

VERSANT EST<sup>SC</sup>

## C'est à dire

JUILLET 2005



Avec le retour du soleil, enfin, quand sa majesté daigne se lever, il est encore plus agréable de découvrir ce genre de balcon fleuri au détour d'une cité...



## Le mot du Directeur Gérant

# Vous avez dit « Désinformation »...

**V**oici déjà quelques semaines, la presse écrite, radiophonique et télévisée s'est déchaînée contre Versant Est au sujet de deux expulsions indignes, du moins c'est ce qui en était dit.

Voici en effet quelques titres lus dans les journaux locaux : « deux expulsions aussi indignes que légales », « Sans toit mamies », ...

Vous avez sûrement eu l'occasion de lire certains de ces articles.

Très certainement, vous êtes-vous demandés ce qui avait bien pu se passer.

En effet, que s'est-il réellement passé dans ces deux fameuses expulsions de dames seules, malades et âgées ?

En fait, il ne s'agit pas de deux expulsions mais bien d'une seule.

Une dame de 60 ans (et non de 80 comme signalé dans la presse) a effectivement été expulsée, mais pouvait-on faire autrement ?

Je pense sincèrement que le personnel social de Versant Est a fait tout ce qu'il a pu pour permettre à cette dame de se sortir de ses ennuis mais il faut savoir que celle-ci, locataire depuis cinq ans, était en retard de loyer depuis le deuxième mois de location (le premier étant obligatoirement payé avant de recevoir les clefs du logement).

Versant Est lui a offert dix possibilités différentes d'apurement de son arriéré ainsi que quatre procédures de négociation devant le Juge de Paix. Celui-ci, juge éminemment social et indépendant appelé en dernier recours, a, de nouveau, offert une possibilité à la locataire de régulariser son arriéré locatif, mais avec la menace d'une expulsion en cas de non respect des termes et délais proposés.

Rien n'y fit et dès la première échéance imposée par le Juge, la locataire n'a, une nouvelle fois, pas respecté ses engagements.

Au deuxième mois, alors que la locataire n'avait toujours rien régularisé, Versant Est a fait signifier le jugement à sa locataire avec demande d'expulsion. Le CPAS, quant à lui, a été averti par courrier et par fax quatre semaines avant la date prévue pour l'expulsion.

Dans le deuxième cas, il s'agit d'une personne de 75 ans qui a été invitée à quitter son logement. Celle-ci est partie volontairement avec l'aide du CPAS. Il ne s'agit donc en aucun cas d'une expulsion.

Cette locataire avait un arriéré récurrent depuis plus de trois ans pour lequel Versant Est avait offert douze possibilités différentes d'apurement.

Vous comprendrez aisément qu'on est très loin de ce qui a été relaté dans la presse et que Versant Est a totalement rempli son rôle social dans ce dossier, comme dans tous les autres au demeurant.

Sachez toutefois que si Versant Est a offert autant de possibilités à ces deux personnes, c'est en tenant compte de la situation dans laquelle elles se trouvaient.

Il n'est, en effet, pas possible de prendre tant de patience lorsqu'il s'agit de mauvaise foi ou de mauvaise gestion de la part de notre locataire.

Une étude récente réalisée par l'Université Libre de Bruxelles a mis très favorablement en évidence les pratiques du service social de Versant Est, particulièrement vigilant, structuré et à l'écoute des vrais problèmes rencontrés par les locataires.

Il faut signaler que Versant Est est la société wallonne de logements publics ayant le taux d'arriérés locatifs le plus bas (0,7% en 2004), c'est-à-dire

parfois dix à vingt fois moins que d'autres sociétés voisines.

Il m'apparaît très important, à la fois pour la bonne santé de la société que pour effectivement pouvoir jouer un réel rôle social, d'être très rapidement à l'écoute de nos locataires rencontrant des difficultés de paiement.

