



LE LOGEMENT PARLONS-EN !

LA FARDE V 1.1 25/07



Infos & contacts :
info@capuche.be
www.capuche.be/ateliers

SOMMAIRE

RECHERCHER SON LOGEMENT

Les différents types de bailleurs	3
Les différents types de logements	4
Où chercher des annonces de logements privés ?	6
Visite du logement	6
Les aides financières	7
La garantie locative	7
Les aides au déménagement et aides au loyer	8
Visiter : Ce que le/la propriétaire peut me demander	9
Visiter : Les infos que je dois avoir sur le logement	10
Visiter : À quoi faire attention quand on a une visite	11
Pour éviter une arnaque	12
questions à se poser pour anticiper les coûts réels	13

ENTRER DANS SON LOGEMENT

Qu'est-ce qu'un bail d'habitation ?	15
Qu'est-ce qu'un bail doit contenir ?	16
Si je veux changer de logement et mettre fin à mon bail ?	16
État des lieux	17
Compteurs	18
Enregistrement du bail	19
Quelques remarques utiles	21

HABITER SON LOGEMENT

Durée de conservation des aliments	23
Gestes éco	24
FAQ	25
Réparations : qui fait quoi ?	26

RESSOURCES

Administratif : où trouver les documents ?	30
Feuille de route	35
Mémo Inscriptions	36
Mémo visites	37
Pour demander une visite par téléphone	38
Pour demander une visite par mail	39
Confirmer un rendez-vous par mail	40
Envoyer un mail après une visite	40
Réponse par mail en cas de refus	41
Check-List visite	41
Je déménage	42
Contacts	43
Lexique	44
Notes	48



LE
LOGEMENT
PARLONS-EN !

RECHERCHER
SON LOGEMENT

LES DIFFÉRENTS TYPES DE BAILLEURS

Logement social

C'est quoi ?

Un logement mis en location par une SISP (société immobilière de service public)

Prix ?

Le loyer est fixé en fonction des revenus du locataire, de sa composition de ménage et de l'état et la taille du logement. Les loyers sont beaucoup plus bas que les prix du marché privé.

Temps d'attente ?

Le temps d'attente est très long, souvent plus de 10 ans. En fonction de la situation familiale et de l'ancienneté, des points de priorité sont attribués pour déterminer sa place dans la liste d'attente.

Comment s'inscrire ?

- Demander le formulaire à la SISP de son choix. Il suffit de s'inscrire dans une seule SISP, mais l'inscription sera valable pour toutes les autres.
- Remplir le formulaire et le renvoyer avec les documents nécessaires.
- Renouveler l'inscription tous les 2 ans.

Choix du logement ?

Quand un logement vous est attribué, vous n'avez pas le droit de le refuser (sauf situation exceptionnelle)

Plus d'infos :

<https://slrb-bghm.brussels/fr/devenir-locataire>

Agence immobilière sociale (AIS)

C'est quoi ?

Les AIS prennent en gestion des logements privés pour les socialiser, les rendre plus abordables.

Prix ?

Le loyer est fixé en fonction de la taille du logement. Il est inférieur au prix du marché privé, mais plus élevé que celui du logement social.

Temps d'attente ?

Le temps d'attente varie en fonction de chaque AIS et de la taille du logement souhaité. Il varie de quelques mois à quelques années.

Comment s'inscrire ?

Chaque AIS a son propre fonctionnement. Il faut s'inscrire séparément dans chacune d'entre elles, par mail, par poste, ou sur rendez-vous.

Choix du logement ?

Quand un logement vous est attribué, vous n'avez pas le droit de le refuser (sauf situation exceptionnelle).

Un refus dans une AIS n'entraîne pas la radiation dans les autres.

Plus d'infos :

<https://www.fedais.be/introduire-une-demande-de-logement>

Logement privé

C'est quoi ?

Un logement mis en location par un particulier ou une agence immobilière classique.

Prix ?

Le loyer est fixé directement par le propriétaire et s'aligne aux prix du marché. Les loyers sont souvent élevés.

Temps d'attente ?

Les logements privés sont généralement disponibles immédiatement ou très rapidement. La difficulté, c'est quand il y a beaucoup de candidats pour un même logement.

Comment le trouver ?

- Sites web; immoweb, ImmoVlan, Logic-immo,
- Marketplace (Facebook)
- Annonces en rue (pancartes orange "à louer")
- Bouche-à-oreille

Choix du logement ?

Vous êtes libres de choisir quel logement vous visitez et quel logement vous acceptez.

Le Fonds du logement

C'est quoi ?

Le fonds du logement a pour objectif de favoriser l'accès au logement pour tous à travers différents mécanismes d'aide.

Prix ?

Le loyer est fixé en fonction des revenus du locataire et de l'état du logement. Les loyers sont modérés.

Temps d'attente ?

Le temps d'attente est relativement long (plusieurs années).

Comment s'inscrire ?

- Remplir le formulaire en ligne et envoyer les documents nécessaires
- Renouveler à chaque date d'anniversaire

Choix du logement ?

Quand un logement vous est attribué, vous avez le droit de le refuser une fois sans perdre votre priorité

Plus d'infos :

<https://www.fonds.brussels/fr/louer/je-souhaite-devenir-locataire>

Logement communal

C'est quoi ?

Un logement, appartenant à la commune, géré par la commune ou par le CPAS. Chaque commune a son patrimoine et le gère de manière différente.

Prix ?

Certaines communes offrent des logements à loyer réduits, modérés ou moyens. Il existe toutes sortes de logements communaux.

Temps d'attente ?

Variable d'une commune à l'autre, en fonction du type de demande.

Comment le trouver ?

Chaque commune a son propre fonctionnement. Il faut se renseigner auprès des communes de votre choix pour avoir plus d'informations.

Choix du logement ?

Le fonctionnement varie en fonction des communes.

Les régies foncières

Il existe aussi les services de Régie Foncière dans certaines communes

Plus d'infos :

<https://be.brussels/fr/propos-de-la-region/structure-et-organisation/cpas-communes-et-pouvoirs-locaux/les-regies-communales>

Elles disposent de logements à prix encadré, ce qui permet d'avoir des loyers plus bas que le marché privé. Les coordonnées des différentes régies sont à consulter ici : <https://info.hub.brussels/guide/implantation/les-coordonnees-des-regies-foncières-par-commune-bruxelloise>

LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENTS :

Il existe différents types de logements.

Studio/flat : une pièce à vivre qui fait salon et chambre, une cuisine et une salle de bain individuelle.

Appartement : la pièce à vivre et la chambre sont deux pièces différentes, une cuisine et une salle de bain individuelle.

Colocation : une chambre individuelle, la cuisine et la salle de bain sont généralement partagées. Le loyer peut donc être moins cher et les charges partagées. Une colocation peut être faite dans une maison ou un appartement.

OÙ CHERCHER DES ANNONCES DE LOGEMENTS PRIVÉS?

- . Dans la rue : les pancartes orange “à louer”
- . Dans les magasins : les petites annonces
- . Sur Internet : <https://www.immoweb.be/fr>, <https://immovlan.be/fr>, <https://www.zimmo.be/fr/>
- . Sur les réseaux sociaux : dans les groupes ou sur certaines pages dédiées, mais attention aux arnaques.

VISITE DU LOGEMENT

Conseils :

- . Toujours confirmer la visite par appel, par SMS ou par mail
- . Relire l'annonce et noter les points d'attention ou les questions à poser (voir check-list visite p.39)
- . Arriver 10 minutes à l'avance
- . Soigner sa présentation
- . Être accompagné peut être une bonne chose
- . Prendre des photos

Visite individuelle :

1/Qui est votre interlocuteur ?

- . Si c'est le locataire occupant, son rôle se limite à visiter l'occupant. N'hésitez pas à lui poser des questions sur le propriétaire.
- . Si c'est un agent immobilier, il s'intéressera uniquement à l'administratif. Focalisez-vous dessus : vos revenus, le paiement du loyer, la garantie locative, l'état des lieux d'entrée...
- . Si c'est le propriétaire, il faut aborder le côté administratif et, en fonction du propriétaire, le côté personnel. N'hésitez pas, si vous le souhaitez, à parler de votre situation actuelle. Ne rentrez pas trop dans les détails, mais évoquez que ce logement représente une réelle opportunité pour vous.

2/Demander à visiter toutes les pièces et n'hésitez pas à faire des remarques positives si le logement vous plaît.

Visite de groupe :

Il peut arriver que les visites de logement se fassent en présence de plusieurs personnes qui viennent visiter. Il faut alors essayer de se présenter auprès du propriétaire/agent immobilier et rester tout au long de la visite. Vous pouvez alors essayer de parler en privé avec lui.

LES AIDES FINANCIÈRES

LA GARANTIE LOCATIVE

Via le fonds du logement ou le fonds BRU-GAL

Il existe deux types d'aide accordée pour la garantie locative. Le Fonds analyse votre dossier et, en fonction de votre situation financière, vous accordera soit un crédit à la consommation soit une aide via le fonds BRU-GAL.

Comment faire la demande ?

Lorsque vous avez trouvé un nouveau logement, vous devez envoyer le formulaire et les documents nécessaires au fonds du logement. La demande sera traitée endéans les 15 jours. Vous devez ouvrir vous-même un compte bloqué sur lequel l'aide pourra être versée. Le propriétaire ne sera pas au courant de l'intervention du fonds du logement.

Remboursement ?

Si vous êtes en capacité de rembourser, le fonds du logement vous octroiera un crédit, à rembourser sur la durée du bail (24 mois maximum). Sinon, vous pouvez adhérer au fonds Bru-gal et payer une cotisation mensuelle de 5 à 32 €. Lorsque vous quittez votre logement, vous devrez restituer l'aide perçue, diminuée des cotisations déjà payées.

Plus d'infos :

<https://www.fonds.brussels/fr/garantie-locative>

Via le CPAS

Le CPAS de la commune où vous habitez avant votre déménagement peut vous aider à la constitution d'une garantie locative.

Elle peut prendre trois formes différentes :

Lettre de caution

Aucun argent n'est bloqué, mais le CPAS s'engage à prendre en charge les éventuels dégâts locatifs. Peu de propriétaires acceptent cette méthode.

Avance directe

Le CPAS vous verse l'argent nécessaire et c'est à vous de faire les démarches pour le bloquer sur un compte à votre nom.

Garantie bancaire

C'est la forme la plus courante. Le CPAS s'engage auprès d'une banque pour bloquer la somme nécessaire à la garantie locative. Le propriétaire est au courant de cette intervention.

Remboursement ?

