




agence immobilière sociale
logement décent
garantie locative
logement social
droit au logement
voisins
logement privé
louer un logement

Logement



Quels sont les types de logement ?

On trouve deux sortes de logements à louer : le logement privé et le logement social.

Dans le logement social, le **loyer**  est calculé en fonction des revenus des locataires. Le logement social est organisé par les pouvoirs publics. Les logements sont attribués en fonction de critères sociaux et économiques. Généralement, les délais d'attente sont longs et il existe une procédure à suivre.

La plupart des logements à louer sont des logements privés pour lesquels le propriétaire fixe librement le loyer.

La plupart du temps, le premier logement que l'on loue à l'arrivée en Belgique est un logement privé.


Quels sont les documents importants qui concernent le logement ?

Un contrat écrit doit être établi et signé par le propriétaire et le locataire : **le contrat de bail**. Ce contrat précise la durée du bail, le loyer, les conditions particulières... Il doit aussi comporter des annexes légales.



Soyez attentif aux fraudes :


- Lisez bien le contrat, soyez informé de ce que vous devez payer ou faire. Ne signez rien en cas de doute et faites-vous conseiller.

- Faites attention aux **charges** . Vérifiez si elles sont incluses ou non dans le prix du loyer.
- Soyez vigilant en ce qui concerne les conditions prévues pour mettre fin au contrat.



Attention : le propriétaire doit faire **enregistrer le contrat de bail**. En cas de doute, vous pouvez effectuer vous-même cette démarche. Faites-vous conseiller.



Nous vous conseillons d'établir un **état des lieux**  et d'y noter tous les défauts constatés.

Quels sont mes droits en tant que locataire ?

Vivre dans une habitation en parfait état, saine et salubre.

Une habitation doit être sûre et satisfaire à certaines conditions en matière de confort. La loi définit des règles précises, en matière de sécurité, d'hygiène, d'équipement minimum et de prévention des incendies.



Ces règles ne sont pas toujours respectées par le propriétaire. Dans ce cas, ils s'exposent à des amendes. Pour cela, vous devez porter plainte.

Le propriétaire ne peut pas décider seul d'expulser un locataire. En cas de désaccord, seul un juge de paix peut ordonner une expulsion.

Dans certains cas, le propriétaire peut résilier le contrat si lui-même ou un membre de sa famille veut habiter les lieux. Il doit toutefois respecter les délais légaux.

Droit à la vie privée: le propriétaire ne peut pas entrer dans le logement sans la permission du locataire.

Quelles sont mes obligations en tant que locataire ?

Payer le loyer et les charges dans les délais. Le loyer est fixé dans le bail, pour toute sa durée. Le propriétaire a le droit d'augmenter le loyer une fois par an en fonction de l'**inflation** 📖 (indexation).



N'hésitez pas à faire vérifier que le montant du nouveau loyer respecte bien la loi.

Déposer la garantie locative 📖, si le propriétaire l'exige.

Quand vous entrez dans un logement, le propriétaire peut vous demander une garantie locative. Son montant ne peut pas dépasser 2 mois de loyer (3 mois si vous étalez le paiement). La garantie locative est en principe versée sur un **compte bloqué** 📖.



Évitez de payer la garantie locative en liquide.







Maintenir en bon état le logement, c'est à dire l'entretien régulier afin de ne pas détériorer le bien et de le maintenir dans son état initial.

Le locataire doit entretenir « normalement » les parties privées du logement (entretenir la chaudière, déboucher le lavabo, protéger la tuyauterie contre le gel, ...) et réparer les dégâts causés par soi-même (vires cassées, trous dans les murs, lavabos descellés, ...).

Avertir rapidement le propriétaire quand on constate des problèmes dans le logement (par courrier recommandé).

 **Important.** Le propriétaire est responsable des travaux résultant de l'usure normale (ex : retapisser après 9 ans), de la vétusté (ex : remplacer une vieille chaudière). Le propriétaire doit effectuer les grosses réparations (un escalier instable, une installation électrique défectueuse ou dangereuse, ...), sauf si ces travaux sont dus au manque d'entretien par le locataire.

 Si le propriétaire refuse de faire les travaux, assurez-vous bien de lui communiquer la situation par écrit (par courrier recommandé).

Avertir le propriétaire si vous voulez quitter le logement (« donner un préavis »).

Les modalités et les délais pour quitter un logement dépendent du type de bail que vous avez signé avec le propriétaire.

Renseignez-vous bien sur ce point et sachez qu'en général un contrat de longue durée (neuf ans) protège mieux le locataire. Il faut souvent prévenir par écrit au moins trois mois avant l'échéance (préavis).

Ne pas effectuer de transformations ou travaux sans l'autorisation du propriétaire.

Entretenir le palier (et le trottoir si vous habitez au rez-de-chaussée) et respecter les règles concernant les déchets (tri et modalités pour les jeter).

