

Guide du « Bien habiter »



Le Foyer Centre Ardenne

Place des Trois Fers 7

6880 Bertrix

061/41.17.43

fca@logement-fca.be

Vous voilà chez vous.

un nouveau logement amène énormément de changements. Le Foyer Centre Ardenne est présent pour vous aider à plusieurs niveaux.

Ce guide du « bien habiter » a pour but de vous donner un maximum d'informations sur votre société de logement et de vous rendre plus facile l'installation dans votre nouvelle habitation.



Adresse du Foyer.

Le Foyer Centre Ardenne.

Place des Trois Fers, 7

6880 Bertrix.

Tel : 061/41.17.43

Fax : 061/27.09.17

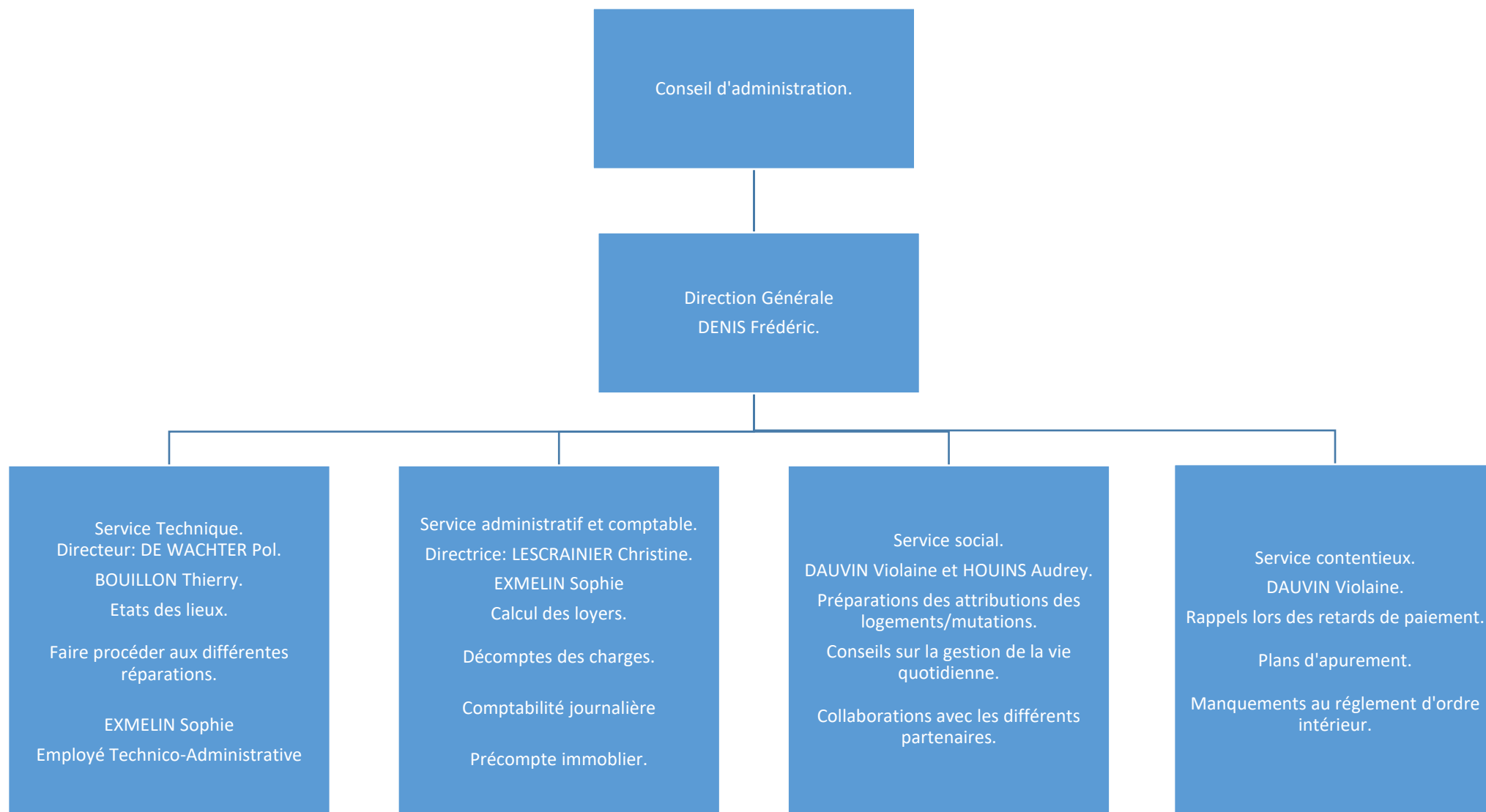
Le Foyer Centre Ardenne.

