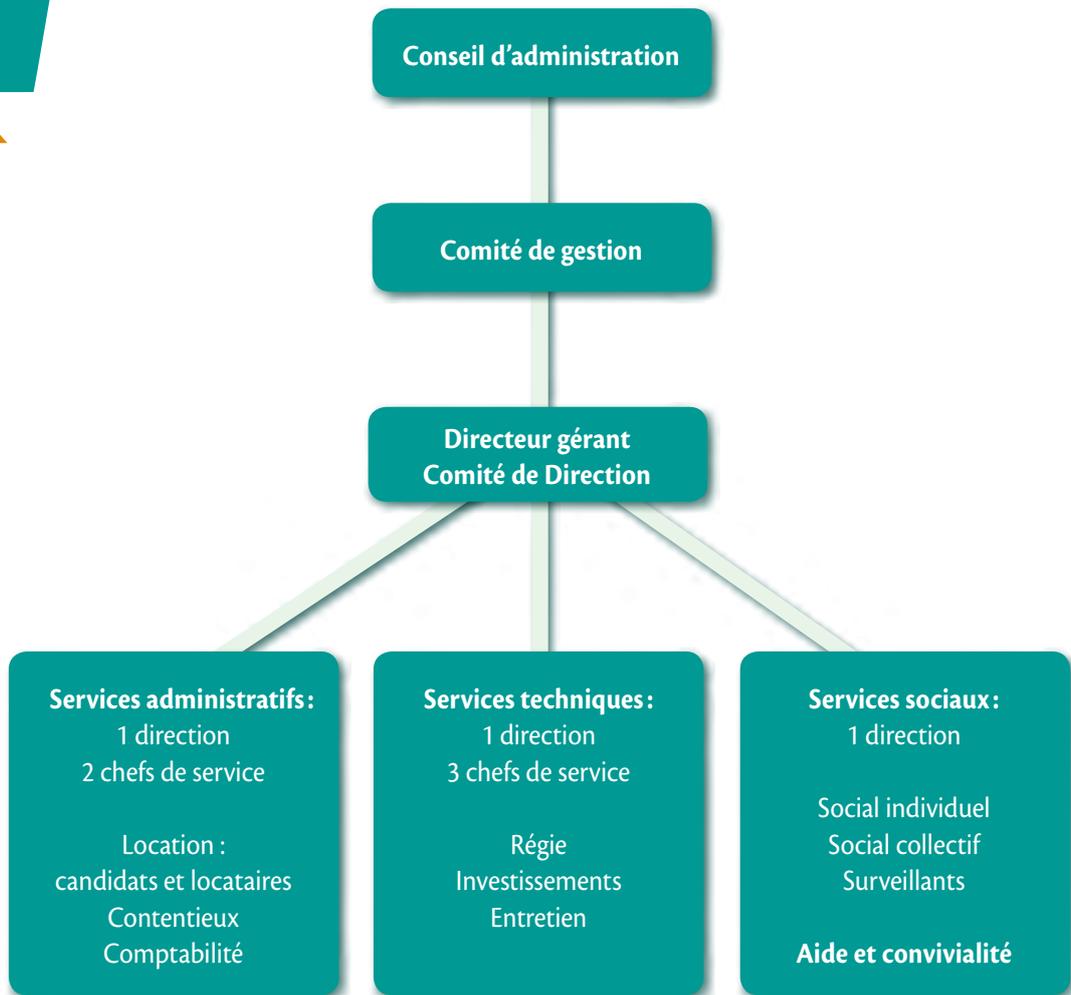
# Organigramme

> Organigramme au verso



MENU

# Organigramme





## Direction générale

Mr Pascal Vertonghen

Missions	Contact
Assure la direction générale, la gestion du personnel et exerce le contrôle sur les différents services.	Rendez-vous avec le directeur : 02 240 80 41

## Services administratifs

Direction : Mme Arts

MENU

Missions	Contacts
<b>Service location</b> Gère et met à jour votre dossier de locataire : signature et fin de bail, calcul du loyer, changement d'appartement, attribution des logements et gestion des listes de candidats.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tél. <b>02 240 80 40</b> du lundi au jeudi de 07h30 à 16h00 et de 07h30 à 15h30 le vendredi.</li> <li>• <b>Permanence</b> tous les matins <u>sauf le mardi</u>, de 07h30 à 11h30.</li> <li>• Rendez-vous avec le responsable : 02 240 80 54</li> </ul>

Missions	Contacts
<b>Service contentieux</b> Gère les retards de paiement : mise en place des plans de paiement, recouvrement des impayés, ...	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tél. <b>02 240 80 42</b></li> <li>• <b>Permanence</b> tous les matins <u>sauf le mardi</u>, de 07h30 à 11h30.</li> <li>• Rendez-vous avec le responsable : 02 240 80 54</li> </ul>

# Les services du Foyer Schaerbeekois

Missions	Contacts
<b>Service comptabilité</b> Gestion comptable	Mr Vanstraelen, responsable

## Services techniques

Direction : Mme Timmermans

Missions	Contacts
<b>Régie technique</b> A prévenir en cas de problème technique dans votre appartement et dans les communs (accès ascenseurs, chaufferie). Intervient pour l'entretien de votre immeuble, les réparations à notre charge (voyez notre rubrique « qui fait quoi »). La régie contrôle les travaux.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tél. <b>02 240 80 50</b> ou <b>02 240 81 28</b> du lundi au jeudi de 07h30 à 16h00 et de 07h30 à 15h30 le vendredi.</li> <li>• <b>Permanence</b> tous les lundis, de 07h30 à 11h30.</li> <li>• Urgences en dehors de ces heures : votre surveillant ou la veille technique sur la carte d'identité de votre logement (fiche 2.1.1).</li> <li>• Mr Marchal, responsable : 02 240 80 51</li> </ul>

Missions	Contacts
<b>Service investissements</b> Assure l'élaboration et la gestion des chantiers de rénovation et de construction.	• Mr De Patoul, responsable : 02 240 80 24

Missions	Contacts
<b>Service nettoyage</b> Assure le nettoyage des parties communes dans les grands complexes.	• Mme Jacmart, responsable : 02 240 81 21

> Suite au verso



MENU

## Les services du Foyer Schaerbeekois

### Service social

Direction : Mme Muriel Vander Ghinst

	Missions	Contacts
<b>Service social individuel</b>	<p>Vous accompagne pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• surmonter des difficultés familiales, financières ou médicales ;</li> <li>• vous aider à gérer les éventuels problèmes de voisinage ;</li> <li>• vous aider à vous adapter à votre nouveau logement ;</li> <li>• mieux comprendre vos droits et devoirs de locataire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>02 240 80 47, 02 240 80 57 ou 02 240 80 29</b> du lundi au jeudi de 07h30 à 16h00 et de 07h30 à 15h30 le vendredi.</li> <li>• Permanences le mercredi de 07h30 à 11h30 et le jeudi de 13h30 à 15h30,</li> <li>• Possibilité de rendez-vous jusqu'à 18h si vous travaillez à temps plein.</li> </ul>

	Missions	Contacts
<b>Service social collectif</b>	<p>vous accompagne pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• améliorer la convivialité au sein de votre immeuble ;</li> <li>• réfléchir et agir ensemble pour mieux « vivre ensemble » ;</li> <li>• vous informer régulièrement et collectivement sur vos droits et devoirs ;</li> <li>• organise des réunions d'habitants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>02 240 81 23</b></li> </ul>