En effet, tout le monde dans sa vie peut rencontrer des difficultés et j'estime que le service social doit pouvoir, lorsqu'il s'agit notamment de problèmes financiers, être très vite à vos côtés et vous aider à les résoudre.

Nous ne pourrions jamais payer votre loyer à votre place, ni même vous accorder de réductions autres que celles qui vous ont déjà été accordées dans le calcul de votre loyer, mais nous devons tenter de vous éviter de perdre pied et de vous retrouver avec un arriéré tel que vous ne pourrez plus y faire face.

C'est la raison pour laquelle, dès le deuxième retard consécutif de paiement, le service social de Versant Est prend l'initiative d'un contact avec vous.

Celui-ci est, bien évidemment, également à votre disposition si vous souhaitez le rencontrer dès que voyez qu'un problème risque de survenir. Tout le mérite vous en reviendra.

Une précision doit toutefois être faite : Jamais, le service social ne pourra vous éviter de payer votre loyer, il pourra juste trouver, avec vous et sur base volontaire, une possibilité d'échelonnement de vos obligations financières.

Eric Van Roozendaal

Directeur Gérant

## Les grands travaux en image...

### P.E.I. Delvaux :

Mon balcon... tout ouvert ? tout fermé ? à moitié ? au choix !!! Et à l'arrière-plan, les toutes premières plaques de bardage.



### P.E.I. Follonica :

châssis, électricité, chauffage, cuisines, salle de bains... tout y passe ! Bientôt plus de confort... mais s'armer de patience quelques jours.



### Réhabilitation d'un immeuble avec rez commercial à la chaussée de Fleurus.



Une grue en plein « 4 bras » ! Grue cendrée ? Grue couronnée ? Non, moins bucolique : une grue de chantier, qui a bien pris son envol...



Malheureusement, deux jours après avoir réalisé la photo de gauche, un incendie criminel ravageait tout le haut du bâtiment, comme on le voit sur la photo ci-dessous, prise de l'arrière.

## Modes de paiement

**L** arrive régulièrement que des paiements ne nous parviennent pas ou ne puissent être valablement identifiés. Il s'ensuit l'activation d'une procédure de rappel mal perçue et non comprise par le locataire ayant exécuté son paiement dans les délais impartis.

Pour mémoire, le loyer est payable anticipativement pour le 10 de chaque mois au compte financier n° 360-0971225-67, les frais de versement ou de virement étant à charge du locataire.

Nous vous rappelons ici les différents moyens de paiement et insistons tout particulièrement sur la communication liée à l'ordre de paiement.

- v Le formulaire de virement ou de versement
- v L'ordre permanent
- v La domiciliation

### Le formulaire de virement ou de versement

Un virement est un ordre de paiement par lequel vous demandez à votre organisme financier de faire parvenir une somme sur le compte du bénéficiaire.

Un virement ne constitue en aucun cas une preuve de paiement. Seul votre extrait de compte bancaire atteste que le paiement a bien été exécuté. En ce qui concerne le bulletin de versement, la copie client dûment validée par l'organisme financier constitue la preuve de votre versement et est donc à conserver.

Les virements peuvent être effectués sur papier (formulaires à compléter qui doivent toujours être signés), mais aussi par voie électronique (téléphone, ordinateur, Internet ou en self-service nécessitant l'utilisation d'un code secret).

Une zone de communication est prévue afin d'indiquer au bénéficiaire

ce que vous payez.

Il existe deux types de communication :

les virements à communication structurée (VCS) et détaillée dans l'encadré ci-après ;

les virements à communication libre (VCL). Celle-ci peut comporter au plus 106 caractères, elle ne connaît aucune autre limitation. Dans ce cas, le risque est grand qu'un problème d'identification du paiement survienne.

Les virements sont sûrs, quelle que soit la manière dont on les effectue.

