

Louer à tout prix ?

INFOS PRATIQUES

2019



Ce document a été rédigé par des acteurs sociaux saint-gillois spécialisés dans les questions de logement. Ils ont travaillé ensemble afin de réaliser une campagne d'information et de sensibilisation sur le droit au logement :

« Louer à tout prix ? »

Cette campagne est composée d'affiches thématiques et de ce guide pratique destiné à vous informer au mieux de vos droits et devoirs, que vous soyez locataires ou propriétaires.

Chaque chapitre établit le lien avec une affiche de la campagne d'information et de sensibilisation.

Pour chaque thème, nous vous indiquons les principaux constats, la réglementation existante (les lois...), les questions à se poser, les services vers lesquels se tourner ainsi que des éléments pouvant alimenter la réflexion.

La campagne a pour objectif de mettre l'accent sur le dialogue nécessaire et l'importance de restaurer un climat de confiance lorsqu'il fait défaut. Elle mise également sur la prévention et les bonnes pratiques qui permettent de prévenir des dangers et des discriminations ainsi que de respecter les réglementations en matière de bail.

Enfin, dans chaque chapitre, ce guide vous renvoie vers les services compétents.

N'hésitez pas à les contacter pour vos questions.

TABLE DES MATIÈRES

Loyer affiché = mauvaise surprise évitée	P.6
Logement confortable: locataire agréable	P.11
Bail bien compris évite les ennuis	P.14
Loyer trop élevé, difficile à payer	P.17
L'état des lieux a-t-il eu lieu?	P.20
Bail enregistré = loi respectée	P.24
Logement loué, propriétaire/locataire engagé	P.28
Loyer payé, expulsion évitée	P.31
Détecteur de fumée, incendie évité	P.34
Chauffe-eau vérifié, asphyxie évitée	P.37
Immeuble surpeuplé, découpages autorisés?	P.42
Salle de bain ventilée = champignons évités	P.46
Logement (in)adapté, quelle aide pour se (re)loger?	P.49

Bien assuré = rassuré et protégé	P.53
Conformité des installations, sécurité dans la maison	P.57
Logement bien isolé = économie assurée	P.61
Garantie bloquée = tous rassurés	P.65
Agence immobilière sociale, solution idéale?	P.68
Logement partagé = risques à envisager	P.74
Pas de garantie? Le Fonds du Logement vous appuie	P.80
Refuser sur un cliché, stop aux préjugés	P.84

LOYER AFFICHÉ = MAUVAISE SURPRISE ÉVITÉE



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw.1060.be

Echelle responsable - M. Jean SPINETTE CPAS - Rue Ferdinand BEYNER

Le Constat

Une législation existe sur l'affichage obligatoire du loyer et des charges communes. Selon une étude, la moitié des loueurs particuliers de biens immobiliers ne suivent pas la législation d'application depuis 2007 visant à rendre obligatoire la mention du loyer et des charges communes sur les annonces proposant le bien. Il ne faut pas pour autant n'y voir que malveillance, mais parfois un simple oubli voire une méconnaissance de cette loi.

Le calcul des charges pose souvent problème aux locataires. Par charges locatives, il faut entendre, les frais de consommation d'électricité, de chauffage, de gaz et d'eau, privée ou commun, ainsi que l'entretien des communs.

Ces charges peuvent représenter un montant important que la loi impose de communiquer dans les offres de logement.

La réglementation

Depuis le 18 mai 2007, les montants du loyer et des charges communes doivent figurer sur les communications publiques (affiches, annonces, sites web, etc.) de mise en location d'une habitation.

Le montant des loyers n'est pas réglementé à Bruxelles. Le locataire et le propriétaire peuvent donc librement déterminer ce montant au démarrage du contrat. La révision du montant du loyer est strictement réglementée (voir aussi fiche 4).

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire?
- Le propriétaire peut-il exiger des preuves des revenus?
- Un nouveau propriétaire peut-il contacter le propriétaire précédent du candidat pour en vérifier le « sérieux »?
- La réglementation ne concerne-t-elle que les affiches apposées en rue?
- Risque-t-on une amende si le prix du loyer et le montant des charges ne sont pas annoncés?
- Les charges communes reflètent-elles toujours la réalité des coûts ou peuvent-elles être un forfait?
- Le propriétaire doit-il justifier les montants réels?
- Quels sont les modes de calcul pour répartir les charges communes?
- Existe-t-il un système légal et uniforme?

Où se renseigner ?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broothaers 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkmans, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Base légale : les règles particulières du Code Civil - Portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Lors de la mise en location d'un bien affecté à l'habitation à titre principal au sens large, les montants du loyer demandé et des charges communes doivent être indiqués dans toute communication officielle et/ou publique. Les infractions à cette obligation peuvent être punies au niveau communal d'une amende administrative d'un montant variant entre 50 € et 200 €. Les communes manquent néanmoins de moyens pour vérifier systématiquement toutes les annonces.
- **Pourquoi cette loi ?** Le Gouvernement fédéral visait par cette mesure à assurer une meilleure transparence du marché locatif et à lutter contre la discrimination. En effet, les travailleurs sociaux constatent que certains facteurs conduisent parfois des propriétaires peu scrupuleux à ne pas louer leur bien à certaines personnes ... qui ne leur « conviennent » pas. En fonction de la couleur de la peau, de la religion (supposée) du candidat, de son apparence (refuser de louer à une personne handicapée,...), voire même de son statut (de chômeur ou d'allocataire de Revenu d'Intégration Sociale,...) par exemple. L'absence d'information sur le loyer et les charges communes génère aussi souvent une perte de temps et d'argent (la recherche d'un logement nécessite des démarches – téléphone, déplacements, photocopies, etc). Il est plus simple et transparent que le montant du loyer et des charges communes soient annoncés lors de la publicité de la mise en location.
- La Commission de la protection de la vie privée fait cependant remarquer que le droit de propriété est protégé par l'article 16 de la Constitution et est défini par le Code civil (article 544) comme étant celui de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. Le libre choix du locataire est compris dans cette définition du moment que ce choix n'est pas discriminatoire.
- L'affichage du prix du loyer et du montant des charges est une manière pour les locataires qui cherchent un logement de connaître immédiatement le montant à payer mensuellement. Cela permet en outre d'éviter que les propriétaires ne puissent augmenter ou réajuster le montant du loyer pour décourager les candidats locataires qui ne leur « conviennent » pas.

- Il est à remarquer que, malgré l'obligation d'indiquer le montant du loyer et des charges, le locataire a toujours la possibilité de négocier ces montants.
- Les charges privées sont bien entendu souvent fonction du mode de vie du locataire. Il est donc difficile de prévoir de manière précise les différentes consommations.
- Les parties ont toute liberté pour déterminer les frais et charges qui incombent au locataire. Elles peuvent donc mettre à charge du locataire des frais relatifs à la propriété et qui, à défaut de toute stipulation contractuelle, incomberaient au bailleur. Une restriction existe cependant : le précompte immobilier ne peut jamais être mis à charge du locataire.
- Il est possible que les charges ne correspondent pas aux dépenses réelles. Sachez qu'au cas où le forfait ne correspondrait pas aux charges réelles, le propriétaire ou le locataire peuvent demander une révision devant le juge de paix à convertir le système forfaitaire en un régime de dépenses réelles. Dans le cas de versement de provision, les frais et charges doivent impérativement correspondre aux dépenses réelles. Il convient bien entendu de distinguer, dans le contrat, quels frais seront à charge du locataire et lesquels incomberont au propriétaire. A défaut, les charges seront réparties selon leur nature. En règle générale, les frais relatifs à la propriété (par exemple la prime d'assurance du propriétaire, les émoluments du syndic, ...) sont à charge du bailleur, tandis que ceux qui concernent l'usage et la jouissance du bien sont à charge du locataire (par exemple la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, etc).
- Les provisions et les charges fixées de manière forfaitaire sont souvent confondues. Contrairement à cette dernière figure, les provisions comportent nécessairement un décompte et donc une correction en fin d'année, soit en faveur du propriétaire, soit en faveur du locataire. Il est à observer que la jurisprudence estime que le bailleur commet une faute en réclamant une provision nettement inférieure à la réalité des charges puisqu'il trompe ainsi son locataire sur l'importance de la dépense qu'il encourt.

- Une triple obligation s'impose au propriétaire:
 - les charges réclamées doivent correspondre à des dépenses réelles. Cette obligation signifie que vous ne pouvez imputer au locataire que ce que vous déboursez vous-même;
 - le bailleur doit fournir un décompte des charges qui doit comprendre les éléments suivants : description de la charge, prix unitaire, quantité ou proportion mise à charge du locataire, imputation des provisions versées;
 - le bailleur, enfin, doit fournir les justificatifs en copie, sans frais pour le locataire.

Il est important de noter que cette dernière obligation est atténuée dans le cas d'immeubles à appartements multiples. Dans ce cas, il vous suffit de transmettre à votre locataire un relevé des frais et charges. Celui-ci pourra ensuite consulter les documents afférents.
- La loi confère donc un réel droit de contrôle au locataire. Les dispositions du bail qui seraient contraires à la loi et qui le priveraient de ce droit sont nulles.

LOGEMENT CONFORTABLE : LOCATAIRE AGRÉABLE



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw.1060.be

Editeur responsable: M. Jean SPANETTE CPAS, Rue Fernand BERNIER

Le Constat

Les participants au « groupe Logement » ont constaté que de nombreux « conflits » entre propriétaires et locataires sont liés au mauvais entretien des logements. Si le propriétaire loue un bien en bon état, il aura plus de chance d'avoir un locataire « agréable », c'est-à-dire qui paie son loyer et entretient correctement les lieux. De même, si le locataire loue un logement en bon état, il sera plus enclin à le garder comme tel et ainsi maintenir un contact agréable avec le propriétaire.

La réglementation

Le Code bruxellois du Logement exige, dans le cadre d'une location, un équipement élémentaire qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage. Et aussi le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Il précise que nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement sous peine de sanctions.

Quelles questions se poser?

- Quel est l'intérêt pour le locataire?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire?
- Dans quel état un logement à titre de résidence principale peut-il être mis en location?
- A quoi doit faire attention le candidat locataire pendant la visite du logement?
- Comment puis-je me prémunir contre des déprédations ou des accidents (incendie, etc)?

Où se renseigner?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broothaers, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkmans, 1060 Bruxelles.
- Service Sécurité, Hygiène et Environnement de la commune de Saint-Gilles, 39 Place Van Meenen, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Direction de l'Inspection régionale du Logement, 80/1 Rue du Progrès, 1035 Bruxelles.
- Portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>
- Base légale: les règles particulières du Code Civil.

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Qu'en est-il des réparations et de l'entretien du bien loué ? Le propriétaire doit veiller à ce que l'habitation soit en bon état d'entretien lorsque le locataire y emménage. Pendant la durée entière du contrat, il doit aussi effectuer toutes les réparations nécessaires pour garder les lieux en bon état.
- Le propriétaire doit notamment veiller aux :
 - grandes réparations ;
 - grands travaux d'entretien ;
 - réparations occasionnées par la force majeure, la vétusté et l'usure normale.
- Le locataire doit notamment veiller :
 - à bien entretenir l'habitation (tondre la pelouse, entretenir la chaudière, ou ramoner la cheminée, par exemple).
 - aux réparations locatives. Il s'agit de réparations moins importantes mais fréquentes, liées à l'utilisation de l'habitation et qui ne sont pas occasionnées par la force majeure, l'usure ou la vétusté. (Exemples : la réparation d'un interrupteur ou d'un fusible, le colmatage d'un robinet qui fuit, etc).
- Ces règles sont obligatoirement d'application même si le contrat contient une clause stipulant le contraire. Les baux ne peuvent pas imposer à la charge du locataire certaines réparations devant être, en principe, effectuées par le propriétaire (voir grille récapitulative sur le site logement.brussels).
- Le locataire doit rapidement alerter le propriétaire en cas de problème. Celui-ci devra aussitôt intervenir, empêchant ainsi que les dégâts ne prennent plus d'ampleur. Il est conseillé, en l'absence de réaction rapide, de signifier le problème par lettre recommandée au propriétaire.
- Par ailleurs, un locataire qui provoque un dégât suite à une faute ou une négligence de sa part, devra lui-même veiller aux réparations nécessaires. Par exemple, lorsqu'il provoque des dégâts causés par l'eau après avoir laissé un robinet ouvert. Il est donc vivement conseillé que le locataire dispose d'une police d'assurance « locataire ».

BAIL BIEN COMPRIS ÉVITE LES ENNUIS



CAS CSA
ST. GILLES
COOPÉRATIVE DE BIEN-ÊTRE SOCIAL

LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

Les clauses d'un contrat doivent être claires et compréhensibles. On constate que le public ne comprend pas toujours ce à quoi il s'engage. La langue, les termes, les subtilités d'un texte sont un obstacle pour certains à la compréhension du contrat locatif. Et les signataires du contrat ne le lisent pas ou pas assez attentivement. La signature apposée au bas d'un contrat engage les parties. Il est nécessaire de prendre le temps de bien comprendre tous les éléments du texte.