	Missions	Contacts
<b>Surveillants</b>	<p>Relais entre les locataires et les différents services du Foyer Schaerbeekois en dehors des heures d'ouverture des bureaux.</p> <p>En cas de problèmes techniques urgents après 16h00 ou le week-end (chauffage, fuite d'eau, portes cassées,...) c'est à eux que vous devez téléphoner pour demander une intervention.</p> <p>Ils veillent également à l'état général des communs (éclairage, propreté,...) et au bon respect du règlement d'ordre intérieur.</p>	<p>Retrouvez le numéro de votre surveillant sur la carte d'identité de votre logement. (Voir fiche 2.1.1)</p>

	Missions	Contacts
<b>Aide et convivialité asbl</b>	<p>Relais entre les locataires et les différents services du Foyer Schaerbeekois en dehors des heures d'ouverture des bureaux.</p> <p>Offre aux locataires une présence positive et rassurante au sein des complexes.</p> <p>Améliore la convivialité par un dialogue ouvert avec tous les locataires.</p>	<p>Tél. <b>0473 855 643</b> ou <b>0473 855 606</b> entre 16h et 1h du matin.</p> <p>Présence de 16h à 1h du matin.</p> <p>Ce service fonctionne tous les jours de l'année, samedis et dimanches compris.</p> <p>Coordinateur de terrain : Mr Ahmed Azray</p>



## Les partenaires conventionnés

### Le Conseil Consultatif des Locataires du Foyer Schaerbeekois (COCOLO) :

Réélu tous les 3 ans, le Cocolo vous représente auprès de votre société. Il se compose de 15 représentants et deux d'entre eux siègent au Conseil d'Administration du Foyer Schaerbeekois.

Votre Cocolo est compétent pour toutes les matières qui concernent :

- la méthode de calcul des charges;
- l'adoption ou la modification du règlement d'ordre intérieur;
- les programmes d'équipements collectifs;
- les programmes d'animation culturelle, sociale et d'information.

Le COCOLO organise aussi divers moments conviviaux. Il doit également organiser au moins une assemblée générale des locataires par an afin de leur faire rapport des activités du Cocolo, des projets de la SISF et d'écouter leurs préoccupations quant à la vie de leur SISF.

#### Contacter le Cocolo

- Il dispose d'un local permanent au Square Apollo où sont organisées des permanences.
- Il est également disponible par téléphone au 02 215 42 11

MENU

Un réseau de  
**partenaires**  
pour mieux  
vous accompagner

### Les Projets de Cohésion Sociale (PCS)

Les PCS 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'Etat 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 deux projets de cohésion sociale situés dans le quartier Marbotin et dans le quartier Helmet. N'hésitez pas à les contacter ou à vous rendre sur place pour découvrir leurs actions.

#### Le PCS Helmet - asbl Agissons Ensemble

- Chaussée de Helmet n° 321  
1030 Schaerbeek  
tél : 02 248 17 83

#### Le PCS Marbotin - Espace Locataires

- Rue Marbotin 24-26  
1030 Schaerbeek  
tél : 02 245 37 30

## Réorienter vers les partenaires communaux et associatifs

Il serait trop long de répertorier les nombreuses associations et services schaerbekois dans cette farde mais n'hésitez pas à consulter le site web suivant : [www.schaerbeek.irisnet.be](http://www.schaerbeek.irisnet.be) et [www.cass-cssa.be](http://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.



# Le Foyer Schaerbeekois

## vous informe de vos droits et de vos devoirs

A la suite de cet intercalaire,  
classez ces 4 documents importants  
pour vos droits et devoirs :



Contrat de bail



Assurance incendie



Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.)



Charte du Foyer Schaerbeekois



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<sup>er</sup> 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 renouveau 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 9 ans.

### Pour les locataires ayant signé un bail avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou âgés de plus de 65 ans ou reconnus handicapés :

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 titulaire du bail et son conjoint pour peu que ce dernier soit déclaré 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 administratif pour plus d'informations.

MENU

## Votre contrat de bail



## Le Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.)

Le ROI précise ce que vous pouvez ou 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.

## Règlement d'ordre intérieur

### Bon à savoir

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

### A propos des paraboles TV

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.

# Mon loyer et mes charges locatives



Comment est calculé mon loyer ?



Mes charges locatives



Le paiement de mon loyer



Mon budget – Mes dépenses



Dates importantes



Votre loyer est calculé en fonction de vos **revenus**, du **logement que vous occupez** et de votre **composition de ménage**.

Pour le calculer, nous devons établir votre coefficient de revenu et le multiplier par le loyer de base de votre appartement (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 une attestation de votre caisse d'allocations familiales et la preuve des revenus des toutes les personnes majeures reprises sur votre composition de ménage hors enfants à charge.

MENU

**Calcul du loyer étape par étape :**

## Etape 1 : déterminer votre coefficient de **revenu**

### 1) Quels revenus ?

S'il s'agit de revenus du travail, nous prenons en compte le revenu net imposable de l'année de référence (soit les revenus repris sur votre extrait de rôle de l'année précédente).

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. En 2014, l'index pour les revenus du travail est de 1.0378.

### 3) Calculer le coefficient de revenu :

Nous multiplions vos revenus par l'index.

Comment  
est calculé  
mon loyer ?

## Etape 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.

## Etape 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. Sachez qu'un enfant handicapé = 2 enfants à charge.

### 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 vous donne également droit à une réduction de loyer.



MENU

## Comment est calculé mon loyer ?

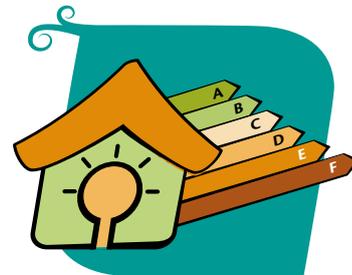
### Bon à savoir

La Région a prévu des diminutions de loyer dans certaines situations particulières. A l'inverse, certains locataires paient une cotisation de solidarité ou un supplément de loyer lorsqu'ils occupent un logement suradapté (avec 1 ou plusieurs chambres en trop).

**Contactez notre service administratif pour en savoir plus.**



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



## Comment les charges sont-elles calculées ?

Ces charges et provisions sont calculées sur base d'une année allant du 1<sup>er</sup> 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).

Lorsque nous faisons le décompte annuel des charges pour chaque locataire, nous enlevons du montant total les provisions versées pendant l'année. En fonction de vos consommations vous devrez payer plus ou vous serez remboursés.

Au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, nous réadaptons la provision de charge. Celle-ci est égale à 1/12<sup>ème</sup> des frais annuels de votre logement, ceci afin d'être proche de votre consommation réelle et de limiter les suppléments pour le décompte suivant.

Une permanence « Décompte des charges » est à votre disposition pendant tout le mois de mai pour vous fournir toutes les informations utiles à ce sujet.

MENU

## Mes charges locatives

### 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 à part. (Voir « Qui fait quoi ? » dans la partie 2 « Mieux vivre mon logement ».)