Le Foyer Centre Ardenne est une Société de Logement de Service public agréée par la Société Wallonne du Logement.

Ce patrimoine se compose de plus de 694 logements et encore d'autres à venir. Ceux-ci sont actuellement répartis dans les communes de :

- Commune de Bertrix (Bertrix, Assenois)
- Commune de Bouillon (Bouillon, Noirefontaine)
- Commune de Libramont (Libramont, Freux)
- Commune de Paliseul (Paliseul, Nolleaux, Carlsbourg)
- Commune de Neufchâteau (Neufchâteau, Longlier)
- Commune de Herbeumont
- Commune de Léglise

L'organigramme du Foyer Centre Ardenne



Les documents à compléter/signer pour l'entrée dans votre logement ?

Le Bail.

La Garantie Locative.

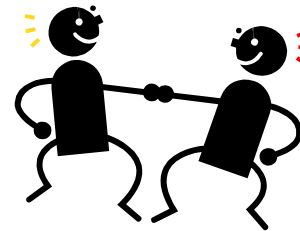
Etat des Lieux.

Les formalités à remplir.



Il est important lorsque vous entrez dans votre nouveau logement, de transmettre votre nouvelle adresse aux organismes suivants :

- La poste
- Les organismes financiers
- Votre employeur
- L'ONEM
- Les écoles et les crèches
- Votre assureur
- La caisse d'allocation familiale ou de pension
- La commune



La nécessité et l'obligation de s'assurer.

Le choix de l'assureur vous appartient. Celui-ci assurera votre logement.

Le Foyer Centre Ardenne prend une assurance « abandon de recours » mais nous vous demandons et nous veillons à ce que vous preniez une assurance pour vos meubles et vos aménagements locatifs.

L'électricité.

C'est à vous de choisir votre fournisseur d'énergie et de faire votre changement d'adresse auprès de celui-ci. Pour vous aider, voici une liste de fournisseurs actifs en Belgique auxquels vous pouvez faire appel : Consultez le site web : www.monenergie.be afin de comparer les prix des énergies en fonction de votre logement et de votre composition de ménage.

veillez à relever votre index dès votre entrée dans le logement mais également lorsque vous quittez celui-ci. N'oubliez pas non plus d'indiquer votre code EAN. Ces données vous seront transmises et seront notés sur votre état des lieux.

Electrabel



Eneco



Lampiris



Eni



Luminus



Octa +



Antargaz



Economies de chauffage :

- Une bonne utilisation de votre chauffage vous permettra de réaliser des économies de chauffage tout au long de l'année.
- Installez des boudins au bas des portes et fenêtres
- Privilégiez l'ajout d'un pull plutôt que d'augmenter la température.
- Isolez les surfaces froides (sols et appuis de fenêtre) avec des tapis
- Ne placez aucun objet devant les radiateurs
- Renouvelez l'air de votre logement 2x/jour 15 minutes en créant un courant d'air

La bonne utilisation du chauffage :

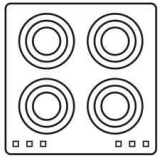
Les vannes de vos radiateurs et les températures.

Numérotation de la vanne	Température de la pièce	Pièce
*	7 degrés	
1	12 degrés	
2	16 degrés	Chambres
3	21 degrés	Séjour
4	24 degrés	A éviter
5	28 degrés	A éviter

Dans la pièce où se trouve le thermostat, les vannes des radiateurs doivent rester ouvertes.