La réglementation

Les baux de résidence principale doivent obligatoirement être établis par écrit. Chaque partie doit recevoir un exemplaire original signé par toutes les parties. Un contrat de bail existe dès qu'une personne (le propriétaire) cède l'usage ou la jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à une autre personne (le locataire) en contrepartie du paiement d'un loyer. Le contrat doit en outre comprendre des indications obligatoires:

- Les nom, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) [ou de la société], le numéro de registre national ou le numéro d'entreprise [si le propriétaire est une société];
- Le nom et prénom du locataire;

- La date à laquelle la location prend cours;
- Le montant du loyer et des charges communes;
- La situation et la description de l'immeuble, en mentionnant de préférence (mais pas obligatoirement) la matrice cadastrale et le numéro de parcelle.
 - en annexe, le bail doit comprendre l'état des lieux d'entrée et la synthèse de la réglementation en matière de contrat de bail locatif pour une résidence principale.
 - pour éviter toute contestation, le locataire a tout intérêt à ce que le contrat indique que le logement servira de résidence principale. Le contrat est validé lorsque le bailleur et le preneur le signent.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Si le contrat comprend une clause abusive ou illégale, engage-t-elle la responsabilité du locataire et/ou du propriétaire ?
- En tant que locataire, à quel moment dois-je payer mon loyer ?
- Quelles mentions doivent obligatoirement apparaître dans un contrat de bail ?
- Un bail oral est-il autorisé ?

Où se renseigner ?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 1 Place Broodthaerts, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.

- Base légale: les règles particulières du Code Civil.
- Portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Concernant l'adresse du bien loué, il est important que soit indiqué l'étage des locaux mis en location – et les éventuels débarras, cave et grenier.
- Concernant les signatures. Le contrat de bail sera établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. Chaque exemplaire sera signé par toutes les parties et mentionnera le nombre d'exemplaires signé.
- Concernant l'état des lieux d'entrée et de sortie. Le bail fixera les modalités en matière d'état des lieux d'entrée et de sortie. Il sera soit dressé soit de manière contradictoire à l'amiable, soit par un expert commun, soit chaque partie disposera de son expert [voir la fiche 5].
- Concernant le montant du loyer: la date de paiement du loyer peut également être prévue dans le contrat de bail. En principe, le loyer est payable par anticipation en début de mois.
- Concernant la destination du bien. Le logement peut constituer la résidence principale, mais il peut aussi être affecté à des fins professionnelles. Dans ce cas, le propriétaire doit en être averti et marquer son accord. Le propriétaire peut mettre à la charge du locataire le supplément d'impôt dû suite à la déduction du loyer au titre de charges professionnelles.
- Concernant l'éventuel règlement d'ordre intérieur de l'immeuble. Il faut demander au propriétaire s'il existe un règlement d'ordre intérieur ou si certaines consignes doivent être respectées.
- Concernant les animaux domestiques: le bail apporte-t-il certaines restrictions à la détention d'animaux domestiques? En réalité, chacun est libre de posséder chez soi des animaux. Bien entendu, aucune nuisance ne peut avoir lieu dans l'immeuble du fait de leur présence.
- D'autres clauses peuvent figurer sur le contrat de bail: l'indexation et l'indice santé, les assurances exigées, le montant de la garantie locative [voir fiche 15], la liste (éventuelle) des meubles mis à disposition du locataire, la destination du bien, (l'éventuel) règlement d'ordre intérieur.

LOYER TROP ÉLEVÉ, DIFFICILE À PAYER

BEL APPARTEMENT
50M² 900eur + CHARGES

A LOUER

?!

 CAS CSA
ST. GILLES
COOPÉRATIVE D'ACTION SOCIALE 1987

LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

Le prix du loyer est laissé à l'appréciation des propriétaires et des locataires. Les travailleurs sociaux constatent cependant que l'explosion du montant des loyers demandés empêche de plus en plus de ménages de trouver un logement correspondant à leurs besoins. Ceux-ci acceptent donc parfois un logement dont le loyer est trop élevé par rapport aux ressources disponibles. Ce qui les conduit parfois à ne plus pouvoir le payer. En revanche, la loi de l'offre et de la demande peut pousser les propriétaires à demander des loyers « exorbitants ».

La réglementation

La loi relative au bail de résidence principale ne donne aucune règle pour la fixation du loyer. Et comme elle ne modifie pas le principe de la liberté contractuelle, propriétaire et locataire sont donc libres de fixer le montant du loyer en début de bail. Une fois le montant du loyer fixé lors de la conclusion du bail, il reste inchangé pendant toute la durée du bail, prolongations éventuelles comprises – *et sauf indexation éventuelle ou révision (encadrée par la loi).*

Quelles questions se poser?

- Quel est l'intérêt pour le locataire?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire?
- Y a-t-il des critères pour fixer le prix du loyer?
- Pourquoi et comment le propriétaire a-t-il fixé ce prix-là?
- Pourrais-je payer le loyer demandé?
- Que faire si je ne trouve pas de logement au prix que je peux payer?
- Existe-t-il une aide pour le paiement du loyer quand celui-ci constitue une charge trop lourde en rapport avec mes revenus?

Où se renseigner?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broothaers, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles.
- Base légale : les règles particulières du Code Civil.
- Portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Si le loyer est « raisonnable », le locataire paiera en principe régulièrement et sera donc plus stable. Par ailleurs, il disposera d'un budget pour entretenir le logement loué.
- Le prix du loyer doit être déterminé ou du moins déterminable sur base de données « objectives » dès la conclusion du bail. Aujourd'hui, une grille indicative des loyers a été créée par le Gouvernement bruxellois. Celle-ci est consultable via le site <https://loyers.brussels>
- En matière d'impôt des personnes physiques, il existe un certain nombre de réductions du précompte immobilier liées au handicap de l'occupant ou à ses charges de famille. Ainsi, l'art.257 du code des impôts sur les revenus spécifie-t-il une réduction du précompte immobilier de 20% pour les grands invalides de guerre, de 10% pour les personnes handicapées, de 10% pour chaque enfant charge non handicapé (à partir du deuxième enfant) et de 20% pour chaque personne handicapée à charge, y compris le conjoint¹.
- Le locataire peut demander au propriétaire de ristourner la part de précompte immobilier due.
- Une révision du loyer est possible devant le juge de paix s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20 % au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. L'action ne peut être intentée qu'exclusivement entre le 6e et le 3e mois précédant l'expiration du triennat en cours.
- Une révision du loyer est aussi possible s'il est établi que d'autres immeubles dans le quartier sont mis sur le marché locatif à un prix sensiblement différent. Le demandeur dans une action en révision du loyer doit apporter la preuve de la valeur locative normale - ce qui suppose à la fois une description détaillée de l'immeuble visé par la demande en révision, la désignation d'un certain nombre d'immeubles de comparaison dans le quartier et la description suffisante de ceux-ci.

¹ https://www.belgium.be/fr/logement/achat_et_vente/precompte_immobilier/reductions

L'ÉTAT DES LIEUX



Le Constat

Il ne suffit pas de trouver un logement, de signer un contrat de bail et d'emménager dans un appartement ou une maison. Un état des lieux est un document qu'il est obligatoire de dresser. Les travailleurs sociaux rencontrent très souvent des usagers qui sont confrontés à des conflits parce que l'état des lieux n'a pas ou mal été rédigé...

La réglementation

Les parties sont tenues de rédiger contradictoirement un état des lieux détaillé. Au-delà du premier mois d'occupation, les parties ne peuvent plus être contraintes de remplir cette formalité puisque les lieux sont déjà occupés.

A défaut de rédaction d'un état des lieux, le locataire sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail.

L'état des lieux doit être annexé au bail écrit qui doit être soumis à l'enregistrement.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Est-ce obligatoire qu'il y ait un état des lieux d'entrée ?
- Qui doit le faire et quand ?
- Si c'est un expert mandaté par le propriétaire qui le réalise, qui paie les frais ?
- A quoi cela sert-il de faire un état des lieux d'entrée ?
- Que faire si un état des lieux n'a pas été effectué ou n'est pas correct ?
- Que faire si un problème est constaté dans le logement, après la rédaction de l'état des lieux ?
- Si une installation ou un équipement est modifié en cours de location, que devient l'état des lieux ?
- Que se passe-t-il en fin de location par rapport à l'état des lieux « d'entrée » ?
- On peut aussi se poser d'autres questions : Qu'en est-il de l'usure locative ? Et des éventuels dégâts occasionnés pendant la location ? Par exemple : le propriétaire peut-il exiger de repeindre ou de reboucher tous les trous dans les murs – même les plus petits ? Le propriétaire doit-il remettre en état le logement après 9 ans d'occupation ? C'est quoi une peinture ou un papier peint « amorti » ?

Où se renseigner ?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broothaers, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkmans, 1060 Bruxelles.
- Base légale: les règles particulières du Code Civil.
- Portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion:

- Le locataire et le propriétaire peuvent eux-mêmes dresser l'état des lieux à l'amiable et sans frais ou faire appel à un expert (un géomètre-expert immobilier ou un architecte, par exemple). Dans ce cas, les deux parties payent généralement chacune la moitié des honoraires de l'expert. Chacune des parties peut aussi recourir à un expert de son choix et prendre les frais à sa charge.
- L'état des lieux est valable s'il:
 - est dressé en présence du locataire et du propriétaire (ou de leurs représentants);
 - est daté et signé par les deux parties;
 - mentionne suffisamment de détails (*une clause comme «les deux parties reconnaissent que le bien est en bon état et est bien entretenu» est insuffisante*).
- Si l'une des deux parties refuse de réaliser l'état des lieux, la partie demanderesse peut s'adresser à un juge de paix et contraindre l'autre partie. Celui-ci peut désigner un expert. La partie demanderesse peut introduire sa demande jusqu'au terme du premier mois d'occupation.

- Si après la constitution de l'état des lieux, des modifications sont apportées au bien loué, le locataire et le propriétaire peuvent rédiger de commun accord un avenant. S'ils n'arrivent pas à un accord, le juge de paix tranchera la question.
- Le locataire doit rendre les lieux conformément à l'état des lieux «d'entrée». Si l'habitation présente des dégâts qui ne sont pas mentionnés dans la description, le locataire doit réparer ceux-ci. Les dégâts dus à la vétusté, un cas de force majeure ou l'utilisation normale de l'habitation louée ne doivent pas être indemnisés par le locataire. Si un état des lieux détaillé n'a pas été dressé, on part du principe que l'habitation se trouve dans le même état que lorsque le locataire y est entré. Dans ce cas-là, le locataire n'est pas responsable des dégâts éventuels et des frais de réparation, sauf preuve du contraire.
- Il est toujours souhaitable de dresser l'état des lieux avant d'emménager, et de manière générale, lorsque les locaux sont vides. Il est plus facile, en effet, de faire ses observations en l'absence de meubles, de décorations ou d'occupants, etc.
- Dans le cas où des éléments n'ont pas été observés lors de l'état des lieux d'entrée – et dans la mesure où ils ont été notifiés au propriétaire au cours du premier mois d'occupation, les nouvelles observations doivent être elles-mêmes déposées à l'enregistrement [voir page 24].

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Qui doit enregistrer le bail ?
- Où faut-il enregistrer son bail ? Et combien ça coûte ?
- Quand et comment doit-on faire enregistrer le bail ? Est-ce obligatoire ?
- Ne faut-il enregistrer que le bail ?
- Comment être sûr que le bail est enregistré ?

Où se renseigner ?

- Bureau d'enregistrement local (pour Bruxelles : 50 Boulevard du Jardin Botanique, 1000 Bruxelles), Enregistrement d'un bail par internet (www.myrent.be).
- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broothaers, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkmans, 1060 Bruxelles.
- Base légale : les règles particulières du Code Civil.
- Portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- En quoi consiste l'enregistrement d'un contrat de bail et à quoi sert-il ? L'enregistrement d'un contrat de bail signifie que le bureau de l'enregistrement compétent inscrit dans un registre les principales données du contrat de bail écrit. Cette inscription est confirmée par une étiquette autocollante apposée sur les copies du contrat de bail ainsi qu'une feuille explicative. L'accomplissement de la formalité de l'enregistrement donne « date certaine » au contrat de bail. Il devient opposable aux tiers. C'est important pour le propriétaire et le locataire en cas de litige. Ainsi, par exemple, si le contrat de bail concerne une habitation utilisée à titre de résidence principale, le locataire bénéficiera, à partir de cette « date certaine », d'une protection légale en cas de volonté de rupture de bail lors du décès d'un propriétaire ou en cas de vente du logement.
- Quand le contrat de bail doit-il être enregistré ? Et qui doit le faire ? C'est le propriétaire qui doit faire enregistrer le contrat de bail affecté exclusivement à l'habitation d'un ménage dans les deux mois à compter de sa signature. A défaut d'enregistrement par le propriétaire, le locataire peut (mais ne doit pas) également faire enregistrer le bail, s'il le juge souhaitable.
- L'enregistrement d'un contrat de bail peut se faire de deux façons : par le biais du bureau d'enregistrement local ou par internet.
- Enregistrer un contrat de bail en pratique : Les 3 copies du contrat de bail signé par le propriétaire et le locataire doivent être présentées à la formalité de l'enregistrement. A Bruxelles, il faut faire enregistrer le bail au 50 Boulevard du Jardin Botanique.
- Le bail et l'état des lieux doivent tous deux être soumis en même temps à l'enregistrement.
- Si le bail (de courte ou de longue durée) n'a pas été enregistré dans un délai de 2 mois, le preneur peut résilier ce bail sans préavis et sans verser d'indemnité. Le preneur doit toutefois avoir préalablement adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail qui doit être resté sans suite pendant 1 mois.