		Bruxelles, le 25/04/2013	
S.C. Le Foyer Schaerbeekois Rue de la Consolation, 70 1030 Bruxelles Tél : 02/240.80.40		Madame LALOCATAIRE Rue Henri Evenepoel, 490/09 1030 Schaerbeek Réf: 455689	
<b>Décompte des charges locatives 2013</b>			
Référence locataire :	455689	Adresse logement :	Rue Henri Evenepoel, 490/09
Référence logement :	022/001/222/222	Période de référence :	du 1/1/2013 au 31/12/2013
<b>CHARGES COMMUNES</b>			
Décompte des consommations (Voir relevé Caloribel en annexe)			
Electricité des communs		1.069,61	
Nettoyage des parties communes		31,03	
Entretien des espaces verts		481,16	
Frais de surveillance		44,10	
Entretien contrôle ascenseurs		70,21	
Frais communs		156,99	
<b>Total charges</b>		<b>91,46</b>	
<b>Provisions</b>		<b>1.944,56</b>	
<b>Solde en notre faveur</b>		<b>-1.833,96</b>	
		<b>110,60</b>	
Le solde est à verser sur notre compte bancaire à l'aide du virement avant le 30 juin 2013.			
Nous vous prions de prendre connaissance de l'avis important en annexe.			



## Principe

Le loyer et le montant des charges sont payables avant le 10 de chaque mois au compte bancaire BE10 0979 2216 0004 avec la communication structurée qui vous a été communiquée lors de la signature de votre bail. Le talon de versement ou de virement tient lieu de preuve de paiement et vous devez le conserver.

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

1. Un rappel par courrier vous est adressé.
2. A défaut de réaction, un deuxième rappel vous est envoyé par recommandé. Ce rappel vous est facturé 10 euros.
3. Si aucune réaction n'est observée de votre part, vous êtes convoqué par courrier à un entretien avec le responsable du service administratif. Vous êtes alors contraint de payer la somme due. Cet entretien constitue la dernière démarche amiable avant envoi du dossier au Tribunal.
4. Si vous ne réagissez pas votre dossier sera alors transmis à l'avocat et présenté au Juge de Paix. Les frais de justice seront à votre charge.

**A terme, cela signifie que si aucune solution n'est trouvée, vous serez expulsé de votre logement.**

MENU

## Le paiement de mon loyer

### Eviter l'expulsion

Nos équipes du service administratif 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 par exemple prendre un plan d'apurement permettant de payer votre dette en plusieurs fois.

**Contactez-nous et soyez attentifs à répondre à nos convocations**

**dès que vous rencontrez des difficultés pour payer votre loyer.**

### Services de guidance budgétaire

Plusieurs organismes peuvent vous aider à mieux gérer votre budget au quotidien :

#### **CPAS de Schaerbeek**

Médiadettes - ISP  
Ch. de Haecht, 176  
1030 Schaerbeek  
02 247 33 20

#### **Service de Médiation de dettes de la SASLS**

(Service d'accompagnement Social des Locataires Sociaux)

Rue de la Borne, 14  
1080 Bruxelles  
02 500 10 00



## Rappel

Le montant que vous nous payez chaque mois est composé du **loyer de votre appartement** (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<sup>ème</sup> fois en juillet suite au calcul de votre provision pour les charges.

MENU

# Dates importantes

- Janvier
- Février
- Mars
- Avril
- 2 Mai
- 0 Juin
- 1 Juillet

**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 Schaerbeekois 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 !

**Août**

**Septembre**

**Octobre**

**Attestation de votre caisse d'allocations familiales** : Si vous avez

des enfants à charge, vous devez nous remettre une attestation de votre caisse d'allocations familiales datant du dernier trimestre de l'année en cours. Attention, si vous ne nous remettez pas ce document, les réductions de loyers accordées pour les enfants à charge ne seront pas comptabilisées !

**Novembre**

Nous vous envoyons votre nouvelle fiche de loyer.

Décembre

**Janvier**

N'oubliez pas de changer votre ordre permanent en fonction de votre nouveau loyer.

Février

Mars

Avril

**Mai**

**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.

0 Juin

**1 Juillet**

N'oubliez pas de changer votre ordre permanent en fonction de votre nouvelle provision pour les charges.

5 Août

Septembre

Octobre

Novembre

Décembre



# Changement de ma **composition** de **ménage**



## Comme le prévoit votre contrat de bail...

Comme le stipule l'article 13 de votre Contrat de bail, vous devez signaler immédiatement et par écrit à notre service administratif tout changement dans votre situation sociale, familiale ou patrimoniale.

### Dans quel cas nous signaler le changement ?

- Dès qu'une personne s'ajoute à la cellule familiale (naissance, union, co-habitation, 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 vous devenez propriétaire ou si vos revenus sont modifiés (perte d'emploi ou revenu supplémentaire d'un membre du ménage).

### Pourquoi ?

- Pour recalculer votre loyer en fonction de votre nouvelle situation familiale ou financière.

MENU

**Votre  
composition  
de ménage  
change**

### 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.

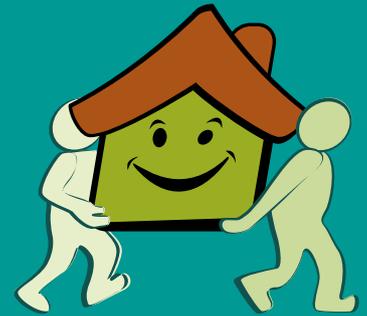
### SANCTIONS

#### 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 l'article 13 de votre contrat de bail, porter le loyer à sa valeur maximale.



# Changer de logement





## 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 mutation est l'attribution d'un logement adapté dont le nombre de chambres correspond à votre composition de ménage.

### Transfert

Votre logement **est adapté** à votre composition de ménage, mais ne convient plus à cause d'un problème de santé (accessibilité), technique (gros travaux à réaliser) ou pour raisons financières (charges importantes). Le transfert est l'attribution d'un logement convenant à votre situation.

MENU

# Mutation et transfert

### Mutation obligatoire

La mutation vers un appartement plus petit est **obligatoire** pour les personnes qui occupent un logement trop grand. 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 appartement adapté.

## Comment introduire une demande de mutation/transfert ?

Le formulaire est à retirer auprès du Foyer Schaerbeekois.

### 2 conditions doivent être remplies :

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

### 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**, il peut ne pas tenir compte des deux conditions d'accès à la demande.
- Il n'y a pas de recours possible si le Foyer Schaerbeekois refuse la demande de transfert.
- **N'hésitez pas à contacter le service social pour toute question.**

# Le délégué social



Que fait-il ? Quel est son rôle ?



Que faire en cas de litige ?

## Le délégué social

Le délégué social est engagé par la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale) pour faire respecter la législation qui organise la gestion des 33 SISP (Sociétés Immobilières de Service Public - sociétés de logement) de la Région de Bruxelles-Capitale. Ses missions sont décrites dans le Code bruxellois du Logement.

### Que fait-il ? Quel est son rôle ?

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



MENU

## Le rôle du délégué social

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

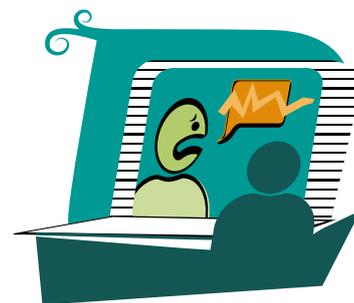
Toute personne intéressée peut introduire auprès du Foyer Schaerbeekois une plainte écrite en rapport avec ses missions (par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège de la société).

Le Foyer Schaerbeekois transmet la plainte au délégué social dans les huit jours de sa réception. Le délégué social 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 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 Foyer Schaerbeekois 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.