De manière générale, le CPAS demande à être remboursé pour cette aide. Un plan de remboursement sera établi en fonction de vos moyens. À la fin du remboursement, la garantie locative vous appartiendra et c'est à vous que le propriétaire devra la restituer en fin de bail.

Capuche

L'ASBL Capuche met à disposition des jeunes bruxellois (16-25 ans) un fonds permettant de mettre rapidement à disposition une garantie locative. Ils fonctionnent sur rendez-vous et avec des services partenaires. Ce fond est accessible uniquement pour les personnes qui n'ont pas accès aux autres options.

Plus d'infos :

<https://www.capuche.be>

Source : Farde Logement, Cellule Captation et Création de Logements, L'Ilôt.

Quel que soit le type de garantie locative, celle-ci doit toujours être versée sur un **COMPTE BLOQUÉ** au nom du locataire !
En fin de bail, il faudra l'accord du locataire et du propriétaire pour la débloquent.
La garantie locative ne peut pas dépasser **DEUX MOIS** de loyer.

LES AIDES AU DÉMÉNAGEMENT ET AIDES AU LOYER

Premier mois de loyer

Les CPAS octroient souvent une aide pour le premier mois de loyer. Cette aide est parfois remboursable, parfois pas. Il faut s'adresser au CPAS de la commune sur laquelle vous êtes domicilié avant votre déménagement.

Prime d'installation

La prime d'installation vous permet d'aménager et d'équiper votre logement. Elle est accordée par le CPAS de la commune où vous serez domicilié. Elle ne doit pas être remboursée.

Elle est octroyée aux personnes reconnues sans-abri qui retrouvent un logement. Cependant, vous n'y avez droit qu'une seule fois au courant de votre vie.

Tarif social :

Énergie et télécom

Gaz et électricité : le tarif social s'applique automatiquement dans la plupart des cas.

Plus d'infos :

<https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/prix-de-lenergie/tarif-social>

Allocation loyer

C'est quoi ?

L'allocation loyer permet d'aider les personnes en attente d'un logement social à supporter leur loyer sur le marché privé. Il s'agit d'une allocation mensuelle de 186,67 €, majorée par enfant à charge, octroyée pendant 5 ans renouvelables.

Comment faire la demande ?

L'allocation s'adresse à toute personne inscrite pour un logement social, qui bénéficie de 6 points de priorité (2 points pour famille monoparentale) et d'un revenu équivalent au RIS. La demande est simple : il suffit de renvoyer un formulaire avec une copie de son bail. La demande doit être faite après l'emménagement et il y a un long temps de traitement des dossiers.

Plus d'infos :

<https://logement.brussels/louer/allocation-loyer/>

Allocation de relogement

C'est quoi ?

L'allocation de relogement est une aide pour les personnes qui quittent une situation de sans-abrisme ou un logement insalubre. Il s'agit d'une allocation mensuelle variable en fonction du loyer et des revenus, octroyée pendant 5 ans (à vie pour les personnes handicapées ou ayant plus de 65 ans).

Il peut également s'agir d'une allocation de déménagement.

Comment faire la demande ?

La procédure est assez longue et exigeante. Lorsque vous avez trouvé un nouveau logement, vous avez trois mois pour remplir un formulaire et renvoyer une série de documents. Une visite du nouveau logement sera alors prévue afin de vérifier que celui-ci est bien aux normes. Ces démarches peuvent prendre plusieurs mois. L'aide sera octroyée rétroactivement.

Plus d'infos :

<https://be.brussels/fr/logement/location/aides-la-location/aides-financieres/allocation-de-relogement>

Source : Farde Logement, Cellule Captation et Création de Logements, L'Ilôt.

Plus d'infos :

<https://ibpt.be/consommateurs/tarif-social>

VISITER : CE QUE LE/LA PROPRIÉTAIRE PEUT ME DEMANDER

Avant la visite du bien

- . Le nom et prénom
- . Un contact : numéro de téléphone, adresse mail

À l'appui de la candidature

- . Le nombre de personnes qui composent le ménage = le nombre d'occupants du logement
- . Le montant des ressources financières

→ *Ni l'origine ni la nature du montant des ressources ne peuvent normalement être prises en considération par le/la propriétaire.*

Dans les faits, on demande souvent des preuves des revenus : allocations de chômage, fiches de salaire, extraits de compte bancaire...

Une solution peut être de noircir le nom de l'organisme/de la personne qui nous verse de l'argent ou de fournir un document attestant que l'on dispose de revenus suffisants.

→ *MAIS si le bailleur a des raisons légitimes de penser que les documents ne sont pas vrais, alors il peut demander l'identité des revenus.*

Si on perçoit un revenu du CPAS, on peut proposer *une ventilation des loyers* = autoriser le CPAS à verser le loyer directement au propriétaire et le CPAS nous verse ce qu'il reste du revenu.

On peut aussi fournir *la preuve qu'on a bien versé son loyer les 6 derniers mois*. Par exemple, on peut demander cette preuve auprès de l'AIS ou de son ancien propriétaire.

Pour la rédaction et la conclusion du bail

- . Un document qui prouve votre identité
- . Un document qui montre votre état civil si vous êtes marié ou cohabitant légal avec quelqu'un.

VISITER : LES INFOS QUE JE DOIS AVOIR SUR LE LOGEMENT

- ☐ La description du logement et son adresse exacte
- ☐ Le montant du loyer (hors charges privatives et communes)
- ☐ L'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité
- ☐ La liste et le montant des charges
 - ☐ Si les charges sont privatives ou communes
 - ☐ Si les charges sont provisionnelles (estimation du prix et décompte ensuite) ou forfaitaires (montant fixe)
- ☐ Le certificat de performance énergétique = PEB
- ☐ Le mode de gestion de l'immeuble : syndic ou non ? (possibles frais)
- ☐ La surface habitable du logement = un nombre de m²
- ☐ Le loyer de référence
- ☐ Le type de bail, le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire (si c'est un bail de courte durée)

VISITER : À QUOI FAIRE ATTENTION QUAND ON A UNE VISITE

La base

- . Est-ce que je peux me domicilier ?
- . Comment se passe l'état des lieux ?
- . Est-ce que cela se fait avec un expert ?
- . Combien cela va coûter ?
- . Le paiement du premier loyer se fait-il à la signature du bail ?
- . Quels sont les équipements qui restent (four, frigo...) ?
- . Est-ce que tout fonctionne ? Les fenêtres s'ouvrent et se ferment, les robinets fonctionnent correctement...
- . Est-ce que le logement est en bon état ?

Les normes que le logement doit respecter

Sécurité : ces normes concernent par exemple l'état de la construction du bâtiment (escalier, fondation, toit, plancher...); la conformité des installations électriques, de gaz et de chauffage; la présence de détecteurs de fumée conformes...

Salubrité : Ces normes concernent par exemple l'absence d'humidité et d'infiltrations; l'absence de parasites (insectes, rongeurs, champignons); la présence d'un éclairage naturel et d'une ventilation suffisante; la surface minimale du logement, la hauteur sous plafond des pièces et l'accès au logement...

Équipement minimal : tout logement doit notamment disposer d'une alimentation en eau froide et en eau chaude; de conduites pour l'électricité, l'eau et le gaz; d'une sonnette et d'une boîte aux lettres individuelles...

POUR ÉVITER UNE ARNAQUE

. Ne JAMAIS payer quoi que ce soit avant d'avoir visité l'appartement et d'avoir signé un contrat : ni garantie locative en avance ni visite payante !

. Les règles pour interdire la domiciliation sont strictes : on peut refuser lorsqu'il s'agit d'un kot étudiant par exemple.

. La garantie locative = toujours deux mois de loyer maximum !

. Se méfier des situations d'urgence où les propriétaires mettent la pression.

. Se méfier des propriétaires à l'étranger, difficiles à joindre, etc.

. Ne pas donner ses informations bancaires.

. Faire attention à ce que les loyers soient conformes aux prix du marché. Vous pouvez consulter le site Internet www.loyer.brussels afin d'avoir une estimation du loyer de référence.

. Faire attention lorsque les provisions de charges sont sous-estimées.



QUESTIONS À SE POSER POUR ANTICIPER LES COÛTS RÉELS

1) Qu'est-ce qui est VRAIMENT compris dans les charges ?

2) Est-ce que les forfaits de charges sont cohérents ?

3) Quelle est la taille de la copropriété et est-ce que les charges sont cohérentes par rapport à cela ?

4) Comment est chauffé le logement ?

➔ *Un chauffage par électricité peut augmenter beaucoup les charges*

5) L'appartement est-il bien isolé ?

➔ *Une mauvaise isolation = perte d'énergie = facture plus élevée*

6) La cuisine est-elle équipée (frigo, four, taque, etc.) ?



LE
LOGEMENT
PARLONS-EN !

**ENTRER
DANS SON LOGEMENT**

QU'EST-CE QU'UN BAIL D'HABITATION ?

Un bail est un contrat de location d'un logement qui engage le propriétaire d'un bien immobilier (= le bailleur) et son locataire (= le preneur). Les baux peuvent avoir des durées différentes : 9 ans (durée de principe), 3 ans ou moins (de courte durée), plus de 9 ans (longue durée) ou à vie (rare).

QU'EST-CE QU'UN BAIL DOIT CONTENIR ?

- . l'identité complète des deux parties
- . la date de prise de cours du bail
- . la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble loués
- . le montant du loyer (sans charges)
- . le loyer de référence (sur base de la grille indicative des loyers)
- . le relevé et le montant estimé des charges privatives et/ou communes
- . l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité
- . la superficie habitable
- . la durée du bail
- . le numéro de compte bancaire sur lequel le loyer et les charges doivent être versés



SI JE VEUX CHANGER DE LOGEMENT ET METTRE FIN À MON BAIL ?