- Quelles sont les conséquences si le bail n'est pas enregistré en cas de rachat?
 - Si le preneur occupe les lieux depuis moins de 6 mois, l'acquéreur peut mettre fin à son bail sans motif ni indemnité.
 - Si occupation des lieux depuis au moins 6 mois, l'acquéreur a la possibilité de mettre fin au bail moyennant 3 conditions cumulatives :
 - Un congé de 6 mois donné au preneur ;
 - Le congé doit être donné dans un délai de 6 mois à compter de la passation de l'acte authentique ;
 - L'acquéreur doit occuper le bien personnellement ou faire des travaux importants ou sans motif (moyennant le paiement d'une indemnité).

LOGEMENT LOUÉ, PROPRIÉTAIRE/LOCATAIRE ENGAGÉ



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

La signature de tout contrat octroie bien entendu des droits mais aussi des obligations pour chacune des parties. Beaucoup de conflits naissent du non-respect des termes d'un bail, mais aussi des réglementations en vigueur.

La réglementation

Le bail définit les droits et les devoirs des parties. Il est la base du contrat qui lie le propriétaire et le locataire. On parle de contrat de bail lorsqu'une personne (en général le propriétaire) cède l'usage ou la jouissance d'un logement à une autre personne ou un ménage (le locataire). En contrepartie, le locataire paye un loyer au propriétaire.

Avant le 15 juin 2007, un contrat entre un locataire et un propriétaire pouvait être établi verbalement, c'est-à-dire oralement, ou par écrit. Depuis cette date, tout contrat de bail doit obligatoirement être conclu par écrit. Chaque partie doit recevoir un exemplaire signé de cet accord. Les baux verbaux conclus avant le 15 juin 2007 restent valables mais tant le locataire que le propriétaire peut exiger de l'autre partie qu'un contrat écrit soit rédigé. En cas de refus d'une des parties, il s'agit alors, pour l'autre partie, de l'exiger par une mise en demeure - par lettre recommandée ou exploit d'huissier. Si cela n'a toujours pas eu d'effet, le juge de paix peut être saisi.

Des clauses peuvent être négociées entre le propriétaire et le locataire, mais les règles impératives prévues par la loi doivent être respectées.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- A quel moment suis-je « engagé » dans le cadre d'une location ?
- Quels sont les droits et devoirs des propriétaires en matière de location ?
- Quels sont les droits et devoirs des locataires en matière de location ?
- A quel moment, les parties ne sont-elles plus engagées ?
- En cas de décès de l'une des parties, le contrat cesse-t-il de produire ses effets ?
- Que faire si une partie ne respecte pas ses engagements ?

Où se renseigner ?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broothaers, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkmans, 1060 Bruxelles.
- Base légale: les règles particulières du Code Civil.
- Portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion:

- Le locataire doit respecter la destination du bien loué. Le locataire doit entretenir les lieux en « bon père de famille ». Il existe une liste non limitative des principales obligations et d'entretien établie par le Gouvernement (voir site logement.brussels) incombant au propriétaire et au locataire pendant toute la durée du bail.
- L'occupant d'un logement doit pouvoir l'occuper en toute quiétude. Les troubles divers qu'il occasionnerait ou qui mettraient en péril le bon usage des locaux peuvent provoquer des litiges avec le propriétaire.
- Le bail n'oblige pas toujours le locataire à souscrire à une assurance, mais elle est dans tous les cas vivement conseillée (surtout l'assurance «incendie et dégâts des eaux»). Néanmoins, elle devient obligatoire si stipulée dans le contrat de location.

LOYER PAYÉ, EXPULSION ÉVITÉE



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

De plus en plus de ménages sont en rupture de logement. La crise économique frappe durement les ménages les plus précaires. Si le loyer n'est pas payé, le risque d'être expulsé du logement est grand. C'est d'ailleurs de plus en plus souvent le cas ... Or il manque de structures alternatives pour faire face à ces expulsions en attendant qu'ils retrouvent un logement à un prix abordable.

Il n'existe pas non plus de dépôt social de meubles efficace pour les gens en transit entre deux déménagements. Les travailleurs sociaux regrettent par ailleurs qu'il n'y ait pas de personnel communal pour porter les meubles lors de ces déménagements.

La réglementation

Une expulsion est une décision du juge de paix qui autorise le propriétaire à rompre le bail et à mettre le locataire dehors du logement loué. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après la signification du jugement par un huissier de justice.

Quelles questions se poser?

- Quel est l'intérêt pour le locataire de payer son loyer?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire de percevoir son loyer?
- Le locataire doit-il toujours payer le loyer?
- Quels risques encourt le locataire qui ne paie pas son loyer?
- Quel recours le propriétaire a-t-il si le locataire ne paie pas son loyer?
- En cas de difficultés financières [pour pouvoir payer son loyer par exemple], que peut faire un locataire?
- Comment se passe une expulsion?
- Qu'arrive-t-il au locataire après une expulsion?
- Que deviennent les meubles lorsqu'un locataire est expulsé de son logement?

Où se renseigner?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Habitat Accompagné du CPAS de Saint-Gilles, 40 Rue Fernand Bernier, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broothaers, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Base légale: les règles particulières du Code Civil.
- Portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Peut-on expulser un locataire en hiver ? En Belgique, la seule obligation qui incombe au propriétaire pour expulser un locataire est de disposer d'un jugement autorisant cette expulsion. Toutefois, le juge peut toujours accepter un délai supplémentaire à la demande du locataire. Une expulsion peut donc avoir lieu à n'importe quelle période de l'année.
- Lors de l'exécution de l'expulsion, les biens du locataire qui se trouveront encore dans l'habitation seront mis sur la voie publique à ses frais. S'ils encombrant la voie publique, ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés durant six mois par l'administration communale (sauf s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques – dans cas, ils seront jetés). L'administration communale tient un registre de tous les biens enlevés et conservés. Le locataire peut obtenir gratuitement un extrait de ce registre mentionnant les biens qui ont été enlevés.
- Le législateur a cherché à humaniser l'expulsion des locataires de deux manières:
 - le juge de paix doit informer le CPAS en cas de procédure d'expulsion. (dans les 4 jours du dépôt de la requête) – le rôle des assistants sociaux est d'assister les locataires, leur permettre une défense en Justice, l'accompagnement lors de l'expulsion éventuelle et la recherche d'un nouveau logement.
 - l'expulsion ne pourra voir lieu qu'au minimum 1 mois à dater de la signification du jugement, sauf dans 3 exceptions:
 - le propriétaire prouve que le locataire a déjà quitté les lieux;
 - les parties conviennent d'une autre date devant le Juge;
 - le juge modifie d'office le délai à la demande d'une partie en cas de graves circonstances.

DÉTECTEUR DE FUMÉE, INCENDIE ÉVITÉ



St
CAS / CSA
ST. GILLES
COMMUNAUTÉ DE BRUXELLES



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

Un détecteur de fumée déclenche une alarme lors de la formation de fumée dans une pièce. Il permet de diminuer le risque d'incendie, grâce à une détection rapide de la fumée [et de réagir]. Bien évidemment aussi de permettre une éventuelle évacuation rapide des lieux.

Il a été prouvé que, grâce à cela, le nombre de morts – ou de blessés graves - dans un incendie domestique diminue de manière sensible. Les incendies peuvent être circonscrits au foyer, ce qui limite les dégâts.

Attention: la fumée est, en quelque sorte, plus dangereuse que les flammes ! Elle assombricit les lieux et se propage tellement vite que vous êtes complètement désorientés, même dans votre propre logement. Dans beaucoup de cas, ce ne sont pas les flammes qui tuent, mais bien les gaz qui étourdissent et asphyxient. La fumée est un poison rapide et insidieux ! Une détection rapide des fumées sauve des vies!

La réglementation

L'installation de détecteurs de fumée est obligatoire dans les logements mis en location dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Quel type de détecteur de fumée choisir ?
- Comment entretenir un détecteur de fumée ?
- Que faire si aucun détecteur de fumée n'est installé ?
- Un seul détecteur de fumée suffit-il pour l'ensemble du logement ?
- Où doi(ven)t être installé(s) le(s) détecteur(s) de fumée ?
- Combien coûte un détecteur de fumée ?
- Qui est responsable de l'installation (ou pas) et de l'entretien d'un détecteur de fumée ?

Où se renseigner ?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broothaers, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkmans, 1060 Bruxelles.
- Service Sécurité, Hygiène et Environnement de la commune de Saint-Gilles, 39 Place Van Meenen, 1060 Bruxelles.
- Direction de l'Inspection régionale du Logement, 80/1 Rue du Progrès, 1035 Bruxelles. www.logement.irisnet.be
- Base légale: les règles particulières du Code Civil.
- Portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Trois types de détecteurs de fumée existent sur le marché :
 - le type ionique est interdit;
 - le type optique est particulièrement conseillé; il est le plus approprié pour découvrir, en toutes circonstances, un feu couvant ou le début d'une formation de fumée;
 - le type thermique est autorisé mais déconseillé.
- Le temps de réaction est sensiblement meilleur lors d'un feu couvant.
- Le détecteur de fumée doit être certifié par BOSEC².
- Il doit être équipé d'une pile lithium d'une durée de vie de plus de 5 ans. A moins que vous ne reliez l'appareil au réseau électrique. Dans ce cas, une simple pile de secours convient.
- Comment entretenir un détecteur de fumée ?
 - changez les piles dès que c'est nécessaire. En principe, lorsque la pile est déchargée, le détecteur émet un signal;
 - dépoussiérez vos détecteurs à l'aide d'un aspirateur, au moins quatre fois par an;
 - testez de temps en temps vos détecteurs en appuyant sur le bouton d'essai. Vous reconnaîtrez ainsi immédiatement l'alarme lorsqu'elle se déclenchera;
 - remplacez votre détecteur de fumée tous les 10 ans.

² Belgian Organisation for Security Certification. Organisme de certification pour les détecteurs de fumées agréé par le Service public fédéral des Affaires économiques.

CHAUFFE-EAU VÉRIFIÉ, ASPHYXIE ÉVITÉE



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

Chaque année en Belgique, l'intoxication au monoxyde carbone (CO) touche des centaines de personnes, dont une partie décède (30 à 40 personnes). Le CO est un gaz inodore et incolore extrêmement dangereux qui provient de la combustion du bois, du gaz, du mazout, du pétrole... Il entraîne l'asphyxie et la perte de connaissance. Dans certains cas, il est produit par les chauffe-eaux qui dysfonctionnent et n'évacuent pas correctement les gaz brûlés vers l'extérieur du logement.

La réglementation

Selon le Code Bruxellois Code du Logement et l'ARGB (Association Royale des Gaziers de Belgique), les chauffe-eaux doivent disposer d'une évacuation des gaz brûlés vers l'extérieur, à l'exception des chauffe-eaux de 5 litres munis d'un dispositif de contrôle de l'atmosphère de type A1as installés dans une cuisine.

Pour les installations et appareils de chauffage au mazout, bois et au charbon, l'entretien et le ramonage doivent se faire chaque année par un technicien agréé. Pour les appareils de chauffage au gaz, seul l'entretien tous les 2 ans (attention, le contrat de bail peut prévoir un entretien annuel) par un professionnel agréé doit être fait.

Le contrôle annuel est nécessaire pour vérifier le fonctionnement des appareils et leur tirage. En outre, si le contrôle annuel est stipulé dans le bail, il devient alors obligatoire. Ceci doit se faire en cours de location, aux frais du locataire qui doit garder la preuve de l'intervention des techniciens.

Pour votre sécurité, il est conseillé de ramoner et entretenir les conduits d'évacuation tous les ans.

D'autre part, les nouvelles chaudières au gaz de + 20 KW doivent avoir un certificat PEB (ces règles ne valent actuellement que pour les appareils de chauffage central, donc pas pour les chauffe-bains ou les poêles à gaz) à renouveler tous les trois ans pour les chaudières au gaz et tous les ans pour les chaudières à mazout.

Depuis janvier 2019, les propriétaires doivent réaliser un contrôle périodique PEB pour les installations intérieures de gaz et de mazout et faire réceptionner les installations neuves ou, dans certains cas, rénovées par des techniciens agréés par Bruxelles Environnement. Cette obligation fait partie de la nouvelle réglementation sur la performance énergétique des bâtiments (PEB).

