

VIVRE EN BELGIQUE

LE LOGEMENT

TABLE DES MATIÈRES

LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT	4
LA VISITE DU LOGEMENT : LES QUESTIONS À SE POSER AVANT LA LOCATION	12
BAIL ET LOCATION	16
L'INSTALLATION DANS LE LOGEMENT	24
LES ASSURANCES	36
L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS	40
ÉCONOMIE D'EAU ET D'ÉNERGIE	44
SÉCURITÉ ET HYGIÈNE DANS LE LOGEMENT	50
L'ACHAT D'UN LOGEMENT	62
SERVICES SOCIAUX/ASSOCIATIONS	78
SPÉCIALISÉES EN MATIÈRE DE LOGEMENT	78

FICHE 01 LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT

LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT^[01]

1/ LES LOGEMENTS PRIVÉS

Il s'agit des logements loués par les propriétaires privés. Ils fixent librement le prix du loyer.

Les logements privés constituent la grande majorité des logements actuels en Belgique.

2/ LES LOGEMENTS SOCIAUX

Il s'agit des logements loués par une des sociétés de logement social. Chaque région en Belgique (bruxelloise, wallonne et flamande) a ses propres sociétés de logement et régleme les contrats de location.

3/. LES LOGEMENTS COMMUNAUX ET LES LOGEMENTS CPAS

Ce sont des logements qui sont de la propriété des communes et des CPAS.

4/. LES LOGEMENTS DES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES

Les agences immobilières sociales (AIS) louent des logements privés et les mettent en location à prix réduit pour permettre aux personnes en difficulté financière de se loger.

5/. LES LOGEMENTS DU FONDS DU LOGEMENT

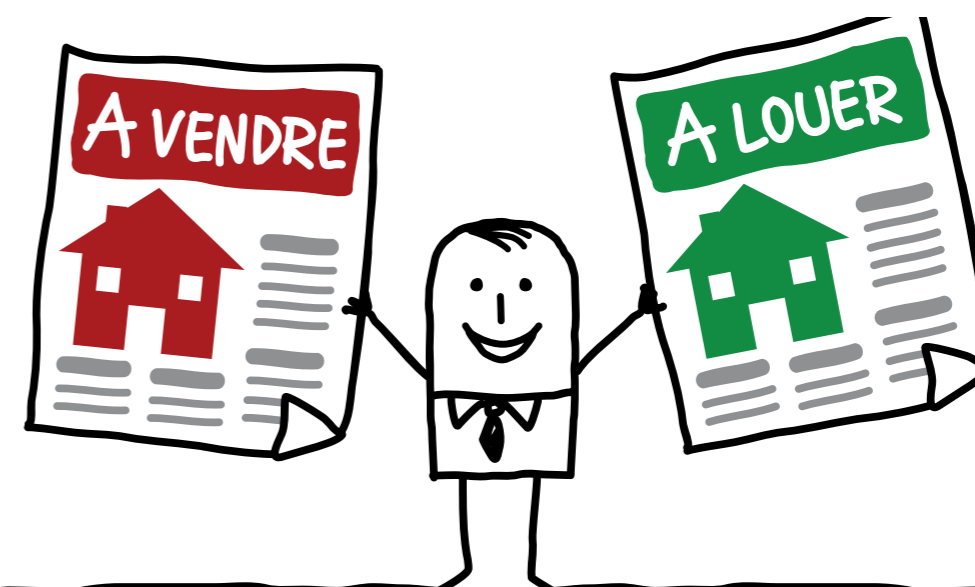
Le Fonds du Logement, à travers son service d'aide locative, achète, rénove et donne des habitations en location aux familles les plus démunies de la Région, moyennant un loyer très modéré. Ces habitations destinées à être louées à des ménages à revenus faibles et ayant des difficultés de se loger décemment.

[01]. Sauf mention contraire, les informations qui suivent sont principalement extraites des fiches d'information réalisées par le service logement du CIRE. Elles sont disponibles en différentes langues à l'adresse suivante : <http://www.cire.be/services/logement/fiches.html>

LE LOYER DÉPEND :

- ◆ des revenus du locataire ;
- ◆ de sa composition familiale ;
- ◆ de l'état du logement ;
- ◆ de l'âge du logement ;

Le nombre de logements sociaux n'est pas très élevé par rapport au total de logements existants et les listes d'attente sont parfois très longues.



LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT PRIVÉ

Elle peut se faire notamment via :

- la consultation des annonces immobilières dans les journaux locaux, dont les journaux « toutes boîtes » comme le VLAN ;
- la consultation des annonces affichées dans certains magasins (librairies, supermarchés...);
- la consultation des sites spécialisés sur internet ;
- le repérage dans la rue des affiches orange et noir « À louer ». (NB : Depuis 2007, l'affichage du prix du loyer est obligatoire. Cependant, beaucoup de propriétaires ne respectent pas cette obligation).

Avant de louer le logement, il faut le visiter et donc prendre rendez-vous avec le propriétaire.

Il existe des services sociaux/associations spécialisées qui peuvent aider dans le cadre de la recherche d'un logement. Il s'agit d'un travail social gratuit (voir [fiche 10](#)). Il est cependant important de vérifier, **avant de se déplacer**, le type d'aide que ces services peuvent vous apporter et éventuellement les heures de permanence.

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

LES CONDITIONS D'ACCÈS

Pour avoir accès au logement social, certaines conditions doivent être remplies parmi lesquelles la :

- **Condition de propriété** : le demandeur ne peut pas être propriétaire d'un logement ni en Belgique, ni à l'étranger (même dans son pays d'origine)
- **Condition de revenus** : les revenus ne peuvent dépasser un certain plafond qui varie en fonction de la composition du ménage.
- **Condition de séjour en Belgique** : Pour pouvoir être inscrit sur la liste d'attente des candidats locataires, au moins un des membres du ménage (n'ayant pas la qualité d'enfant à charge) doit être inscrit dans le registre de la population ou des étrangers.



NB : À Bruxelles, les personnes inscrites au registre d'attente peuvent s'inscrire dans une société de logement social sous conditions particulières (voir point suivant).

LA PROCÉDURE

En région de Bruxelles-Capitale et en région wallonne, le « candidat locataire » doit s'inscrire auprès d'une seule des sociétés de logement social qui devient sa société de référence : c'est l'inscription multiple. Il faut remplir un formulaire unique mais il est possible d'étendre sa demande à d'autres sociétés, dans d'autres communes. Elles seront automatiquement informées de la demande « multiple » mais c'est la société de référence qui gèrera le dossier et c'est uniquement auprès d'elle qu'il faudra prendre soin de maintenir le dossier à jour.



Attention ! : A Bruxelles, l'inscription multiple est réservée aux personnes inscrites aux registres de la population ou des étrangers. Pour les autres étrangers légaux (registre d'attente, notamment demandeurs d'asile) il est possible de s'inscrire séparément dans les sociétés de leur choix et il faut renouveler leur inscription tous les 2 ans. L'attribution d'un logement ne peut se faire qu'une fois le statut obtenu.

En Wallonie, ni le Code wallon du Logement ni ses arrêtés d'application ne règlent cette question délicate.

Avec le formulaire d'inscription, il faut remettre tous les documents nécessaires : attestation de revenus, composition de ménage, preuve que l'on n'est pas propriétaire...).

La priorité au moment de l'attribution des logements (quand un logement correspondant aux besoins du candidat locataire se libère) dépend :

- du nombre de points attribués (les priorités d'octroi sont établies avec une série de points en fonction de la situation du candidat locataire) ;
- du numéro d'ordre de la demande ;

La durée d'attente peut être longue (parfois plusieurs années).

Les candidats locataires sont tenus, chaque année (la société envoie une lettre de rappel), de confirmer leur demande. Il est indispensable de prévenir la société de logement en cas de déménagement et de tout changement de composition familiale. S'ils ne respectent pas ces obligations, ils seront retirés de la liste d'attente et perdront l'ancienneté gagnée.

LE LOGEMENT ATTRIBUÉ

La taille du logement attribué dépend de la composition familiale, de l'âge et du sexe des enfants. Il n'est pas possible de choisir le logement.

Le loyer à payer varie en fonction des revenus du locataire et de sa composition familiale (nombre d'enfants à charge) mais il dépend aussi de l'état, de l'âge et du prix de la construction du logement social.

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Concernant les adresses des sociétés de logements sociaux, les conditions d'accès et la procédure à suivre pour introduire une demande de logement social :

1) POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Consulter le site de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) : www.slrbririsnet.be

2) POUR LA RÉGION WALLONNE

Consulter le guide pratique : La location d'un logement de service public en Région Wallonne :

- sur le site de la Société Wallonne du Logement : www.swl.be

ou en le commandant au Service de la Communication de la Société wallonne du logement

Rue de l'Écluse, 21
B-6000 CHARLEROI
☎ 071/ 200.211
communication@swl.be

3) POUR LA RÉGION FLAMANDE

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)

Koloniënstraat 40 te 1000 Brussel.

☎ 02/505 45 45

☎ 02/505 42 00

info@vmsw.be

www.vmsw.be

LA DEMANDE D'UN LOGEMENT COMMUNAL OU CPAS

A l'heure actuelle, les critères d'attribution diffèrent d'une commune à l'autre et d'un CPAS à l'autre. Avec la réforme du Code du Logement, le RBDH (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat) plaide justement pour une uniformisation des critères d'attribution entre les communes et entre les CPAS, pour garantir un accès égal à ce type de logement.

LA DEMANDE D'UN LOGEMENT AUPRES D'UNE AIS

Peuvent y accéder les personnes dont les revenus nets imposables ne dépassent pas un certain montant. Chaque AIS a ses propres modalités d'inscription.

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Consulter le site de la Fédération des Agences Immobilières sociales de la Région bruxelloise (FEDAIS): www.fedais.be

LA DEMANDE D'UN LOGEMENT AU FONDS DU LOGEMENT

L'ancienneté de la demande est le principal critère d'attribution. Des circonstances sociales particulières peuvent entraîner une attribution plus rapide d'un logement mais le temps d'attente est en général important.

POUR PLUS D'INFORMATIONS

1) POUR BRUXELLES

FONDS DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Rue de l'Été, 73
1050 Bruxelles
Tél. : 02 504 32 11 (rendez-vous par téléphone)
Fax : 02 504 32 01
<http://www.fondsdulogement.be>

Il propose un service d'aide locative (service location): les logements appartiennent au Fonds du Logement. Le **loyer** de l'habitation est fixé **selon sa valeur locative** et une réduction est possible en fonction des revenus.

2). POUR LA RÉGION WALLONNE

Consulter le site du Fonds du Logement Wallon des Familles nombreuses de Wallonie: www.flw.be. Attention il faut minimum 3 enfants à charge.

3). POUR LA RÉGION FLAMANDE

Consulter le site du «Vlaams Woningenfonds»: www.vlaamswoningsfonds.be



FICHE 02 LA VISITE DU LOGEMENT : LES QUESTIONS À SE POSER AVANT LA LOCATION

LA VISITE DU LOGEMENT : LES QUESTIONS À SE POSER AVANT LA LOCATION

Depuis 1997, la loi exige que le logement mis en location soit en « bon état ». Une série de conditions minimales doivent être remplies pour que le logement soit conforme aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Parmi celles-ci :

- › l'existence d'un point d'eau potable ;
- › l'existence d'une toilette (qui peut être commune à plusieurs logements) ;
- › l'existence d'un moyen de chauffage ou de la possibilité d'en installer un.