L'électricité

Placez un couvercle sur vos casseroles (50% d'économies)



Eteignez votre plaque de cuisson quelques minutes avant la fin (sauf pour le gaz)

Si vous avez un bi horaire faites vos machines pendant les heures de tarif nuit



Limitez l'utilisation du sèche-linge

N'oubliez pas d'éteindre les lumières quand vous éteignez la pièce



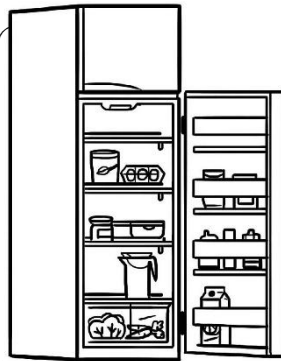
Réglez la température du frigo à 4 degrés et le congélateur à -18 degrés

Laissez un espace derrière le frigo pour ne pas boucher la ventilation

Evitez si possible de placer le frigo à côté d'une source de chaleur

Attendez que les aliments soient froids avant de les placer dans le frigo

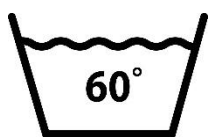
Vérifiez l'étanchéité de la porte du frigo



L'eau

En moyenne, un ménage de 4 personnes consomme 120³ d'eau par an, ce qui revient à environ 700 euros.

Voici quelques astuces pour faire baisser votre consommation d'eau durant l'année.



- Ne laissez pas couler l'eau inutilement
- Remplissez bien le lave-vaisselle avant de le faire tourner
- Régler la température de l'eau chaude sanitaire à 60°
- Remplir une petite piscine vous coute plus de 20 euros



- Une douche (5minutes) c'est 50 litres donc 30 centimes



- Un bain de 100 litres coute 60 centimes



- Utilisez le programme éco de votre machine à laver
- Vérifiez votre consommation d'eau en relevant régulièrement l'index de votre compteur
- Vérifiez de temps en temps si l'eau ne s'écoule pas du boiler
- Vérifiez régulièrement l'état général de votre WC
- Attention, une fuite goutte à goutte de votre robinet vous coutera 190euros/an.

Le loyer.

calcul du loyer.

Celui-ci est calculé en fonction de deux éléments : La valeur du logement ET les revenus des occupants du logement.

Réévaluation du montant du loyer.

Chaque année, un nouveau calcul de loyer est établi à partir de vos ressources, signalées lors de la récolte des revenus (courrier envoyé en juillet)

Date de paiement de son montant.

Pour payer votre loyer, vous avez jusqu'au dixième jour de chaque mois. Au-delà, vous risquez des complications et des frais supplémentaires.

Une provision est comprise dans certains loyers pour les services (nettoyage communs, chauffage, etc) mis à votre disposition par le Foyer. Cette provision est réglée en fin d'année. Chaque année, un décompte individuel de charges comprenant le montant définitif vous est adressé.

Si j'ai des difficultés passagères pour régler mon loyer.

Prévenez le Foyer Centre Ardenne : Il est important de prendre contact avec nous dès le premier mois de retard pour pouvoir étudier au plus vite votre situation et vous proposer des solutions (plan d'apurement, deux loyers le mois suivant, etc., ...).

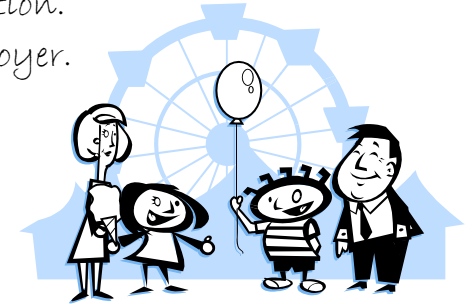
Eviter que votre dette ne s'alourdisse : Si le Foyer vous a envoyé un rappel et que vous n'y avez pas répondu, vous risquez des poursuites plus graves et coûteuses.



Changement de situation.