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Pourquoi faut-il entretenir un chauffe-eau ?
- Comment se rendre compte si l'appareil fonctionne correctement ?
- Qui doit entretenir le chauffe-eau en cours de location ?
- Le propriétaire peut-il exiger une preuve d'entretien ?
- Si le chauffe-eau tombe en panne en cours de location, qui doit payer le technicien ?
- Quels sont les symptômes d'une intoxication ?
- Quel type de chauffe-eau pour quel type d'utilisation ?
- En cas d'accident, qui est responsable ?

Où se renseigner ?

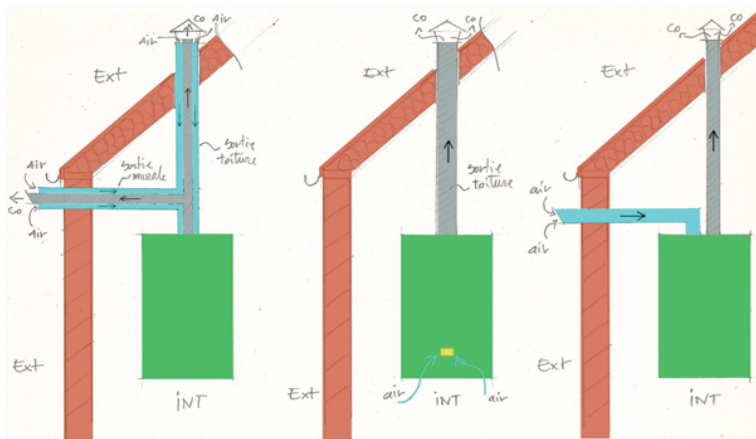
- Bruxelles Environnement (certificat PEB liste techniciens agréés)
<https://www.bruxellesenvironnement.be>
- Le Centre Antipoisons – 070/245.245 (numéro gratuit)
<https://www.poissoncentre.be>
- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Eco&co ; 33 Rue du Fort, 1060 Bruxelles (un atelier sur le CO y est proposé).
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broodthaers, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles.
- Service Sécurité, Hygiène et Environnement de la commune de Saint-Gilles, 39 Place Van Meenen, 1060 Bruxelles.
- Direction de l'Inspection régionale du Logement, 80/1 Rue du Progrès, 1035 Bruxelles.
- Base légale : les règles particulières du Code Civil.
- Portail du Logement - <https://logement.brussels/>
- Le numéro de téléphone gratuit des urgences: le 112

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- A domicile, les chauffe-eaux et les chauffe-bains au gaz sont les appareils le plus souvent mis en cause dans les cas d'intoxication au CO en Belgique.
- Quelles sont les origines des situations à risque ?
 - mauvaise combustion des appareils;
 - mauvais raccordement vers la cheminée;
 - cheminée bouchée;
 - manque d'aération du local;
- Un chauffe-eau est un petit appareil de production d'eau chaude au gaz. Remarquons qu'un appareil électrique ne dégage pas de CO. Souvent, il n'est pas raccordé à une cheminée. On l'appelle généralement « le 5 L » car il peut produire 5 litres d'eau chaude à la minute. Les

techniciens parlent d'un appareil de type A. Quand il est muni d'un contrôle d'atmosphère, on parle alors d'appareils de type A1 AS. Ces appareils sont conçus pour fournir de l'eau chaude de manière intermittente à un évier ou un lavabo, par exemple pour la vaisselle. Il est extrêmement dangereux d'utiliser ce type d'appareil pour alimenter une douche car, vu la quantité d'eau demandée en un bref laps de temps, l'appareil est en sur-utilisation et le risque de dégagement de CO est important. Seuls les chauffe-eaux de 5 litres utilisés seulement pour un évier et munis d'un détecteur de CO peuvent ne pas être raccordés. Les autres chauffe-eaux (10 litres pour une douche, 13 litre pour une baignoire) doivent être raccordés correctement à une cheminée. Il doit alors y avoir une entrée d'air dans le bas de la porte de la salle-de-bain.

- Pour ce qui est des chaudières au gaz, elles doivent être raccordés à une évacuation. Il existe des appareils de type B (raccordés à un conduit d'évacuation, utilisant l'air du local pour la combustion) et de type C (l'air frais est amené au brûleur depuis l'extérieur du bâtiment et les fumées sont également évacuées vers l'extérieur).
- Il existe des primes pour le remplacement de certains appareils comme les chaudières (plus d'info au service Rénovation du CAFA) mais également pour leur entretien.



Chaudière à ventouse (étanche) de type C. La sortie de la buse se fait soit en toiture soit par un des murs extérieur.

Chaudière atmosphérique de type B. la sortie du tuyau se fait en toiture. Attention ce type de chaudière nécessite une alimentation en air continue dans le logement.

Chaudière à ventouse (étanche) de type C. La sortie de la buse se fait en toiture et l'alimentation en air par le mur.

- Quels sont les symptômes d'une intoxication au CO ? La victime présente généralement des signes de malaise avec nausées, vertiges et maux de tête. Dès ces premiers symptômes, il faut consulter immédiatement son médecin traitant pour une prise de sang.
- En cas d'intoxication:
 - ouvrir la fenêtre;
 - éteindre l'appareil;
 - sortir (la personne) de la pièce;
 - appeler les secours.
- A propos des poêles à pétrole et bonbonnes à gaz.
L'utilisation des poêles mobiles au pétrole type Zibro Kamin est à déconseiller car n'ayant pas de système d'évacuation, les gaz brûlés sont rejetés directement dans la pièce. De manière générale, tous les systèmes ne disposant pas d'évacuation des gaz brûlés sont à déconseiller.
- Conseils:
 - aérer minimum 2x15 min/jour le logement en faisant un courant d'air et en ouvrant grand les fenêtres;
 - veiller à bien aérer les pièces où se trouvent des appareils à combustion (S'il y a de la buée sur les fenêtres ou les murs, le local manque d'aération);
 - faire chaque année l'entretien des installations afin de s'assurer d'un bon fonctionnement;
 - vérifier le raccordement des appareils à combustion et vérifier la flamme de ces appareils pour repérer les indices d'une bonne/mauvaise combustion :
Flamme orange = manque d'oxygène, riche de production de CO
Flamme bleue= bonne combustion.
- Remarque: un détecteur de CO peut être prêté gratuitement chez Eco&Co sous certaines conditions.

IMMEUBLE SURPEUPLÉ, DÉCOUPAGES AUTORISÉS ?



SG
CAS CSA
ST. GILLES
COMMISSION DE LA VENTE IMMOBILIERE

LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

Certains propriétaires divisent des immeubles de grands appartements en petits logements, louent les pièces à l'entre-étage ou les greniers et caves en «logements» séparés. Apparaissent alors 15 sonnettes sur un immeuble de trois étages... Les locataires doivent se contenter d'un espace trop petit et inadapté pour pouvoir y loger dignement. On observe parfois un surpeuplement qui occasionne des nuisances aux voisins mais également des problèmes de condensation dans les lieux loués.

La réglementation

Le Règlement Régional d'Urbanisme et le Code bruxellois du Logement imposent des normes minimales d'habitabilité en dessous desquelles il n'est pas permis de considérer les lieux comme un logement. Par ailleurs, la création ou la division d'un logement, le changement d'affectation d'un espace (exemple : un ancien commerce qui devient un logement, un grenier non aménagé qui devient une chambre à coucher, etc) sont des actes sujets à permis d'urbanisme, donc nécessitant une autorisation préalable.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Quel est l'espace minimum que l'on peut mettre en location ?
- Peut-on louer chaque pièce d'un étage, la cave ou le grenier à titre de logement ?
- Un propriétaire peut-il s'opposer à ce que d'autres personnes viennent vivre de manière continue avec son locataire, en cours de location ?
- Le propriétaire peut-il limiter le nombre d'occupants dans le logement mis en location ?

Où se renseigner ?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broodthaers, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles.
- Service Urbanisme de la commune de Saint-Gilles, 39 Place Van Meenen, 1060 Bruxelles.
- Direction de l'Inspection régionale du Logement, 80/1 Rue du Progrès, 1035 Bruxelles.
- Base légale : les règles particulières du Code Civil.
- Le Code bruxellois du Logement Portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>
- La Loi du 10 août 2005 sur les marchands de sommeil, le trafic et la traite des êtres humains.

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Un «logement surpeuplé» c'est quoi? La notion de logement surpeuplé n'existe pas en tant que telle dans les législations applicables en Région bruxelloise. Toutefois, le Code bruxellois du Logement prévoit des superficies minimales pour les logements en fonction du nombre de personnes qui résideront dans les lieux au jour de la signature du contrat de bail. Donc si le ménage (ou les ménages si c'est un logement collectif) s'agrandit après la conclusion du bail le bailleur ne sera pas tenu responsable du surnombre de résidents.
- La crise du logement sévit depuis plusieurs années. Les loyers pratiqués dans le privé sont impayables pour beaucoup. L'offre de logements publics « à finalité sociale » est insuffisante et saturée. La situation est dramatique non seulement pour les ménages à faibles revenus qui doivent survivre dans des logements surpeuplés et/ou inadaptés.
- En cas de relogement dans un logement adapté, la Région de Bruxelles-Capitale peut accorder une aide financière, non remboursable, attribuée dans certaines conditions [voir fiche « allocation de relogement »].
- Le Code bruxellois du Logement définit également des normes de salubrité et d'habitabilité minimales pour définir l'occupation « normale » d'un logement mis en location dans les 19 communes de Bruxelles-Capitale. Une personne seule doit, par exemple, pouvoir jouir de minimum 18m² de surface au sol à titre de logement.
- Un marchand de sommeil, c'est quoi ? Un marchand de sommeil c'est, selon le code pénal (art. 433decies), « quiconque aura abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la situation de vulnérabilité dans laquelle se trouve une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire - de sa situation sociale précaire - de son âge - d'un état de grossesse - d'une maladie - d'une infirmité - ou d'une déficience physique - ou mentale en vendant - louant - ou mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal un bien meuble (caravane, cabane de jardin, bateau, camion, container, matelas, lit) - une partie de celui-ci - un bien immeuble - une chambre - ou un autre espace visé à l'article 479 du Code pénal dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine de manière telle que la personne n'a en fait pas d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus».

Il ne suffit donc pas que le prix de vente ou le loyer soit élevé pour parler d'abus, mais il est nécessaire que l'ensemble des conditions décrites par le code pénal soient réunies.

Le code pénal vise plus largement les propriétaires qui profitent de la situation de détresse de locataires en vue d'en retirer un avantage financier sans mesure par rapport à ce qu'ils ont fourni :

- un immeuble mal entretenu ;
- loué à des locataires en situation précaire ;
- pour un loyer trop élevé.

- Quelles sont les sanctions pour le propriétaire condamné ? Selon le code pénal : « Sera puni d'un emprisonnement de six mois à cinq ans (dix ans si association criminelle) et d'une amende de cinq cents euros à vingt-cinq mille euros » Les sanctions habituellement prévues par la loi : Si l'infraction a porté sur une location, cela peut être l'annulation du contrat de bail. Ce qui est plus sévère que résolution du contrat de bail. En effet, la résolution implique la restitution au locataire de tous les loyers qu'il a payé au bailleur depuis le premier jour de sa location (ce qui implique de disposer des preuves de paiement – ce qui est un problème que l'on rencontre dans ce type de situation). A cela peut s'ajouter des dommages et intérêts compensatoires.
- Quel est dans ce cas le sort du locataire ? Ces locataires, victimes de marchands de sommeil, peuvent être accueillis et/ou accompagnés par des services compétents [le mieux est de s'adresser au CPAS ou à un service social de première ligne].
- De plus en plus de personnes vivent dans des logements surpeuplés et vétustes, ce qui entraîne des problèmes sociaux et de santé. A terme, un logement surpeuplé conduit également souvent à l'exclusion sociale.
- Pour rembourser un emprunt, les propriétaires ont tendance à rentabiliser l'investissement. La tentation est grande de fractionner un immeuble et offrir le plus de logements possibles. Etant entendu que, théoriquement, un grand logement rapporte moins que plusieurs petits [quand il est possible et légal de fractionner].

SALLE DE BAIN VENTILÉE = CHAMPIGNONS ÉVITÉS



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

Les ouvertures d'aération des salles de bain et la ventilation requièrent de plus en plus l'attention car de nombreux propriétaires et locataires ne tiennent pas compte de ce « détail » dans l'acquisition, la construction ou la rénovation d'un bien immobilier. Cependant cela peut se justifier par l'urgence de vouloir acquérir un toit par le locataire ou le besoin du propriétaire de voir ses travaux ne pas lui causer trop d'investissements financiers. Les locaux qui connaissent des problèmes de ventilation et d'aération ont souvent des conséquences qui peuvent nuire à la santé des occupants. Dans des pièces trop humides et mal aérées, on peut fréquemment voir apparaître des champignons, de la moisissure,... Ces phénomènes sont souvent toxiques et peuvent provoquer des maladies et des allergies.

De nombreux logements ont par le passé été construits ainsi sans que ne soient prévues des installations satisfaisant aux exigences du Code bruxellois du Logement qui, à ce moment-là, n'existait pas encore.

Outre les conséquences pour la santé des occupants d'un logement, ne pas aérer correctement son logement peut également occasionner des dégradations au bâtiment.