Durée	Résiliation anticipée par le bailleur	Résiliation anticipée par le locataire
Courte durée (max. 3 ans)	› Bail < 6 mois : pas de possibilité de résiliation. › Bail > 6 mois : raison du préavis : occupation personnelle (après 1 an, préavis de 3 mois et indemnité de 1 mois).	› Bail < 6 mois : pas de possibilité de résiliation. › Bail > 6 mois : à tout moment, préavis de 3 mois et indemnité de 1 mois.
9 ans Prend fin après 9 ans en cas de résiliation par l'une des parties au moins 6 mois avant l'échéance. Si pas de résiliation, renouvellement pour 3 ans.	› Toujours un préavis de 6 mois. › Occupation personnelle (à tout moment). › Travaux (uniquement après la 1e ou 2e période de 3 ans). › Sans raison (indemnité : 9 ou 6 mois de loyer respectivement à l'expiration de la 1e ou 2e période de 3 ans).	› Préavis de 3 mois. › À tout moment. › Sans raison (indemnité de 3, 2 ou 1 mois respectivement en cas de départ pendant la 1e, 2e ou 3e année).
Longue durée (> 9 ans) Prend fin si l'une des deux parties résilie le contrat au moins 6 mois avant l'expiration. Si pas de résiliation, renouvellement pour 3 ans.	› Toujours un préavis de 6 mois. › Occupation personnelle (à tout moment). › Travaux (uniquement après la 1e ou 2e période de 3 ans). › Sans raison (après la 3e période de 3 ans ou période de 3 ans ultérieure, indemnité de 3 mois).	› Préavis de 3 mois. › À tout moment. › Indemnité de 3, 2 ou 1 mois respectivement en cas de départ pendant la 1e, 2e ou 3e année.
Le bail étudiant (12 mois)	› À l'expiration du contrat (préavis notifié au moins 3 mois à l'avance).	› À tout moment (préavis de 2 mois sans indemnité). › À l'expiration (sans délai de préavis). › Au début d'une nouvelle année scolaire : résiliation possible jusqu'à 1 mois avant occupation des lieux et indemnité de 1 mois de loyer.

Si le congé peut être donné à n'importe quel moment, le délai de préavis commence le premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel le congé a été donné.
Exemple : Si le congé a été donné le 15 juillet, le préavis commence à être effectif le 1er août.

Pour les congés qui ne peuvent être donnés qu'à des moments précis (par exemple : à la fin du contrat), le préavis commence au moment de sa réception, c'est-à-dire le jour où le destinataire est présumé en avoir eu connaissance :

- . En cas de recommandé avec accusé de réception : le jour où l'accusé de réception est signé
- . En cas de recommandé sans accusé de réception : le jour de la présentation de lettre au domicile du locataire
- . En cas de lettre simple : 2 jours après le jour où elle a été postée

ÉTAT DES LIEUX

Qu'est-ce que l'état des lieux ?

Un état des lieux est un document obligatoire qui décrit l'état du logement. Il en existe deux :

. L'état des lieux d'entrée : lorsqu'un nouveau locataire arrive dans un logement. Il est à faire avant l'occupation du locataire ou durant le premier mois du bail. S'il a lieu quand le logement est vide, le locataire a encore un mois pour faire ses remarques.

. L'état des lieux de sortie : lorsque le locataire quitte le logement. Il est à faire avant la remise des clés au propriétaire et au plus tard dans le mois de la libération des lieux par le locataire.

Pour qu'un état des lieux soit valable, il faut :

- . Qu'il soit réalisé en présence du locataire et du propriétaire
- . Qu'il soit daté et signé par le locataire et le propriétaire
- . Qu'il soit détaillé et précis : l'état du sol, des murs, des appareils électroménagers, des fenêtres, des meubles qui resteraient éventuellement...

Qui peut réaliser un état des lieux ?

L'état des lieux peut être réalisé par le locataire et le propriétaire eux-mêmes. Il est aussi possible que l'état des lieux soit fait par un expert, les frais sont alors partagés entre le locataire et le propriétaire (prix estimé 150 €).

L'état des lieux de sortie et la garantie locative

L'état des lieux de sortie consiste en la comparaison entre l'état du logement en fin d'occupation et l'état du logement décrit dans l'état des lieux d'entrée. Si un état des lieux d'entrée détaillé existe, le locataire doit rendre le logement dans l'état dans lequel il l'a reçu.

Il devra réparer les dégâts sauf si ceux-ci ont été causés par :

- . La vétusté = le vieillissement normal du bien
- . La force majeure = un événement qui n'est pas de la faute du locataire, imprévisible et insurmontable
- . l'usage normal du bien loué

Si le locataire n'a pas réparé les dégâts qu'il a causés lui-même, alors le propriétaire utilise la garantie locative pour les réparations. Il est donc important de bien nettoyer le logement et de faire les réparations avant l'état des lieux de sortie.

Par exemple :

- . Boucher les trous dans les murs
- . Laver ou repeindre les murs s'il y a des traces
- . Remplacer les ampoules qui ne fonctionnent plus
- . Nettoyer le logement et les appareils électroménagers qui restent dans le logement.

S'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, il ne peut pas y avoir d'état des lieux de sortie. Le propriétaire ne peut alors pas vous attribuer des dégâts, sauf s'il a la preuve que vous les avez causés.

COMPTEURS

Que sont les compteurs et comment les relever ?

Les compteurs sont des appareils qui mesurent les consommations d'énergie. Selon que les charges soient individuelles ou communes, chaque locataire peut avoir :

- . Un compteur d'eau
- . Un compteur de gaz
- . Un compteur d'électricité

Exemple d'un compteur d'eau :



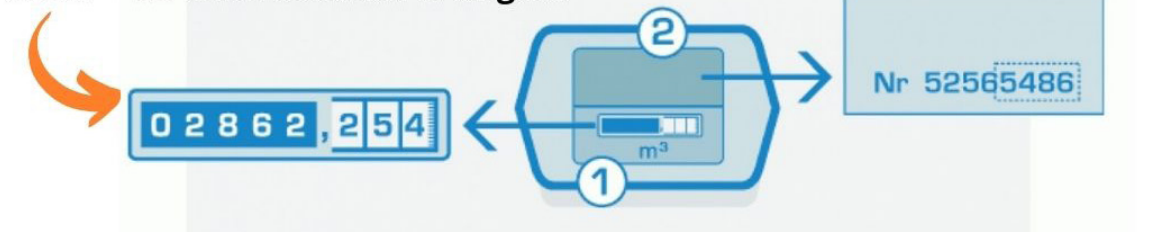
Comment relever l'index du compteur d'eau ?

Il faut prendre les chiffres sur fond noir ou blanc avant la virgule. La vidéo suivante explique la marche à suivre : <https://www.vivaqua.be/fr/video-comment-relever-compteur/>

Comment relever l'index d'un compteur de gaz ou d'électricité ?

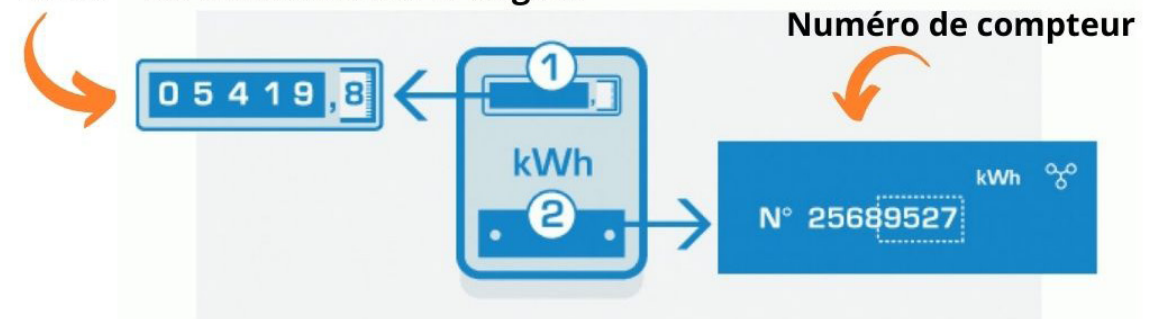
Compteur à gaz

Index = les chiffres avant la virgule



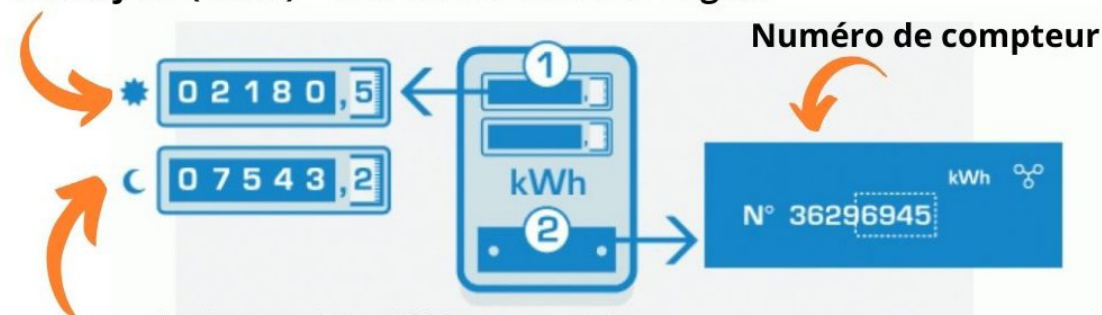
Electricité : compteur monohoraire

Index = les chiffres avant la virgule



Electricité : compteur bihoraire

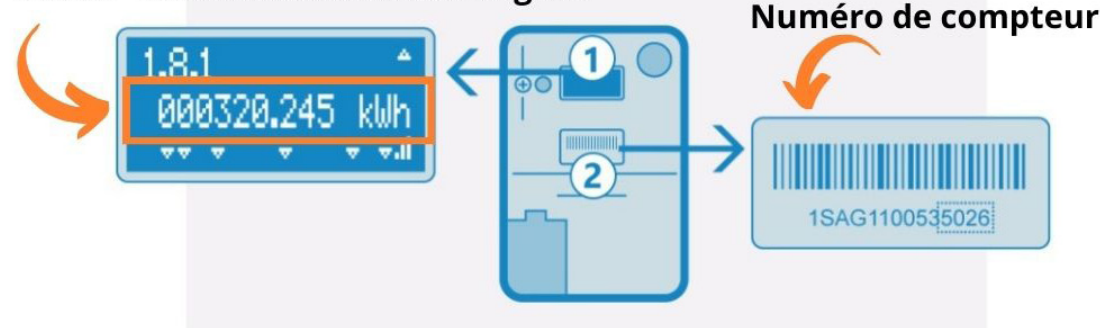
Index jour (soleil) = les chiffres avant la virgule



Index nuit (lune) = les chiffres avant la virgule

Electricité : compteur intelligent

Index = les chiffres avant la virgule



Qu'est-ce que le code EAN et où le trouver ?

Le code EAN (European Article Numbering) est un code qui identifie votre compteur de façon unique. Il est composé de 18 chiffres et est lié à un point de fourniture en électricité ou en gaz. Chaque compteur a son propre code.