Des erreurs restent bien entendu toujours possibles (erreur dans le numéro de compte, le montant ou la date d'exécution, oubli de signature, perte ...). Elles sont cependant toujours rectifiables mais occasionnent toujours beaucoup de tracas. Si vous utilisez les bulletins de virement pré-imprimés par Versant Est, vous devez simplement compléter votre numéro de compte, la date d'exécution, le montant de votre loyer, et remettre l'ordre signé à votre organisme financier ou en cas de versement vous y présenter muni de la somme à payer.

### L'ordre permanent

Il s'agit ici d'un ordre de paiement récurrent. Vous donnez ordre à votre organisme financier d'exécuter le versement d'un montant fixe, votre loyer par exemple, à une date fixe pendant une durée déterminée ou non. Toutefois, en cas de modification du montant du loyer, vous devez avertir votre banque afin de modifier votre ordre permanent de paiement.

Vous serez également attentif à reproduire une communication explicite pour le bénéficiaire. Idéalement, reproduisez la communication reprise sur les documents ou sur les virements pré-imprimés qui vous sont délivrés.

### La domiciliation

Une domiciliation est un mécanisme de paiement initié par le créancier. Elle repose sur un accord entre le créancier (Versant Est), le débiteur (le locataire) et la banque. Au moyen d'un formulaire disponible auprès de notre secrétariat, vous donnez autorisation à Versant Est de faire débiter votre compte du montant du loyer. Vous pouvez révoquer cette domiciliation ou refuser un recouvrement particulier. Les paiements sont toujours effectués à temps sans problème. Le paiement par domiciliation n'est bien entendu exécuté que lorsque votre compte bancaire est suffisamment approvisionné.

Une fois la domiciliation établie, elle devient un instrument de paiement parfaitement sûr et repose sur la confiance. La domiciliation offre un autre atout en matière de sécurité : il devient impossible d'oublier un paiement, ce qui permet d'éviter de désagréables surprises. De plus, Versant Est se charge d'adapter sans aucune formalité pour vous le montant de celle-ci en cas de modification du montant de votre loyer.

Serge CHAMPENOIS

### Moyens de paiement non admis

En ce qui concerne votre loyer ou tout autre service, certains moyens de paiement ne sont pas admis. Il s'agit des paiements :

en espèces (argent liquide) afin de garantir un maximum de sécurité à notre personnel et aux personnes qui nous rendent visite ;

par carte bancaire (Bancontact - Mister Cash, Proton, etc.), Versant Est ne dispose pas de systèmes de paiement électronique ;

par chèque (mode de paiement devenu désuet du fait de la suppression de la garantie bancaire).

**IMPORTANT**

Quelle que soit la méthode de paiement choisie, nous recommandons vivement d'utiliser la communication structurée mentionnée sur les bulletins de virement pré-imprimés par Versant Est ainsi que sur votre fiche de calcul du loyer.

La communication structurée, à quoi sert-elle ?

Le versement à communication structurée ou VCS, possède une référence numérique composée de douze chiffres, précédée et suivie de signes tels que +++ ou \*\*\*

A titre d'exemple, la communication structurée +++013/1234567/66+++ s'explique de la manière suivante :

- +++      ►► Permet à l'organisme financier de savoir qu'il s'agit d'un versement à communication structurée.
- 013      ►► Code commun à tous les locataires de Versant Est.
- 1234567 ►► Code unique lié au locataire et au logement qu'il occupe. Il faut par conséquent absolument proscrire l'utilisation de formulaires pré-imprimés d'un voisin ou connaissance. En effet, le paiement est alors imputé au compte du locataire correspondant à la référence utilisée.
- 66      ►► Chiffre de contrôle (même principe que les comptes bancaires).

Cette référence structurée nous permet d'identifier votre paiement. Ce système assure en outre une comptabilité sans faille et une réduction sensible du nombre de litiges.

Pour la sécurité des paiements destinés à Versant Est, nous vous conseillons d'utiliser les bulletins de virement pré-imprimés par Versant Est.

**Vous êtes formidables ???**

**Apparemment non !** Puisque personne n'a répondu à notre appel du numéro précédent...

Nous sommes pourtant certains que beaucoup auraient des choses étonnantes à raconter.