Il est très important de bien faire attention à l'état du logement et du bâtiment AVANT de le prendre en location.

Par ailleurs, le propriétaire n'a pas le droit de demander de l'argent pour réserver le logement.

1/ L'ENTRÉE DANS LE BÂTIMENT

- › La porte d'entrée est-elle en bon état ? Ferme-t-elle bien à clé ?
- › Y a-t-il une boîte aux lettres privée pour chaque locataire ?
- › La sonnette fonctionne-t-elle correctement ?

2/ L'ÉTAT GÉNÉRAL DU LOGEMENT

- › La porte d'entrée de l'appartement est-elle en bon état ? Ferme-t-elle bien à clé ?
- › Le logement est-il suffisamment éclairé par la lumière naturelle ? Y a-t-il suffisamment de fenêtres ?
- › Les fenêtres s'ouvrent-elles et se ferment-elles bien ?
- › Les vitres et les châssis sont-ils en bon état (le double-vitrage est un plus) ?
- › N'Y a-t-il pas d'humidité ? Il faut bien regarder les plafonds (vérifier qu'il n'y a pas de tache d'eau), les planchers (la moquette ou le revêtement de sol si c'est possible), les murs (si le papier peint se décolle il peut y avoir de l'humidité). Attention aux moisissures et aux champignons.
- › N'Y a-t-il pas de fissures dans les murs ?

3/ LES SANITAIRES

- › Sont-ils privés (ou partagés avec d'autres locataires) ?
- › La salle de bain a-t-elle une fenêtre (qui s'ouvre) ? S'il n'y a pas de fenêtre, Y a-t-il une grille vers l'extérieur ou une gaine/conduit d'aération ?
- › Y a-t-il de l'eau chaude ou un chauffe-eau individuel ?
- › S'il y a un chauffe-eau au gaz, est-il bien raccordé à une cheminée ? (demander aussi la preuve de son entretien)
- › Le WC n'est-il pas cassé ou fissuré ? La chasse d'eau ne coule-t-elle pas (vérifier si l'eau est installée lors de la visite) ? L'eau s'écoule-t-elle sans problème (tirer la chasse pour vérifier) ?
- › Le lavabo et l'évier ne sont-ils pas cassés ou fissurés ? Sont-ils raccordés aux tuyaux qui vont à l'égout ? L'eau s'écoule-t-elle sans problème ? Y a-t-il la possibilité d'avoir de l'eau chaude et de l'eau froide ? Les robinets ne coulent-ils pas lorsqu'ils sont fermés ?

4/ LE CHAUFFAGE

- › Y a-t-il du chauffage ?
- › Est-ce un chauffage central ? S'il y a un chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble, le locataire paie généralement directement ses consommations de chauffage au propriétaire. Il convient de demander où se trouve la chaudière et comment on mesure les consommations. Si c'est un chauffage individuel, l'appartement dispose de sa propre chaudière et le locataire paie, dans ce cas, directement ses consommations à la société de distribution.
- › Y a-t-il des radiateurs dans toutes les pièces ? Ont-ils des vannes en bon état ?
- › S'il n'y a pas de chauffage central, Y a-t-il assez d'appareils de chauffage (cuisine, séjour, salle de bain). Fonctionnent-ils au gaz de ville ou au mazout ? Sont-ils raccordés à une cheminée ?
- › S'il n'y a pas d'appareils de chauffage, les tuyaux et les cheminées sont-ils prévus pour leur installation ? NB : Le propriétaire n'est pas obligé de fournir l'appareil.
- › La cheminée a-t-elle été ramonée récemment ? Il est important de demander la preuve. Le ramonage de la cheminée est une obligation du locataire (mais après un an de location et ensuite chaque année).



Attention : le chauffage électrique est pratique mais coûte très cher !

5/ L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

- L'installation électrique est-elle correcte (pas de fils à nu, pas de fils électriques qui traînent...)?
- Les pièces sont-elles éclairées électriquement? Sont-elles équipées d'une prise de courant? (il faut avoir au moins une lampe à interrupteur — la présence d'une ampoule n'est pas obligatoire — et une prise de courant par pièce)?
- Le locataire a-t-il accès aux fusibles (les « plombs ») et aux compteurs?

6/ LE GAZ

- L'installation (tuyauterie, robinets) et les appareils sont-ils en bon état? Ont-ils été vérifiés récemment?



FICHE 03 BAIL ET LOCATION

BAIL ET LOCATION

LE BAIL

DÉFINITION

C'est un contrat entre un propriétaire (aussi appelé le bailleur) et un locataire pour la location d'un logement.

OBLIGATIONS LÉGALES

- ◆ Le bail doit être écrit.
- ◆ Le propriétaire est obligé d'enregistrer le bail.

CONTENU

IL FAUT MENTIONNER DANS LE BAIL :

- l'adresse du logement à louer ;
- le prix du loyer ;
- le nom et l'adresse du propriétaire/bailleur et sa signature ;
- le nom du locataire et sa signature ;
- la date à laquelle commence la location.

En plus, le propriétaire doit ajouter une « **annexe standard** » (la même pour tout le monde) dans laquelle on explique les principales dispositions de loi sur les baux et les normes de salubrité régionales (c'est-à-dire le minimum de confort et de salubrité que doit avoir le logement selon le code du logement de chaque Région)



LA DURÉE DU BAIL

01. Soit de courte durée : maximum 2 contrats sur une période de 3 ans.

Par exemple : un premier contrat d'un an et puis un contrat de 2 ans. Ou, un premier contrat d'un an et ensuite un 2^e contrat d'un an. Après ces 2 contrats, le locataire passe automatiquement à un bail de 9 ans

02. Soit de longue durée, 9 ans.

Attention ! Trois mois avant la fin du bail, le locataire doit **toujours** envoyer un **préavis** (= lettre recommandée pour annoncer son départ).

Exemple : le bail se termine le 31 décembre, le propriétaire doit avoir reçu le préavis du locataire pour le 30 septembre au plus tard.

Le locataire et le propriétaire peuvent toujours s'arranger à « l'amiable » (= un accord qui convient aux deux parties).

LA RÉSILIATION DU BAIL

DÉFINITION :

C'est l'**interruption du contrat** **avant** la date prévue.

LA RÉSILIATION PAR LE LOCATAIRE

POUR UN BAIL DE 9 ANS

Le contrat de bail peut être interrompu à tout moment, mais :

01. il faut que le locataire annonce à son propriétaire son départ et ce, par lettre recommandée 3 mois avant la date de son départ (**toujours 3 mois de préavis**)
02. il faut que le locataire paye :
 - ◆ s'il part au cours de la 1^{ère} année de location : 3 mois d'indemnité ;
 - ◆ s'il part au cours de la 2^e année de location : 2 mois d'indemnité ;
 - ◆ s'il part au cours de la 3^e année de location : 1 mois d'indemnité.

› Pour un bail de courte durée

Ce contrat ne peut **pas être interrompu**, sauf si c'est prévu dans le bail ou arrangé à l'amiable.

LA RÉSILIATION PAR LE PROPRIÉTAIRE

› Pour un bail de 9 ans

Le propriétaire peut mettre fin à ce contrat :

- ◆ s'il souhaite occuper le logement lui-même (ou sa famille proche) : moyennant un préavis de 6 mois, il peut le faire à tout moment de la durée du bail.
- ◆ afin de pouvoir effectuer des travaux de rénovation dans le logement : mais il ne peut le faire que tous les 3 ans.
- ◆ sans motif : dans ce cas, il peut le faire uniquement à l'expiration du premier triennat moyennant une indemnité de neuf mois de loyer, ou à la fin du deuxième triennat, moyennant une indemnité de six mois de loyer.

Un arrangement à l'amiable est toujours possible.

› Pour un bail de courte durée

Ce contrat ne peut **pas être interrompu**, sauf si c'est prévu dans le bail ou arrangé à l'amiable.



LA GARANTIE LOCATIVE

RÔLE

Aussi appelée « **caution** », la garantie locative sert à payer le propriétaire si :

- › le locataire fait des **dégâts** dans son logement ;
- › le locataire n'a pas payé son loyer ;
- › le locataire n'a pas remboursé le propriétaire pour les factures que le propriétaire a reçues (et payées) à la place du locataire (eau, gaz, électricité...).

S'il n'y a eu aucun problème, le **locataire récupère l'argent et les intérêts** en quittant le logement.

DISPOSITIONS LÉGALES

La garantie doit être déposée **sur un compte bloqué à la banque** au nom du propriétaire et du locataire.

Elle peut être constituée par le locataire de **3 manières** :

- › le locataire bloque la **totalité de la somme** à la banque : dans ce cas, la garantie ne dépasse pas **2 mois de loyer** (sans charges) ;
- › le locataire n'a pas la totalité de la somme : il peut payer des **mensualités** constantes à la banque (le même montant chaque mois) durant minimum 1 an (si le bail est d'un an) et maximum 3 ans (si le bail est de 3 ans ou plus). Dans ce cas, la garantie sera de **3 mois de loyer** (sans charges) ;
- › **via le CPAS** : le CPAS conclut un contrat avec la banque. La banque donne au propriétaire une garantie bancaire de **3 mois de loyer**. Le propriétaire ne sait pas que le CPAS intervient dans votre garantie.

Il arrive que certains propriétaires demandent l'argent de la garantie en « cash », c'est-à-dire de la main à la main. Bien que courante, cette pratique est illégale.

Si malgré tout le locataire accepte de donner « en liquide » le montant de la garantie, il est très important qu'il exige un **reçu signé par le propriétaire**, avec la **date**, indiquant la **mention « pour garantie locative »**. Par ailleurs, le locataire a le droit de demander au propriétaire, par lettre recommandée, de bloquer l'argent à la banque. S'il ne le fait pas, il est obligé de payer au locataire des intérêts plus importants au moment de son départ du logement.

AIDE EN MATIÈRE DE GARANTIE LOCATIVE

1) POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

- ◆ Contacter le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Rue de l'Été 73

1050 Ixelles

☎ 02/504 32 11 (rendez-vous par téléphone)

📠 02/504 32 01

www.fondsdulogement.be

Il propose un **service de garantie locative** : prêt sans intérêt sous certaines conditions (Les demandeurs d'asile n'y ont pas accès).

- ◆ Contacter le CPAS de sa commune

POUR LA RÉGION WALLONNE

Aucun dispositif de ce type n'existe au niveau de la Région wallonne mais des communes peuvent intervenir. Il convient donc de se renseigner auprès de sa commune. Si celle-ci n'intervient pas, il faut s'adresser au CPAS de sa commune.

POUR LA RÉGION FLAMANDE

Contactez sa commune ou le CPAS de celle-ci.

LE LOYER

Le loyer est le prix mensuel demandé par le propriétaire pour occuper le logement loué.

Il est fixé librement **mais** ne peut plus être modifié une fois qu'il a été fixé.

Le loyer peut, toutefois, être adapté par le propriétaire au coût de la vie (= indexation) **une fois par an** à la date anniversaire du bail (sur base d'une formule prévue par la loi).

En plus du loyer, le locataire doit payer :

- ses consommations personnelles : eau, gaz et électricité.
- des **charges**.

LES CHARGES

Les charges sont payées mensuellement au propriétaire.

Elles comprennent :

- L'entretien et l'électricité des « communs » (hall d'entrée, cage d'escalier...), l'ascenseur, etc.
- Les consommations quand c'est le propriétaire qui paie à la compagnie (provision ou forfait)

Deux systèmes existent :

- 01. La provision** : le locataire paie en fonction de sa consommation réelle.
- 02. Le forfait** : le locataire paie toujours le même montant quelle que soit sa consommation.