On peut trouver le code EAN sur le document de transfert des compteurs, sur une facture ou via le site de Sibelga : <https://www.sibelga.be/fr/raccordements-compteurs/mon-raccordement/recherche-du-code-ean#go>

Facturation électricité			
Adresse de fourniture		Gestionnaire réseau électricité	Gestionnaire réseau gaz
SIBELGA		SIBELGA	SIBELGA
N° de TVA : 01042012		Panneau : 022744066	
Période du : 01/04/2012		au : 30/04/2012	
Nouveauté 1			
Electricité code EAN : 541448920703704866		Durée du contrat : du 02/02/2012 au 31/01/2015	
N° de compteur : 2558115			
Souscrit		Soumis TVA	Non soumis
Porteur		0,69 €	0,69 €
Porteur		10,23 €	10,23 €
Gaz code EAN : 541448920700005997		Durée du contrat : du 02/02/2012 au 31/01/2015	
N° de compteur : 2558115			
Souscrit		Soumis TVA	Non soumis
Porteur		0,33 €	0,33 €
Porteur		70,68 €	70,68 €
Ensemble des sites et codes EAN		Soumis TVA	Non soumis
Total général HTVA		96,50 €	96,50 €
+ TVA 21%		20,27 €	20,27 €
Total à payer		116,77 €	116,77 €

Source : Energiguide.be

ENREGISTREMENT DU BAIL

L'enregistrement du bail est une démarche obligatoire pour le propriétaire qui doit le faire dans les 2 mois après la signature du bail. Toutefois, le locataire peut aussi enregistrer son bail, même si ce n'est pas obligatoire pour lui. L'enregistrement est gratuit. L'enregistrement de l'état des lieux peut se faire au même moment ou plus tard.

À Bruxelles, il faut enregistrer le bail sur deux plateformes :

My Rent : <https://financien.belgium.be/nl/E-services/MyRent>

Iris Rent : <https://irisbox.irisnet.be/irisbox/lease-registration/landing>

QUELQUES REMARQUES UTILES

Logement et animal de compagnie

Un propriétaire ne peut pas interdire tous les animaux de compagnie. Une interdiction doit être justifiée et ne pas être excessive : nuisance, agressivité, nombre limité d'animaux, etc.

Domiciliation

Un propriétaire n'a pas le droit de refuser à un locataire de se domicilier ni lui demander de payer pour cela. Le locataire a l'obligation de se domicilier à l'endroit où il réside principalement (exceptions prévues pour les étudiants qui peuvent être considérés comme temporairement absents du domicile familial). Les seules exceptions permettant à un propriétaire de refuser à un locataire de se domicilier concernent la location d'une résidence secondaire, d'un garage, d'un local commercial par exemple.

Indexation du loyer

L'indexation du loyer = l'augmentation du loyer en fonction de l'évolution du coût de la vie. Elle n'est pas automatique. Elle doit être demandée par écrit par le propriétaire et maximum une fois par année de location. Elle se base sur un indice précis et ne peut pas être décidée arbitrairement par le propriétaire. L'indexation ne peut avoir lieu que si le bail est écrit et enregistré et qu'un certificat PEB a été donné.

Le site de Statbel permet de calculer le montant du loyer indexé : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/calculateur-de-loyer>

Pas de bail écrit

En principe, les baux de résidence doivent être écrits. Même s'il est interdit depuis 2007 pour les baux de résidence principale, le bail verbal est valable et il n'existe aucune sanction. Pour prouver que vous êtes locataire, vous devrez pouvoir prouver que vous occupez le logement et que vous payez un loyer. Sans bail écrit, le locataire peut mettre fin au bail sans respecter le délai de préavis ni devoir payer les indemnités. Le locataire peut demander au bailleur de rédiger un bail écrit en lui envoyant une mise en demeure par recommandé.

Pas de bail enregistré

Si le bail n'est pas enregistré, le locataire peut rompre le contrat sans devoir respecter le délai de préavis ni devoir payer les indemnités prévues s'il a signé le contrat de bail il y a plus de 2 mois. Il est toute fois conseillé de prévenir de son départ et de payer le dernier mois de loyer. Le loyer ne peut pas être indexé.

Vente du logement loué

Le nouveau propriétaire reprend les droits et les obligations du propriétaire précédent. Le locataire est donc protégé et la fin du bail doit respecter les conditions du bail signé avec le propriétaire du début.

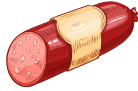
Conseil : toujours garder des preuves écrites de vos communications avec le propriétaire : mails et recommandés envoyés (comme pour la décision de fin de bail).



LE
LOGEMENT
PARLONS-EN !

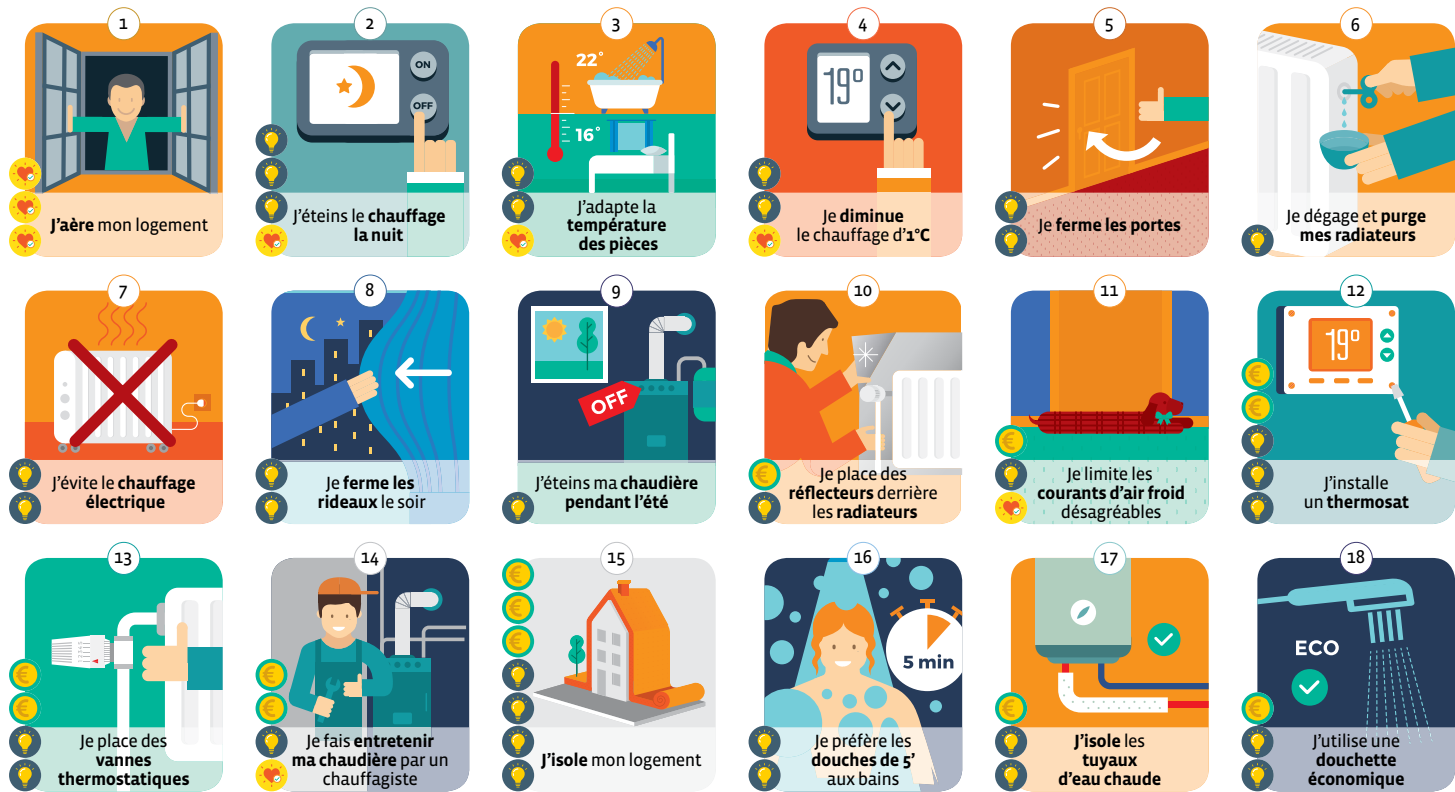
**HABITER
SON LOGEMENT**

DURÉE DE CONSERVATION DES ALIMENTS

	Charcuterie préemballée entamée	3 à 4 jours
	Poisson cru	18 à 24h
	Viande cuite	2 à 3 jours
	Préparation maison dans un récipient fermé	2 à 3 jours
	Pâtisserie	3 à 4 jours
	Reste de boîte de conserve	2 jours
	Yaourt	30 jours
	Bouteille de lait ouverte	3 jours
	Bouteille de jus de fruits ouverte	5 jours
	Paquet de beurre entamé	3 semaines à un mois

Si les dates de péremption peuvent parfois être dépassées (comme dans le cas des yaourts par exemple), il faut rester attentif à certains signaux d’alerte quand on veut consommer un produit conservé au frais depuis plusieurs jours : emballage endommagé ou qui semble gonflé, odeurs ou couleurs anormales, moisissures...

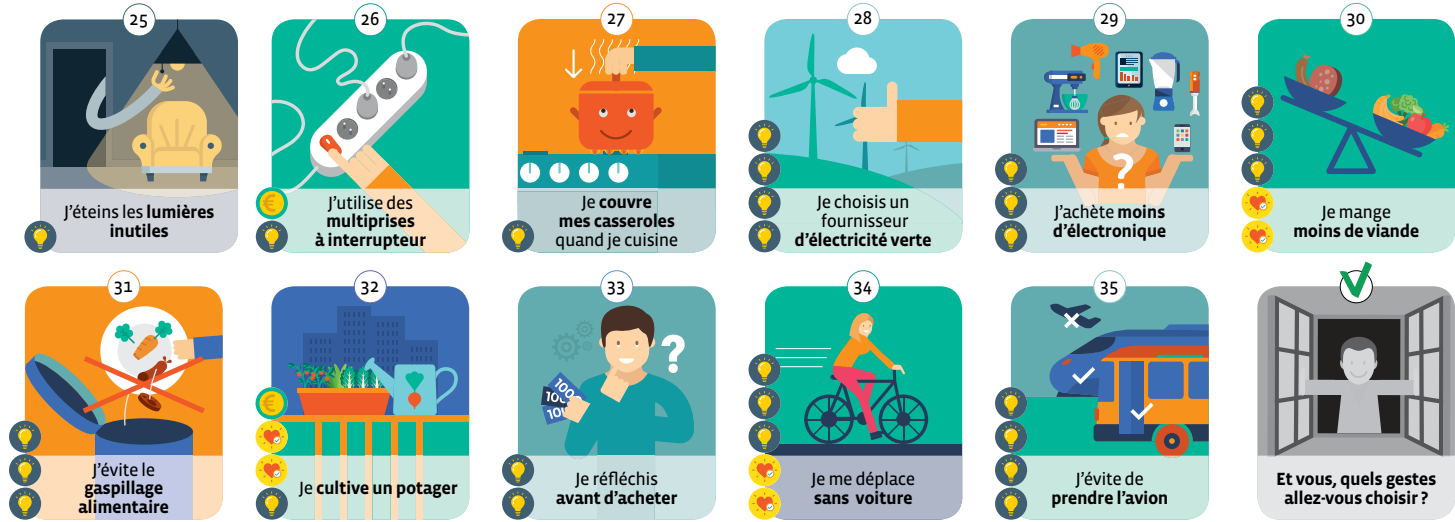
GESTES ÉCO



35 GESTES POUR ÉCONOMISER L'ÉNERGIE

- > petit à grand bénéfice pour l'environnement
- > bon à très bon pour la santé
- > investissement < 50 € > 50 et 200 € > 200 €

Accompagnement gratuit pour votre logement : [Homegrade www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)
Changement de fournisseur : InforGazElec - 02/209.21.90



« CHAQUE GESTE COMPTE QUAND ON EST PLUS D'UN MILLION DE BRUXELLOIS »

Énergie

Comment réduire ma facture d'eau ?