Peut-être s'agit-il de timidité ? Ou de modestie ? Ce serait dommage de passer à côté de ça... Et si vous nous parliez de votre voisin, pour ne pas froisser ces nobles sentiments ?

## Communs ou dépotoirs ???

Ces dernières semaines, nous constatons une recrudescence d'un phénomène vraiment déplorable. Des techniciennes de surfaces, tant de chez nous que de chez R-Net, nous signalent avoir découvert dans les parties communes des immeubles des choses... des choses que la décence nous incite à taire ici ! D'autant que vous lisez peut-être ces lignes en mangeant...

Il est très difficile de lutter contre ces pratiques couvertes par l'anonymat. Nous vous demandons de nous y aider.

Il faut aussi savoir que ce personnel d'entretien, qui a déjà une tâche assez pénible, mérite tout le respect et n'a pas à éliminer les souillures de personnes dépourvues du moindre sens civique.

F. Fontaine.

## Bail portant sur un logement social—décès du locataire

**« Nous sommes locataires d'une maison qui nous plaît beaucoup. Nous sommes âgés et souhaitons savoir si nos enfants pourraient reprendre la location de la maison, au cas où mon épouse et moi viendrions à décéder. »**

Il s'agit là d'une question qui nous a été posée à plusieurs reprises. Aussi, nous proposons-nous d'y apporter une réponse étayée par les dispositions de la réglementation actuellement en vigueur.

L'Arrêté du Gouvernement Wallon applicable à la location de logements sociaux dispose que le contrat de bail passé entre la société et le locataire doit prévoir l'impossibilité, pour le locataire, d'en transmettre la jouissance à qui que ce soit et pour quelque cause que ce soit, même en cas de décès.

Le contrat-type de bail prévoit en l'occurrence que le locataire ne peut transmettre la jouissance du logement en cas de décès.

Sur ce point, la réglementation relative à la location de logements sociaux se distingue de la loi sur le bail de résidence principale, en ce sens que le décès ne met pas, en soi, fin au bail de résidence principale, si tant est qu'il ne s'agit pas d'un bail à vie et, dans la mesure où les héritiers maintiennent l'affectation du logement à la résidence principale.

Autrement dit, si le contrat de bail intervient avec un propriétaire privé et si la location vise

un logement que le locataire affecte à sa résidence principale en accord avec le bailleur, le décès du locataire ne met pas fin au contrat de bail.

Les enfants du locataire décédé pourraient donc poursuivre la location d'un immeuble appartenant à un propriétaire privé, à condition qu'ils maintiennent leur résidence principale dans ce logement. Tel n'est pas le cas, en logement social.

Cette différence de régime s'explique par la prise en compte des caractéristiques liées aux personnes dans leur rapport au logement, dont témoignent nombre de dispositions et l'esprit même de la réglementation qui s'applique aux logements sociaux.

A cet égard, nous pouvons citer, à titre d'exemples, la notion de logement proportionné (logement qui comprend un nombre de chambres fixé en fonction de la composition des ménages), la référence aux revenus du ménage, la prise en compte du handicap ou du nombre d'enfants dans le calcul du loyer, etc.

La prise en compte des caractéristiques liées aux personnes intervient aussi, en amont, pour déterminer les priorités

des candidats à un logement social (le fait d'être seul avec un enfant à charge, d'être reconnu sans-abri, etc.).

Ces références ne sont en effet pas présentes dans le cadre d'un bail de résidence principale qui ne porte pas sur un logement social.

A la question initialement posée, nous devons donc répondre que le bail portant sur un logement social n'est pas transmissible. Dès lors, l'on ne peut que conseiller aux descendants d'introduire eux-mêmes une demande de logement auprès de la société, laquelle devra être traitée conformément aux dispositions réglementaires relatives à la demande et à l'attribution de logements sociaux.