### Que faire en cas de litige?

# Je quitte mon logement



**Mettre fin à mon contrat de bail**



**Pré-état des lieux et état des lieux**



## Que dit le contrat à ce sujet ?

Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, 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<sup>er</sup> 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.

MENU

## Mettre fin à mon contrat de bail

## Pré-état des lieux de sortie

Dès réception de votre renon, nous vous envoyons un accusé de réception mentionnant une date de rendez-vous pour que notre régie technique puisse effectuer un pré-état des lieux de sortie.

Cette visite, d'une durée de ± 15 minutes, nous permettra de planifier les travaux à réaliser et ceci afin de réduire le temps d'inoccupation de votre logement et de pouvoir le relouer rapidement à un autre locataire.

Quinze jours avant la fin de votre renon, un rendez-vous sera fixé afin de procéder à l'état des lieux de sortie.



## Etat 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.

Le technicien effectuera le relevé (si il y a lieu) des compteurs d'eau froide et chaude et des calorimètres.

## Pré-état des lieux et état des lieux de sortie

### 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;

> suite au verso



MENU

## Pré-état des lieux et état des lieux de sortie

(suite)

- 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 boucher les tuyauteries;
- prévenir vos sociétés distributives de gaz, d'électricité et d'eau de votre déménagement; résilier vos abonnements de téléphone et de télédistribution;
- fournir une attestation du ramonage des cheminées que vous avez utilisées et une attestation de l'entretien de votre chauffe-eau au gaz ou de la chaudière individuelle si vous les avez installés vous-même;
- faire le nécessaire auprès de la poste pour le suivi de votre courrier;
- remettre toutes les clés (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 clef éventuelle du box.



**En cas d'absence non justifiée lors de l'état des lieux, nous vous facturons les frais de déplacement.**

### Décompte de fin de bail

Pour clôturer les obligations financières mutuelles, nous vous proposons deux solutions :  
Soit un décompte final forfaitaire est établi et la régularisation se fait endéans les 30 jours ; soit vous attendez le décompte réel des charges et la régularisation se fait au 30 juin de l'année suivante.

Pourquoi ce choix ?

**Le décompte reprend les éléments suivants :**

#### 1<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ère</sup> 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 demanderons de choisir pour l'une des deux solutions.

# Mieux vivre mon logement



Caractéristiques de mon logement  
et entretien



Mes consommations



Humidité et condensation



Compagnons indésirables...  
Comment les éviter ?



Comment gérer mes déchets  
au quotidien ?

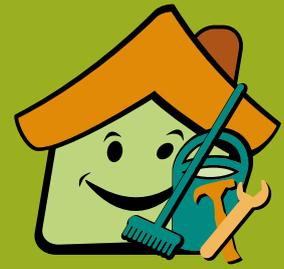


Mieux vivre mon logement pour mieux  
vivre ensemble



La sécurité dans mon logement

# Caractéristiques de mon logement et entretien



Mon logement côté technique



Qui fait quoi et comment faire ?



Entretien mon logement



## Mon logement côté technique : la carte d'identité de mon 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.

MENU



Adresse :	
Votre surveillant/ le numéro de veille technique	

Double vitrage	Total	Partiel	Néant	Entretien		Remarques
				FSH*	Loc	
				réparation	nettoyage	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'info.

Chauffage	Installation/ réparation		Entretien		Répercussion charges	Remarques
	FSH	Loc	FSH	Loc		
Chauffage central Individuel					Entretien de la chaudière	Vous pouvez installer le chauffage central dans votre logement à vos frais et sous certaines conditions. Contactez <b>obligatoirement</b> le Foyer Schaerbeekois avant d'entreprendre ce type de travaux et n'oubliez pas de prévoir l'entretien annuel de votre chaudière.
Chauffage central collectif					Entretien de la chaudière Contrôle normes de sécurité Consommation électrique Frais de téléphonie	Si vous avez un thermostat, veillez à en remplacer les piles. Si vous cassez un calorimètre, prévenez immédiatement le Foyer Schaerbeekois. 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 et de ramoner les cheminées une fois par an.

\* Foyer Schaerbeekois

Compteurs	Installation		Entretien		Répercussion Charges	Remarques
	FSH	Loc	FSH	Loc		
Eau chaude					Si compteur de passage: location du compteur/ frais de relevé	
Eau froide					Si compteur de passage: Location du compteur/ frais de relevé	Si vous avez un compteur collectif, sachez que la consommation globale est divisée par le nombre d'appartements. Certains locataires reçoivent leurs factures directement de l'IBDE. Aucun frais n'est alors comptabilisé par le Foyer Schaerbeekois.

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/réparation		Répercussion charges	Remarques
	FSH	Loc		
Ascenseurs			Entretien Contrôle normes de sécurité Consommation électrique Frais de téléphonie	
Porte à badge			Frais de téléphonie	Attention, les remplacements de badges perdus sont payants.
Caméra de surveillance			Frais de téléphonie	
Ventilation			Entretien	Veillez à dépoussiérer régulièrement les grilles de ventilation.
Conteneurs			Enlèvement des immondices	
Espace vert			Entretien	
Communs (entrées, couloirs, caves,...)			Consommation électrique et eau	Afin de limiter les frais, le Foyer installe des ampoules économiques et des minuteries là où c'est possible.

## > Mon logement côté technique, suite et fin

Equipements Individuels	Installation		Entretien/Réparation		Répercussion Charges	Remarques
	FSH	Loc	FSH	Loc		
Hotte			Réparation	Nettoyage du filtre		
Détecteur de CO			Réparation	Remplacement piles		
Détecteur de fumée			Réparation	Remplacement piles		
Jardin privatif			Réparation portail/ barrière Elagage des arbres	Entretien du jardin		

Services	Répercussion Charges	Remarques
Nettoyage communs	Frais de nettoyage	Si vous ne bénéficiez pas du service nettoyage, vous devez assurer le nettoyage des parties communes à tour de rôles.
Surveillance	Frais de surveillance	
Frais communs	Frais d'assurance, contrôle et installation des extincteurs, désinfection cafards	Ceci concerne uniquement l'assurance prise par le Foyer Schaerbeekois, n'oubliez pas d'assurer vos effets personnels (voir fiche 1.1.3 « Une fois installés... » - bon à savoir)

### 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.



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.

**Concrètement, cela signifie que lorsque vous avez un problème technique dans votre appartement, vous devez vérifier dans la liste ci-dessous quel doit réaliser les travaux :**

MENU

Qui fait  
quoi et  
comment  
faire ?