Je ferme le robinet lorsque je me brosse les dents, quand je me savonne les mains. Pendant que l'eau de ma douche chauffe, je place une casserole pour récupérer l'eau qui me servira à cuisiner. Je mets un mousseur sur mes robinets et j'achète un pommeau de douche économique (cela permet de réduire le débit de l'eau). Je me douche pendant 5 minutes max. Je répare les fuites d'eau (un robinet qui fuit peut laisser couler jusqu'à 18 litres/jour!).

Comment réduire ma facture de chauffage/gaz ?

Je ferme les portes et les fenêtres lorsque j'allume le chauffage, je ne dépose rien sur ou devant les radiateurs (perte de chaleur), j'isole mes portes avec un boudin de porte ou de fenêtre (coupe courant d'air), je pense à diminuer le chauffage quand je quitte mon logement ou quand je vais dormir. Diminuer le chauffage est plus économique que je complètement l'éteindre (car allumer un chauffage consomme beaucoup d'énergie). Je ferme les rideaux ou les volets le soir pour éviter les pertes de chaleur.

Quels types de contrats d'électricité existe-t-il ?

Contrat à prix fixe = le prix payé restera toujours le même durant toute la durée du contrat.

Contrat à prix variable = le prix suit l'évolution des marchés.

Pour connaître le contrat le plus avantageux, on peut également consulter un comparateur (comme infor gaz elec).

Comment réduire ma facture d'électricité ?

J'éteins les lumières lorsque je quitte une pièce, j'utilise des ampoules LED, je débranche les prises des appareils que je n'utilise pas et j'essaye d'acheter plutôt des multiprises avec un interrupteur. J'essaye d'acheter des appareils dont la consommation est peu importante (classe énergétique). On peut aussi changer de fournisseur d'énergie. Le tarif social énergie peut également être attribué selon certaines conditions.

Que faire en cas de coupure de courant ?

Vérifier sur le tableau électrique si un disjoncteur a sauté et le réenclencher.

Vérifier si le disjoncteur général du compteur a sauté et le réenclencher.

Une coupure de courant peut aussi venir d'une surcharge (trop d'appareils qui fonctionnent en même temps) ou d'un appareil défectueux (pour le détecter, on débranche tous les appareils électriques puis on rebranche un appareil à la fois et on l'utilise quelques minutes, si l'installation saute, c'est que c'est un appareil défectueux).

Entretien

Comment trier mes déchets ? Quelles poubelles existe-t-il ?

Jaune = papier/carton

Bleu = plastiques, conserves, emballages de boissons en carton

Orange = déchets alimentaires

Blanc = déchets non recyclables

Vert = plantes

Bulle à verre = bouteilles ou bocal en verre.

Attention, une série de déchets doivent être jetés dans des containers spéciaux (ampoules, piles, huiles, meubles cassés...). Il faut donc se renseigner sur le site de Bruxelles Propreté.

Que faire pour éviter les cafards ?

Ne pas surchauffer son logement (la température idéale est de 19 à 20 °C). Ce sont des insectes qui aiment la chaleur. Il faut éviter l'humidité (aérer régulièrement, éviter l'eau qui stagne, etc.).

Nettoyer régulièrement les plans de travail et la table après les repas ainsi que les électroménagers en enlevant les taches de graisse.

Éliminer toute nourriture : fermer et nettoyer régulièrement la poubelle, placer les aliments dans des boîtes fermées et ne pas laisser la vaisselle sale traîner.

Limiter leurs cachettes : boucher les fissures.

Que faire si j'ai des cafards chez moi ?

Je contacte mes voisins pour savoir si eux aussi sont infectés. Je n'écrase pas les cafards, car les œufs peuvent rester collés à mes chaussures et je risque alors de les déplacer dans mon logement. Je traite mon habitation et les parties communes pendant 3 mois (les œufs vont éclore petit à petit). Pour ce faire, j'utilise de l'acide borique ou de la Terre de Diatomée, des plaquettes collantes, des gels insecticides chimiques et si cela ne fonctionne pas je contacte une société de désinsectisation.

Que faire si j'ai des punaises de lit ?

Les punaises de lit se cachent dans les tissus (vêtements, bagages, coutures...). On reconnaît leur présence par les piqûres que l'on peut avoir et par les petits points noirs ou rouges sur les textiles. Pour s'en débarrasser, je place les textiles au congélateur (environ -14 degrés), je lave mes vêtements à 60 °C, j'utilise des insecticides et, si besoin, je contacte une entreprise professionnelle.

Comment prévenir l'humidité chez moi ?

Différentes actions de la vie quotidienne produisent de l'humidité : cuisine, faire sécher son linge, laver le sol, prendre une douche... Il faut aérer le logement 15 minutes matin et soir pour renouveler l'air du logement. Il est recommandé de chauffer de manière constante pour éviter les surfaces froides où la vapeur d'eau irait se condenser (= passer de l'état de vapeur à des gouttes d'eau). Éviter aussi de faire sécher le linge à l'intérieur (si possible), de coller les meubles aux murs, de boucher les grilles de ventilation.

Que faire si j'ai des tâches dues à l'humidité sur les murs ?

Je nettoie les taches. D'abord, j'ouvre la fenêtre, j'éteins le radiateur, je mets des gants et un masque. Je vaporise du vinaigre d'alcool sur la tâche. Je laisse agir 10 minutes. Je frotte ensuite avec éponge que je rince à l'eau chaude entre chaque application. Puis je sèche le mur avec un chiffon sec, je ferme la fenêtre et je mets le chauffage entre 16 et 20 °C.

J'ai des souris/des rats. Que faire ?

Je peux mettre des pièges. Je contacte mon/ma propriétaire ainsi que ma commune qui peut intervenir gratuitement.

Danger

Ma friteuse ou cuisinière prend feu. Que faire ?

Si possible, je débranche la prise ou je coupe le robinet de gaz. Je recouvre la friteuse avec une couverture anti-feu. Attention, il ne faut jamais jeter de l'eau sur de l'huile en feu. Si nécessaire, j'appelle les pompiers au 112.

Que faire si je viens de me brûler ?

Je passe la brûlure sous le robinet (eau tempérée) pendant au moins 20 minutes. Si je me suis brûlé sous un tissu, je ne le retire pas. En fonction de la gravité de la brûlure, je me rends chez mon pharmacien, mon médecin ou aux urgences.

Comment est le gaz qui s'échappe d'une chaudière qui fonctionne mal ?

C'est du monoxyde de carbone. Ce gaz est inodore, incolore et mortel.

Droits et devoirs

Est-ce que je peux modifier l'intérieur de mon studio ?

Le studio doit être rendu dans le même état qu'à l'entrée. Si le studio est meublé, les meubles ne peuvent pas être jetés ou remplacés sans l'autorisation du propriétaire. Les murs ne peuvent pas être repeints sans l'autorisation du propriétaire. Attention, il faudra aussi reboucher les trous (par exemple pour accrocher des cadres) et nettoyer les taches sur les murs. Il faut consulter le bail.

Pourquoi, comment et quand dégivrer le congélateur ?

Pour réduire sa consommation d'énergie : le givre empêche le système de refroidissement de fonctionner correctement et demande alors plus d'énergie. Pour ce faire, on débranche le congélateur et on place ce qu'il contenait dans le frigo pour éviter que cela ne dégèle. Ensuite, on place un essui sous le congélateur (car l'eau va couler) et on utilise une éponge imbibée d'eau chaude pour décoller les morceaux de glace. On peut aussi utiliser un grattoir, mais attention à ne pas griffer ou casser des éléments du congélateur. On recommande de le faire tous les 6 mois.

Pourquoi, comment et quand nettoyer le frigo ?

Le nettoyage du frigo permet d'empêcher les mauvaises odeurs, les moisissures et qu'il continue à fonctionner correctement. Pour ce faire, on jette régulièrement les aliments qui ne sont plus bons, on vide le frigo, on le nettoie avec une solution vinaigre/eau ou bicarbonate de soude/eau et on sèche ensuite. On recommande de le faire tous les 2 mois.

Je veux quitter mon logement. Que faire ?

Je préviens mon/ma propriétaire le plus rapidement possible par mail ou par courrier recommandé. Je relis mon bail pour connaître le délai de préavis.

Comment et quand déclarer une nouvelle adresse ?

Après avoir déménagé, j'ai 8 jours ouvrables pour déclarer ma nouvelle adresse au service de population de la commune où j'ai déménagé (risque d'amende, cela peut parfois se faire en ligne). Ensuite, un agent de quartier viendra s'assurer que j'ai ma résidence principale à cette adresse. Enfin, je devrai me présenter au service de la population pour que l'adresse soit changée sur ma carte d'identité.

Le/la propriétaire peut-il/elle rentrer chez vous ?

Le/la propriétaire doit vous demander l'autorisation. Il peut y avoir une clause dans le bail qui donne au/à la propriétaire un droit de visite (généralement une fois/an) pour vérifier l'état de la propriété. Le/la propriétaire peut aussi entrer dans le logement en cas d'urgence : par exemple, si vous êtes absent et que les canalisations d'eau éclatent et risquent d'entraîner l'inondation du logement.

Alimentation

À quelle température doivent être mon frigo et mon congélateur ?

Frigo : < 5 °C

Congélateur : entre -24 °C et -18 °C

Quel type de matériau ne pas mettre dans le micro-onde ?