Certains événements dans la vie peuvent faire que votre logement devient trop grand ou trop petit. Le service social est là pour vous aider à trouver un logement plus adapté à votre nouvelle situation. Tout changement concernant votre vie familiale ou professionnelle doit être communiqué au Foyer.

- Modifications des ressources du ménage.
- Modifications du nombre d'occupants.



Les voisins.

Une bonne entente.

N'embêtez pas vos voisins inutilement, baissez le son, éviter que vos chiens n'aboient trop. Le bruit est une des principales causes de stress chez les habitants, donc pensez aux autres. Les animaux de compagnie sont tolérés à certaines conditions. Si vous avez un animal, faites-le vivre en harmonie avec votre voisinage et ne le laissez pas errer, c'est interdit. Si vous êtes en appartement.

- Vous partagez des communs comme un hall d'entrée, des escaliers, des espaces verts des espaces de jeux. Participez à la vie de l'immeuble.
- C'est une bonne occasion pour faire respecter à vos enfants les biens communs, à l'extérieur comme à l'intérieur. C'est vous qui êtes responsable de vos enfants.



Votre vie au sein de votre logement.

Poubelles et compagnie.

- Pour Bertrix- Bouillon- Paliseul- Neufchâteau-Herbeumont-Léglise : Duo-bacs
- Pour Libramont : Sacs poubelles.

Les horaires pour l'enlèvement des déchets sont disponibles à l'administration communale.

Un calendrier IDELUX est distribué chaque année reprenant les dates de ramassage des poubelles, des encombrants, des papiers et cartons, gardez-le précieusement.

Le paiement de l'eau.

- Pour Bertrix- Paliseul- Neufchâteau - Herbeumont : **SWDE**
- Pour Bouillon-Libramont - Léglise : **La commune.**

L'accès au logement.

Laissez libres les accès aux pompiers.

Comme convenu dans le contrat de bail, il est possible que l'on vous rende visite pour constater l'état général d'entretien de votre logement et relever tout problème technique.

Une première visite est prévue dans les 6 mois de votre installation. Vous êtes prévenu par courrier minimum 48 heures avant la venue de la Référente Sociale. En cas de problème d'entretien, un suivi sera mis en place entre elle et vous-même pour parvenir à un entretien correct de votre maison ou appartement.



L'entretien de votre logement.

EXTERIEUR DE L'HABITATION

Responsabilité et réparations	A charge du propriétaire	A charge du locataire
-------------------------------	--------------------------	-----------------------

I.A. MAISONS

I.A.1. Descentes d'eau et gouttières	Réparation et remplacement	Nettoyage et évacuation des déchets
I.A.2. Toitures et gros œuvre	Entretien et réparation	Pas d'intervention spécifique
I.A.3. Nids de guêpes		Destruction
I.A.4. Jardin et terrasse		<ul style="list-style-type: none"> - Entretien régulier : <ul style="list-style-type: none"> • Taille des haies et arbustes en conformité avec la réglementation locale et régionale avec évacuation des déchets. • Tonte régulière. • Elagage des arbres en fonction de la réglementation - Interdiction de monter des vérandas ou auvents sans l'autorisation écrite du FCA.

I.B. APPARTEMENTS ET MAISONS

I.B.1. Fenêtres et châssis extérieurs	Peinture, entretien et remplacement	Réparation en cas de gonflement du bois si le locataire n'a pas été attentif à l'évacuation de l'eau de pluie ou de condensation
I.B.2. Portes extérieures	Peinture, entretien et remplacement	Réparation en cas de gonflement du bois si le locataire n'a pas été attentif à l'évacuation de l'eau de pluie ou de condensation
I.B.3. Vitres	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacement en cas de force majeure (catastrophe naturelle) ou si le bris est causé par un passant (sur base d'une plainte déposée à la police) - Remplacement des double-vitrage poreux 	Remplacement si vitrage cassé suite à la négligence et autres dégradations
I.B.4. Boîte aux lettres	Remplacement en cas de vétusté ou de dégradation par des tiers (sur base d'une plainte déposée à la police)	Entretien, graissage des pièces mobiles, réparation des charnières et de la serrure.
I.B.5. Sonnerie	Remplacement de la sonnette extérieure	Entretien et réparation
I.B.6. Egouts	Réparation ou remplacement des tuyaux si vétusté ou cassés.	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation contre l'obstruction. - Les frais causés pour un débouchage suite à l'introduction d'objets ou de graisse.
I.B.7. Palettes et big-bag		Facturation des palettes et big-bag (à récupérer auprès de l'entreprise ayant livré la marchandise)