L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux est une **description** en détail de l'**état du logement** avant que le locataire ne l'occupe (fissures aux murs, taches d'humidité, état des châssis, sanitaires, installation électrique et chauffage, etc.).

Il doit être **daté et signé** par le propriétaire et le locataire. Le locataire doit recevoir un exemplaire et le garder précieusement.

L'état des lieux est **obligatoire et doit être enregistré par le propriétaire**, en même temps que le bail.

Il doit être fait de façon détaillée : il est important que le locataire mentionne tous les défauts qu'il voit. Ainsi, le propriétaire ne pourra pas les lui reprocher par la suite !



FICHE 04 L'INSTALLATION DANS LE LOGEMENT

L'INSTALLATION DANS LE LOGEMENT

L'INSTALLATION DE L'EAU, DU GAZ ET DE L'ÉLECTRICITÉ

Lors de l'emménagement, le locataire doit demander aux compagnies de distribution l'**ouverture des compteurs** d'eau, de gaz et d'électricité.

L'ÉLECTRICITÉ ET LE GAZ

Depuis le 1^{er} janvier 2007, le locataire peut choisir son fournisseur d'énergie.

S'il ne signe aucun contrat, un « **fournisseur par défaut** » sera désigné pour lui.

Pour comparer les différents fournisseurs et leurs offres de prix, le locataire peut contacter :

1/ S'IL HABITE EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE :

LE RÉGULATEUR POUR L'ÉLECTRICITÉ ET LE GAZ EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE : BRUGEL

46 avenue des Arts, bte 14

1000 Bruxelles

☎ 0800/97.198 (de 8h à 20h les jours ouvrables)

www.brugel.be

2/ S'IL HABITE EN RÉGION WALLONNE

LA COMMISSION WALLONNE POUR L'ÉNERGIE (CWAPE)

Route de Louvain-La-Neuve, 4, bte 12, 5001 BELGRADE (Namur)

☎ 081/33 08 80 - 📠 081/33 08 11

www.cwape.be

3/ S'IL HABITE EN RÉGION FLAMANDE

VREG : VLAAMSE REGULERINGSINSTANTIE VOOR DE ELECTRICITEITS- EN GASMARKT

Graaf de Ferrarisgebouw

Koning Albert II-laan 20 bus 19 -1000 Brussel

info@vreg.be

www.vreg.be

Algemeen secretariaat : ☎ 02 553.13.79

Voor vragen over de energiemarkt in Vlaanderen : ☎ 02 553.13.53

MULTIMEDIA CONTACT CENTER VAN DE FOD ECONOMIE

Vooruitgangsstraat 50

1210 Brussel

gratis telefoonnummer ☎ 0800 120 33

gratis faxnummer ☎ 0800 120 57

eco.inspec@economie.fgov.be

L'EAU



01. Si le logement a un compteur individuel : le locataire doit contacter la compagnie distributrice d'eau afin de connaître la procédure à suivre et recevoir le formulaire nécessaire à l'ouverture du compteur d'eau.
02. s'il n'y a qu'un seul compteur pour tout le bâtiment (au nom du propriétaire) : le locataire ne devra faire aucune démarche. Mais, il devra relever la consommation indiquée sur le compteur (= relever l'**index**, c'est-à-dire les chiffres indiqués sur le compteur) au moment où il commence à occuper le logement. Il devra faire de même quand il cessera d'occuper le logement. Par ailleurs, le locataire devra demander au propriétaire la façon dont la consommation d'eau est calculée.

Le locataire doit s'adresser :

1/ S'IL HABITE EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE :

À L'IBDE (INTERCOMMUNALE BRUXELLOISE DE DISTRIBUTION D'EAU)

Rue aux laines, 70 – 1000 Bruxelles – ☎ 02/518 81 11

2/ S'IL HABITE EN RÉGION WALLONNE

La distribution de l'eau en Wallonie se fait par l'intermédiaire d'environ 90 compagnies. Il faut demander à la commune ou au propriétaire quelle est la compagnie qui distribue l'eau.

Une bonne partie de la Wallonie (+ de 200 communes) est desservie par :

LA SWDE (SOCIÉTÉ WALLONE DE DISTRIBUTION D'EAU)

rue de la Concorde, 41 - 4800 VERVIERS

Téléphones :

☎ 087 87 87 87 pour les francophones

☎ 087 87 87 88 pour les germanophones

☎ 087 87 87 89 pour les néerlandophones.

Du lundi au vendredi, de 8h à 17h00, pendant les jours ouvrables.

☎ 087 34 20.21

mail : relex@swde.be

site : www.swde.be

3/ S'IL HABITE EN RÉGION FLAMANDE

Les trois principaux fournisseurs sont :

PIDPA (PROVINCE D'ANVERS)

Contactcenter : ☎ 0800 90 300, elke werkdag van 8 tot 17 uur

www.pidpa.be

DE TUSSENGEMEENTELIJKE MAATSCHAPPIJ DER VLAANDEREN VOOR WATERVOORZIENING (TMWV - ACTIEF IN OOST- EN WEST-VLAANDEREN)

Contact : ☎ 078/35 35 99 (Bereikbaar alle werkdagen van 8.00 tot 20.00 uur en op zaterdag van 9.00 tot 13.00 uur)

www.tmwv.be

DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR WATERVOORZIENING (VMW - ACTIEF IN DE PROVINCIËN LIMBURG, VLAAMS-BRABANT EN OOST- EN WEST-VLAANDEREN)

Siège central ☎ (02)238 94 11 (lundi au vendredi de 8h à 17h)

www.vmw.be

CONSEILS

- De manière générale, il est toujours préférable de garder une copie de tous les formulaires complétés et transmis aux sociétés de distribution.
- Le locataire doit bien vérifier que les chiffres que le propriétaire (ou le locataire précédant du logement) a inscrit dans le formulaire correspondent exactement aux chiffres qu'il lit sur le compteur. C'est, en effet, sur base de ces chiffres que sa consommation sera calculée.



LE CHAUFFAGE

Dans la plupart des cas, il n'est pas possible de choisir le type de chauffage à utiliser. Il sera déjà installé dans le logement ou les tuyaux de branchements seront prévus.

En effet, la loi prévoit que le logement doit être équipé des moyens de chauffage suffisants, en bon état ou d'avoir la possibilité de placer ou raccorder des appareils à une cheminée d'évacuation.

IL EXISTE DIFFÉRENTS TYPES DE CHAUFFAGE :

LE CHAUFFAGE CENTRAL

Dans ce cas, des radiateurs sont utilisés.

Le chauffage central peut être au gaz, au mazout ou (plus rarement car très cher) à l'électricité.

Le calcul de la consommation individuelle se fait en général^[01] avec des calorimètres (petits thermomètres collés aux radiateurs contenant un liquide particulier qui s'évapore avec la chaleur). Les calorimètres sont relevés lorsque le locataire entre dans le logement (quand il reçoit les clés) et lorsqu'il le quitte (déménagement) et, en général, une fois par an.

S'il n'y a pas de calorimètres, le locataire doit demander au propriétaire le mode de calcul de la consommation de chauffage.

LE CHAUFFAGE AVEC CONVECTEURS À GAZ

Le logement peut être loué avec ou sans les convecteurs. Dans ce dernier cas, le locataire doit les apporter lui-même.

Il peut acheter les convecteurs dans des magasins spécialisés, soit neufs, soit d'occasion. Il ne doit pas oublier de demander une garantie de bon état de l'appareil. Ils peuvent aussi être achetés (neufs ou d'occasion) à la compagnie de distribution de gaz. Cette solution est un peu plus chère mais plus sûre étant donné que la compagnie vérifie les appareils avant de les vendre et qu'elle fournit toujours une garantie de bon fonctionnement de l'appareil. La compagnie peut également les louer ou faire une location-achat (au bout de 3 ans l'appareil appartient au locataire).

Le propriétaire est obligé de prévoir une arrivée de gaz en bon état et sans danger (tuyaux en cuivre avec robinet au bout) et il doit y avoir une cheminée pour raccorder les appareils.

Si le locataire a des doutes concernant l'état de l'installation, il est préférable qu'il demande à la compagnie de distribution d'envoyer un agent pour la vérifier (attention : il devra payer le déplacement de l'agent).

Si le locataire doit lui-même faire installer les convecteurs, il est important qu'il demande à une personne ou à un service compétent de le faire. Une installation défectueuse, une fuite de gaz peuvent être très dangereuses.

LE CHAUFFAGE AU CHARBON

Parfois, les anciens logements ont encore des chauffages à charbon. Les appareils de chauffage peuvent être fournis par le propriétaire ou doivent être acquis par le locataire (attention : ils sont difficiles à trouver et la garantie de bon état est indispensable).

! **Attention** : il faut être très prudent lors de l'utilisation de l'appareil. Il peut être dangereux à cause des gaz brûlés qui pourraient s'en dégager.

[01] sauf si la chaudière au gaz n'est pas commune à tout le bâtiment. En effet, s'il y a une chaudière individuelle (c'est-à-dire spécifique au logement), le locataire peut gérer sa consommation directement.

LES CHAUFFAGE D'APPOINT

POÊLES À PÉTROLE OU À BONBONNE BUTANE/PROPANE (AVEC FLAMME APPARENTE)

Ils sont très dangereux (ils brûlent très rapidement l'oxygène de la pièce et risquent donc de provoquer la mort par asphyxie). Il faut éviter ce type d'appareil. Toutefois, si le locataire n'a pas d'autre solution, il doit impérativement aérer constamment la pièce où l'appareil se trouve et ne l'utiliser que pour des périodes très courtes.

CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

Il est utilisé le plus souvent dans la salle de bain.

Il faut également être prudent lors de son utilisation et le mettre le plus loin possible d'un point d'eau afin d'éviter les risques d'électrocution.

Par ailleurs, ces appareils consomment beaucoup d'énergie. Leur coût d'utilisation est très élevé.



LE DÉMÉNAGEMENT

LORSQUE L'ON QUITTE UN LOGEMENT, IL FAUT :

- prévenir les compagnies de distribution d'eau, de gaz, d'électricité environ 15 jours avant le déménagement pour faire le relevé des compteurs ;
- faire suivre son courrier à la nouvelle adresse : pour cela il faut remplir un formulaire spécial (à demander à la poste) et le déposer à la poste au moins 4 jours avant le déménagement. La poste enverra le courrier à la nouvelle adresse pendant 6 mois. Il s'agit d'un service payant ;
- ne pas oublier de prévenir du changement d'adresse (selon les cas) : sa mutuelle, son employeur, son bureau de chômage, le registre de commerce, la TVA, l'école des enfants...
- si on a le téléphone, demander le transfert de ligne.

LORSQUE L'ON ARRIVE DANS UN LOGEMENT, IL FAUT :

- se présenter au guichet « Population » de l'administration communale de la commune où se trouve le logement et ce, dans un délai de 8 jours à partir de la date du déménagement.



NB : Pour les Belges, la carte (à puce électronique) n'est pas renouvelée lors du déménagement mais l'adresse est modifiée avec le code. Pour les étrangers, les cartes d'identité de l'ensemble des personnes habitant dans le logement seront renouvelées.

- si l'on possède une voiture ou une moto, il faut également se présenter à l'administration communale de la commune où se trouve le logement afin de faire modifier la carte d'immatriculation (carte grise) au plus tard 15 jours à partir de la date du déménagement.