La réglementation

Tout logement doit être conforme à certaines exigences parmi lesquelles les ouvertures d'aération des salles de bain et la ventilation. Il appartient alors aux pouvoirs publics de favoriser la réalisation de ce droit fondamental par le biais de diverses primes. Le Code bruxellois du Logement stipule que les logements doivent respecter des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipements élémentaires. Ceci comprend notamment des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux égouts, etc.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Le locataire peut-il exiger le placement d'un système de ventilation conforme aux exigences légales ?
- Quelle sanction encourt le propriétaire si le logement n'est pas conforme ?
- Le coût financier de l'acquisition d'un système d'aération est-il à la portée de tous ?
- Les services publics octroient-ils des aides aux citoyens souhaitant installer un système d'aération ou de ventilation dans leur logement ?

Où se renseigner ?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- La CRIPI - (Cellule Régionale d'Intervention en Pollution Intérieure) et son ambulance verte, Bruxelles Environnement – CRIPI, 100 Gulledelle, 1200 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Eco&co, 33 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broodthaers, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles.

- Service Sécurité, Hygiène et Environnement de la commune de Saint-Gilles, 39 Place Van Meenen, 1060 Bruxelles.
- Direction de l'Inspection régionale du Logement, 80/1 Rue du Progrès, 1035 Bruxelles.
- Bases légales : les règles particulières du Code Civil.
- Portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Pour la réalisation du droit fondamental pour chaque citoyen de disposer d'un logement de qualité, les pouvoirs publics ont mis sur pied un Service d'inspection régionale. Celui-ci a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.
- Chaque citoyen peut porter plainte auprès de cette Inspection. Dans le cas où le Service d'inspection régionale constate des infractions, il peut notifier au bailleur l'interdiction de louer le bien. Il va de soi qu'il doit mettre le bien en conformité avant toute nouvelle location.
- Les pouvoirs publics peuvent parfois, par le biais de primes, aider les citoyens à disposer de plus de moyens pour satisfaire aux exigences en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements.
- De nombreuses associations peuvent informer, conseiller ou orienter tant les locataires que les propriétaires pour une mise aux normes.
- Quels sont les gestes de la vie quotidienne que le locataire peut faire pour éviter les moisissures, les champignons ? Par exemple en aérant son logement au minimum 2 fois 15 minutes par jour.
- Comment proposer un logement sain? En aménageant des grilles au bas des portes des pièces d'eau, des fenêtres, un extracteur d'humidité, etc.

LOGEMENT (IN)ADAPTÉ, QUELLE AIDE POUR SE (RE)LOGER?



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

En Région de Bruxelles-Capitale, un nombre très important d'habitations ont été construites il y a plusieurs dizaines d'années. Beaucoup de ces logements ne sont pas conformes aux normes en vigueur. Certains manquent de confort, sont vétustes, inadaptés, voire insalubres.

Or, de très nombreux ménages qui les occupent éprouvent des réticences à quitter leur logement car ils devront souvent faire face à un loyer et des charges plus élevés.

L'allocation de relogement est une aide financière qui a pour but de permettre au locataire ou à une personne sans-abri avec peu de revenus qui souhaite déménager de bénéficier d'une intervention pour payer le loyer du nouveau logement adéquat. Pour ce faire, le demandeur doit répondre à certaines conditions.

L'allocation de relogement remplace depuis le 1er février 2014 l'ancienne Allocation de Déménagement-installation et Intervention dans le Loyer (ADIL).

La réglementation

L'allocation de relogement est constituée d'une allocation de déménagement et d'une allocation de loyer. Ce sont des aides financières destinées :

- Soit aux locataires qui déménagent à cause de l'insalubrité de leur habitat, de son étroitesse ou de son inadaptation aux personnes à mobilité réduite ou aux seniors (de plus de 65 ans). Dans ce cas, ils doivent l'avoir loué et habité pendant au moins un an.
- Soit aux personnes sortant de certaines situations de sans-abrisme. Seuls quatre cas de figure seront pris en compte:
 - les personnes ayant bénéficié de la majoration du montant annuel du revenu d'intégration;
 - les personnes ayant bénéficié de la prime d'installation octroyée par les CPAS aux personnes perdant leur qualité de sans-abri;
 - les personnes munies d'une attestation délivrée par le CPAS et prouvant qu'elles perdent leur qualité de sans-abri;
 - les mineurs mis sous autonomie par décision du juge.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour les locataires ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Quelles sont les conséquences pour le propriétaire du logement inadéquat ?
- Quel est le montant accordé pour ces différentes allocations ?
- Pendant combien temps puis-je bénéficier de ces allocations ?
- Comment obtenir ces allocations ?
- Comment savoir si mon logement est adéquat ?
- Puis-je m'installer où je veux, y compris en Flandre ou en Wallonie ?

Où se renseigner ?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkmans, 1060 Bruxelles.
- Direction de l'Inspection régionale du Logement, 80/1 Rue du Progrès, 1035 Bruxelles. portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>
- Pour les logements sociaux, le Foyer du Sud, 18 Rue de la Source, 1060 Bruxelles.
- Bases légales: les règles particulières du Code Civil.

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Quelles sont les conditions pour bénéficier d'une allocation de relogement pour un locataire?
 - être locataire d'un logement inadéquat ou insalubre (comme défini dans le Code bruxellois du logement) depuis un an au moins et rentrer dans un logement adéquat;
 - les logements doivent être situés dans la Région de Bruxelles-Capitale;
 - ne pas avoir bénéficié de l'allocation des ADIL ou de l'allocation de relogement par le passé;
 - ne pas dépasser le plafond des revenus (voir le site de la Région de Bruxelles-Capitale : www.logement.brusselles/prime);
 - ne pas être propriétaire d'un bien immobilier;
 - ni l'ancien logement, ni le nouveau logement ne peuvent appartenir à membre de la famille jusqu'au 3ème degré;
 - faire la demande maximum trois mois après l'entrée dans le nouveau logement.

- Il existe aussi une allocation de relogement pour les sans-abris. Ces personnes doivent remplir les mêmes conditions que pour le locataire sauf qu'elles doivent sortir d'une situation de sans-abrisme. Les personnes doivent avoir une « attestation de sans-abri » délivrée par le CPAS.
- Au 01/01/2019, le montant de l'allocation de déménagement est de 855,31 €. Ce montant est augmenté de 10% par personne à charge. L'augmentation est limitée à 3 personnes à charge, soit une allocation maximale de 1.111,91 €. L'allocation n'est accordée qu'une seule fois pour l'ensemble des personnes faisant partie du ménage au moment de la demande initiale, à l'exception des enfants à charge.
- Au 01/01/2019, l'intervention pour l'allocation de loyer est plafonnée à 165,72 € (pour un ménage sans personne à charge). Pour la calculer, l'administration prend le montant du loyer (sans les charges) du nouveau logement duquel elle retire le tiers des revenus mensuels. L'Administration tient compte des montants plafonnés par type de logement. Le montant de l'intervention calculé est augmenté de 10% par personne à charge. L'augmentation est limitée à 5 personnes à charge, soit une intervention maximale de 248,58 € par mois.
- L'allocation de loyer est accordée pour une période de 5 ans, renouvelable pour une nouvelle période de 5 ans, et dans ce cas à raison de 50 % du montant après révision des conditions d'octroi.
- Si à l'introduction de la demande, le demandeur est âgé de 65 ans ou plus ou est handicapé à 66 % minimum à titre définitif, et que le logement est reconnu adéquat et adapté, l'allocation de loyer peut être accordée à 100% pour une durée indéterminée.
- Tout changement de situation doit être signalé au plus tard dans les trois mois à la Direction du Logement.

BIEN ASSURÉ = RASSURÉ ET PROTÉGÉ



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

Un incendie ou une inondation peuvent vous priver d'un seul coup du nécessaire vital et vous rendre la vie difficile. Si vous en êtes responsable, vous devrez indemniser les dommages subis. S'assurer correctement peut vous éviter beaucoup d'ennuis. Vous avez tout intérêt à contracter une assurance familiale, aussi appelée assurance en responsabilité civile et une assurance habitation. Cette RC familiale vous protège (vous et votre famille) contre toute forme de dommage (matériel et/ou corporel) occasionné par un membre de votre ménage. En tant que locataire d'une habitation, le propriétaire exigera très souvent que vous souscriviez une assurance habitation afin de couvrir votre responsabilité en cas de sinistre.

La réglementation

Même si elle n'est pas obligatoire sur le plan légal en Belgique, elle le devient si le bail locatif que vous signez exige la prise d'une assurance.

En tant que propriétaire d'une habitation, l'assurance habitation n'est pas obligatoire. Cependant, dans la pratique, si vous avez contracté un emprunt hypothécaire, la banque vous demandera de souscrire une assurance habitation pour protéger votre logement.

Quelles questions se poser?

- Quel est l'intérêt pour les locataires?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire?
- Une RC familiale ou une assurance habitation est-elle obligatoire?
- Suis-je bien protégé face à différents risques comme l'incendie ou les inondations?
- Une assurance me couvre-t-elle dans n'importe quelle situation?
- Combien coûte une telle assurance? Son prix est-il identique chez chaque assureur?

Où se renseigner?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broodtahers, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkmans, 1060 Bruxelles.
- Pour les logements sociaux, le Foyer du Sud, 18 Rue de la Source, 1060 Bruxelles.
- Votre compagnie d'assurance ou votre courtier.
- Portail régional du Logement - <https://logement.brussels/>

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- L'assurance habitation peut varier que vous soyez locataire ou propriétaire de votre logement.
- L'assurance habitation protège votre habitation contre de nombreux risques : incendie, dégâts des eaux, bris de vitres, catastrophes naturelles, vol, etc.
- Les assurances donnent également quelques conseils en matière de prévention : prévention incendie, prévention vol et prévention dégâts des eaux.
- Principaux éléments de la couverture bâtiment du propriétaire :

- incendie : outre les dégâts provoqués par l'incendie lui-même, l'assurance habitation couvre les dommages survenus à la suite d'une explosion ou d'un coup de foudre. Certains assureurs peuvent rembourser jusqu'à la valeur à neuf, c'est-à-dire le montant nécessaire pour reconstruire à neuf, pour autant que vous fassiez effectivement les travaux de reconstruction.

- dégâts des eaux : l'assurance habitation couvre toujours les dommages à la suite d'une rupture de canalisation, d'une fuite, d'une infiltration d'eau par le toit, du débordement d'installations sanitaires ou d'appareils électroménagers.

- électricité : de plus en plus souvent, les dommages aux appareils électriques (court-circuit, surtension, etc.) sont couverts, selon l'assureur, en valeur à neuf pendant un certain laps de temps (5 à 7 ans).

Toutes ces explications ne remplacent pas les conseils avisés d'une compagnie d'assurance.

● Pourquoi souscrire une assurance habitation en tant que locataire ?

- le locataire doit couvrir sa responsabilité locative. En effet, en tant que locataire vous êtes tenu de restituer le logement dans l'état dans lequel vous l'avez reçu, même s'il y a eu un sinistre. En cas de sinistre, la responsabilité du locataire peut être engagée. Même si l'assurance habitation n'est pas obligatoire, la majorité des contrats de bail impose aux locataires de souscrire cette assurance. Le propriétaire a ainsi la certitude que si des dégâts sont occasionnés à son bien, ceux-ci seront couverts par l'assurance du locataire.

- protéger vos biens en tant que locataire. L'assurance habitation protège votre contenu contre l'endommagement et/ou la perte. Vous pouvez également souscrire une assurance vol en complément de votre assurance incendie.

- couvrir votre responsabilité à l'égard des tiers. Un citoyen est responsable des dommages qu'il pourrait causer à un tiers. L'assurance habitation vous permet d'assurer votre responsabilité vis-à-vis des tiers tels que les voisins. Vous êtes en tant que locataire automatiquement responsable si par exemple un incendie se déclare chez vous à moins que vous puissiez prouver le contraire.

Exemple : si un incendie se déclare chez vous, tous ceux qui ont subi des dommages (voisins, automobilistes parkés près de chez vous,...) pourront se retourner contre vous. Votre assurance habitation interviendra pour indemniser toutes ces personnes (tiers) mais également pour vous indemniser afin de pouvoir faire les travaux nécessaires.

CONFORMITÉ DES INSTALLATIONS, SÉCURITÉ DANS LA MAISON



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

Lors de visites domiciliaires, les travailleurs sociaux découvrent souvent des installations de gaz, de plomberie ou d'électricité qui ne respectent pas les réglementations. La conformité des appareils et des installations est une garantie de bon fonctionnement. Bricoler ou rafistoler soi-même des équipements est parfois illégal, mais constitue surtout un danger potentiel pour les occupants d'un logement et les voisins.

La réglementation

L'installation électrique doit être conforme lors de sa mise en service ou lors de toute modification ou extension importante. C'est un organisme agréé qui doit contrôler cette installation, délivrant un certificat de conformité.

Il existe un Règlement Général sur les Installations Electriques (le R.G.I.E.) contraignant pour les installations domestiques (par Arrêté royal du 10 mars 1981 paru au Moniteur Belge du 29 avril 1981).