Les métaux. Cela peut endommager l'appareil et même causer des courts-circuits voire un début d'incendie. Donc pas de cuillère dans une tasse par exemple.

Combien de temps puis-je conserver au frigo : de la viande crue, de la charcuterie dont l'emballage est ouvert, une bouteille ouverte de lait, un reste de plat dans un tupperware ?

La viande crue : 2 jours

La charcuterie : 3 à 4 jours

La bouteille de lait ouverte : 3 jours

Le reste de plat : 2 à 3 jours

Pourquoi ne doit-on pas mettre directement un plat chaud dans son frigo ?

Placer un plat chaud dans le frigo augmente la température de l'appareil, cela pousse le frigo à travailler davantage pour maintenir une température basse et donc cela peut affecter sa durée de vie et sa consommation énergétique. En plus, le plat chaud peut réchauffer les autres aliments présents dans le frigo et faire qu'ils se conservent moins longtemps. Un plat chaud dans un frigo augmente aussi le nombre de bactéries (environnement humide).

Questions pratiques

Je reçois une facture ou un courrier que je ne comprends pas. Que faire ?

Je cherche les coordonnées de l'expéditeur (généralement en haut à gauche du courrier) et je prends contact avec lui pour savoir de quoi il s'agit (téléphone ou mail). Il ne faut pas hésiter à se tourner vers un service social pour avoir de l'aide si nécessaire.

Comment et pourquoi avoir de bons contacts avec mes voisins ?

Je vais me présenter lorsque j'emménage, je ne fais pas de bruit après 22 h, je préviens mes voisins si je fais une fête, je ne laisse pas traîner mes affaires ou mes poubelles dans les espaces communs.

J'ai des soucis avec mes voisins. Que faire ?

J'essaie de discuter avec eux. J'en parle à mon propriétaire qui pourra peut-être m'aider. Si cela ne suffit pas, le service de médiation locale de ma commune pourra m'aider. Mon agent de quartier peut aussi m'aider en cas de conflits avec mes voisins. Je peux trouver mon agent de quartier via Internet ou en appelant le commissariat le plus proche de chez moi.

Je ne saurai pas payer mon loyer ce mois-ci. Que faire ?

J'en parle à mon/ma propriétaire. Si je suis au CPAS, je contacte mon assistant. e social. e de référence pour essayer de trouver une solution. Il est important de ne pas laisser traîner ses dettes, car elles peuvent vite s'accumuler. Les CPAS disposent aussi d'un service de médiation de dettes qui peuvent proposer des plans de paiement.

Que doit-on faire pour continuer à recevoir son courrier quand on déménage ?

Je transmets ma nouvelle adresse par courrier ou par mail à la mutuelle, à la banque, à ma compagnie d'assurance, à la caisse d'allocations familiales, à Actiris/à mon employeur, à la caisse de paiements allocations de chômage, à mon opérateur de téléphone... Je pense à modifier mon adresse sur mes comptes clients quand je me fais livrer des colis.

Je peux aussi demander un transfert de courrier au service de déménagement de Bpost.

Quels sont les deux risques qui doivent être obligatoirement couverts par l'assurance habitation ?

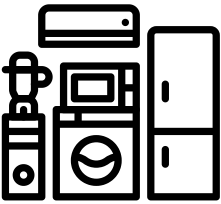
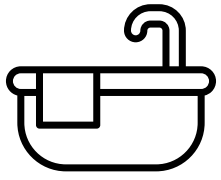
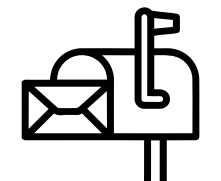
Incendie et dégâts des eaux.

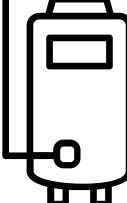
RÉPARATIONS : QUI FAIT QUOI ?

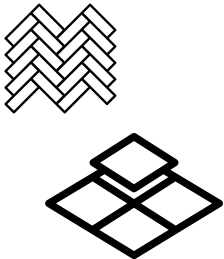
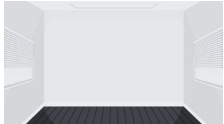
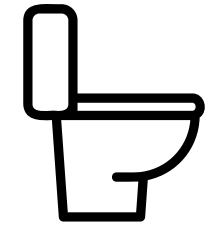
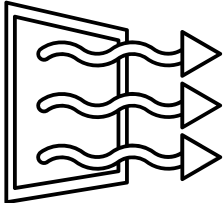
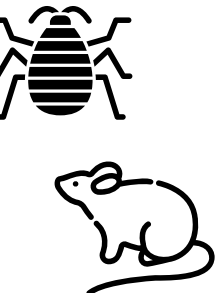
Le locataire doit effectuer les réparations locatives et les travaux de “menu entretien” (= les petits travaux d’entretien) pendant la durée du bail. Seules les réparations locatives occasionnées par la vétusté (= la vieillesse) ou un cas de force majeure ne seront pas à sa charge.
Attention : Le locataire a l’obligation de prévenir le propriétaire des anomalies ou des éléments à réparer !

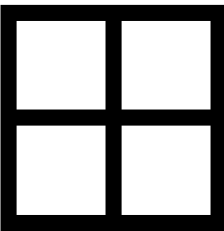
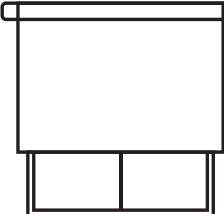
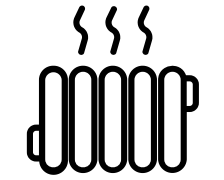
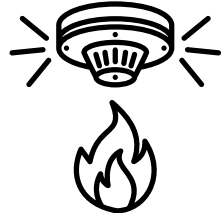
Le propriétaire doit s’occuper :

- . Des grosses réparations.
- . De l’entretien de l’immeuble.
- . Des réparations dues à l’usure normale, à la vétusté, la force majeure, le vice de construction, la malfaçon ou qui auraient dû être faites avant l’entrée du locataire.
- . De la réparation ou du remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le locataire l’ait averti et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d’entretien de la part du locataire.
- . De transmettre au locataire toutes les informations utiles pour le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le logement.

	Type de réparation	Bailleur	Locataire
	Appareils électro-ménagers	Réparations nécessaires autres que locatives et remplacement	Entretien régulier avec les produits adéquats (détartrage, dégraissage, ampoules...)
	Baignoires, douches, bidets, éviers, lavabos	Réparations nécessaires autres que locatives et remplacement	Nettoyage, détartrage, réparation des éclats, des joints, remplacement des tuyaux de douche...
	Boîte aux lettres	Réparations nécessaires autres que locatives et remplacement	Entretien des serrures, charnières.... + Placement des plaquettes nominatives

	Type de réparation	Bailleur	Locataire
	Electricité	Prise en charge de toutes les interventions	Remise en dégâts suite au placement de luminaires Entretien l’installation et ne pas la surcharger Remplacer les ampoules
	Nettoyage		Maintien du logement et de ses équipements en bon état de propreté Utiliser les produits adéquats
	Chauffe-eau, boiler	Réparations et remplacement nécessaire	Entretien, nettoyage et détartrage périodique par un professionnel (en fonction de ce qui est mentionné dans le bail)
	Plomberie	Réparations nécessaires, autres que locatives, remplacements	Entretien des installations (prévention contre le gel, remplacement des joints, décalcarisation des tuyaux)
	Robinets	Remplacement des robinets usés	Nettoyage, détartrage

	Type de réparation	Bailleur	Locataire
	Revêtement de sol (carrelage, parquet...)	Réparations et remplacement qui ne sont pas de la responsabilité du locataire	Nettoyage, Entretien avec des produits adaptés, réparations des coups, griffes, fissures et tâches faits par le locataire
	Revêtements muraux intérieurs et des plafonds (peinture, papier peint et carrelage)	Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	Nettoyage Travaux de remise en état liés à la pose de clous, attaches murales...
	Toilette	Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	Entretien et réparation de la chasse d'eau Vérification des fuites possibles
	Ventilation	Réparations nécessaires qui ne sont pas de la responsabilité du locataire	Aération régulière Nettoyage des filtres Nettoyage des bouches d'aération
	Vermes, cafards et autres nuisibles apparus en cours d'occupation	Elimination des nuisibles qui ne sont pas de la responsabilité du locataire	Elimination des nuisibles sauf s'ils ne sont pas de la responsabilité du locataire

	Type de réparation	Bailleur	Locataire
	Vitres, châssis, miroirs	Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	Remplacement des vitres cassées par sa faute, nettoyage, entretien des charnières des châssis
	Volets et stores placés par le bailleur	Réparations nécessaires qui ne sont pas de la responsabilité du locataire	Manipulation régulière, nettoyage et réparation si dégâts
	Chauffage	Chaudière : remplacement des éléments défectueux Radiateurs : Autres réparations et remplacement nécessaires	Chaudière : entretien et contrôle périodique de la chaudière (voir bail) Chauffage suffisant du logement Radiateurs : Entretien, purge régulière
	Détecteurs de fumée	Réparations nécessaires autres que locatives et remplacement	Remplacement des piles si nécessaire



LE
LOGEMENT
PARLONS-EN!

RESSOURCES

ADMINISTRATIF : OÙ TROUVER LES DOCUMENTS?

Pour se connecter aux différentes plateformes, il faudra souvent le numéro de registre national (sur la carte d'identité), l'application *It's me* ou ma carte d'identité + le code PIN de la carte d'identité + un lecteur de carte.

Quel document ?	OÙ ?
Avertissement extrait de rôle (= fiche des impôts)	Document reçu par courrier Aussi téléchargeable en ligne : https://www.minfin.fgov.be/myminfin-web/pages/public
Attestations du CPAS	Sur place au CPAS
Composition de ménage	À la commune (parfois aussi sur le site de la commune) ou en ligne : https://mondossier.rn.fgov.be/
Allocations familiales	Sur le site des allocations familiales
Attestation d'un centre d'hébergement	À demander au centre d'hébergement directement

Quelques conseils pour gérer l'administratif :

- Toujours garder ses mots de passe pour les comptes clients, les profils, etc. Garder ses factures et ses lettres dans une farde.
- Ne pas hésiter à se tourner vers des associations si on ne comprend pas un courrier ou une facture.



FEUILLE DE ROUTE

Trace des démarches effectuées, des prochaines étapes, des choses à ne pas oublier.

[illegible]

Source : Farde Logement, Cellule Captation et Création de Logements, L'Îlot.

[illegible]

Source : Farde Logement, Cellule Captation et Création de Logements, L'Îlot.

[illegible]

Source : Farde Logement, Cellule Captation et Création de Logements, L'Îlot.