POUR LE JOUR DU DÉMÉNAGEMENT, IL FAUT :

- demander à la police communale (de votre ancien et de votre nouveau logement) de réserver la place devant votre logement pour le véhicule de déménagement. Il faut payer pour cette réservation et le tarif varie d'une commune à l'autre. Si on bloque la place sans autorisation, on risque d'avoir une amende.

AVANT LE JOUR DU DÉMÉNAGEMENT, IL FAUT VÉRIFIER DANS LE NOUVEAU LOGEMENT SI :

- les escaliers sont suffisamment larges pour faire passer les meubles ;
- on peut utiliser l'ascenseur pour le déménagement ;
- il faut prévoir un élévateur pour monter les meubles et les entrer par la fenêtre.

L'AMEUBLEMENT

L'ameublement est indispensable, non seulement pour avoir un minimum de confort, mais aussi pour pouvoir prouver aux autorités que l'on a bien établi sa résidence dans le logement loué.

Il est possible de se procurer des meubles (frigo, cuisinière, meubles, vaisselle...) à des prix très bas ou inférieurs au prix du marché à différents endroits dont :

A BRUXELLES

L'ARMÉE DU SALUT

Boulevard d'Ypres, 24 – 1000 Bruxelles

☎ 02/217 61 36

LES PETITS RIENS : MAGASIN CENTRAL

Rue Américaine, 101- 1050 Bruxelles

☎ 02/537 30 26

LA POWDRIÈRE - EMMAÛS

Rue du Libre Examen, 15 - 1070 Bruxelles

☎ 02/523 80 45

EN WALLONIE

L'ARMÉE DU SALUT : MAGASIN DE SECONDE MAIN À LIÈGE

Quai Bonaparte, 6-8 - 4020 Liège

☎ 04/343 86 45

LES PETITS RIENS : LIÈGE

Rue Paul-Joseph Carpay, 26
4020 Bressoux
☎ 04/341 70 65

LES PETITS RIENS : NAMUR

Rue de Bomel, 29
5000 Namur
☎ 081/23 16 42

LES PETITS RIENS : WAVRE

Rue Provinciale, 2
1300 Wavre
☎ 010/22 78 75

LES PETITS RIENS : VERVIERS - DISON

Rue Leopold, 60
4820 Dison
☎ 087/35 25 35

EN FLANDRE**L'ARMÉE DU SALUT : MAGASIN DE SECONDE MAIN
À ANVERS**

Ballaertstraat 94 - 2018 Antwerpen
📄 03/294 53 50
☎ 03/237 28 68

LES PETITS RIENS : ANVERS

Bredabaan, 542
2170 Mersem
☎ 03/238 86 86

AIDE FINANCIÈRE LORSQUE L'ON QUITTE UN LOGEMENT

INSALUBRE

Il existe des aides pour les personnes qui quittent un logement insalubre ou inadapté pour un logement salubre ou mieux adapté.

1/ POUR LES PERSONNES VIVANT DANS LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE : LES « ADIL »

Les Allocations de Déménagement, d'Installation et de Loyer (ADIL) sont une aide financière pour celui qui quitte un logement insalubre pour un logement salubre ou mieux adapté.

CONDITIONS

- › cette aide est accordée pour une durée déterminée : pour 2 périodes de 5 ans.
- › pour bénéficier de cette aide, le nouveau logement doit répondre à des conditions **strictes** fixées par la loi.

! **Attention !** C'est une procédure qui peut durer assez longtemps

À QUI S'ADRESSER POUR FAIRE UNE DEMANDE ?

- › aux services d'aide au logement des associations
- ou**
- › au Centre d'Information sur le Logement (C.I.L.)

**MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
CENTRE DES COMMUNICATIONS DU NORD (GARE DU NORD)**

Rue du Progrès, 80 (Niveau 1 et demi), 1030 Bruxelles
Du lundi au vendredi de 9h à 12h, ☎ 0800/40.400 (gratuit)

2/ POUR LES PERSONNES VIVANT EN RÉGION WALLONNE : L'« ADEL »^[01]

L'allocation de déménagement et loyer (ADEL) est une aide financière liée au logement qui est destinée aux personnes qui se trouvent dans l'une des trois situations suivantes :

- › si elles évacuent un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé pour prendre en location un logement salubre ;
- › si elles sont handicapées ou ont un enfant à charge handicapé et qu'elles quittent un logement inadapté pour louer un logement salubre et adapté ;
- › si elles sont sans-abri et deviennent locataires d'un logement salubre.

CONDITIONS :**Pour bénéficier de cette aide, il faut :**

- › être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé ;
- › ne pas être propriétaire ou usufruitier de la totalité d'un logement ou le devenir (sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable) ;
- › répondre à des conditions de revenus ;
- › que le logement pris en location réponde à certaines conditions ;
- › prendre un certain nombre d'engagements.

[01]. Ce qui suit est extrait de www.mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/Aides/AP/ADEL.asp.

À QUI S'ADRESSER ?

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE
ADMINISTRATION DU LOGEMENT

Service ADeL

Rue des Brigades d'Irlande, 1

5100 JAMBES

☎ 081/33 22 32

DANS LES INFO-CONSEILS LOGEMENT :

permanence générale : ☎ 081/33 23 10 (de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h)

liste des permanences locales : consulter la [fiche 10](#) ou le site [mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/ICL/](http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/ICL/InfConsLog.asp)

InfConsLog.asp (Accueil > Division du Logement > Info-conseils Logement)

3/ POUR LES PERSONNES VIVANT DANS LA RÉGION FLAMANDE : DE TE- GEMOETKOMING IN DE HUURPRIJS

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Consulter le site : www.bouwenenwonen.be

(Home > Woning huren > Steunmaatregelen voor wie een woning wil huren > Tegemoetkoming in de huurprijs)



FICHE 05 LES ASSURANCES

LES ASSURANCES

QU'EST-CE QU'UNE ASSURANCE ?

C'est une protection en cas de problème (incendie, vol, accident). Il faut pour cela payer un montant annuel (= la prime d'assurance) à une compagnie d'assurance reconnue.

Les primes servent à couvrir les frais occasionnés en cas de problème. Elles servent donc à protéger les personnes dans le cas où il se passerait quelque chose. Il s'agit d'une précaution que la personne prend (l'argent des primes n'est pas remboursé s'il ne se passe rien).

QU'EST-CE QU'UNE ASSURANCE INCENDIE OU ASSURANCE

HABITATION ?

C'est une protection contre les conséquences d'un incendie ou d'une « catastrophe naturelle » (inondation, tempête, foudre, tremblement de terre, glissement et affaissement de terrain, débordement et refoulement d'égouts publics, etc).

POURQUOI UNE ASSURANCE INCENDIE ?

Un incendie est très vite arrivé : une friteuse qui s'enflamme, une cigarette ou une bougie oubliées, etc.

Le feu peut détruire le logement du locataire, ses meubles, ses objets personnels. Il peut aussi détruire les logements voisins et blesser des personnes. L'assurance permet alors de couvrir les dégâts en fonction des responsabilités de chacun.

! **Attention !** Un certain nombre de dommages sont généralement exclus :

- les sinistres causés intentionnellement par le preneur d'assurance et/ou des personnes vivant à son foyer ;
- les sinistres causés par les assurés en état d'ivresse ou un état analogue résultant de l'utilisation de produits autres que des boissons alcoolisées ;

QUI EST RESPONSABLE ?

Le locataire est responsable de l'incendie qui survient dans son logement, sauf s'il peut prouver qu'il ne l'a pas provoqué.

Il doit donc payer tous les dommages occasionnés par l'incendie (meubles, réparations, frais d'hospitalisation...) tant pour lui-même que pour les autres victimes éventuelles (voisins...)

Ce sont souvent des sommes très importantes ! Dès lors, si les personnes ne sont pas assurées, elles risquent d'être endettées à vie du fait de tous les frais qu'elles auront à rembourser !

AVANT DE SIGNER UN CONTRAT D'ASSURANCE

Il faut bien choisir sa compagnie et comparer les contrats : quels sont les risques couverts (incendie, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, etc) par l'assurance ? Quels sont les montants assurés ? Quelles sont les primes à payer ?

Toutes les compagnies et toutes les assurances ne sont pas identiques !

Ne souscrivez jamais d'assurance auprès de personnes qui font du porte-à-porte.

L'ASSURANCE INCENDIE EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

Elle n'est pas obligatoire par la loi, mais elle devient obligatoire si c'est demandé dans le bail.

Mais, même si ce n'est pas prévu explicitement dans le bail, l'assurance incendie est indispensable au vu des problèmes que le locataire risque s'il n'est pas assuré.

En souscrivant une assurance incendie, le locataire assure :

- › sa responsabilité par rapport aux logements et aux meubles des autres ;
- › sa responsabilité civile (dégâts aux personnes) ;
- › ses propres meubles.

Le propriétaire, quant à lui, assure son bâtiment (l'immeuble) et sa responsabilité envers les autres.

S'ASSURER POUR QUELLES VALEURS ?

Le locataire :

- › doit s'assurer pour la valeur réelle du logement ;
- › peut s'assurer pour la valeur à neuf de ses meubles, vêtements, etc.

Le propriétaire :

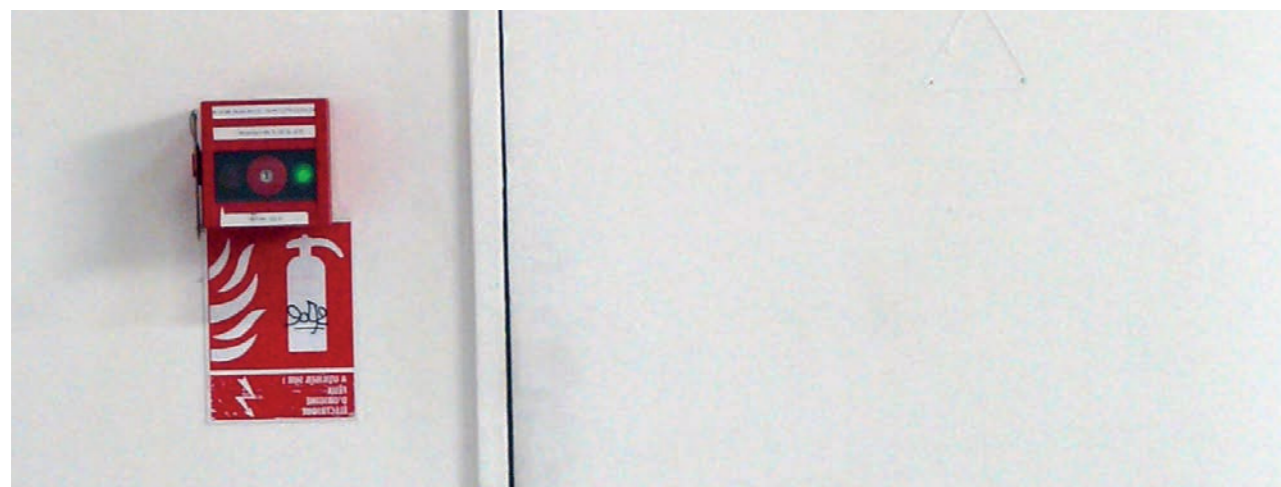
- › doit s'assurer pour la valeur de reconstruction à neuf de l'immeuble.