Joëlle HOS

## Le coin du préventeur

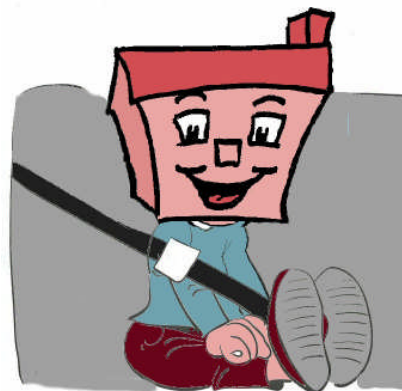
### Attention !

### Sortie de locataires !

### Ralentissez !

Dans le cadre de la sécurité et du bien-être de nos travailleurs, une des actions qui me sont demandées est d'organiser des campagnes de sensibilisation. Pendant quelques semaines, un thème est développé en profondeur, sous tous ses aspects, et en utilisant divers moyens didactiques : affiches, exercices, réunions, questionnaires...

La campagne en cours porte sur les véhicules de service. Sont-ils en ordre à tous points de vue ?, les garnir du logo de la Société, vérifier la conformité des permis de conduire, donner des conseils ou recommandations de



conduite, etc... En résumé, une sensibilisation de notre personnel disposant d'une camionnette de service à prendre conscience, maintenant et dans le futur, de tous les aspects sécuritaires dans ce domaine.

Ces réflexions m'ont donné l'idée d'aborder, dans ce journal, les problèmes liés à la circulation dans nos cités. Dans beaucoup d'entre elles, il existe des voiries que l'on pourrait qualifier d'internes ou d'enclavées. Il faut cependant savoir que TOUTES les voiries sont toujours communales, et ce, théoriquement, jusqu'au bord opposé du trottoir qui les longe. Donc, la signalisation, l'entretien, les réparations incombent à la Ville. Il faut y ajouter l'éclairage public (une panne à ce niveau ? téléphonez à

votre agent de quartier, qui relaiera auprès d'Electrabel). Ces cités avec voiries enclavées (Follonica, Gayolles, Delvaux, Poffé, Paul Janson, Paul Pastur...), nous conseillons vivement de les considérer comme « zone 30 », même si la signalisation ne le stipule pas. Ne trouvez-vous pas, en effet, que rouler à maximum trente km/h est suffisant en ces endroits ?

Un aspect sécuritaire souvent oublié par certains est de bien respecter les emplacements de parking prévus. Ces voiries étant par nature assez étroites, toute voiture mal stationnée empêchera le passage éventuel des véhicules de secours, ambulance, pompiers... mais aussi de service, ICDI, nettoyage... N'encombrez jamais non plus les zones de manœuvre ou de dégagement de ces véhicules. Respectez aussi les emplacements pour « handicapés », et ne vous garer pas sur les trottoirs, au risque de les abîmer mais aussi de gêner la circulation piétonne. Et comme les voiries sont communales, vous pourriez, là comme ailleurs, découvrir un petit mot doux sous votre essuie-glace à votre retour !

Certaines cités ont des spécificités propres, parfois évidentes, comme le respect du sens unique à Paul Janson. Mais il en existe d'autres. Encore une fois, la signalisation routière est à respecter au même titre qu'ailleurs. Et pas seulement pour les voitures ; c'est valable aussi pour les motos et les vélos.

Lors de déménagements, nous déplorons parfois des problèmes, généralement découverts trop tard : pelouses ou trottoirs endommagés, équipements divers cassés, arceaux ou bordures chasse-roues non remis en place... Surveillez votre déménageur, pour ne pas devoir payer pour lui ! N'oubliez pas non plus qu'il convient de prévenir le voisinage et même que des autorisations peuvent devoir être requises dans certains cas (si vous bloquez la circulation plusieurs heures...).

Certains entretiens vous incombent comme la propreté et la sécurité des trottoirs, des rampes d'accès de garages (éliminer les mauvaises herbes, déneiger...).