Quelles questions se poser?

- Quel est l'intérêt pour le locataire?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire?
- Y a-t-il des critères de sécurité? Et dans ce cas : lesquels?
- L'installation électrique doit-elle être neuve?
- Puis-je obliger le propriétaire à réviser l'installation électrique, de gaz ou d'eau de mon logement?
- Doit-il y avoir un compteur électrique, de gaz ou d'eau séparé pour chaque logement individuel?
- Que faire en cas de partage d'un compteur électrique ou s'il y a pontage de mon compteur?

Où se renseigner?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Eco&Co, 33 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broodthaers, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles.
- Service Sécurité, Hygiène et Environnement de la commune, 39 Place Van Meenen, 1060 Bruxelles.
- Bruxelles Environnement (certificat PEB et liste techniciens agréés)
- <https://www.bruxellesenvironnement.be>
- Organismes de contrôle agréés.

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- La conformité des installations intérieures de gaz est basée sur le respect des normes en vigueur. Cette conformité peut, suivant les cas, être basée sur le respect de plusieurs normes. En ce qui concerne les installations intérieures neuves, une norme belge (NBN D51-003) fixe les conditions générales techniques et de sécurité applicables. Cette norme ne couvre pas uniquement les règles à respecter lors du placement de la tuyauterie mais également les règles à respecter lors du placement des appareils d'utilisation que sont pour ne citer que les plus courants, les appareils de chauffages et les appareils de cuisson.
- Réception par un organisme agréé ACEG³, APRAGAZ⁴, ELECTRO-TEST⁵ qui émettra le certificat de conformité (aussi appelé « attestation article 48 ») et le rapport de contrôle positif qu'exige Sibelga pour ouvrir votre compteur. (ou par l'installateur lui-même s'il est certifié « CERGA »).
- Vérification de la conformité des installations intérieures: En ce qui concerne les installations alimentées au gaz naturel, l'article 48 de l'arrêté royal du 28 juin 1971 prévoit qu'à l'ouverture du compteur (de gaz), le gestionnaire du réseau de transport de gaz s'assure que l'installation intérieure est étanche à la pression de distribution. De plus, s'il s'agit d'une installation ou partie d'installation neuve, le distributeur exigera de l'installateur une attestation de conformité de l'installation aux prescriptions des normes NBN correspondantes en vigueur.
- Depuis janvier 2019, les propriétaires doivent réaliser un contrôle périodique PEB pour les installations intérieures de gaz et de mazout et faire réceptionner les installations neuves ou, dans certains cas, rénovées par des techniciens agréés par Bruxelles Environnement. Cette obligation fait partie de la nouvelle réglementation sur la performance énergétique des bâtiments (PEB⁶).

³ Service Externe agréé pour les Contrôles Techniques ACEG disponible sur le site web :

www.aceg.be

⁴ Service Externe agréé pour les Contrôles Techniques APRAGAZ disponible sur le site web :

www.apragaz.com

⁵ Service Externe agréé pour les Contrôles Techniques (SECT) disponible sur www.electro-test.be

⁶ Bruxelles environnement ,certificat PEB disponible sur <http://www.bruxellesenvironnement.be>

- L'entretien de la chaudière devra être réalisé par le locataire tous les 2 ans et doit être réalisé par un technicien agréé par Bruxelles-Environnement (l'entretien inclut: le nettoyage de la chaudière; le nettoyage du système d'évacuation des fumées, le réglage du brûleur, la vérification de certaines exigences comme le tirage de la cheminée, la ventilation du local de chauffe, etc). Cet entretien pourrait être réduit à 1 an si le contrat de bail le stipule.

- Une installation électrique doit être conforme lors de sa mise en service ou lors de toute modification ou extension importante. C'est un organisme agréé qui doit contrôler l'installation, délivrant un certificat de conformité. De plus, pour les installations domestiques, la « remise » en conformité doit se faire tous les 25 ans au minimum, également vérifiée et attestée par un organisme de contrôle agréé. Les éléments indispensables à une installation conforme concernent:
 - les câbles qui forment les différents circuits électriques;
 - la mise à la terre et la liaison équipotentielle;
 - le tableau électrique, composé de disjoncteurs et différentiels;
 - les volumes de sécurité dans la salle de bains.

- En cas de vente, un certificat de conformité de l'installation doit être délivré. Si l'installation n'est pas conforme des travaux doivent être faits dans les 18 mois pour rendre l'installation conforme.

- Chaque logement privé doit avoir son compteur électrique individuel alors que les compteurs gaz et l'eau peuvent être communs.

LOGEMENT BIEN ISOLÉ = ÉCONOMIE ASSURÉE



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

Le parc immobilier (locatif) à Bruxelles est parfois très ancien. Nombreux sont les logements qui ont été construits avant la deuxième seconde mondiale. A l'époque, la situation économique et le bas coût de l'énergie ont contribué à construire des logements énergivores. Aujourd'hui, le coût élevé de l'énergie (et surtout la raréfaction des ressources énergétiques fossiles) et la conscience d'un développement durable nous poussent à réaliser des économies d'énergie.

Les autorités publiques invitent à utiliser les ressources énergétiques différemment par des incitants ou, au contraire, à prendre des mesures dissuasives quant au recours à certains comportements énergivores.

La réglementation

Toutes les constructions ou tous les travaux étant soumis à un permis d'urbanisme nécessitent de respecter les exigences de «Performances Energétiques du Bâtiment» (PEB) concernant la performance énergétique et la ventilation des bâtiments.

Ce certificat indique la classe énergétique du bien sur une échelle allant du A (très économe) au G (très énergivore).

Les exigences PEB dépendent aussi de l'utilisation qui sera faite du bâtiment (habitation, entrepôt, bureaux, etc) et de la nature des travaux. Cela influence l'isolation du bâtiment, la production d'énergie et la ventilation.

D'autres exigences ont trait aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation.

Quelles questions se poser?

- Quel est l'intérêt pour le locataire?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire?
- Est-ce que cela se fait en réalité?
- A quoi cela sert-il, finalement?

Où se renseigner?

- Service Justice de Proximité, 7 Place Broodthaers, 1060 Bruxelles.
- Maison Eco, 33 Rue du Fort, 160 Bruxelles.
- Eco&co, 33 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- CAFA (service rénovation), 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 31 Rue Berkman, 1060 Bruxelles.
- Service de l'urbanisme de la commune, 39 Place Van Meenen, 1060 Bruxelles.
- <http://www.bruxellesenvironnement.be/Templates/Particuliers/informer.aspx?id=11557>).
- La base légale: Le Code bruxellois du Logement et le Règlement Régional d'Urbanisme <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/ordonnance/2003/07/17/2013A31614/justel>

IDENTIFICATION DE L'HABITATION

Adresse Avenue de la construction, 745
1000 Bruxelles

Appartement 6B
appartement 6ème étage, bte 22

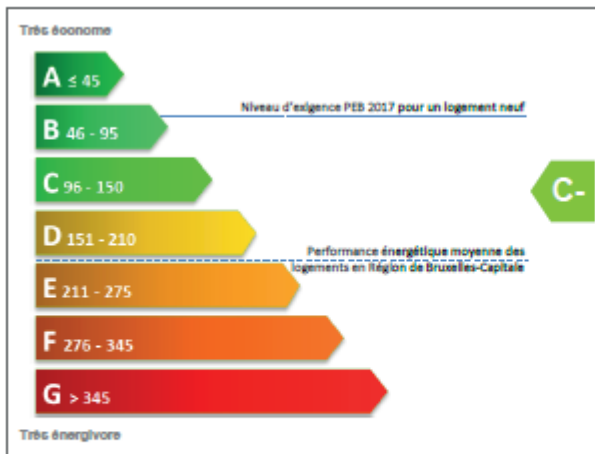
Surface brute 59 m²



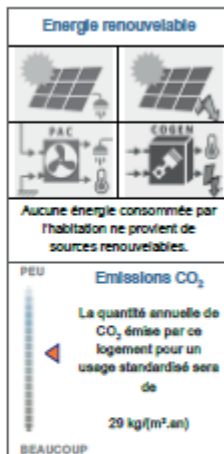
Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique de ce logement et sur les travaux qui pourraient être effectués pour améliorer son niveau de performance énergétique. Cette performance peut être comparée à celle que devrait, au minimum, atteindre ce même logement en construction neuve. Elle peut aussi être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale. **Félicitations, cette habitation est meilleure que la moyenne!**

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

Classe énergétique



Indicateurs spécifiques



Consommation d'énergie primaire

Consommation d'énergie primaire annuelle par m ²	148	[kWhEP/(m ² .an)]
Consommation d'énergie primaire annuelle totale	8.723	[kWhEP/an]

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Est-ce que les propriétaires informent réellement les locataires de PEB?
- A quoi sert ce certificat?
- Qui doit demander le certificat PEB ? Est-il obligatoire?
- Le propriétaire doit-il fournir une copie du certificat PEB au locataire?
- A quoi ressemble un tel certificat ? Quels sont les gestes de la vie quotidienne que le locataire peut faire pour réaliser des économies d'énergie?
- Des dérogations sont possibles dans deux cas de figure :
 - Pour les biens classés lorsque les exigences PEB porteraient atteinte au bâtiment;
 - Et pour les bâtiments où les normes PEB sont techniquement, fonctionnellement ou économiquement irréalisables.
- Des amendes et des sanctions sont prévues: en effet, si les exigences PEB ne sont pas respectées, des sanctions pénales et/ou administratives peuvent être appliquées.
- Quelle est la durée de validité du certificat PEB? Le certificat PEB peut être réutilisé lors d'éventuelles transactions futures pendant 10 ans pour autant qu'aucune modification aux caractéristiques énergétiques n'ait été apportée. Par exemple si la chaudière est remplacée ou le vitrage changé, le certificat PEB devra être mis à jour avant une future transaction (une vente par exemple).
- Le propriétaire doit fournir une copie du certificat PEB au locataire. Cela permettra au locataire de savoir si le logement est bien isolé. Il pourra dès lors avoir une idée de ce que lui coûtera son chauffage, par exemple.
- Comment améliorer l'isolation de son logement?
- Où s'adresser pour avoir des conseils?
- Qu'est-ce qu'un bâtiment passif?
- Qu'est-ce qu'un bâtiment à basse énergie?
- Où s'adresser pour obtenir un certificat?

GARANTIE BLOQUÉE = TOUS RASSURÉS



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

La loi n'impose pas l'obligation de constituer une garantie locative. Elle n'est due que si les parties [souvent le propriétaire] l'ont expressément prévue dans le contrat. Mais, si elle est prévue, la loi règlemente cette garantie, du point de vue de sa forme et de son montant.

On constate que parfois, le bailleur ne respecte pas les dispositions relatives à cette garantie (argent non déposé sur un compte, garantie « CPAS » non acceptée, etc) - parfois par ignorance.

La garantie locative sert à couvrir les éventuels dégâts locatifs (Voir page 20 «L'état des lieux a-t-il eu lieu ?»), les loyers et charges de retard. Elle ne peut pas payer les derniers mois de loyer. Elle est restituée après l'état des lieux de sortie et la remise des clés au propriétaire.

La réglementation

La loi prévoit 3 types de garantie possibles :

1. Le compte individualisé ouvert au nom du locataire («compte garantie locative») sur lequel le locataire déposera l'équivalent de 2 mois de loyer. Ce compte est bloqué et ne pourra être débloqué que sur accord du locataire et du propriétaire ou sur base d'un jugement;
2. Une lettre de garantie locative qui émane d'un contrat type entre le CPAS et la banque;
3. La garantie bancaire qui permet au locataire de constituer progressivement une garantie. La banque garantit le montant total de la garantie équivalente à trois mois de loyer auprès du bailleur. Le locataire a la durée du contrat avec un maximum de 3 ans pour constituer la garantie auprès de la banque;

Aides à la garantie locative

La Région de Bruxelles-Capitale a mis en place une aide pour la constitution de la garantie locative en matière de logement. Le Fonds du Logement accorde des prêts à 0% (avec un maximum de 2 mois de loyer). Voir la page 80, « Pas de garantie, le Fonds du Logement vous appuie ».

Sous certaines conditions, le CPAS peut aussi accorder une aide remboursable pour le paiement de la garantie locative sur un compte bloqué, pour ses bénéficiaires ainsi que pour les personnes étant refusées par le Fonds du Logement.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Quelle est la meilleure formule de garantie qui s'applique à ma situation ?
- Puis-je donner ma garantie en mains propres ? Quelle preuve dois-je avoir ? Que faire si mon bailleur refuse de mettre la garantie sur un compte bloqué ?
- Que couvre la garantie locative ? (Voir page 20 « L'état des lieux a-t'il eu lieu ? »).
- Que se passe-t-il au terme du bail ? Comment débloquer la garantie locative ?

Où se renseigner ?

- CPAS, 40 Rue Fernand Bernier, 1060 Bruxelles.
- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- le Fonds du Logement, Rue de l'Été 73, 1050 Ixelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkmans, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broodthaers, 1060 Bruxelles.