Travaux à charge	Loc	FSH
<b>Installation sanitaire</b>		
Remplacement des joints des diverses robinetteries	✓	
Remplacement de tête de robinet simple	✓	
Remplacement ou nettoyage des mousseurs	✓	
Remplacement des robinets vétuste		✓
Remplacement des robinetteries et crépine par manque d'entretien	✓	
Remplacement du réservoir de chasse vétuste		✓
Remplacement du flotteur du réservoir de chasse.	✓	
Remplacement de la cabine douche		✓
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 machine à laver	✓	
Nettoyage des divers siphons	✓	
Débouchage sur partie privative	✓	



MENU

## Qui fait quoi et comment faire ?

Travaux à charge	Loc	FSH
Débouchage sur colonne (selon cas)	✓	✓
Réparations des fuites		✓
Remplacement wc vétuste		✓
Détartrage des conduites		✓
Chauffage		
Ramonage annuel des conduits privés	✓	
Entretien annuel des convecteurs au gaz et des radiateurs électriques placés par le locataire	✓	
Menuiserie		
Remplacement du cylindre de l'appartement (perte clefs ou ouverture forcée)	✓	
Confection de nouvelles clefs	✓	

Travaux à charge	Loc	FSH
Entretien des paumelles (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	✓	
Electricité		
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		✓

> Suite sur la fiche suivante



Travaux à charge	Loc	FSH
Câblage internet..téléphone..décodeur..antenne tv	✓	
Remplacement des points lumineux dans l'appartement	✓	
Remplacement de l'ensemble de l'installation		✓
Décor		
Revêtement de sol brûlé	✓	
Revêtement de sol taché	✓	
Remplacement du vinyle abîmé	✓	
Petites réparation de carrelage cassés	✓	
Trous dans les murs	✓	
Papiers peints déchirés ou sales	✓	
Placement des rideaux, stores et leur système d'accroche	✓	

MENU

## Qui fait quoi et comment faire ?

Si les travaux sont à charge du Foyer Schaerbeekois vous devez faire une **demande d'intervention** auprès de notre service technique :

### Demande d'intervention :

Appelez le service technique au **02 240 80 50** ou **02 240 81 28** ou rendez-vous à la **permanence technique** tous les lundis de 7h30 à 11h30. Veillez à décrire le plus précisément possible votre problème. Votre demande d'intervention est alors enregistrée et un bon d'intervention vous est systématiquement envoyé par courrier :

- veillez à être présent lors du passage de nos équipes ;
- veillez à nous signaler vos éventuelles remarques à la fin du chantier par téléphone ou par courrier.

### Si le travaux sont à votre charge :

- Effectuez les entretiens vous-mêmes ou cherchez une entreprise extérieure afin de les réaliser. Le service technique et le service social peuvent vous orienter dans votre recherche, n'hésitez pas à nous contacter.

### 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. Ecrivez à la direction du service technique avant d'entreprendre les travaux.

### Attention



- 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. Ceci vous est clairement indiqué avant le début des travaux.



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 des clés.

## Les fenêtres

En bois ou en PVC, les fenêtres et les portes-fenêtres nécessitent le plus grand soin.

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.

MENU

# Entretien mon logement

## L'entretien des équipements de chauffage

Nettoyez vos radiateurs et vos convecteurs régulièrement sans les démonter.

Pour éviter la condensation et les moisissures, n'installez pas de tablettes et ne mettez pas de linge à sécher sur ces équipements ou de gros meubles devant.

### 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 et répercuté dans vos charges locatives.

## L'entretien des sols, des murs et des plafonds

Vous devez effectuer les menues réparations et autres reprises de dégradations : faiences cassées, trous dans les murs, papiers peints déchirés ou crayonnés, sols brûlés, tachés...

Forer dans les murs demande parfois des précautions, notamment pour les logements nouvellement réhabilités ou construits. Renseignez-vous auprès du Foyer Schaerbeekois.

## Entretien de la plomberie et de 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 tissu, serviette hygiénique, lingette ou 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.

MENU

### Signalez immédiatement les fuites d'eau

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



# Entretien mon logement

### Si vous cuisinez au gaz

- Vérifiez régulièrement le bon état de votre flexible en caoutchouc et changez le pour un nouveau avant la date limite de validité.
- 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.

### 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.

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.)



### 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.

# Mes consommations



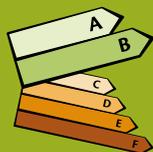
Electricité



Eau



Chauffage



Comment faire plus d'économies d'énergie ?



## Mon fournisseur d'électricité

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, vous pouvez choisir votre fournisseur d'électricité parmi différentes sociétés. Pour plus d'informations, consultez [www.brugel.be](http://www.brugel.be)

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.

MENU

### 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 :	<input type="text"/>
N° de mon compteur d'électricité (8 chiffres) :	<input type="text"/>
Où se situe mon compteur d'électricité ?	<input type="text"/>
Code EAN (18 chiffres voir factures d'électricité.)	<input type="text"/>

# Electricité

### 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 – Email : [clients@sibelga.be](mailto:clients@sibelga.be)

Rue des Poissonniers, 13 - 1000 Bruxelles

Du lundi au jeudi de 8h00 à 16h30, le vendredi de 8h00 à 15h45

## Astuces pour consommer moins d'électricité

- La journée, j'ouvre les tentures, les rideaux ou les volets. Le soleil offre une lumière naturelle gratuite.
- Je remplace les ampoules classiques par des ampoules économiques ou LED et j'éteins la lumière quand je quitte une pièce.
- J'utilise des multiprises à interrupteur pour couper l'alimentation des appareils en veille.
- J'utilise des appareils électriques (TV, sèche-linge, frigo, lave-linge, lave-vaisselle) peu énergivores de préférence de classe A voire A+ ou A++.
- Les chauffages d'appoint consomment beaucoup d'électricité, je les utilise le moins longtemps possible.



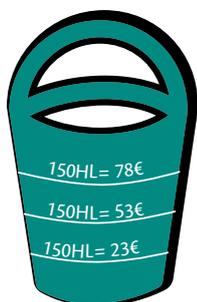
## Mon fournisseur d'eau est l'intercommunale Hydrobru

- Bd de l'Impératrice, n°17-19 - 1000 Bruxelles
- Tél urgences (fuites d'eau, débit insuffisant, coupure, eau brune, inondations, problème d'égout) : 02 739 52 11
- E-mail : [info@hydrobru.be](mailto:info@hydrobru.be)
- Site web : <http://www.ibde.be/>

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

MENU

## 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 :

une tranche vitale (de 0 à 15 m<sup>3</sup>/hab /an), une tranche sociale (de 15 à 30 m<sup>3</sup>/hab/an), une tranche normale (de 30 à 60 m<sup>3</sup>/hab/an) et une tranche de confort (de 60 m<sup>3</sup>/hab/an et plus).

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

# Eau

### L'eau, une ressource précieuse

Saviez-vous que plus de 70% de notre planète est composée d'eau dont la plus grande partie (plus de 97%) est de l'eau de mer. Le reste se partage principalement entre les glaciers (2%), les nappes et rivières souterraines (0.60%) et les lacs et rivières d'eau douce (0.015%).

L'eau douce est une ressource relativement rare et précieuse et est de plus en plus polluée. La production d'eau potable est de plus en plus complexe et coûteuse.

- L'eau du robinet est tout à fait potable et est souvent de qualité supérieure à l'eau en bouteille. Elle coûte 200 fois moins cher que celle-ci !

### Gardez votre compteur à l'œil

Prenez l'habitude de relever vos index (une fois par mois, par exemple) pour mieux se rendre compte de sa consommation d'eau et de l'adapter si nécessaire. Mais comment lire votre compteur ? Les chiffres en noir représentent le nombre de m<sup>3</sup>. Le troisième chiffre rouge affiche le litre, vous pouvez ainsi vérifier une fuite éventuelle. Tous robinets fermés, ce chiffre ne peut pas bouger.





MENU

# Eau

## 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 m<sup>3</sup>. Si vous constatez une consommation anormale, contactez rapidement le Foyer Schaerbeekois.

## Que vous coûte une fuite d'eau :

- Goutte à goutte au robinet : 84€/an
- Mince filet d'eau : 337€/an
- Fuite à la chasse d'eau : 527€/an



## Astuces pour économiser l'eau

La consommation moyenne d'un bruxellois est de 120 litres d'eau par jour dont 43 litres pour les seuls WC! 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 quelle que soit leur remplissage.