I.C. APPARTEMENTS

I.C.1. Espaces verts		Entretiens des pelouses et plantations via un marché passé par la société à une entreprise spécialisée.
----------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

INTERIEUR DE L'HABITATION

Responsabilité et réparations	A charge du propriétaire	A charge du locataire
-------------------------------	--------------------------	-----------------------

II.A. MAISONS

II.A.1. Chauffage central	<ul style="list-style-type: none"> - Grosses réparations et remplacement de la chaudière - Vérification de la bonne exécution du contrat passé avec la société chargée de l'entretien des chaudières 	<ul style="list-style-type: none"> - Purger les radiateurs, contrôler la pression d'eau, protéger les conduites contre le gel - Entretien de la chaudière et ramonage de la cheminée annuellement via un marché passé par le F.C.A. et répercussion du coût par une provision mensuelle - Frais suite à l'intervention du chauffagiste dû à une panne de mazout ou dû à une alimentation de la chaudière via des jerricans. - Relevé des calorimètres (dans les appartements)
II.A.2. Cheminée	Réparation du conduit (situé dans le gros œuvre)	Entretien annuel et ramonage

II.B. APPARTEMENTS ET MAISONS

II.B.1. Châssis et fenêtres intérieurs		<ul style="list-style-type: none"> - Entretien courant (graissage des charnières et quincailleries une fois par an). - Traitement intérieur des boiseries avec une lasure ou peinture. - Les frais de remplacement dû à des dégradations.
II.B.2. Electricité	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en conformité de l'installation électrique. - Eclairage des communs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacement des interrupteurs et des prises de courant endommagés. - Remplacement des ampoules et tubes

		<p>d'éclairage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recherche de problèmes électriques suite à l'utilisation d'un appareil défectueux. - Lors du départ du logement : placer des soquets avec ampoules dans les différentes pièces.
11.B.3. Plomberie et sanitaire	<ul style="list-style-type: none"> - Réparation des fuites dues à la vétusté - Remplacement des robinets usagés et grosses réparations 	<ul style="list-style-type: none"> - Réparation des fuites aux tuyaux si accessibles - Protection contre le gel - Détartrage des chauffe-eau et chasses d'eau - Remplacement des joints des robinets - Les frais engendrés par des réparations sur conduites de lave-vaisselle, machine à laver - Remplacement de la planche du wc
11.B.4 Détecteurs de fumée	Remplacement si vétusté	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacement des piles - Test de vétusté tous les mois
11.B.5. Peintures intérieures et papier peints		<ul style="list-style-type: none"> - Remise en état lors du départ si la peinture appliquée est fantaisiste - Interdiction de poser de la fibre de verre sans autorisation du F.C.A. - Lors du départ d'un logement : rebouchage des trous occasionnés par des clous, vis, crochets, ... - Interdiction de superposer les revêtements muraux.
11.B.6. Revêtement de sol	Remplacement suite à une usure normale	En cas de détérioration (taches, déchirures), intervention du locataire en fonction de l'âge.
11.B.7. Carrelages	Remplacement éventuel suite à un placement défectueux	Entretien et nettoyage complet, réparation des éléments abîmés par la faute du locataire.
11.B.8. Duo Bac		Nettoyage régulier

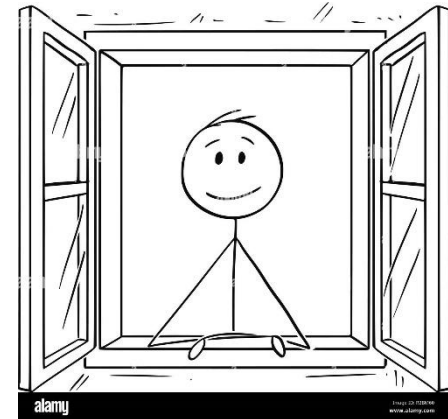
Qu'est-ce qu'un logement propre ?