Sur le site du CPAS de Saint-Gilles, vous pourrez découvrir de nombreuses pistes pour répondre aux questions de la fiche pédagogique.

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion

- Si la loi évoque 3 types de garantie possibles au choix du locataire, il faut reconnaître que, dans la pratique, le propriétaire exige souvent le dépôt de la somme sur un compte bloqué. Parfois aussi – trop souvent hélas, il réclame l'argent de la garantie en cash. Ce qui est totalement illégal.
- Un propriétaire peut-il demander trois mois de garantie locative ?
- Comment puis-je constituer ma garantie locative ? Existe-t-il un fonds qui puisse m'y aider ?
- Généralement, le propriétaire préfère le dépôt d'une garantie sur un compte bloqué. Quand un propriétaire exige le paiement d'une garantie de la main à la main, c'est souvent mauvais signe...
- Quid des intérêts bancaires ?
- Souvent, quand un locataire quitte un logement, le propriétaire garde la garantie locative en attendant d'avoir établi un état des lieux de sortie. Ce peut être une transition difficile pour le locataire qui doit constituer la garantie locative pour le nouveau logement.
- Comment le locataire peut-il récupérer la garantie locative ?
- A la fin du contrat de bail, le locataire peut-il cesser de payer son loyer à hauteur du montant de la garantie locative qu'il a déposée ?

AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE, SOLUTION IDEALE?



OK

C'EST QUOI UNE

AIS?


CAS / CSA
ST. GILLES
ASSOCIATION D'INTERMÉDIAIRES IMMOBILIERS

LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

Le nombre de logements inoccupés a tendance à diminuer à Saint-Gilles [et en Région bruxelloise], la situation reste très préoccupante. Même si de nombreuses raisons peuvent expliquer ce vide locatif : la difficulté pour le propriétaire de gérer le bien (ou de le rendre conforme aux réglementations de plus en plus contraignantes), la peur de ne pas percevoir le loyer, le souvenir de mauvaises expériences, etc Il y a aussi des raisons moins honorables : la spéculation, notamment.

Ce n'est pas l'objet ici. Ceci étant, beaucoup de logements restent vides alors qu'ils pourraient être mis en location, certains propriétaires éprouvent également une difficulté à gérer leur bien. Les propriétaires peuvent confier leur bien à une Agence Immobilière Sociale [AIS].

La réglementation

Une Agence Immobilière Sociale (AIS) est une association qui agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les locataires à la recherche d'un logement. Le propriétaire, en échange des certaines garanties, accepte de louer son logement moins cher que sur le marché locatif privé. Ce qui permet à des personnes ayant des revenus modestes d'accéder à des logements de qualité et à loyers abordables.

Les Agences Immobilières Sociales (AIS) sont reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour les propriétaires qui souhaitent mettre une maison ou un appartement en location à Bruxelles, les Agences Immobilières Sociales sont des partenaires idéaux. Les AIS se chargent de toute la gestion locative dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion. Les propriétaires qui confient leur bien à une AIS se voient accorder de nombreux services et garanties, dont le paiement assuré des loyers chaque mois ou encore l'entretien du logement. En échange de cette gestion locative sans risque et sans souci, ils doivent cependant accepter un loyer inférieur au prix du marché.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Le montant du loyer est-il vraiment intéressant pour le propriétaire ?
- Quelles sont les conditions générales pour avoir accès à un logement dans une AIS ?
- Comment introduire une demande de logement ?
- Y a-t-il une AIS à Saint-Gilles ?

Où se renseigner ?

- AIS Verhaegen, 121 Rue de Mérode, 1060 Saint-Gilles.
- AIS Quartiers, 323/8 Rue du Progrès, 1030 Bruxelles.
- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- <https://www.fedais.be>

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Le loyer est garanti chaque mois ! Le loyer est toujours versé au propriétaire, même si le locataire ne paie pas et même si le logement est inoccupé.
- Le logement est entretenu « en bon père de famille ». L'AIS couvre en cours et en fin de contrat les dégâts locatifs. Le propriétaire est donc certain de récupérer son bien en bon état. L'usure normale et la vétusté restent à charge du propriétaire.
- Depuis le 01/01/18 des avantages tels que l'exonération du précompte immobilier et des primes à la rénovation sont octroyés aux propriétaires qui mettent leur bien en gestion AIS.
- Les Agences Immobilières Sociales offrent une gestion locative sans risque, dans le cadre d'un mandat de gestion, d'une location avec accord de sous-location ou d'un bail emphytéotique. Ce service est idéal pour les personnes qui n'ont pas le temps d'assurer la gestion locative de leur bien ou qui vivent en dehors de Bruxelles ou à l'étranger.
- Le propriétaire qui laisse un logement inoccupé peut être taxé – voire être poursuivi pénalement.

La Cellule «Logements Inoccupés» du Service Public Régional de Bruxelles peut recevoir les plaintes et poursuivre le propriétaire d'un logement inoccupé. L'infraction peut être révélée par une enquête d'initiative menée par la Cellule ou via une plainte déposée auprès du service.

- Pour un logement inoccupé, le montant de l'amende encourue s'élève à 500 € par mètre courant de façade, multiplié par le nombre de niveaux inoccupés et le nombre d'années d'inoccupation. Les sous-sols et combles non aménagés ne sont pas retenus dans ce calcul.
- A Saint-Gilles, la taxe sur les logements inoccupés est de 400 € par mètre de façade [pour un rez commercial, le montant est doublé] multiplié par le nombre d'étages inoccupés. Dans certaines communes bruxelloises, on multiplie aussi par le nombre d'années d'inoccupation. Même si tout cela est parfois difficile à prouver.

- L' AIS se charge :
 - du choix du locataire et de la conclusion du bail ;
 - de la perception du loyer ;
 - de la supervision des travaux éventuels de réparation ;
 - de l'accompagnement dans l'entretien à charge du locataire (petits travaux de remise en état du logement, entretien des différents équipements : chaudière, ascenseur, chauffe-eau, boiler...) ou à charge du propriétaire ;
 - du suivi et de l'accompagnement du locataire si nécessaire.
- Pour bénéficier des services et garanties offerts par les Agences Immobilières Sociales, le propriétaire doit :
 - fournir un logement répondant aux normes minimales de salubrité établies par la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - accepter un loyer inférieur au prix du marché ;
 - confier son bien en gestion ou en location à une Agence Immobilière Sociale dans le cadre d'un mandat de gestion ou d'un contrat de bail principal.
- En cas de travaux importants de rénovation, l' AIS confère au propriétaire le droit au bénéfice d'une aide à la rénovation octroyée par la Région de Bruxelles-Capitale. L'aide à la rénovation s'applique uniquement aux habitations construites avant 1945. Le montant maximum de l'aide varie en fonction de la localisation du logement et du type de travaux envisagés.
- Quel bien confier à une AIS ?
- Le parc de logements mis en location par les AIS est très diversifié. Il compte plus de 3500 maisons, appartements ou studios de tous styles et de toutes époques (des maisons anciennes, comme par exemple des immeubles classés, mais aussi des constructions récentes).

Qu'en est-t-il à Saint-Gilles?

- Dans quel quartier?
- Sous quelles conditions?
- Les AIS gèrent des biens situés dans tous les quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Le propriétaire récupère-t-il son bien à un certain moment?
- Ne laissez pas vos maisons vides!
- Pour les propriétaires qui souhaitent mettre une maison ou un appartement en location à Bruxelles, les Agences Immobilières Sociales sont des partenaires idéaux.
- Louer un logement auprès d'une AIS est toujours intéressant pour un locataire:
 - le logement a un loyer modéré et répond aux besoins et à la situation de la famille;
 - il y a un accompagnement social du locataire;
 - certitude d'habiter un logement répondant aux critères de salubrité en vigueur.
- Chaque AIS a ses propres conditions d'inscription et d'attribution de logements. Il n'existe pas de registre d'attente commun. Aucune personne du ménage ne peut posséder en pleine propriété, en usufruit ou en emphytéose un bien immobilier, sauf cas exceptionnel.
- A Saint-Gilles il y a deux Agences Immobilières Sociales : l'AIS « Théodore Verhaegen » (rue Théodore Verhaegen, 67) et l'AIS « Quartiers » (dont le siège social se trouve rue du Progrès 323 à Schaerbeek) dont s'occupe l'Union des Locataires de Saint-Gilles.

- Pour l' AIS « Quartiers », les inscriptions et les attributions se font exclusivement via les Unions de Locataires en fonction des règles établies par chaque Union des Locataires. A Saint-Gilles, c'est l'Union des Locataires de Saint-Gilles (situé à rue Berckmans 131) qui peut procéder à l'inscription (le mardi de 14h à 16h et le jeudi 10h à 12h). Pour s'inscrire il faut présenter une copie de la carte d'identité – ou de la carte de séjour, une composition de ménage et une preuve de revenus. Il est important de savoir que s'inscrire à l'Union des Locataires de Saint-Gilles ne donne droit qu'à une inscription pour un logement situé à Saint-Gilles et à Ixelles et non pour l'ensemble des logements gérés par l' AIS « Quartiers ».

LOGEMENT PARTAGÉ = RISQUES À ENVISAGER



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw1060.be

Le Constat

Le plan d'action national d'inclusion sociale estimait en 2004 que la précarité par le logement serait de l'ordre de 7%. L'on pourrait considérer que ce pourcentage est largement dépassé de nos jours. Face à cet état de fait, en vue de trouver des solutions, on pourrait recourir à un système d'habitat alternatif comme par exemple la colocation. D'ailleurs, le Code bruxellois du Logement récemment mis à jour, évoque clairement cette piste.

Il est de plus en plus difficile de trouver un logement confortable abordable à Saint-Gilles. Hélas, parmi les critères d'octroi d'allocations de remplacement, partager un espace de vie avec une ou plusieurs autres personnes fait parfois basculer son statut d'isolé à celui de cohabitant. Un « piège » dans lequel peuvent tomber les personnes les plus fragiles et faibles.

La réglementation

La situation familiale de chacun a une influence sur les revenus. Que ce soit en matière de revenus du travail ou d'allocations de remplacement (chômage, maladie, allocation d'insertion, etc), revenus aux personnes âgées, etc.

En matière de situation familiale, il existe trois catégories : la personne ayant charge de famille (le chef de ménage), l'isolé et le cohabitant.

Plusieurs formules d'occupation alternatives existent : l'habitat solidaire, l'habitat groupé, les kots étudiants collectifs, la colocation, la cohabitation intergénérationnelle, l'habitat précaire, etc.

La colocation désigne le fait de réaliser une location en commun ou plus précisément de partager en commun un logement. Après la signature de leur bail avec le propriétaire, les colocataires possèdent tous les mêmes droits et devoirs vis-à-vis du bailleur.

Petit à petit, on observe que des colocataires peuvent garder leur statut en colocation moyennant le fait de prouver qu'ils ne partagent pas les frais liés au ménage. Certains cours et tribunaux ont tendance à confirmer le statut « isolé » à des colocataires dans cette situation.

Il faut aussi noter que depuis l'arrêt de la Cour d'arbitrage du 28 juillet 2006, la personne qui a un enfant mineur (non marié) à charge et qui vit en habitat groupé conserve le taux supérieur « famille à charge ».

Le Code bruxellois du Logement prévoit le Pacte de Colocation (art257 et suivants) reprenant des règles propres à celle-ci.

Au niveau du statut de cohabitant et isolé quand on cohabite, il faut savoir qu'il y a eu récemment deux arrêts de la Cour de cassation qui vont dans le sens d'une reconnaissance du statut d'isolé dans le cadre de la colocation:

- 1) Notion de cohabitation en chômage : le premier arrêt de la Cour de cassation attendu Cass., 9 octobre 2017, n° S.16.0084.N
- 2) Cohabitation et chômage : nouvel arrêt de la Cour de cassation Cass., 22 janvier 2018, n° S.17.0039.F

(source : site terralaboris: <http://www.terralaboris.be/spip.php?rubrique734>)

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour les locataires ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- En quoi favoriser la colocation pourrait être une solution à la crise du logement ?

Où se renseigner ?

- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Le CODES, 43 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Le Fonds du Logement, 73 Rue de l'Été, 1050 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broodthaers, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles.

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Il faut distinguer cohabitation et colocation. Par cohabitation, il faut entendre le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères. La colocation désigne le fait de réaliser une location en commun ou plus précisément de partager en commun un logement, sans pour autant «vivre ensemble» avec des parties communes et d'autres privées.
- Qu'appelle-t-on être cohabitant ? Isolé ? Chef de ménage ?
- Si je partage la même adresse qu'une ou plusieurs autres personnes : comment puis-je prouver – si tel est le cas – que je ne suis pas cohabitant ?