POUR DEMANDER UNE VISITE PAR TÉLÉPHONE

- Se mettre en condition
- . Avoir de la batterie
 - . Avoir du crédit
 - . Se trouver dans un endroit calme et sans bruit (éviter les appels en rue ou dans les transports)
 - . Ne pas hésiter à demander de répéter si quelque chose n’est pas clair

- 1/Bonjour
- 2/Excusez-moi de vous déranger
- 3/J’e m’appelle et je vous contacte concernant l’appartement à louer situé (adresse du logement).
- 4/Est-il toujours disponible ?
- 5/Questions éventuelles : Que comprennent les charges ?
- 6/J’e serais intéressé. e de le visiter, quand cela serait-il possible pour vous ?
- 7/Merci, au revoir.



POUR DEMANDER UNE VISITE PAR MAIL

Attention, il faut enlever les crochets [...]

Bonjour,

Je me permets de vous contacter, car j’ai consulté votre annonce et je suis très intéressé(e) par le logement situé[adresse].

Serait-il possible de le visiter ? Quelles seraient vos disponibilités ?

Je vous remercie et reste à votre entière disposition.

Bien à vous,

.....[Prénom, Nom]

.....[Numéro de téléphone]



CONFIRMER UN RENDEZ-VOUS PAR MAIL

Attention, il faut enlever les crochets [...]

Bonjour,

Suite à notre conversation téléphonique, je vous confirme le rendez-vous de ce[date de la visite programmée] pour visiter l’appartement situé.....[adresse du logement]

Je reste à votre disposition,

Cordialement,

.....[Prénom, Nom]

.....[Numéro de téléphone]



ENVOYER UN MAIL APRÈS UNE VISITE

Lorsque vous avez visité le logement et que vous souhaitez vous porter candidat à sa location, vous devez généralement envoyer un mail avec vos documents (et parfois un formulaire à compléter).

Attention, il faut enlever les crochets [...]

Bonjour,

Je fais suite à la visite de l’appartement situé[adresse du logement].

Je tenais à vous confirmer par écrit mon intérêt pour ce logement. Vous trouverez donc en pièces jointes :[les noms des documents demandés].

Je vous remercie d’avance et reste à votre entière disposition.

Cordialement,

.....[Prénom, Nom]

.....[Numéro de téléphone]

RÉPONSE PAR MAIL EN CAS DE REFUS

Attention, il faut enlever les crochets [...]

Bonjour,

Je vous remercie pour votre retour. N’hésitez pas à me recontacter dans l’éventualité où un appartement se libérerait.

Je vous remercie.

Cordialement,

.....[Prénom, Nom]

.....[Numéro de téléphone]

CHECK-LIST VISITE

Adresse du logement :
Date de visite :

Coordonnées du/de la propriétaire :

Date d’entrée possible :
Durée du bail :

Type de charge	Individuelles ou communes	Forfaits ou provisions	Prix
eau			
électricité			
chauffage			
autres			

Type de chauffage (gaz ou électricité) :

État des lieux avec expert à frais partagés ?

Paiement de la garantie locative (2 mois de loyer sans les charges) ?

Paiement du premier loyer au moment de la signature du bail ?

Domiciliation ok ?

Équipement du logement :

- . Meubles
- . Frigo
- . Taques de cuisson
- . Machine à laver
- . Four
-
-

Points d’attention :

- . Fenêtres s’ouvrent et se ferment correctement
- . Tâches d’humidité
- . Robinets fonctionnent
- . Portes abîmées
- . Fissures sur les murs
- . Défauts...

Démarches à entreprendre après la visite :

JE DÉMÉNAGE

J -3 Mois

- ☐ Je prévois un budget et des jours de congé pour le déménagement.
- ☐ Je contacte les bras qui me seront utiles le jour J (famille, amis, voisins...).
- ☐ Je trie, je donne, je vends, je jette.
Je n’hésite pas à mettre mes affaires inutiles en vente sur des sites de seconde main ou sur une brocante.
- ☐ Je peux aussi les donner à une association.
- ☐ Je pense à mettre des cartons et des journaux de côté pour emballer mes objets fragiles.
Je pense à demander des caisses en carton dans mon supermarché.

J -1 Mois

- ☐ Je préviens mes fournisseurs et autres organismes que je déménage.
Internet ► Téléphonie ► Banque ► Employeur ► TV ► Assurances ► Chômage
- ☐ Je m’inquiète de ce que je dois faire de mes compteurs eau, gaz et électricité.
- ☐ Pour le gaz et l’électricité, je me rends sur le site www.sibelga.be à la rubrique "déménagement".
Après avoir répondu à quelques questions, on m’indiquera les actions à entreprendre en fonction de ma situation.
- ☐ Pour l’eau, je fais relever mes index ou je remplis le formulaire de "relevé contradictoire". Plus d’infos sur Vivaqua (<https://www.vivaqua.be/fr/>).
- ☐ Je commence à vider les stocks du congélateur et des placards.
- ☐ Je crée un classeur avec les papiers liés au déménagement.
- ☐ Je commence à faire les cartons.
 - . J’emballe d’abord ce que j’utilise le moins.
 - . Je note le contenu de mes caisses et la pièce de destination.
 - . Je ne remplis pas trop les cartons pour éviter qu’ils ne soient trop lourds.

Je rassemble tous les documents et les objets de valeur que je garderai avec moi le jour du déménagement.

J -15 jours

- ☐ Je demande la réexpédition de mon courrier via le service de déménagement de bpost.
- ☐ Je m’arrange pour que quelqu’un garde mes enfants ou mes animaux le jour J.

J -7 jours

- ☐ Je prépare une valise avec les indispensables pour passer la première nuit dans mon nouveau logement
- ☐ Je fais le grand nettoyage dans ma nouvelle et mon ancienne habitation
- ☐ Je débranche le frigo et le congélateur pour les nettoyer
- ☐ Je prends en photo le câblage de mes appareils électriques (TV, console...) pour savoir comment les rebrancher plus tard

Jour J

- ☐ Si les compteurs sont ouverts, je relève les compteurs d’électricité et de gaz, et d’eau de mon nouveau logement
- ☐ Je fais contresigner les documents de reprise des énergies par l’ancien locataire ou propriétaire
- ☐ Je m’inquiète de ce que je dois faire de mes compteurs eau, gaz et électricité
Il est important que les formulaires soient remplis et signés par les 2 parties afin d’éviter d’éventuels conflits et la fermeture des compteurs. Le cas échéant, la réouverture des compteurs peut prendre plusieurs jours et engendre des coûts.

Le document de reprise des énergies est téléchargeable sur sibelga.be/déménagement

- ☐ Je fais l’état des lieux avec le propriétaire de mon ancien logement et je lui remets les clés

Je fais l’état des lieux d’entrée avec le propriétaire
Je déclare ma nouvelle adresse au service population de ma commune dans les 8 jours qui suivent mon déménagement.

Les institutions suivantes sont automatiquement informées après la mise à jour de ma carte d’identité

- . Les institutions de la sécurité sociale
 - . La mutuelle
 - . Le CPAS
 - . Kind en Gezin/l’ONE
 - . La caisse d’allocations familiales
- . Les sociétés régionales de logement
 - . Les caisses de vacances annuelles
 - . Forem, ACTIRIS ou le VDAB (sauf si demandeur d’emploi)

J’organise ma pendaison de crémaillère pour fêter la réussite de mon déménagement!

Source : Je déménage, Sibelga

CONTACTS

Institutions publiques

- . Application itsme® :
📄 : <https://www.itsme-id.com/fr-BE>
- . e-DEPO
📄 : <https://www.eservices.minfin.fgov.be/edepo/>
- . Loyer de référence à Bruxelles
📄 : <https://www.loyers.brussels/>
- . Trouver le PEB d’un logement à partir d’une référence
📄 : <https://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/>
- . Vivre son bail d’habitation | Mémo des étapes importantes
📄 : https://admin.be.brussels/sites/default/files/2024-10/Brussels-Huisvesting-FR-v11_octobre-24_BAT_OK.pdf
- . Bruxelles Propreté (Gestion des déchets)
📄 : <https://www.arp-gan.be/fr>
- . Contacter son agent de quartier :
📄 : <https://www.police.be/5307/contact/votre-quartier>
- . Application 112 :
📄 : <https://112.be/fr/application-mobile>
- . Droits des locataires & Questions juridiques
- . Fébul
📄 : <https://www.febul.be>
@ : info@febul.be
☎ : 02 201 03 60
- . Syndicat des locataires
📄 : <https://www.syndicatdeslocataires.wordpress.com>
@ : info@syndicatdeslocataires.be
☎ : 02 522 98 69
- . Ateliers des droits sociaux
📄 : <https://ladds.be>
@ : secretariat@ladds.be
☎ : 02 512 02 90
- . Bureau d’Aide juridique
📄 : <https://www.bajbruxelles.be>
@ : caj@barreaudebruxelles.be
☎ : 02 519 83 05
- . Front Anti-Expulsions
📄 : <https://www.stopexpulsions.be>

- @ : info@stopexpulsions.be
☎ : 0465 46 47 01
- . Réparation à charge du locataire et du propriétaire
📄 : <https://ple.brussels/appartement-3d/>

Énergies

- . Vivaqua
📄 : <https://www.vivaqua.be/fr/>
@ : info@vivaqua.be
☎ : 02 518 88 10
- . Sibelga
📄 : <https://www.sibelga.be/fr>
☎ : 02 549 41 00
- . Infor Gaz Elec
📄 : <https://www.inforgazelec.be/fr/>

Informations pour les jeunes

- . Infor Jeunes
📄 : https://ijbxl.be/nos-permanences/#point_info
- . Bruxelles-J
📄 : <https://www.bruxelles-j.be/>

Modèles

- . Contrat de bail (modèles et annexe)
<https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/contrat-de-bail-modeles-et-annexe>
- . Renon et congé (modèles)
<https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/renon-et-conge-modeles>
- . État des lieux
<https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/etat-des-lieux>
- . Transfert de compteurs d’eau
<https://www.vivaqua.be/content/uploads/2024/03/demenagement-2024-2.pdf>
- . Transfert de compteurs d’électricité et gaz
<https://www.sibelga.be/asset/file/706bdcc0-619b-11ec-8773-005056970ffd>

Bonnes adresses pour équiper son logement

. Le 24 - L'Armée du Salut
✉ Boulevard d'Ypres 24, 1000 Bruxelles
🌐 https://armedusalut.be/etablissement/magasin-de-seconde-main-a-bruxelles/

. La Poudrière
✉ Rue de la Poudrière 52, 1000 Bruxelles
🌐 https://www.lapoudriere.be/Magasin_de_Bruxelles.L.htm