- Un lave-linge consomme 60 litres - coût : 0,14 euros
- Un lave-vaisselle consomme 20 litres - coût : 0,048 euros



## Mon chauffage Central

### Je gère la température dans mon appartement

- Soit un thermostat d'ambiance règle la température que je souhaite dans mon 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 je règle manuellement la température dans chacune de mes 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.

MENU

### 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.
- 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 schaarbeekois 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.

### Mes radiateurs ne fonctionnent plus

La chaudière fonctionne, mes vannes thermostatiques

aussi mais ça ne chauffe pas !

- Purgez 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 la régie technique du Foyer Schaarbeekois au numéro : 02 240 80 50 ou 02 240 81 28

### Strictement interdits !

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



# Chauffage

### Entretien

- Qu'il s'agisse de chaudières collectives ou de petites chaudières individuelles ; c'est un sous-traitant du Foyer Schaarbeekois qui se charge de l'entretien de votre chaudière.
- Veillez à dépoussiérer régulièrement vos radiateurs



MENU

# Chauffage

## Je gère mon 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.

### Les gestes importants

- Ne jamais poser de linge sur le convecteur ;
- Ne pas mettre de meubles devant mon convecteur ;
- 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

- Vos convecteurs comme les cheminées doivent être entretenus une fois par an par une entreprise agréée.
- Dépoussiérez régulièrement les grilles de votre convecteur

## Astuces pour économiser du chauffage

### Mettez un pull

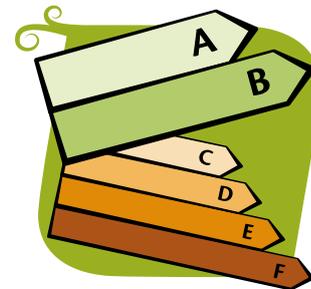
- En réduisant de 1° la température vous économiserez 7% sur votre facture d'énergie.

### Avant l'hiver

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

### Laissez le froid dehors

- Coupez le chauffage quand vous aérez votre logement
- Installez des doubles rideaux si vous avez du simple vitrage



## Comment faire plus d'économies d'énergie ?

Diminuer la consommation d'énergie de son 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 son 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.

MENU

### En savoir plus

#### Des brochures

- 100 conseils pour économiser l'énergie
- Rénover et construire : 100 conseils pour respecter l'environnement et économiser l'énergie.
- A commander gratuitement : 02 775 75 75 ou [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be)

#### Des infos-fiches

Des fiches concrètes et simples pour vous permettre d'envisager de façon plus pratique les sujets que vous souhaitez approfondir :

- Mieux vivre son logement au Foyer Schaerbeekois
- Info-fiches économies d'énergie : [www.bruxellesenvironnements.be/fichesenergie](http://www.bruxellesenvironnements.be/fichesenergie)

#### Des conseillers

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

- **Rénovas**  
Place Colignon 41 - 1030 Schaerbeek  
Tél : 02 215 85 16  
Email : [info@renovas.be](mailto:info@renovas.be)  
Lundi - vendredi : 9:00-13:00  
Jeudi : 9:00-13:00 & 14:00-18:00
- **Cellule énergie du CPAS**  
Rue des Palais, 100 (2ème étage) - 1030 Schaerbeek  
Tél : 02 247 32 93  
Email : [cellule.energie@cpas-schaerbeek.be](mailto:cellule.energie@cpas-schaerbeek.be)
- **La maison de l'énergie Nord**  
Place de la Reine, 6 - 1030 Schaerbeek  
Tél : 02 563 40 01  
Email : [nord@maisonenergiehuis.irisnet.be](mailto:nord@maisonenergiehuis.irisnet.be)

Comment  
faire plus  
d'économies  
d'énergie ?

# Humidité et condensation



## La condensation

La condensation est un phénomène que l'on observe lorsque l'air rentre en contact avec une surface plus froide. 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...

MENU

### Quels 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 ;
- des problèmes respiratoires peuvent apparaître (asthme, allergies).

# Humidité et condensation

### Comment éviter les soucis ?



- aérer régulièrement et particulièrement en hiver (5 minutes minimum en créant un courant d'air) ;
- éviter d'avoir des pièces non chauffées ;
- éviter de faire sécher du linge sur les radiateurs ;
- éviter les moisissures en dépoussiérant régulièrement les murs et plafond des endroits à risque (mur froid exposé plein-nord, salle de bain,...) ;
- dépoussiérer les grilles d'aération et ne pas les obstruer ;
- en cas de moisissures, tamponner 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,...

Dans ces cas, appelez le service technique 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.

# Eviter les compagnons indésirables





## Les cafards

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

Même si le Foyer Schaerbeekois procède à des désinfections via une société spécialisée, vous pouvez vous aussi lutter contre ce problème. Voici quelques conseils faciles à mettre en œuvre.

- Les cafards adorent la chaleur, l'humidité, les déchets organiques et la nourriture.
- Aérez régulièrement, faites un « courant d'air ».
- Ne laissez traîner aucune nourriture, jetez les détritiques rapidement à la poubelle, nettoyez immédiatement les taches de graisse au sol, sur la cuisinière...
- N'utilisez pas tout le temps de l'eau de javel pour nettoyer votre logement, cela les attire.
- Les cafards s'installent principalement dans la salle de bain et derrière les appareils électriques (frigo, cuisinière)
- Passez l'aspirateur le plus souvent possible derrière ces appareils.
- N'écrasez pas les cafards, certes vous les tuez mais ce sont les œufs qui posent problème et qui aggraveront la situation (une femelle peut donner jusqu'à 30 œufs par portée).
- Donc ne les écrasez pas mais jetez les dans la toilette et tirez la chasse d'eau.

MENU

## Compagnons indésirables... comment les éviter

### Recette pratique, non-dangereuse et peu coûteuse

Mélangez une cuillère à café d'acide borique (vendu en pharmacie) avec une demi cuillère à café de lait concentré sucré (ou du miel, ou encore un morceau de banane). Mettez l'acide borique dans un récipient, ajoutez le lait concentré, malaxez jusqu'à former une pâte. Cela colle aux doigts au début c'est normal. Si la pâte reste collante ajoutez un peu d'acide borique. Si au contraire la pâte se détache, ajoutez du lait concentré. Laissez reposer une demi heure et formez des petites boulettes (la taille d'un petit pois). Mettez les boulettes dans des bouchons de bouteilles et placez-les aux endroits où vous avez des cafards.

## Les rats, souris, pigeons,...

En cas de problème, le Foyer Schaerbeekois procède à des désinfections via une société spécialisée. Cependant, vous pouvez vous aussi lutter contre ce problème.

Voici quelques conseils faciles à mettre en œuvre.

- Ne laissez pas traîner vos poubelles dans votre appartement, dans les couloirs ou dans la cave.
- Ne jetez pas vos détritiques par les fenêtres.
- Ne nourrissez pas les pigeons en leur donnant du pain.

Si vous avez du vieux pain et que vous ne voulez pas le jeter à la poubelle il existe plein de recettes de cuisine dans lesquelles vous pouvez utiliser vos restes de pain, pensez-y !



MENU

## Compagnons indésirables... comment les éviter

### Bon à savoir

Réutilisez votre vieux pain en réalisant un bodding : un dessert bon marché et astucieux...