Attention ! La prime d'assurance payée dépend de la valeur des biens que l'on souhaite assurer. Mais, il ne faut absolument pas sous-estimer la valeur des biens à assurer afin de payer une prime d'assurance moins chère. En effet, en cas de dégâts, le locataire ne sera remboursé qu'en fonction de la valeur déclarée et non pas de la valeur réelle.

Par contre, le locataire a intérêt à vérifier que le même risque n'est pas assuré deux fois (par lui et le propriétaire).



NB : exemple de prix pratiqués pour l'assurance d'un logement : 2 chambres (environ 100 €/an), 3 chambres (environ 135 €/an), 4 chambres (environ 160 €/an).



FICHE 06 L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS

L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS

Dans le cadre d'un contrat de location, le locataire et le propriétaire ont un certain nombre d'obligations en matière d'entretien et de réparation du logement.

L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS À CHARGE DU LOCATAIRE

LE LOCATAIRE DOIT ENTREtenir SON LOGEMENT, CE QUI VEUT DIRE :

01. nettoyer régulièrement les sols, sanitaires (évier, WC...), les fenêtres intérieures et extérieures ;
02. réparer et remplacer tout ce qu'il casse lui-même ou sa famille (vitre, porte, évier, fusible, taches) ;
03. effectuer les **petites réparations** (robinet qui coule, débouchage, etc) ;
04. entretenir la **chaudière une fois par an** (de 90 à 120 €) et faire ramoner les **cheminées** ;
05. entretenir le **chauffe-eau une fois par an** ;
06. surveiller l'état général du logement (intérieur et extérieur) ;
07. surveiller les tuyauteries et les installations sanitaires.

LE LOCATAIRE EST RESPONSABLE DE LA PROTECTION CONTRE LE GEL SI SON LOGEMENT CONTIENT :

- › des pièces sans chauffage ;
- › des tuyaux et compteurs à l'extérieur ou dans une pièce non chauffée ;
- › un WC extérieur.

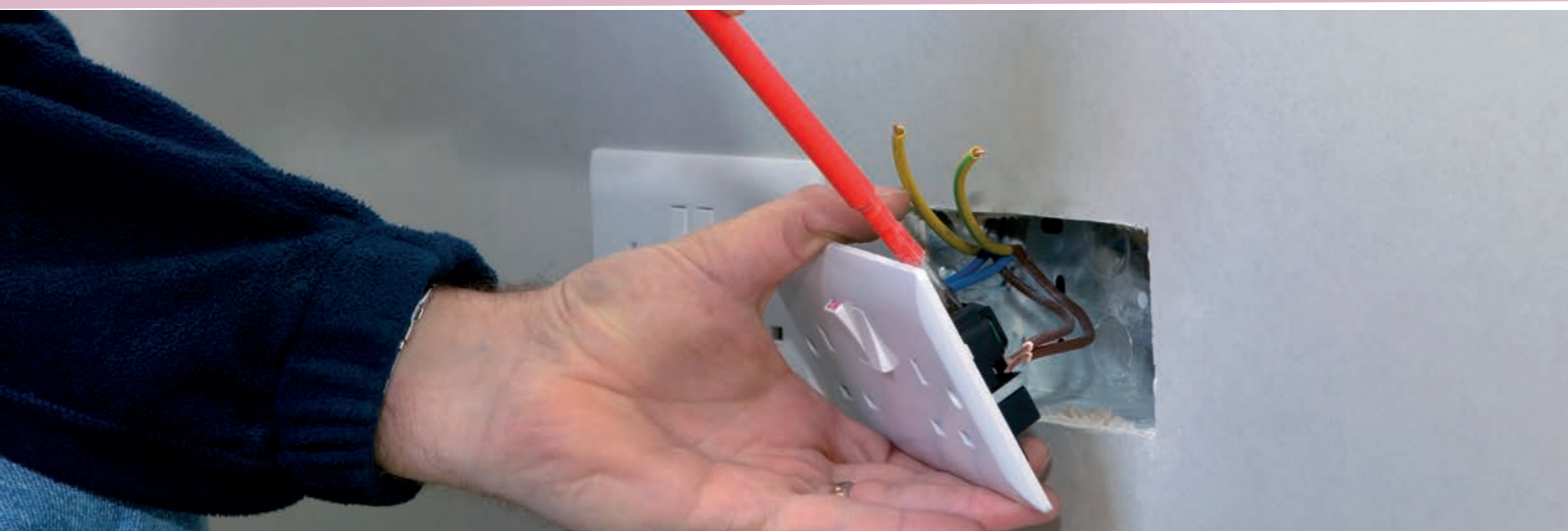
LA PROTECTION CONTRE LE GEL

01. Il faut protéger les arrivées d'eau :
 - les tuyaux ;
 - le compteur ;
 - les prises d'eau extérieures.
02. Il faut protéger les **WC** (chasse, cuvette, tuyauterie) et les éviers, lavabos, **baignoires**, douches qui sont extérieurs ou situés dans des pièces non chauffées.
03. Dans les locaux, il faut :
 - › Fermer les fenêtres et les **endroits non chauffés** ;
 - réparer les **vitres brisées** ;
 - boucher les **trous des caves** et les ouvertures ;
04. Concernant la **tuyauterie**, il faut :
 - protéger les **tuyaux** partout où l'on a accès : les isoler avec de la **mousse** ou des **journaux** ;
 - vérifier s'il y a des **fuites** d'eau ;
 - vérifier si la **gouttière** est dégagée.
05. Pour les **pièces extérieures non-habitées** et donc peu chauffées, il faut, dès le début de l'hiver :
 - fermer le compteur d'eau individuel ;
 - **vider l'eau** en tirant la chasse et en ouvrant les robinets ;
 - n'ouvrir l'eau qu'**en cas de besoin** ;
 - si on ne peut pas fermer le compteur d'eau, il faut laisser un peu couler un robinet là où il fait le plus froid.

! **Attention !** Quand il fait très froid, le locataire **doit chauffer** (un peu) là où passent les tuyaux d'eau.

CONSEIL :

Le locataire a intérêt à conserver toutes les **factures** du matériel qu'il a acheté. En effet, en cas de **problème**, ces papiers l'aideront à prouver qu'il a pris toutes les précautions nécessaires.



LE LOCATAIRE DOIT PRÉVENIR IMMÉDIATEMENT LE PROPRIÉTAIRE (PAR LETTRE RECOMMANDÉE) S'IL CONSTATE DES DÉGÂTS DONT LA RÉPARATION N'EST PAS À SA CHARGE

! **Attention !** D'après la loi (code civil), le locataire est responsable de toutes les conséquences des dégâts qu'il n'aurait pas signalés à son propriétaire. Cela veut dire que, dans ce cas, c'est le locataire qui devra payer les réparations. De plus, si le mauvais état des lieux occasionne un dommage à un tiers et qu'il n'a pas prévenu son propriétaire (ex : une brique qui se détache et blesse une personne qui passe), il peut être déclaré responsable.

LE LOCATAIRE DOIT PRÉVENIR IMMÉDIATEMENT LE PROPRIÉTAIRE DES MESURES QU'IL (LE LOCATAIRE) A PRISES AVANT ET APRÈS LE CONSTAT DES DÉGÂTS.

L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS À CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire doit se charger de :

- 01.** entretenir et réparer l'**extérieur** du logement (toit, façade, balcon, peinture extérieure des châssis, dalles du trottoir ;
- 02.** réparer les appareils trop anciens ou en mauvais état (chauffe-eau, WC....
- 03.** réparer au plus vite et à sa charge les dégâts que le locataire lui signale ;
- 04.** réparer le **gros-œuvre** (installation électrique, plomberie, chauffage central, conduites d'eau, gaz, lattes du plancher, etc.).

! **Attention !** Certains baux écrits prévoient que le locataire prendra à sa charge toutes les réparations, même celles qui seraient normalement à charge du propriétaire. Il faut donc bien lire le contrat de bail AVANT de le signer et si nécessaire demander des explications et précisions.



FICHE 07 ÉCONOMIE D'EAU ET D'ÉNERGIE

ÉCONOMIE D'EAU ET D'ÉNERGIE

L'eau, le gaz, l'électricité sont des produits qui coûtent cher et même très cher. Il est important de contrôler mais aussi d'essayer de réduire ses factures et ses consommations. Voici quelques conseils.

LE CHAUFFAGE

- › Chauffer assez, mais pas trop.
- › Ne chauffer que les pièces où l'on est.
- › Quand on **aère** le logement, **couper le chauffage**.
- › Si on a froid, mettre un **pull plutôt que** de monter le chauffage.
- › Utiliser le moins possible les **chauffages électriques d'appoint** (ils consomment beaucoup d'électricité et coûtent donc très cher).
- › **Isoler** autant que possible le logement.
- › Quand on **quitte le logement**, diminuer le chauffage.
- › Nettoyer régulièrement les **convecteurs**. Dépoussiérés, ils fonctionnent mieux.
- › Les **rideaux** ne doivent pas couvrir le chauffage (perte de chaleur et risque d'incendie).
- › Durant la **nuît**, ne pas baisser le chauffage à moins de 16-17°. Autrement, il faudra trop d'énergie le matin pour réchauffer la maison.
- › Éviter de sécher du **linge mouillé** sur les radiateurs (risque d'incendie sur un convecteur ou un chauffage électrique).
- › Isoler le mur derrière le radiateur au moyen d'un **panneau isolant recouvert d'aluminium**.
- › En hiver, purger (= vider l'air) les radiateurs et dépoussiérer les convecteurs.

LE GAZ ET L'ÉLECTRICITÉ

- › Éteindre les **lumières** quand on quitte une pièce ou son logement.
- › Utiliser des **ampoules économiques** ou des **tubes néons**.
 - Éteindre la **veilleuse** des appareils (tv, vidéo) et débrancher les chargeurs (gsm, piles).
 - Régler le chauffe-eau sur **45°** (cuisine et salle de bain).
 - Faire **détartre le chauffe-eau** au moins **tous les 2 ans**. Le **tartre** augmente le temps nécessaire pour chauffer l'eau et cela consomme plus d'électricité.

- › **Cuire à la casserole**, avec un **couvercle**, dépense moins d'énergie que cuire au four.
- › Si on cuisine à l'**électricité**, utiliser une casserole de la taille des plaques pour éviter la perte d'énergie et éteindre la plaque avant la fin de la cuisson.
- › Une **cuisinière au gaz** consomme deux fois moins d'énergie qu'une cuisinière électrique.
- › Ne pas installer le frigo à côté d'une source de chaleur (radiateur, cuisinière)
 - Nettoyer la **grille à l'arrière du frigo** pour éviter qu'elle ne surchauffe, ce qui augmente la consommation d'énergie.
- › Le **frigo** et le **surgélateur** doivent être régulièrement dégivrés. La consommation d'électricité double à partir de **4 mm de givre**.

POUR ÉVITER LE GIVRE :

- 01.** Ne pas laisser la porte du frigo ouverte inutilement ;
- 02.** Laisser refroidir les plats avant de les mettre au frigo.



NB Les frigos de « classe A » sont plus chers à l'achat mais consomment moins d'énergie.

L'EAU

- › Prendre plutôt des **douches** que des bains. L'eau d'un bain correspond à 3 douches courtes.
- › Fermer bien les **robinets** et changer les joints si nécessaire. Un robinet qui goutte ou une chasse qui fuit peuvent perdre 3 à 4 litres par heure.
- › Faire tourner le **lave-linge** seulement quand il est rempli et utiliser les **programmes courts à basse température** (30° pour la couleur, 60° pour le blanc).
- › Placer une **bouteille remplie d'eau** dans le **réservoir des toilettes** pour diminuer le volume d'eau consommé à chaque fois que vous tirez la chasse.