- L'ONem, Actiris, l'INAMI, l'Office des Pensions, le CPAS peuvent-ils inspecter le logement pour vérifier si le locataire est cohabitant?
- Parfois, un logement est identifié comme « colocation » du fait d'une composition de ménage qui reprend toutes les personnes domiciliées et habitant à la même adresse. C'est parfois le cas lorsque le propriétaire met en location un bien non conforme d'un point de vue urbanistique.
- Deux bénéficiaires d'un revenu de remplacement, colocataires d'un même logement, peuvent-ils être considérés différemment selon l'assistant social qui les suit?
- C'est quoi un habitat groupé?
- C'est quoi une colocation?
- C'est quoi un habitat kangourou?
- Les tribunaux parlent-ils tous de la même voix en cas de litige sur le statut de cohabitant?
- La formule de colocation présente des avantages pour les deux parties.
- Pour beaucoup de colocataires, la colocation (choisie ou contrainte) est devenue une étape quasi incontournable de leur parcours. Qu'ils soient étudiants ou jeunes travailleurs, la colocation sert bien souvent de transition entre la vie chez les parents et la vie en couple ou seul.
- Selon une étude du CRIOC (Centre de recherche et d'information des organisations de consommateurs) réalisée en 2010, vivre en colocation permettrait de réaliser des économies de près de 40 % par rapport à un loyer de locataire dit classique.

- Du côté des propriétaires, c'est souvent l'aspect financier qui l'emporte (éviter de lourds travaux, tracas en permis d'urbanisme... afin de conserver une seule unité de logement).
- Certains propriétaires hésitent à accepter une colocation en raison d'un éventuel risque de dégâts matériels inhérents au nombre de colocataires et, dans l'esprit des certains propriétaires, à l'âge moyen des colocataires.
- Les propriétaires pointent aussi un problème de stabilité qui est avancé pour expliquer leur refus. Selon l'Observatoire des loyers bruxellois, les colocataires âgés de 25 à 44 ans ne restent, en moyenne, que deux ans et demi dans le même logement, soit moins que la durée classique d'un bail à résidence. Et pour beaucoup de propriétaires, l'assurance de voir son bien loué pour un certain temps est un facteur de tranquillité d'esprit, d'une importance capitale.
- La colocation est un concept en plein essor. Les propriétaires se retrouvent un peu dépourvus face à ce genre de situation. Ils se posent un tas de questions. Faut-il louer la maison chambre par chambre, en signant un bail différent avec chaque colocataire? Qu'advient-il des parties communes dans ce cas? Comment cela se passe-t-il au niveau juridique? Mes droits sont-ils identiques face à une multiplication des locataires?
- De plus en plus de propriétaires exigent d'inscrire tous les locataires sur le bail. Les deux parties y voient un avantage: le propriétaire s'assure de savoir qui loge dans son bien, les colocataires assument chacun leurs devoirs.
- La solidarité financière entre les locataires n'est néanmoins pas garantie. Le principe général est que la solidarité n'est pas présumée et est donc absente si aucune clause ne l'indique. La première chose à laquelle il faut donc être attentif est d'inclure une clause de solidarité. Sans cela, le propriétaire se voit donc obligé de poursuivre chaque locataire individuellement en cas de problème et ainsi multiplier les procédures.

- Quid de la garantie locative dans le cas d'une colocation? Une question à laquelle le propriétaire a tout intérêt à répondre dans le contrat de bail.
- Il est possible de maintenir un taux isolé à condition d'apporter la preuve de ne partager aucune dépense (excepté loyer et charges) avec les autres membres du logement (en dehors de la convivialité). Une preuve qui n'est pas évidente à soumettre.

PAS DE GARANTIE ? LE FONDS DU LOGEMENT VOUS APPUIE



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw.1060.be

Le Constat

La majorité des contrats de bail prévoient le paiement d'une garantie locative équivalente à deux mois de loyer, à payer dès la conclusion du contrat ou à tout le moins dans un délai très bref.

Il n'est pas facile pour un candidat locataire de réunir une telle somme dans un court délai, et les bailleurs, face à un panel de candidats, préféreront celui qui peut payer immédiatement sa garantie.

D'autre part, si un usager fait appel à son CPAS pour constituer sa garantie, le propriétaire en sera informé avec toutes les conséquences qui peuvent en découler.

En effet, que ce soit par une lettre de garantie ou une somme bloquée sur un compte, le locataire ne pourra pas dissimuler qu'il est aidé par le CPAS pour constituer sa garantie locative.

Les associations réclament depuis longtemps un fonds de garantie universel qui aurait pour objet d'aider efficacement les locataires et soulager les CPAS d'une charge financière importante.

La demande a été entendue, et un fonds a été créé, mais qui n'est pas universel : seules les personnes réellement dans le besoin financier pourront devenir membres de ce fonds.

La réglementation

La loi n'impose pas l'obligation de constituer une garantie locative. Elle n'est due que si le contrat le prévoit expressément. Mais si une garantie est demandée, elle doit respecter les obligations légales : le montant ne peut pas dépasser deux mois de loyer et doit être déposé sur un compte en banque «garantie locative» ouvert au nom du locataire.

Si le bailleur réclame quand même un versement à la main, ne pas oublier d'exiger un reçu. Durant toute la durée du contrat, le locataire peut exiger que le propriétaire verse la somme sur un compte « garantie locative » ouvert au nom du locataire.

Pour aider le locataire à constituer sa garantie locative, un fonds mutualiste régional d'aide à la constitution d'une garantie locative en matière de logement, dénommé Fonds BRUGAL, a été créé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 septembre 2017 (Moniteur belge du 4 octobre 2017).

Ce Fonds s'adresse aux personnes qui ne sont pas en mesure de rembourser un prêt, même à taux zéro et/ou qui sont en situation d'endettement. Le Fonds BRUGAL versera, de manière anonyme, la garantie sur un compte bloqué au nom du locataire demandeur. Il ne pourra pas intervenir si le propriétaire exige un versement à la main.

En contrepartie, une cotisation minimale doit être payée tous les mois au Fonds. (Entre 5 et 31 € selon les ressources financières disponibles) les 3 premières années, et 5 € après la troisième année).

En fin de contrat de bail, le locataire doit restituer la garantie locative au Fonds du Logement. Si la garantie est rendue, le fonds reversera le montant des cotisations versées.

Si la garantie n'est pas rendue, ou rendue en partie, le Fonds du Logement gardera les montants nécessaires sur les cotisations versées.

Quelles questions se poser?

- Quel est l'intérêt pour le locataire?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire?
- Combien de temps vais-je devoir payer ma cotisation?
- Que se passe-t-il si j'arrête de payer ma cotisation?
- Que se passe-t-il en fin de bail?
- Puis-je encore faire une demande de garantie au CPAS?

Où se renseigner?

- Fonds du Logement, 73 Rue de l'Été, 1050 Bruxelles.
- CPAS, 40 Rue Fernand Bernier, 1060 Bruxelles.
- CAFA, 25 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Le Codes, 76 Rue du Fort, 1060 Bruxelles.
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berckmans, 1060 Bruxelles.
- Service Justice de Proximité, 7 Place Broothaers, 1060 Bruxelles.

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion:

Conditions d'accès au Fonds:

- C'est le Fonds du Logement qui, sur base des revenus, décide si l'utilisateur rentre dans le champ du crédit à taux zéro % ou du Fonds Brugal.
- Le logement doit être situé à Bruxelles.
- Le bail doit être de minimum 1 an.

- Le logement ne peut pas être un logement social.
- Le logement doit répondre aux normes élémentaires de sécurité, salubrité, d'habitabilité et d'équipement.

Délais:

Le Fonds examine la demande et verse la garantie dans un délai rapide - ce délai est plus court que celui du CPAS, puisque le Fonds n'est pas tenu de faire une enquête sociale avant d'avancer une garantie locative.

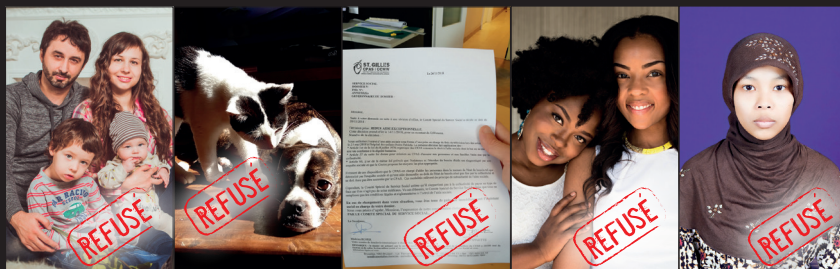
Que se passe-t-il en cas de non-paiement des cotisations ?

Un rappel et une mise en demeure seront envoyés. Si le retard de paiement se poursuit, l'adhérent est exclu du Fonds BRUGAL. Dès lors, la garantie locative devient immédiatement exigible, ce qui veut dire que le locataire doit la rembourser immédiatement au Fonds du Logement, même si le contrat de bail n'est pas terminé (Déduction faite des cotisations déjà versées).

Que se passe-t-il en fin de contrat de bail ?

- Les propriétaires mettent souvent du temps à rembourser la garantie : pour éviter une situation difficile, une 2ème garantie pourra être versée, même si la première n'est pas encore remboursée.
- Si la garantie est restituée par le locataire: le Fonds rembourse les cotisations versées.
- Si la garantie est restituée en partie par le locataire, le Fonds remboursera la différence entre les cotisations versées et la garantie.
- Si la garantie n'est pas rendue, le locataire aura une dette auprès du Fonds, qu'il devra rembourser avant de pouvoir demander une nouvelle garantie.

REFUSER SUR UN CLICHÉ, STOP AUX PRÉJUGÉS



LOUER A TOUT PRIX ?

www.cpas-ocmw.1060.be

Le Constat

Malgré que le droit au logement soit un droit fondamental (consacré par l'article 23 de la Constitution), de nombreuses personnes sont tout de même victimes de discriminations. Il apparaît que les propriétaires ne sont pas disposés à louer ou à vendre leurs biens, par exemple à des immigrés, à des jeunes, à des handicapés ou encore à des femmes seules avec enfants. D'autres demandent des loyers ou des garanties trop élevées, ou exigent des documents ou des références inutiles – voire illégaux.

On peut constater que plus les revenus d'un ménage sont modestes, plus il lui est difficile de trouver un logement ; même si le ménage démontre qu'il arrivera à payer le loyer.

La loi anti-discrimination impose de présenter des preuves de ces discriminations. Or, il est souvent très difficile de les fournir car les propriétaires ne doivent pas justifier le choix de leurs locataires.

La réglementation

La Commission de la protection de la vie privée (aujourd'hui appelée « autorité de protection des données ») a publié une recommandation⁷ intéressante et importante dans le domaine du logement, qui touche aux questions liées à la discrimination.

Cette recommandation s'adresse aux bailleurs et agents immobiliers et porte sur le traitement des données des candidats locataires. Elle donne une série d'informations précieuses pour évaluer la pertinence, voire la légalité, de certaines demandes d'informations relatives aux candidats locataires.

La nouvelle ordonnance fixe une liste des données exigibles par le propriétaire du candidat à la location (article 11 de l'ordonnance du 27 juillet 2017 qui modifie l'art 200ter du Code bruxellois du Logement).

- Noms et prénoms du candidat preneur;
- Moyen de communication avec le candidat preneur;
- L'adresse du preneur;
- Tout document attestant de l'identité du preneur;
- La date de naissance afin de pouvoir vérifier la capacité de contracter en Belgique;
- Tout type de document qui permet d'évaluer le nombre de personnes qui composent le ménage;
- Le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.

Quelles questions se poser ?

- Êtes-vous discriminé ?
- Que faire ?
- Que dit la loi en matière de discrimination ?
- Comment réagir face à une annonce discriminatoire ?

⁷ http://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/recommandation_01_2009_0.pdf

- Comment réagir si vous êtes témoin d'une discrimination?
- Quels types de documents puis-je demander à mon locataire pour me rassurer?

Où se renseigner ?

- UNIA (Le Centre interfédéral pour l'égalité des chances a réalisé une brochure) : « La discrimination au logement : comment réagir? Informations pratiques » - Elle est téléchargeable sur le site internet.
 - http://www.diversite.be/sites/default/files/legacy_files/Huisvesting/CECLRLOGEMENTFR.pdf
 - Cette brochure peut également être commandée (gratuitement) auprès du Centre:
 - Par téléphone : 0800/12 800
 - Par e-mail : epost@cntr.be (en précisant : « Brochure Logement »).
- MRAX, 37 Rue de la Poste, 1210 Bruxelles 02/209.62.50 - mrax@mrax.be

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Le type de revenus est le motif de discrimination le plus fréquemment rencontré en matière de logement. Exemple: refus de location à des personnes émergeant du CPAS ou bénéficiant d'allocations de remplacement.
- Certaines Agences Immobilières Sociales consignent des renseignements sur les candidats locataires pour les sélectionner en rapport avec les desiderata de propriétaires voulant des clients «sur mesure». C'est illégal.
- Prouver la discrimination est très difficile. Le propriétaire n'est pas tenu de justifier son choix. Ceci dit, s'il le justifie, il doit le faire en respectant les lois. Dans le cas contraire, le candidat locataire peut porter plainte notamment auprès d'UNIA ou du MRAX.
- Peut-on piéger un propriétaire discriminant comme le font certaines associations? Et est-ce légal? Oui, renseignez-vous auprès du MRAX ou de UNIA.