#### Ingédients :

- 500 gr de vieux pains (pain, restant de cake, couques, biscuits...)
- ½ l Lait
- 300 gr de sucre ou de cassonade ou un mélange des deux selon votre goût
- 1 cuillère à café de cannelle en poudre
- 2 œufs
- 200 gr de raisins secs préalablement trempés plusieurs heures dans de l'eau

#### Comment faire ?

- Emiettez dans un bol vos restes de pain.
- Chauffez le lait et versez-le sur les morceaux de pain.
- Laisser tremper une heure.
- Ajoutez le sucre, la cannelle et les œufs bien mélangés.
- Verser la préparation dans un moule beurré et enfournez pendant 45 min à 180 °.
- Laissez refroidir avant de démouler.

# Comment gérer mes déchets au quotidien?



Tri sélectif



Encombrants

Le tri sélectif est **obligatoire** à Bruxelles depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, nous vous encourageons donc à le respecter.

Vous trouverez tous les détails dans la fiche «Mémo-Tri» de Bruxelles-Propreté, ci-après.

### 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](http://www.arp-gan.be) ou parlez-en à votre surveillant.



MENU

## Le tri sélectif

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.



## Les encombrants

### 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 3m<sup>3</sup> 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** (sur rendez-vous) d'enlèvement de déchets pour les Seniors âgés de **+ 60 ans**. 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](http://www.arp-gan.be)

# Mémo-tri • Sorteermemo • Sorting Memo

Le tri des déchets est obligatoire  
Afval sorteren is verplicht  
Waste sorting is compulsory



## PMC-PMD

Bouteilles et flacons en **P**lastique  
Plastic flessen en flacons  
Plastic bottles and flasks

Emballages **M**étalliques  
Metalen verpakkingen  
Metal packaging

Cartons à boissons  
Drankkartons  
Drinks cartons



Maximum 8 L **Bien vidés • Helemaal leeg • Well emptied**



Dans le sac bleu PMC déposez uniquement les bouteilles et flacons en plastique. Les autres plastiques sont à déposer dans le sac blanc. Attention, les emballages vides avec un picto «Corrosif» ou «Toxique» doivent être déposés aux PROXY CHIMIK (voir verso).

In de blauwe PMD-zak horen alleen plastic flessen en flacons. Alle andere plastic verpakkingen horen thuis in de witte zak. Opgelet, de lege verpakkingen met een pictogram "Bijtend" of "Giftig" moeten naar de PROXY CHIMIK (zie keerzijde) worden gebracht.

In the blue PMD bag put only plastic bottles and flasks. All other plastics go into the white bag. The empty packaging featuring a "Corrosive" or "Toxic" pictogram must be dropped at PROXY CHIMIK (see overleaf).



Ordures ménagères  
Restafval  
Household waste



Papiers - cartons  
Papier - karton  
Paper - cardboard



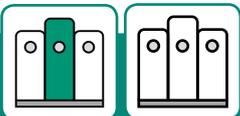
Propres et secs • Droog en proper • Dry and clean



Déchets de jardin  
Tuinafval  
Gardening waste



Pas de terre • Geen grond • No soil



**B**outeilles, bocaux et flacons en verre transparent  
**T**ransparante glazen flessen, bokalen en flacons  
**T**ransparent glass bottles, jars and flasks



Verre incolore • Kleurloos glas • Clear glass



Verre coloré • Gekleurd glas • Coloured glass



**P**roduits et déchets chimiques ménagers  
**C**hemische huishoudelijke producten en chemisch huishoudelijk afval  
**H**ousehold chemicals and waste



**Restes de produits corrosifs ou toxiques et les emballages vides ayant contenu ces produits**  
**Resten van bijtende of giftige producten en de lege verpakkingen van deze producten**  
**Corrosive or toxic product residues and empty packaging having contained these products**



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



Produits d'impression • Printproducten •  
 Printing accessories



Produits de jardinage • Tuinproducten •  
 Gardening products



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



Extincteurs •  
 Brandblussers •  
 Fire extinguishers



Briquets •  
 aanstekers •  
 lighters



Lampes • Lampen • Light bulbs



Huiles et graisses de friture •  
 Frituurolie en -vet • Frying oils and fats



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



Piles et batteries • Batterijen •  
 Batteries



Articles pour voitures •  
 Autoproducten • Car accessories



Produits médicaux et thermomètres •  
 Medische producten en thermometers •  
 Medical products and thermometers

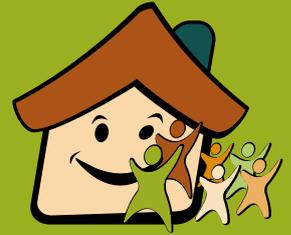
Max 30 L de produits tels que vernis ou peintures et max 5 L d'autres produits •  
 Max 30 L vernis- of verfproducten en max 5 L van andere producten •  
 Max 30 L paints/lacquers, max 5 L other products



ou / of / or

Parc à conteneurs  
 Containerpark  
 Waste recycling site

# Mieux vivre mon logement pour mieux vivre ensemble



Mieux vivre ensemble



Eviter les conflits de 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 responsables.

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.

MENU

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

- Demandez à vos enfants de jouer calmement particulièrement en soirée.
- Evitez de claquer les portes.
- Evitez de taper des pieds et portez des pantoufles ou des chaussures à semelle souple à l'intérieur.
- Eduquez vos animaux de compagnie pour éviter qu'ils ne fassent du bruit.
- Evitez 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.

Mieux  
vivre  
ensemble

## Parce que nous sommes toujours les voisins de nos voisins, 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

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



MENU

## Mieux vivre ensemble

### 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.



## Que puis-je 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 nerf pour en 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.

MENU

### 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.**

## Les conflits de voisinage

### 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.

# La sécurité dans mon logement



Pour assurer votre sécurité au quotidien au sein de votre logement, des gestes simples permettent de réduire les risques d'accidents domestiques et de sinistres. Voici des conseils pratiques, utiles au quotidien pour vous protéger lorsque vous utilisez votre logement mais aussi pour la conduite à observer en cas d'absence prolongée, d'urgence ou de sinistre.



**Un comportement préventif pour éviter bien des soucis**



**Comment agir en cas d'urgence**



**Et après le sinistre...**



## 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 aux prises multiples qui risquent de chauffer, et n'abusez pas des rallonges** : elles peuvent être à l'origine d'accidents.

MENU

## 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.

Un comportement  
préventif  
peut éviter  
bien des soucis...

## Prévention CO

- Veillez à toujours bien aérer les pièces où se trouve un appareil produisant du CO (ne bouchez pas les grilles de ventilations).
- 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.

## 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 !



## En cas d'incendie

**Avertissez les pompiers au numéro 100 (ou 112) puis vos voisins et sortez.**

- Fermez toutes les portes, ainsi que les portes et fenêtres sur votre chemin.
- N'utilisez jamais l'ascenseur.
- N'ouvrez jamais une porte chaude. Le feu est derrière !
- N'emportez pas de biens et 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.

MENU

**Comment réagir en cas d'urgence**

## 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 02 274 40 44 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 (couper le chauffe-eau, le chauffage d'appoint...).
- Protégez votre visage à l'aide d'un linge humide.
- Aérez la pièce à tout prix et sortez de l'appartement.
- Appelez les secours en formant le 100 et précisez qu'il s'agit sûrement d'une intoxication au CO.