LES TARIFS

En ce qui concerne les consommations d'énergie, il faut payer plusieurs choses :

- une redevance annuelle ou abonnement, location de compteur : c'est une somme fixe que l'on paie chaque année en une fois quelle que soit la consommation ;
- un prix à l'unité consommée : ce que l'on paie dépend donc de ce que l'on a consommé ;
- une taxe ou cotisation : par exemple pour le déversement des eaux usagées (eau), cotisation de solidarité (gaz, électricité). Elle dépend aussi de ce que l'on a consommé.

TARIF SOCIAL

Il s'agit de la diminution des tarifs pour l'électricité et le gaz, pour les personnes qui bénéficient du **revenu d'intégration sociale** ou de l'**aide sociale financière** d'un CPAS. (Les demandeurs d'asile n'y ont pas droit).

La demande de tarif social doit être adressée à la compagnie d'énergie et être accompagnée d'une **attestation du CPAS**.

EN CAS DE PROBLÈME POUR PAYER LES FACTURES

RISQUE DE COUPURE D'ÉNERGIE

En cas de non-paiement de la facture, le risque est grand d'avoir une coupure d'énergie. Toutefois, avant la coupure, la personne reçoit des « mises en demeure » afin de lui rappeler la dette qu'elle a vis-à-vis du fournisseur et l'inciter à payer. Ces documents sont envoyés par « courrier recommandé ».

Par ailleurs, avant de couper l'énergie, le fournisseur d'énergie doit avertir le CPAS de la commune où habite la personne. Le CPAS doit alors prendre contact avec la personne et lui proposer son aide. La personne peut cependant refuser que le CPAS soit mis au courant de ses difficultés, mais elle devra, dans ce cas, se débrouiller seule et supporter les conséquences de sa décision.

QUE FAIRE EN CAS DE PROBLÈME DE PAIEMENT DE FACTURES ?

De manière générale, si l'on a des difficultés à payer ses factures, il convient de prendre rapidement contact avec la compagnie d'énergie et de négocier un plan de paiement (paiement en plusieurs fois par petites sommes).

Si le plan de paiement n'a pas été accepté ou que l'on n'arrive pas à le respecter, il faut prendre rapidement contact avec soit :

- un service de médiation de dettes ;
- un service social ;
- le CPAS de sa commune.

afin de trouver une solution.



NB : Ceci ne doit cependant pas empêcher, si la consommation a été très élevée, de limiter ses consommations d'énergie en mettant en pratique les propositions reprises ci-dessus.





FICHE 08 SÉCURITÉ ET HYGIÈNE DANS LE LOGEMENT

SÉCURITÉ ET HYGIÈNE DANS LE LOGEMENT

L'INCENDIE

LA PRÉVENTION

- › Ne pas laisser de fer à repasser, casserole sur le feu ou friteuse sans surveillance ;
- › Ne pas mettre de tissu près d'installations produisant trop de chaleur ;
- › Éteindre correctement les cigarettes, bougies et bâtons d'encens ;
- › Éloigner les allumettes et les briquets des enfants.

LES DÉTECTEURS DE FUMÉE^[01]

Il convient d'installer des détecteurs de fumée dans les chambres à coucher et dans toutes les pièces que les occupants doivent traverser pour aller vers la porte de sortie du logement.

EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE :

Afin de protéger les locataires, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris des mesures pour imposer l'installation de détecteurs de fumée dans tous les **logements loués**. Les détecteurs doivent être certifiés par un organisme spécialisé, le « BOSEC » (Belgian Organisation for Security Certification), qui est l'organisme de certification pour les détecteurs de fumées agréé par le Service public fédéral des Affaires économiques. C'est le propriétaire qui doit supporter :

- › les coûts d'achat et d'installation des détecteurs ;
- › le coût de remplacement du détecteur au terme de la validité de la batterie annoncée par le fabricant ou lorsque le locataire établit et avertit le bailleur par lettre recommandée que la batterie est déchargée prématurément ou qu'il y a un dysfonctionnement ;
- › les frais de remplacement des détecteurs au plus tard dix ans après leur installation initiale.

[01]. www.notaire.be et www.ethias.be

EN RÉGION WALLONE

La Région Wallonne oblige l'installation de détecteurs de fumée dans **tous** les logements individuels depuis 1^{er} juillet 2006. Cela concerne donc toutes les maisons, tous les studios et appartements.

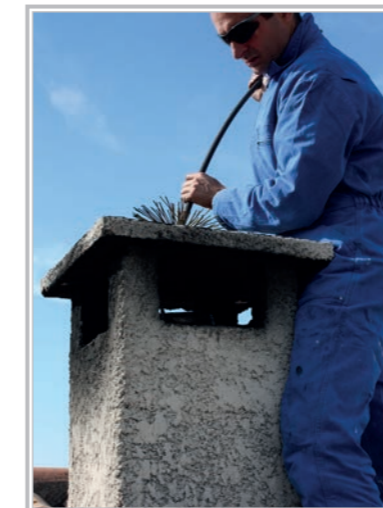
EN RÉGION FLAMANDE

En Région Flamande il n'y a aucune obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les habitations.

EN CAS D'INCENDIE

- › Appeler le ☎ 112 (rester en ligne).
- › Rester près du sol (les fumées sont toxiques).

LE RAMONAGE



LE RAMONAGE, C'EST QUOI ?

C'est le **nettoyage** du corps de cheminée et des conduits. Cela permet aussi de vérifier l'état de la cheminée.

POURQUOI FAUT-IL RAMONER LES CHEMINÉES ?

Parce que de la suie, des poussières, des dépôts s'accumulent sur les parois de la cheminée lors de l'évacuation de la fumée.

Les cheminées peuvent être **encombrées** par des nids d'oiseaux ou **abîmées** à cause des briques qui tombent.

QUAND FAUT-IL RAMONER ?

- › Pour le **chauffage à mazout**, il est **obligatoire** de ramoner une fois par an.
- › Pour le **chauffage à gaz**, il est **conseillé** de ramoner **une fois par an**.

Conseil : lors de la signature du bail, demander au propriétaire la **preuve du dernier ramonage**.

Les **compagnies d'assurance** imposent le ramonage **une fois par an**.

Le ramonage est aussi obligatoire si le **bail** ou le **règlement communal** le prévoient.

COMBIEN ÇA COÛTE ?

Le prix est généralement de **40 € pour une cheminée** et 25 € par cheminée supplémentaire.

Le prix pour l'**entretien d'un convecteur et le ramonage** est d'environ **65 €**.

À QUI FAUT-IL S'ADRESSER POUR LE RAMONAGE ?

Il faut faire appel à un ramoneur professionnel **agrée par la Région**.

Le ramoneur doit donner au locataire :

- 01.** Une facture qui doit comporter :
 - La **date** du ramonage ;
 - Le **nombre de cheminées** ramonées ;
 - Le **prix** avec et hors TVA ;
 - Une **note** signalant tous les dégâts que le ramoneur a constatés aux cheminées.
- 02.** Une attestation qui doit respecter le **modèle imposé par le Ministère**.

La facture et l'attestation doivent comporter :

- Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone ;
- Le numéro de TVA ;
- Le numéro d'agrément du **ramoneur professionnel** ;
- Le nom et l'adresse du **locataire**.

ET SI ON NE RAMONE PAS ?

L'**encrassement de la cheminée** peut provoquer :

- › Un incendie, une explosion ;
- › Un accident (asphyxie, intoxication) ;
- › La pollution de l'air dans l'habitation ;
- › Un mauvais tirage (= la fumée ne sort plus correctement).

En cas **d'incendie**, si la cheminée n'a pas été ramonée, le locataire ne sera **pas indemnisé** (= la compagnie d'assurance ne paiera pas).

QUI FAIT QUOI ?

C'est le **locataire** qui doit s'occuper du ramonage.

C'est le **propriétaire** qui doit s'occuper des réparations.

L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Une installation électrique qui est défectueuse constitue un réel danger pour les occupants du logement. Dès lors,

- › si les fils électriques pendent ;
- › si le **tableau de fusibles** n'est pas conforme ;
- › si les fils sont **très vieux** ou **dénudés** ;

il faut écrire au propriétaire **par lettre recommandée** et demander les **réparations**.

L'INTOXICATION AU CO^[01]**QU'EST-CE QUE LE CO ?**

Le monoxyde de carbone, aussi appelé CO, est un gaz inodore et incolore qui peut se former quand on brûle du gaz (naturel, butane ou propane), du charbon, du mazout, du pétrole, de l'essence ou du bois. C'est un gaz très toxique. En Belgique, environ 2000 personnes sont hospitalisées chaque année pour une intoxication au CO. Une quarantaine de victimes décèdent annuellement des suites de l'intoxication.

Les appareils électriques ne produisent pas de CO.

L'INTOXICATION AU CO

Le danger vient des installations de **chauffage** ou de **chauffe-eau** défectueuses. Pour prévenir les accidents, il est essentiel de faire vérifier et entretenir chaudières, poêles et chauffe-eau par des ouvriers spécialisés. De plus, les pièces où se trouvent ces appareils doivent toujours être bien aérées.

[01]. Rédigé à partir du contenu de la fiche-info de La Rue asbl « Le Monoxyde de carbone (CO) ».

On ne sent rien et on ne voit rien. Le CO est mortel

LES SYMPTÔMES D'UNE INTOXICATION AU CO SONT LES SUIVANTS :

- › des nausées ;
- › des maux de tête ;
- › une fatigue très importante ;
- › des vertiges ;
- › des problèmes cardiaques ;
- › des évanouissements ;
- › et même la mort.

COMMENT REMARQUER UN PROBLÈME ?

Le CO est invisible et inodore mais on peut le remarquer par :

- › La **flamme** de l'appareil qui devient **jaune** (= il n'y a pas assez d'air frais dans la pièce) ;
- › La **buée** sur les fenêtres ou les murs (= l'air usé ne peut pas sortir) ;
- › Des **maux de tête** et/ou des **vertiges** (= la sensation de se sentir mal).

COMMENT ÉVITER L'INTOXICATION ?

Il faut faire attention **tous les jours** et :

- › laisser entrouverte la porte de la salle de bain s'il n'y a pas d'**entrée d'air** au bas de celle-ci ;
- › utiliser les appareils sans cheminée **uniquement** dans les **grands locaux** et **aérer régulièrement**.
- › faire vérifier, entretenir et bien régler tous les appareils de chauffage et les chauffe-eau par un **plombier professionnel**.
- › **bien utiliser les appareils** : Les différents chauffe-eau ont chacun leur fonction :
 - ◆ 5 litres : uniquement pour un **évier**, un lavabo.
 - ◆ 10 litres : uniquement pour la **douche**.
 - ◆ 13/16 litres : pour le **bain**.



EN CAS D'ODEUR DE GAZ...



Fermer tous les appareils et vérifiez si le compteur de gaz tourne encore.

Si le compteur tourne, il y a une **fuite**. Dans ce cas, il faut prévenir immédiatement :

POUR LES PERSONNES HABITANT LA RÉGION BRUXELLOISE :

Sibelga, en appelant le ☎ 02/274 40 44

POUR LES PERSONNES HABITANT LA RÉGION WALLONNE

Téléphoner au service de dépannage de son fournisseur.

POUR LES PERSONNES HABITANT LA RÉGION FLAMANDE

Téléphoner au service de dépannage de son fournisseur.