. Les Petits Riens (Rue Américaine 101, 1050 Ixelles)
✉
🌐 https://petitsriens.be/liste-boutiques/ixelles-bailli/

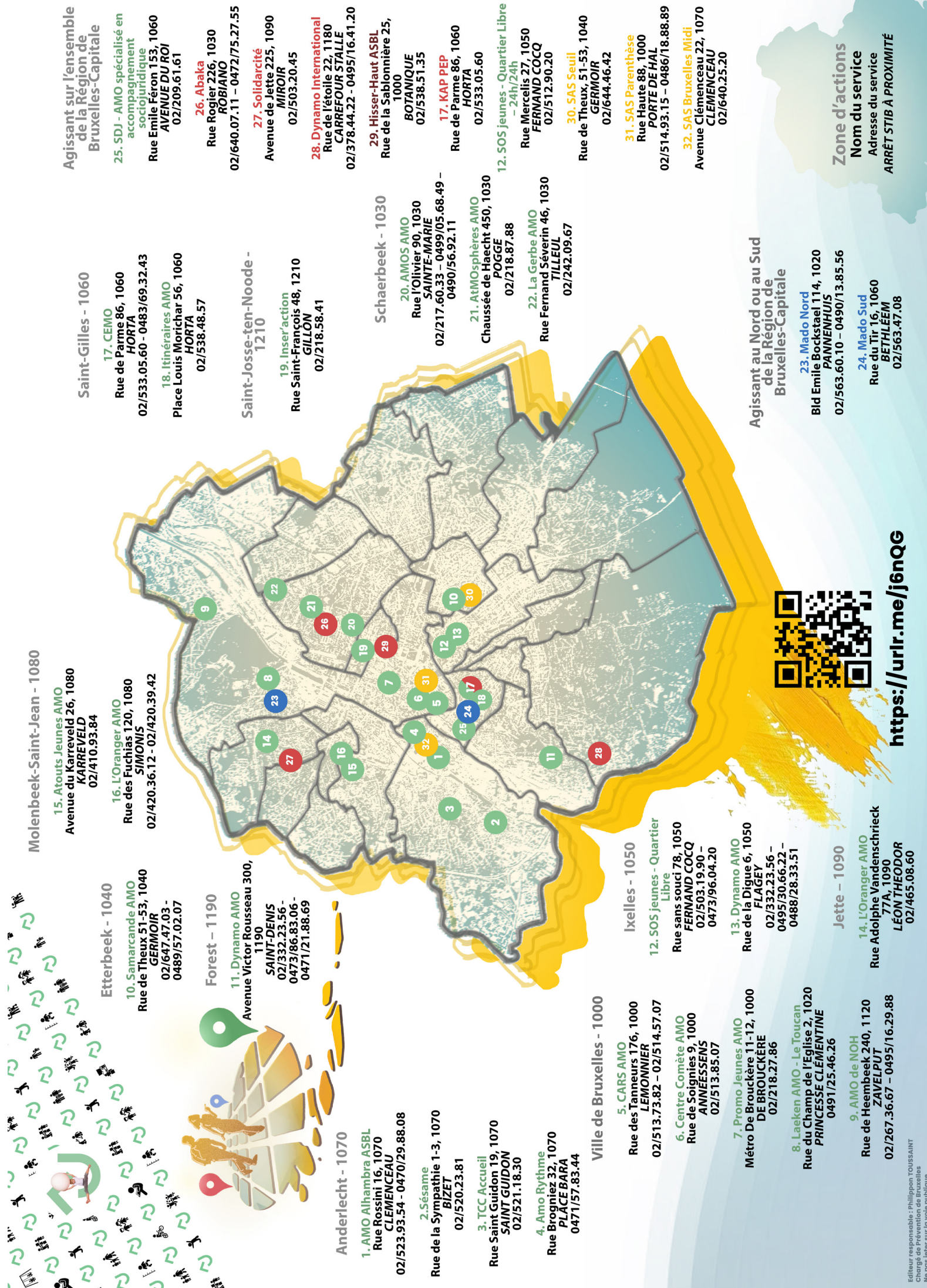
. Oxfam
✉ plusieurs magasins à Bruxelles - objets mais pas de meubles
🌐 https://oxfambelgique.be/shop-finder

. Recyclerie Sociale
✉ Rue de Belgrade 104, 1060 Saint-Gilles
🌐 https://stgilles.brussels/services/emploi-et-formation/recyclerie-sociale/

Services d'aide réparation et déménagement

. Les Compagnons Dépanneurs
✉ Rue de la Glacière 37, 1060 Bruxelles
🌐 https://www.compagnonsdepanneurs.be/nos-services-1

. Boulot asbl
✉ Rue Fransman 131, 1020 Laeken
🌐 https://boulotasbl.be



LEXIQUE



Bail : Un bail est un contrat de location d'un logement qui engage le propriétaire d'un bien immobilier (= le bailleur) et son locataire (= le preneur). Une convention d'occupation précaire, c'est aussi un contrat de location qui engage un bailleur et un preneur, mais pour une durée plus courte (généralement des périodes renouvelables) et avec des conditions différentes.

Bailleur : Celui qui met un bien en location.

Certificat PEB (Performance Énergétique du Bâtiment) : Un certificat obligatoire qui renseigne sur la performance énergétique du logement. Il indique une lettre entre A et G.

Charges communes : Dans un immeuble à appartements, le locataire paie une partie de l'éclairage, du chauffage et de l'entretien de la cage d'escalier, le nettoyage des communs...

Charges forfaitaires : Le locataire paye un montant fixe chaque mois pour les charges. Aucun décompte n'est alors effectué.

Charges privatives : Ce que le locataire consomme en termes d'électricité, de chauffage et d'eau...

Compteurs individuels : Dispositif de mesure et de facturation pour mesurer la consommation d'un locataire en électricité, eau, gaz...

Congé : Quand on dit que le locataire ou le propriétaire notifie son congé, cela veut dire qu'il veut mettre fin au contrat de bail. Bref, il s'en va !

Contradictoirement : En présence des deux parties d'un contrat, ici le locataire et le bailleur.

Copropriété : Plusieurs personnes sont propriétaires d'un immeuble divisé en appartements. Chaque habitant doit respecter les règles de la copropriété.

Décompte annuel (des charges) : Document que le bailleur doit donner au locataire et qui détaille ce que le locataire a réellement consommé au niveau des charges. Le propriétaire doit alors rembourser

le montant perçu de trop par rapport aux provisions (ce que le locataire a payé sur base d'estimation) ou demander au locataire de payer un montant supplémentaire à ce qu'il a payé comme provisions.

Force majeure : Un événement qui n'est de la responsabilité de personne comme une tempête par exemple.

Indemnité : La somme d'argent à payer pour réparer ou compenser quelque chose. Dans le cadre du bail, cela correspond à une somme d'argent qu'on peut devoir payer dans certains cas si on met fin au bail en dehors des délais prévus.

Index : Le chiffre indiqué sur le compteur qui indique la quantité consommée (d'eau, d'électricité, de gaz...).

Indexation du loyer : L'augmentation du loyer en fonction de l'évolution du coût de la vie.

Intérêts de retard : La somme qu'on doit payer en plus si on paye en retard un loyer par exemple.

Domiciliation : En Belgique, il est obligatoire de prévenir la commune de sa nouvelle adresse. Quand on déménage : on doit aller à la commune pour signaler son nouveau domicile.

La commune utilise cette adresse pour :
• Envoyer les documents officiels
• Savoir où tu votes
• Et t'inscrire dans ses registres (registre de population).

Garantie locative : La garantie locative est un montant versé sur un compte bloqué au nom du preneur. Elle correspond à deux mois de loyer. Elle représente une sécurité pour le bailleur si le locataire manque à ses obligations prévues dans le contrat de bail. La garantie locative ne peut pas servir à payer des loyers impayés.

Loyer de référence : Estimation du loyer d'un logement en fonction de ses caractéristiques et des prix du marché. Cette estimation est officielle et provient du Service Public régional de Bruxelles — Bruxelles Logement. Elle doit figurer dans le contrat de bail.



Menu entretien : Des petits travaux.

Ordre permanent : Une option qui permet un versement automatique depuis le compte bancaire (à activer sur l'application bancaire).

Préavis : C'est un délai obligatoire (souvent 1 à 3 mois) pendant lequel la personne reste encore dans le logement, le temps de s'organiser. Le locataire ou le propriétaire doit prévenir à l'avance par courrier qu'il veut quitter le logement ou demander à ce que le locataire parte. Le locataire doit rester le temps du préavis (écrit dans le bail) avant de pouvoir partir.

Preneur : Celui qui occupe le bien en location.

Proroger : Prolonger.

Provisions de charges : Les charges sont payées avec une provision, c'est-à-dire une estimation des montants de ses charges privatives. Le propriétaire donne ensuite un décompte (trimestriel ou annuel) dans lequel on voit réellement ce que le locataire a consommé. Le propriétaire peut alors rembourser le montant perçu de trop ou demander au locataire de payer un montant supplémentaire.

Recommandée (ou lettre recommandée) : Une lettre recommandée est un envoi postal important qui donne une preuve qu'on l'a bien envoyée. C'est utile pour les démarches officielles (préavis, résiliation, etc.).

• Avec accusé de réception, on reçoit aussi une preuve que la personne l'a reçue et signée.
• Sans accusé, on sait qu'elle a été envoyée, mais pas si elle a été reçue.

Résidence principale (bail de) : L'endroit où une personne vit réellement et de façon stable. Dans certains cas très précis (comme un bail étudiant), la personne ne se domicilie pas dans le logement et donc ce n'est pas un contrat de résidence principale.

Résiliation anticipée : Mettre fin en avance au contrat, avant la date prévue.

RIS (Revenu d'Intégration Sociale) : C'est une aide financière donnée par le CPAS à une personne qui n'a pas assez d'argent pour vivre. C'est comme un minimum pour survivre, pour que chacun ait de quoi payer des choses essentielles comme la nourriture, le logement, les soins de santé...

Ventilation des loyers : Avec votre accord, le CPAS peut directement verser le loyer au bailleur et vous verser ce qu'il reste de votre revenu d'intégration sociale. Cela permet de rassurer le bailleur sur le bon versement des loyers.

Vétusté : Vieillesse.

Taux d'intérêt : Un pourcentage qui s'applique au montant que l'on emprunte. Cela permet de savoir combien on doit payer pour emprunter de l'argent.



NOTES

Lined area for notes on page 50.



Lined area for notes on page 51.