## Numéros d'urgence

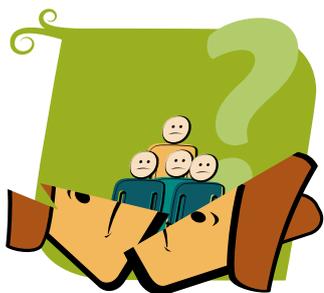
Pompiers - Police-secours - Ambulance	100 ou 112
---------------------------------------	------------

## Numéros utiles

MENU

Centre Antipoisons :	070 245 245
Médecins de garde :	02 479 18 18
Odeur de gaz :	02 274 40 44
Pharmacies de garde :	0800 206 00 070 66 01 60 0900 105 00 (0,45 €/minute)
Police Fédérale :	101

## Comment réagir en cas d'urgence



## Et après un sinistre...

Votre appartement 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 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.

Sachez que sur présentation de la plainte faite à la police, le Foyer Schaerbeekois remplacera ou réparera votre porte fracturée.

### 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.

MENU

# Mon classement mes factures



Dois-je conserver mes documents ?  
Combien de temps ?

# Dois-je conserver mes documents ? Combien de temps ?



**@phoneTV**

Client :  
Jean-Pierre Dupond  
Rue du Cirque 50  
1030 Bruxelles

**RESUME**  
Pour la période du 15/01/2014 au 15/02/2014  
Votre abonnement pack TV-Internet

Libellé		
Forfait mensuel		

Facture à payer sur le compte IBA  
A Payer avant : 27/02/2014

**HYDROB**

Téléphones utiles, information et communications : voir versos SVP

FACTURE n° 13.123132456  
BRU1/14 du 28/02/2014

Concerne : Schaerbeek, rue d

FACTURE INTERMEDIAIRE (période

Acompte semestriel établi sur base de  
Pour la somme de hors TVA de  
TVA 6.00% (base d'imposition 235 et

Total à payer avant le 28/08/2014

Nous vous prions instamment d

Numéro de client : 2 200 782 999  
Numéro de facture : 709 764 101 124

961/AP44005

**Jean-Pierre DUPOND**  
RUE DU CIRQUE 50  
1030 BRUXELLES

961/AP44005

Une question ?  
www.votreelectricite.be/contact  
Ligne Énergie : 02 9999999  
accessible : lu-ve 8h00-20h00 sa 9h00-13h00

Boite postale 9999999 • 66666 Maville  
En cas de panne électrique 02 274 40 66 (24h/24)  
(gestionnaire de réseau Sibelga)

Date de facture 23 mai 2013  
Concerne : M. Jean-Pierre Dupond

**Décompte**  
période du 23-05-2012 au 22-05-2013

Adresse de consommation : Rue du Cirque 50 - 1030 Bruxelles

		hors TVA
Électricité - EAN 123456789123		1.123,90
Énergie		
Coût énergie verte	530,07	
Coût de réseau (imposés par Sibelga)	18,53	
Recherches (imposés par divers assureurs)	58,43	
Période entre le relevé et la date de facture	56,85	
	19,98	
Montants intermédiaires déjà facturés (€ 1.209,45 TVA comprise)		- 999,57
Autres réductions et joui frais (voir détails en annexe)		- 8,26
<b>Total (hors TVA)</b>		<b>116,07</b>
<b>Total montant TVA</b>		<b>24,40</b>
<b>Total (TVA comprise)</b>		<b>€ 140,47</b>

**Le paiement de la somme de € 140,47 sera demandé à votre institution financière.**

En régler vos factures à temps, vous évitez d'être inquiété. En cas de retard de paiement, nous sommes contraints de vous envoyer un rappel, un mois de sursis (€ 3,40) vous est alors facturé.

**Le montant accumulé sans paiement est de € 108,05**

**Montant nouveau montant mensuel (TVA comprise)** € 108,05

Ce montant vous sera facturé mensuellement à partir du 23 juin 2013.  
Vous trouverez le détail de ce montant dans la rubrique 'Facture intermédiaire'.

CONTACT : voir en haut à droite  
Siège principal : MonElectricité SA - Bd du Port 555 - 1000 Bruxelles  
TVA BE 0123 456 789 RPA Bruxelles - Compte bancaire IBAN BE01 0101010101 01

Page 1

**Documents fictifs**

Pour plus d'informations concernant votre facture surfez sur [www.phone.be](http://www.phone.be)  
ou appelez au 123123123.



## Un guide pour s'y retrouver

Les factures et les papiers s'entassent d'année en année. Voici un guide qui vous dira ceux à garder précieusement, et combien de temps.

### Astuce

Pour vous aider à classer vos documents importants, nous vous conseillons de placer ici vos factures durant une année et de les archiver au mois de décembre dans une farde séparée en notant bien l'année. Ainsi, vous aurez toujours vos documents sous la main!

MENU

### A conserver à vie

- **Dossier famille** : contrat de mariage, livret de famille, jugement de divorce, contrat de cohabitation légale, contrat de vie commune, actes notariés, acte de donation, testaments, documents relatifs aux successions...
- **Dossier(s) enfant(s)** : carnets de santé et de vaccinations...
- **Dossier médical** : carnet de santé, dossier médical global, résultats d'analyses et d'examen...
- **Dossier maison** : factures d'objets de valeur...
- **Dossier professionnel** : diplômes scolaires, d'études supérieures et universitaires, formations, certificats de travail, fiches de salaire et de pension...

Dois-je conserver  
mes documents ?  
Combien  
de temps ?

### A conserver 10 ans

- Factures du garagiste, du plombier, de l'électricien, du peintre...
- Contrats de crédits et preuves de remboursement.
- Bordereau d'achat de titres bancaires.
- Dossier complet de sinistre (et plus longtemps que 10 ans si des séquelles médicales sont avérées).

### A conserver 5 ans

- Factures et preuves de paiement : gaz, eau, électricité, téléphone, gsm, Internet, télédistribution.
- Documents bancaires et extraits de compte.
- Frais et honoraires de notaires et avocats.
- Preuve du paiement de la taxe de circulation.
- Preuve du paiement de la taxe régionale.
- Copie de la déclaration fiscale et les justificatifs.
- Documents fiscaux et preuves de paiement (avertissement-extrait de rôle, pension...).
- Preuve du paiement des pensions alimentaires.
- Preuve du paiement des allocations de chômage, de mutuelle, d'handicap...
- Preuve du paiement du pécule de vacances

> Suite au verso



MENU

## Dois-je conserver mes documents ? Combien de temps ?

### A conserver 3 ans

- Souches de paiement de la pension.
- A l'expiration des contrats d'assurance (incendie, Responsabilité Civile familiale, auto) et à l'expiration des preuves du paiement des primes d'assurance.
- Copie d'une résiliation d'un contrat.

### A conserver 2 ans

- Frais médicaux, factures d'hôpitaux et preuves de paiement
- Notes d'honoraires de médecins, pharmaciens, dentistes...
- Factures d'agence de voyage, billet d'avion...
- Factures d'achat et garantie des appareils électroménagers, d'ameublement...

### A conserver 6 mois à 1 an

- Facture du ramonage de la cheminée.
- Factures de transport.

### A conserver 1 mois

- Tickets de caisse des magasins (ces tickets vous permettent d'apporter une preuve de l'achat des articles en cas d'échange ou s'ils devaient être endommagés ou volés).