EN CAS D'URGENCE

- › Entrer dans la local **en retenant sa respiration** ;
- › Éteindre l'appareil ;
- › Ouvrir directement les **fenêtres** et les **portes** ;
- › Sortir la personne inconsciente de la pièce ;
- › Coucher la personne inconsciente sur le côté dans une grande pièce aérée ;
- › Téléphoner au 112 ;
- › Donner son nom et l'adresse ;
- › Expliquer que l'on a trouvé une **personne intoxiquée au CO** (=monoxyde de carbone).

LES RESPONSABILITÉS

LE LOCATAIRE

Le locataire doit : faire entretenir les appareils par un technicien agréé,

- › une fois par an pour le **mazout, bois** et **charbon** ;
- › tous les 2 ans pour le **gaz naturel**.

Conseil : Il faut demander au technicien une **attestation** comme **preuve d'entretien**.

LE PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire doit :

- › remplacer à ses frais les **appareils trop vieux** et donc dangereux ;
- › prévoir l'**évacuation de l'air usé** (=les gaz brûlés) avec des cheminées en bon état.

L'INTOXICATION AU PLOMB

Le plomb est un métal toxique. On peut le trouver dans certaines **peintures** ou dans les **conduits d'eau** en plomb.

Quand la peinture s'écaille, les **enfants** risquent de la gratter et de la mettre en bouche (elle a un goût sucré). Les écailles de peinture sont dangereuses et provoquent le **saturnisme**. Il faut emmener l'enfant voir un médecin et prévenir le propriétaire **par lettre recommandée**.

Le saturnisme est une maladie qui se reconnaît par les signes suivants :

- › L'enfant a mal au ventre et ne mange pas bien ;
- › il dort mal ;
- › il est peu attentif en classe ;
- › il ne grandit pas bien, il est pâle.

L'HUMIDITÉ ET LA CONDENSATION

QU'EST-CE QUE L'HUMIDITÉ ?

L'humidité est un **excès d'eau** qui provoque des moisissures et des odeurs désagréables.

Cela entraîne :

- › Des problèmes de santé pour les habitants (asthme, bronchite ou allergie) ;
- › Des dégâts au logement (le papier peint et le bois pourrissent, le métal rouille).

D'OÙ PROVIENT L'HUMIDITÉ ?

DU BÂTIMENT

- › Des infiltrations d'eau de pluie ;
- › De l'humidité ascensionnelle (terrain humide, cave ou fondation mal-protégées, humidité dans le bas des murs) ;
- › Des causes accidentelles (fuites dans le toit, dans les gouttières, la rupture d'une canalisation d'eau) ;
- › Des travaux de rénovation (ex : quand les murs, sols et plafonds ont été recouverts trop rapidement par des peintures, papiers peints, vinyls...).

DE LA CONDENSATION

Ce sont des **petites gouttes** qui s'accumulent sur les vitres (vapeur d'eau).

La condensation se forme dans la cuisine, la salle de bain, les petites pièces où sont rassemblées beaucoup de personnes.

QUE FAIRE POUR ÉVITER L'HUMIDITÉ ?

AU NIVEAU DU BÂTIMENT

- › Boucher les **trous** où s'infiltré l'eau ;
- › Aérer les **caves** et ne pas stocker du bois sur le sol ;
- › Si on sent des **mauvaises odeurs**, aérer pour changer d'air ;
- › Frotter les **taches de moisissures** avec une éponge et de l'eau de Javel.

AU NIVEAU DE LA CONDENSATION

- › Aérer **plus longtemps** la salle de bain et la cuisine.
- › Ouvrir la fenêtre quand on cuisine, surtout si on n'a pas de hotte.
- › Aérer les pièces où l'on est restés nombreux.
- › Même s'il fait froid, **ouvrir les fenêtres** des chambres le matin (**au minimum 1 heure**).
- › Éviter de faire sécher **du linge** à l'intérieur ou aérer après.
- › Ne pas mettre un canapé ou fauteuil contre un **mur humide**, laisser de l'espace entre les deux.
- › Sécher avec un torchon sec le sol que l'on vient de nettoyer.

LES RESPONSABILITÉS

DU PROPRIÉTAIRE

Il doit :

- › prendre les mesures nécessaires pour **effectuer les réparations** (toiture, fondations, mûrs, châssis).
- › faire réparer les **conduites d'eau défectueuses** (par un plombier ou un chauffagiste professionnels).
- › faire **remplacer les installations usées ou trop vieilles**.

DU LOCATAIRE

Le locataire est responsable de son logement, il doit le conserver en bon état.



Attention ! Le locataire doit s'occuper du **nettoyage des corniches et des gouttières**.

En cas de **problèmes** (fuite ou infiltration), le locataire doit prévenir le plus rapidement possible le propriétaire **par lettre recommandée**.

LES CHAMPIGNONS

Dans les **endroits humides** apparaissent des **moisissures**. Des champignons s'y développent.

Certains champignons sont **dangereux** pour la santé. Il faut aller voir un médecin. Un **service technique** peut analyser les champignons.

Après, il faut prévenir le propriétaire **par lettre recommandée**.

CONTACTS :

POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE :

CELLULE RÉGIONALE D'INTERVENTION EN POLLUTION INTÉRIEURE (CRIPI)

Gulledelle, 100 - 1200 Bruxelles

☎ 02/775 77 70

Le rapport est gratuit.

LE SYNDICAT DES LOCATAIRES

Square Albert 1er, 32 - 1070 Bruxelles

☎ 02/522 98 69

HABITAT-SANTÉ ASBL

Les mercredi, jeudi et vendredi entre 9 h et 13 h au ☎ 02/242 02 92

Rue Saint Vincent, 101

1140 Bruxelles

POUR LA RÉGION WALLONNE

Voir **fiche 10** « associations spécialisées en matière de logement »

POUR LA RÉGION FLAMANDE

Voir **fiche 10** « associations spécialisées en matière de logement »

LES CAFARDS

Les cafards se développent dans les endroits **chauds, humides** et en présence de **nourriture**.

Ils ne survivent pas au gel.

Il peuvent transmettre des **maladies**.

Il faut donc les empêcher d'avoir accès à l'habitation, à l'eau et à la nourriture.

POUR ÉVITER LES CAFARDS

- Ne pas laisser traîner de la **nourriture** : ranger et/ou jeter à la poubelle ;
- Nettoyer directement les **taches de graisse** ;
- Empêcher les cafards de remonter par les **siphons** (laisser couler de l'eau, couvrir, etc) ;
- Si **tout l'immeuble** doit être traité, prévenir le propriétaire ou la société de logement social ;
- Ne pas écraser les cafards, **les jeter dans la toilette** et tirer la chasse.

Attention :

Des **meubles** et des **vêtements de deuxième main** peuvent être contaminés, ainsi que des **emballages** d'aliments exotiques.

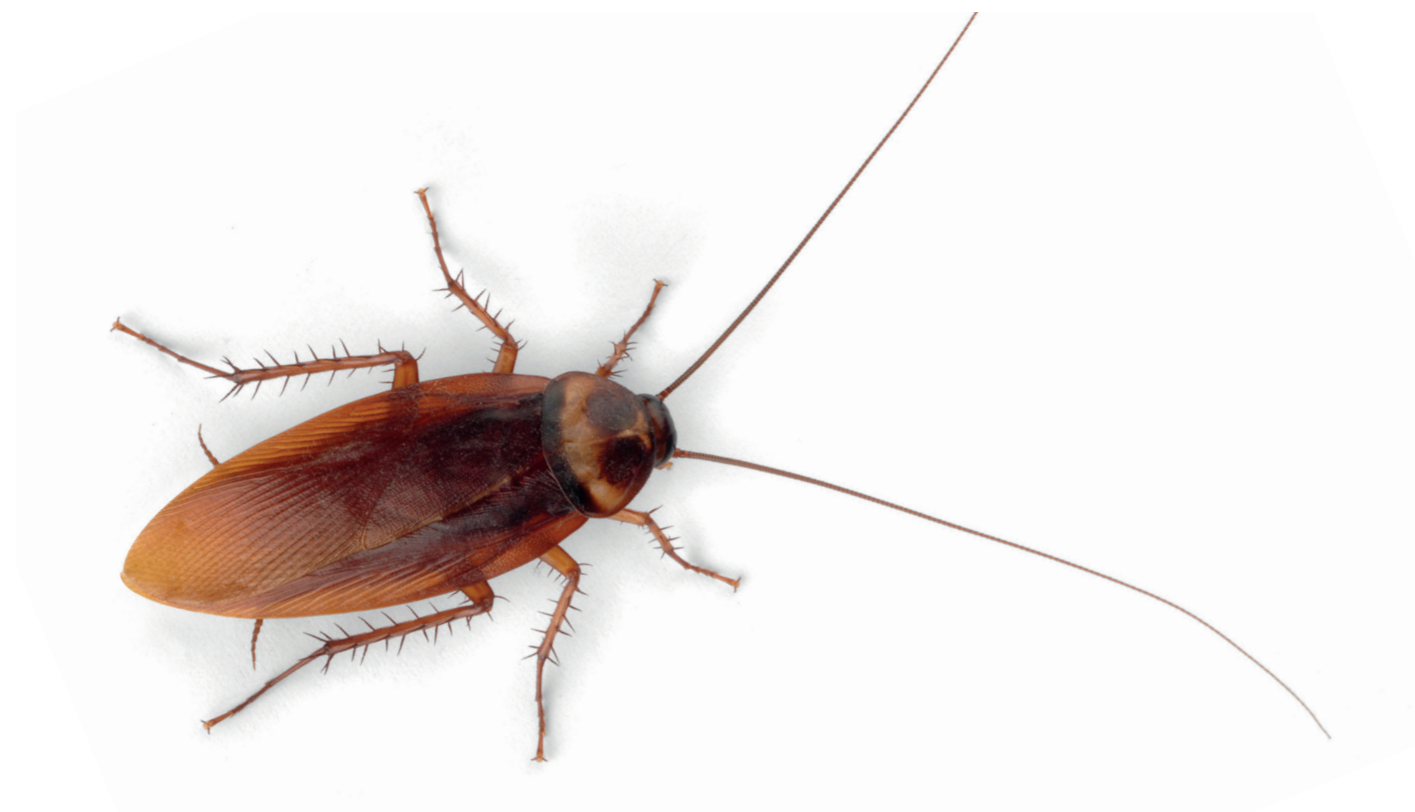
On amène avec soi des **larves** dans les sacs, les valises, les chaussures si on est passé dans un endroit infesté.

SI L'ON CONSTATE LA PRÉSENCE DE CAFARDS DANS LE LOGEMENT :

il faut :

- prévenir le propriétaire **par lettre recommandée** ;
- contacter une **société privée de désinfection** (les coordonnées peuvent être obtenues via le service d'hygiène de la commune).

Cela coûte environ **250€** pour débarrasser une maison unifamiliale de cafards.



FIÇHE 09 SÉCURITÉ ET HYGIÈNE DANS LE LOGEMENT

L'ACHAT D'UN LOGEMENT^[01]

CONSTRUIRE OU ACHETER UN BIEN EXISTANT ?

Acquérir un terrain et faire construire, ou acheter un logement existant ? Chaque formule a ses avantages, mais aussi ses inconvénients.

FAIRE CONSTRUIRE :

Pour construire, il faut d'abord un bon terrain et **obtenir toutes les autorisations administratives**. Bâtir une habitation peut cependant réserver beaucoup de surprises, tant au niveau des prix que des délais de construction. Enfin, ce n'est que lorsque tout est terminé que l'on peut réellement voir comment est le bien.