Il est tout à fait possible, comme nous ne vivons pas, comme vous, au quotidien dans votre cité, qu'un problème nous échappe dans ce domaine. N'hésitez pas à nous contacter pour nous l'exposer. Nous verrions comment améliorer les choses ou en informer les services communaux. Merci.



Francis FONTAINE



« **Le plus court chemin d'un point à un autre, c'est de ne pas y aller !** » P. Geluck.

Éditeur responsable :

Eric VAN ROOZENDAEL

RETROUVEZ-NOUS SUR LE WEB!

WWW.VERSANTEST.BE

#### A votre service.

**Par téléphone... 071/27.67.50,**

**1 pour le service administratif,**

**2 pour le service technique,**

**3 pour le service comptabilité,**

**4 pour le service social.**

**Par fax... 071/31.87.27.**

**Par mail... versantest@versantest.be**

**Par courrier... rue Trieu Kaisin, 70**

**6061 MONTIGNIES-SUR-SAMBRE**

**Lors des permanences en nos bureaux... les lundis de 13h30 à 18h00 et jeudis de 13h30 à 17h00.**

**Inscription... les lundis de 13h30 à 17h00, les mardis de 8h00 à 12h00 et jeudis de 13h30 à 16h00.**

**Permanences du Directeur Gérant... les mardis de 14h00 à 17h00, sur rendez-vous UNIQUEMENT.**

## Le mot du CCLP : Du nouveau à Charleroi

Si vous jetez des déchets n'importe où et n'importe comment (par la fenêtre ou le balcon), abandon de cannettes, bouteilles ou tout autre objet sur la voirie publique... Si vous ou vos enfants occasionnez des dégradations (tags, destruction et vandalisme gratuit) aux immeubles, abribus, cabines téléphoniques, etc... Si vous portez atteinte à la tranquillité d'autrui par le tapage de jour comme de nuit... préparez votre portefeuille !!! 60 € pour la première incartade, 120 et 245 € pour les suivantes.

Avant, un jeune de moins de 18 ans pris en flagrant délit était emmené au poste et en ressortait une heure après, sans aucune sanction, et il pouvait recommencer.

Aujourd'hui, il ne sera plus nécessaire de perdre du temps, les parents devront payer l'amende administrative.

Organisation :

Dès à présent, une vingtaine d'agents en civil faisant partie de la police administrative sillonnent les rues et les cités de l'agglomération. Les poli-

ciers locaux ont aussi cette compétence. L'amende est immédiate.

Conseils :

... aux parents : pour tous vos déchets, faites l'effort d'utiliser uniquement les sacs I.C.D.I. L'insouciance et la négligence peuvent se payer très cher !

Avertissez vos enfants que vous devrez payer leurs agissements inciviques.

... aux jeunes : désormais, vous ne serez plus à l'abri d'une sanction. Si vous voulez éviter la colère de vos parents, n'écoutez plus les « amis » qui vous incitent à mal vous comporter.

L'audace pour se faire valoir aux yeux des copains n'est plus de mise. Votre valeur sera bien mieux reconnue en fréquentant un cercle sportif ou culturel dont l'accès est gratuit.

Valorisez vos loisirs en choisissant une activité autre que votre tendance à détruire ou à polluer l'environnement. Vous en retirerez bien plus de

plaisir et de satisfaction.

Refoulez ceux qui viennent détériorer votre cadre de vie.

Le Comité des Locataires peut vous aider.

Communiqué : depuis le 21 février 2005, M. Debusscher n'est plus président du Comité, et ne fait plus partie du Bureau.

Madame Daffe Raymonde et Monsieur Van Breuseghem Léon ont été élus à l'unanimité des membres présents, respectivement Présidente et Vice-Président.

Les deux autres membres du Bureau sont toujours M. Caudron (secrétaire) et Me Turci (trésorière).

Téléphones utiles :

Me Daffe, Présidente : 071.300007

M. Caudron, secrétaire : 0494.462160