- un sol lavé à l'aide d'une serpillère humide une fois par semaine
- Des vitres lavées une fois par mois
- Des meubles et appuis de fenêtre sans poussière
- Des draps de lit changés et lavés toutes les semaines
- Une douche, un wc, une baignoire lavée avec de l'eau et du savon, une fois par semaine
- Des coins de murs et des plafonds sans toile d'araignées.
- Une vaisselle lavée tous les jours
- Des tables et des plans de travail débarrassés et lavés
- Une fois par jour, ranger les affaires qui traînent.
-



Entretenir son logement :

- Ouvrez les fenêtres deux fois 15 minutes par jour en créant un courant d'air
- Balayez ou aspirez votre logement
- Aérer son lit en ouvrant les draps
- Faites la vaisselle
- Rangez votre logement en fin de journée
- Débarrassez et nettoyez les plans de travail de votre cuisine
- Mettre les vêtements sales dans un panier à linge



Toutes les semaines

- Faire les poussières
- Nettoyez le micro-onde à l'aide d'un chiffon humide
- Sortez les poubelles
- Nettoyer les sols avec une serpillère humide
- Changez les draps
- Nettoyez votre salle de bain
- Nettoyez votre WC



Tous les mois

- Nettoyer les vitres
- Nettoyez le frigo et triez celui-ci
- Grand nettoyage de la cuisine
- Débarrassez-vous des encombrants
- Entretenez votre jardin
- Contrôler les détecteurs incendie et relevez vos compteurs.



La sécurité.

Un incendie se déclare chez vous.

On n'y fait jamais assez attention. Nous avons tous notre responsabilité lors d'un sinistre ou d'un accident. L'important est de ne pas paniquer, d'avertir immédiatement les services concernés et le Foyer dans les meilleurs délais.

- Fermez le gaz, l'électricité et les fenêtres du logement pour éviter tout appel d'air.
- Prévenez les pompiers (**112**) en détaillant votre adresse.
- Si c'est possible, attaquez le feu à l'aide d'un extincteur.
- Si ce n'est pas possible :
 - Fermez la porte de la pièce concernée.
 - Placez des linges mouillés en bas des portes.
 - Signalez votre présence à l'arrivée des secours.



Si vous êtes en appartement et qu'un incendie se déclare dans celui-ci mais hors de votre habitation.

- Prévenez les pompiers (**112**) en détaillant votre adresse.
- Fermez portes et fenêtres pour éviter tout appel d'air.
- Coupez le gaz et l'électricité.
- Placez des linges mouillés en bas de la porte d'entrée.
- Signalez votre présence à l'arrivée des secours.
- N'oubliez pas que la simple observation dans votre vie quotidienne de quelques précautions élémentaires, connues mais pas toujours respectées, constitue votre meilleure protection et celle de votre famille.

Les risques électriques.

- Ne surchargez pas avec des « multiprises », ne faites pas de branchements sauvages et mettez des caches prises si vous avez des petits enfants.
- N'utilisez aucun appareil électrique en ayant les pieds ou les mains mouillés, à plus forte raison si vous êtes dans la baignoire ou la douche.
- Coupez le courant et ayez les mains et les pieds secs avant toute intervention, même pour changer une ampoule.
- Respectez les installations existantes et ne les modifiez pas sans autorisation écrite du Foyer.
- Lorsqu'un fusible saute, remplacez-le par un vrai fusible de même calibre et non par un fil de fer ou de cuivre.
- Vérifiez régulièrement le bon état de vos prises de courant et des fils de vos appareils électriques.