Attention : les dépôts sauvages sont interdits par la loi : il est interdit de jeter les déchets dans la rue et dans la nature, même si d'autres déchets y sont déjà présents. Les amendes sont chères.

→ Pour en savoir plus sur les règles concernant les déchets :

- A Bruxelles : www.bruxelles-proprete.be
- En Wallonie : la plupart des communes distribuent des calendriers de collecte des déchets et des brochures d'information. Contactez votre commune.

→ Pour en savoir plus sur la location : le Guide d'une bonne relation entre propriétaire et locataire à télécharger sur le site du <http://conseilsuperieurlogement.be>

Que faire en cas de conflit entre le propriétaire et le locataire ?

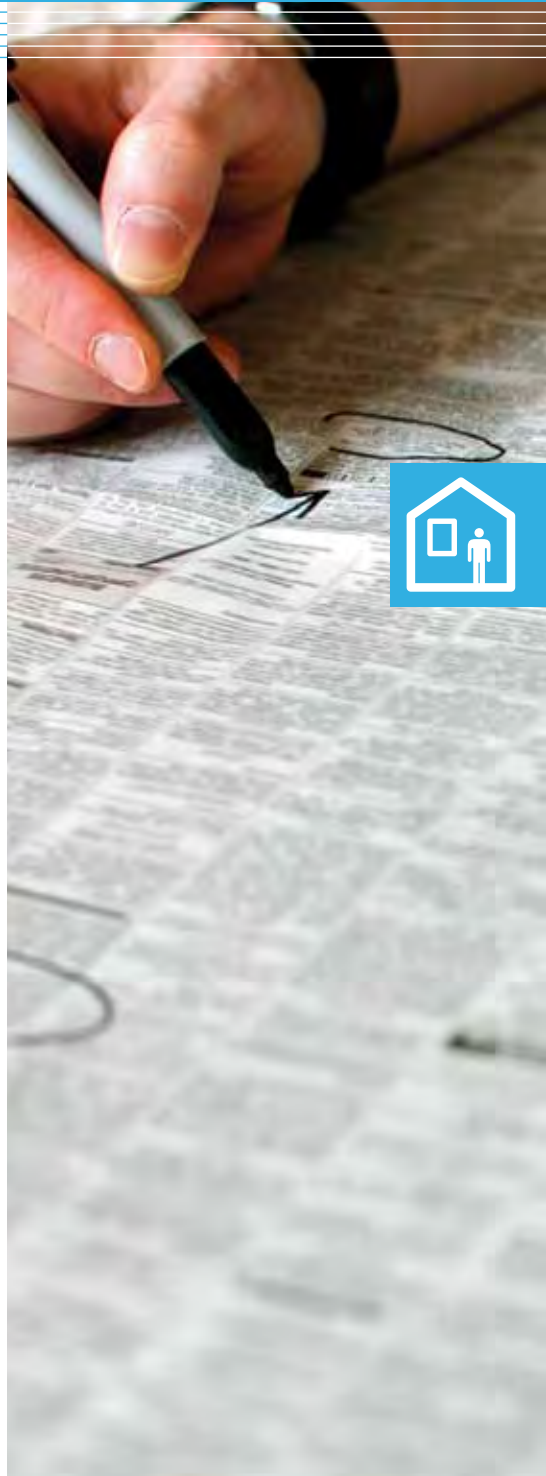
En cas de problème, essayez toujours de le régler d'abord directement avec le propriétaire. Confirmez le contenu de l'accord ou du désaccord par une lettre recommandée.

En cas de désaccord profond, c'est le juge de paix qui peut régler le conflit par un jugement. **Vous pouvez prendre conseil auprès d'un avocat (voir chapitre « informations-conseils », « aide juridique »).**



Comment trouver un logement à louer ?

Pour trouver un logement privé à louer, consultez les journaux comme le Vlan, des revues immobilières gratuites et les sites internet (www.immoweb.be et www.vlan.be par exemple). Promenez-vous : il y a des affiches « à louer » sur les logements proposés à la location.





Vous pouvez vous inscrire gratuitement dans une ou plusieurs agences immobilières classiques ou sociales.

➔ Pour trouver la société de logements sociaux la plus proche, renseignez-vous auprès de votre commune. Des associations ou le CPAS peuvent vous accompagner. Vous pouvez également vous adresser :

- à Bruxelles, à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale : www.slr.b.be
- en Wallonie, à la Société wallonne du logement : www.swl.be

Où trouver des conseils?

Il existe des associations de défense des droits des locataires qui peuvent vous accompagner et vous conseiller. De nombreuses villes et communes disposent également d'un service d'information et de conseil au logement.

➔ Pour en savoir plus, vous pouvez prendre contact auprès de votre commune.



Voir glossaire page 67