Fuites d'eau.



- Coupez l'eau au robinet.
- Prévenez éventuellement les pompiers.
- Si la fuite d'eau a provoqué des dégâts chez les voisins, établissez un constat amiable et envoyez-le à votre assureur.
- Prévenez le Foyer Centre Ardenne.

Les compteurs.

Laissez l'accès libre aux différents compteurs ; chaque membre de la famille doit en connaître l'emplacement afin de pouvoir couper l'électricité, le gaz ou l'eau en cas de nécessité ou d'absence prolongée.

En cas d'absence.

- Fermez-le ou les robinets d'arrivée de gaz
- Fermez-le ou les robinets d'arrivée d'eau
- Fermez éventuellement l'électricité ou le disjoncteur.



A ne pas faire.

- Évitez de stocker dans les caves et les greniers des combustibles liquides, papiers, matelas et de façon générale, toute matière facilement inflammable.
- Ne modifiez jamais le mode de chauffage existant sans une autorisation écrite du Foyer.
- Sont interdits : les appareils au fuel et au pétrole.

Moisissures, humidité et condensation.

Il est recommandé de maintenir dans votre logement un taux d'humidité qui varie entre 40 et 60%
Un taux d'humidité élevé accélère le développement d'acariens, de moisissures et peut provoquer des allergies respiratoires.

Dans la cuisine :

- Ouvrez la fenêtre de votre cuisine quand vous cuisinez
- Mettez un couvercle sur votre casserole

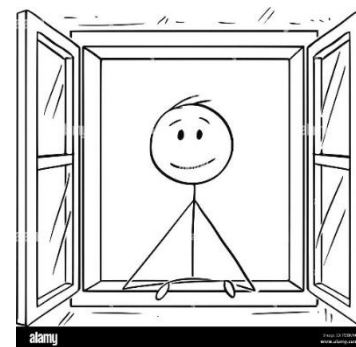
Dans votre salle de bain :

- Pendant ou après la douche, ouvrez la fenêtre
- Fermez la porte de la salle de bain durant votre douche.

Dans les pièces de vies :

- Faites sécher votre linge à l'extérieur de la maison par temps sec
- Laissez un espace de 2cm entre vos meubles et les murs
- En hiver ne laissez pas descendre la température en dessous de 16 degrés dans le logement.

Si malgré tous des moisissures apparaissent, vous devez frotter votre mur à l'aide d'un chiffon humide eau+vinaigre ou d'un nettoyant spécifique anti moisissures.
Rincez ensuite à l'eau claire.



En cas de départ définitif de votre logement.

Vous avez décidé de partir. Toutes les formalités à accomplir sont contenues dans votre bail. Il vous faudra bien-sûr informer le Foyer Centre Ardenne et fournir votre nouvelle adresse à tous les organismes concernés.

- Prévenez le Foyer en tenant compte du délai de préavis prévu dans votre contrat de bail.
- Informez le Foyer par courrier.
- Votre congé doit être signé par l'ensemble des signataires du contrat de bail.
- Si vous n'adrezsez pas votre congé dans les délais prévus, la société vous fera payer la location après votre départ jusqu'à la fin du délai légal de préavis prévu à votre engagement de location.
- Dans les jours suivants, vous recevrez l'accusé de réception du Foyer.

En effet, vous devez laisser votre logement en bon état d'entretien. Outre la propreté et le nettoyage du logement, les réparations locatives peuvent vous être réclamées concernant notamment :

Ce constat décrit l'état de votre logement au moment de votre départ. Il est signé par vous et le délégué de la société, Monsieur De Wachter Pol, en votre présence. Il sera comparé à celui dressé à votre arrivée et fixera les éventuels frais de remise en état.

Si vous n'étiez pas présent pour établir un état des lieux contradictoire, ou si un litige survenait lors de son établissement, un huissier dont les frais sont partagés dressera lui-même un état des lieux.

La location court jusqu'au constat. Toutes les clés sont remises au moment de l'état des lieux.