L'acquisition d'une maison ou d'un appartement sur plans ou en cours de construction nécessite une plus grande protection des acquéreurs contre les risques d'insolvabilité ou la faillite des entrepreneurs. Pour ce type d'acquisition, il existe d'autres dispositions particulières.

LES ÉTAPES

01. Les démarches commenceront par la recherche du bon terrain.
02. Ensuite, les candidats acquéreurs devront obtenir la certitude de pouvoir construire sur ce terrain : ils l'auront soit par la production d'un certificat d'urbanisme, soit par les conditions générales du lotissement.
03. Ils pourront ensuite acquérir le terrain, sur lequel ils construiront après avoir obtenu une autorisation de construire, appelée maintenant permis d'urbanisme.

Celui qui désire faire construire devra être attentif à bien faire construire sur son propre terrain. En effet, en vertu du droit d'accession, s'il fait construire sur le terrain d'autrui, c'est ce dernier qui deviendra propriétaire des constructions !

ACHETER UN IMMEUBLE EXISTANT

Un immeuble ancien engendrera souvent des frais d'entretien, de réparation ou de rénovation plus importants.

[01]. sauf mention contraire, les informations reprises ci-dessous sont principalement extraites de www.notaire.be

UNE MAISON INDIVIDUELLE OU UN APPARTEMENT ?

Ici aussi, il existe des avantages et des inconvénients pour chaque formule.

UNE MAISON INDIVIDUELLE

Elle coûte généralement beaucoup plus cher à l'achat et à l'entretien, mais, les propriétaires sont maîtres chez eux.

UN APPARTEMENT

La vie en commun, dans un ensemble à plusieurs appartements permet de partager certains frais, mais chacun doit respecter les autres occupants de l'immeuble : il faut se soumettre aux **règles de la copropriété** et aux décisions prises par une majorité, tant au niveau de l'organisation de l'immeuble que de la participation dans les frais.

VENTE DE GRÉ À GRÉ OU VENTE PUBLIQUE ?

La vente d'un terrain ou d'une construction existante peut se réaliser de gré à gré ou publiquement.

LA VENTE DE GRÉ À GRÉ

Dans le cas d'une vente de gré à gré, les acquéreurs et vendeurs s'entendent sur le prix de vente et la détermination du bien vendu. On peut toujours **essayer** de négocier 10% de réduction par rapport au prix d'achat fixé par le vendeur.

L'OPTION

Lorsque l'on a trouvé un logement intéressant, il est **parfois** possible de demander au vendeur un « *délai de réflexion* » ou une « *option* » avant d'acheter. Toutefois, dans la plupart des cas, le vendeur demandera de signer une « *offre ou une promesse d'achat* ». (Voir plus loin).



Attention ! Il ne faut rien payer rien pour ce « délai de réflexion ».

[02]. Extrait de « L'acquisition : étapes et information, cahier pédagogique », CIRE, service logement

Cette période doit être mise à profit pour avoir un avis, en décrivant le mieux possible, le logement auprès de l'organisme de prêts que vous souhaitez solliciter et auprès de services spécialisés.

De cette façon, il sera possible de déjà évaluer si la demande de prêt hypothécaire est susceptible d'être acceptée par l'organisme de prêt. Par ailleurs, si le prix et l'état du logement semblent corrects, il peut être utile de demander une expertise (service payant à charge du candidat acheteur).

LE COMPROMIS DE VENTE

Lorsque l'acheteur et le vendeur signent le **compromis de vente**, la vente est définitive. En effet, le compromis de vente vaut vente ! Dès que les parties signent un engagement réciproque, chacun est définitivement engagé. Le vendeur ne pourra plus vendre à quelqu'un d'autre qui lui offrirait un prix plus élevé et l'acquéreur ne peut plus se désister. Les documents intitulés « *convention provisoire* », signés par les deux parties, ou « *promesse de vente* », signés par le vendeur, et acceptés par l'acquéreur ou « *offre d'achat* » signée par le futur acquéreur et acceptée par le vendeur sont en réalité des compromis définitifs, contrairement à « *l'option* », qui est un engagement unilatéral (par lequel une seule des parties s'engage ; l'autre s'engagera en levant l'option, si elle décide de le faire).

Dès lors, **avant** la signature du compromis, il est utile que l'acheteur demande (au vendeur) d'envoyer copie du compromis de vente à son notaire.

! **Attention !** Il faut bien vérifier que le compromis comporte une clause suspensive « *sous réserve de l'acceptation du prêt* ».

Au moment de la signature du compromis, il est généralement demandé de verser un **acompte** (somme d'argent) équivalant généralement à 10% de la valeur du bien voire moins (5%). Cela doit uniquement se faire sous la forme de *chèque(s) certifié(s)*. L'argent liquide n'est pas accepté !

Le chèque certifié est un chèque émis par la banque et qui certifie que l'argent est disponible.

LA SIGNATURE DE L'ACTE

Ce compromis sera suivi d'un **acte notarié** qui ne pourra être signé que lorsque le notaire aura accompli un nombre important de recherches afin de donner aux vendeurs et aux acquéreurs la sécurité juridique de l'opération. Avant la signature de l'acte de vente de gré à gré, les parties reçoivent du notaire une copie du projet qu'il a établi. Elles ont ainsi l'occasion de l'examiner en détail.

Le jour fixé pour la signature :

01. le notaire lira l'acte notarié aux parties, en expliquera le contenu.
02. Ensuite, il veillera à ce que le prix soit bien payé de la manière convenue, et demandera de pouvoir percevoir le montant des frais. Ces paiements devront avoir lieu au moyen de chèques certifiés ou de chèques émis par banques.
03. L'acte sera ensuite signé par les vendeurs, les acquéreurs, et le notaire, qui devra le conserver.



! **Attention !** L'acte de vente doit être signé maximum 4 mois après le compromis. En cas de dépassement de ce délai de 4 mois l'acheteur risque de devoir payer une amende à l'État et le vendeur aura le droit de lui réclamer des indemnités de retard.

L'acte de prêt sera également signé ce jour-là. Il s'agit d'un acte notarié par lequel on constitue une hypothèque au profit de l'organisme financier (celui qui octroie le prêt hypothécaire -voir ci-dessous-).

! **Attention !** Si l'acheteur a des dettes envers l'État : impôts (auto, TV...), amendes ou des crédits à la consommation importants (voiture, prêt à long terme, etc), elles lui seront réclamées le jour de la vente.

Une fois l'acte de vente signé, les acheteurs sont propriétaires et reçoivent les clés du logement.

LA VENTE PUBLIQUE

Une vente publique est une vente aux enchères : Les amateurs font des offres successives, et le montant le plus élevé formera le prix de vente, s'il est accepté par le vendeur. Ces ventes se réalisent exclusivement par un notaire.

Quand l'immeuble fait l'objet d'une vente publique, le notaire du vendeur établit un cahier des charges. Il s'agit d'un acte rédigé par le notaire, et qui comprendra la description de l'immeuble ainsi que toutes les conditions de la vente. Ce document peut être consulté, avant la vente, par tous les amateurs potentiels, en l'étude du notaire.

La séance de vente est annoncée par le notaire au moyen d'affiches et d'annonces publiées dans des journaux.

Les offres, ou enchères sont reçues lors de la séance de vente, éventuellement à partir d'une mise à prix. Si la dernière offre est acceptée, le notaire procède à l'adjudication. L'acquéreur disposera cependant d'un certain délai pour le paiement du prix et des frais. Certaines ventes ne sont définitives qu'après l'écoulement d'un délai de 15 jours, endéans lequel tout intéressé peut faire une surenchère.

Des garanties sont prises à l'encontre des amateurs qui formulent des offres inconsidérées, mais qu'ils ne peuvent pas respecter. Il existe ainsi la possibilité de faire revendre l'immeuble sur folle enchère.

**Attention !**

- ◆ les frais d'enregistrement sont plus élevés en cas de vente publique
- ◆ bien se renseigner auprès de son organisme de prêt car les délais sont courts: il y a vente à partir du moment où le notaire adjuge.

QUELQUES CONSEILS POUR BIEN ACHETER EN VENTE PUBLIQUE

01. Consulter toutes les annonces et voir les immeubles ; se renseigner ensuite sur les prix obtenus pour se faire une idée du marché.
02. Visiter souvent le bien qui vous intéresse, éventuellement avec un expert.
03. Demander au notaire une copie du cahier des charges de la vente, et le montant des frais de la vente.
04. Établir un budget préalable qu'il ne faudra jamais dépasser le jour de l'adjudication.

LES ACTEURS ^[01]**LE NOTAIRE**

Sa mission est de conseiller les personnes et leur permettre de passer des accords entre elles dans les domaines :

- du droit immobilier : achat et vente de biens immobiliers, emprunts, etc.
- du droit familial : contrat de mariage, adoption, divorce, succession, etc.
- du droit des affaires : constitution de société, fusion, etc.

Dans ces trois domaines, le notaire établit des actes authentiques, qui sont des documents écrits que la loi impose pour constater les accords entre deux ou plusieurs parties.

Le notaire est indépendant et soumis à un tarif fixe ; il n'y a donc pas de différence entre un notaire et un autre et il ne peut jamais accorder de réduction. Sauf dans le cas d'un prêt au Fonds du Logement où une réduction des frais de notaire est d'office accordée. Quand plusieurs notaires interviennent sur un même acte, il n'y a pas d'augmentation de frais.

Le notaire est impartial, il doit rester neutre. Il est tenu par le secret professionnel, il ne peut divulguer aucune information donnée par ses clients. Le notaire est un officier public, il a été nommé par la Roi.

Le choix du notaire est totalement libre.



Attention : à partir de janvier 2012, les honoraires, les frais divers et autres frais connexes (donc tout sauf l'enregistrement) sont majorés de 21 % de TVA.

[01]. extrait de « L'acquisition : étapes et information, cahier pédagogique », CIRE, service logement

LES AGENCES IMMOBILIÈRES

Une agence immobilière est un commerce (souvent une entreprise) dont la fonction est de proposer ses services et moyens pour la négociation et le conseil en matière de biens immobiliers : vente et location, conseil en matière d'achat, estimation de biens...

C'est donc un intermédiaire entre l'acheteur et le vendeur.

L'agence doit être légalement payée par le vendeur.



Attention ! Il est très important de demander conseil avant de signer quoi que ce soit.

Le candidat acheteur ne doit pas accepter de retenue sur l'acompte en cas de refus du prêt.

**LES FRAIS DE L'ACQUISITION**

En préparant son acquisition, il faut tenir compte des frais des actes à établir. Souvent, on parle de « frais de notaire ».

En réalité, les frais d'acte comprennent les taxes relatives à l'opération, le coût des formalités administratives et l'honoraire du Notaire. Il est possible de calculer de frais d'actes de vente d'immeuble de gré à gré sur le site : www.notaire.be

Il est important d'en tenir compte dans le cadre du budget global dont on dispose !

LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Pour acheter ou faire construire un immeuble, les futurs propriétaires doivent généralement emprunter de l'argent.

Les institutions de crédit demanderont un intérêt. L'intérêt est calculé en pourcentage de la somme qui doit encore être remboursée.

Les emprunteurs s'engagent à payer un intérêt ; mais, ils doivent également rembourser le capital. Il existe différentes formules entre lesquelles les emprunteurs devront choisir en fonction de leur capacité de remboursement, de leur situation personnelle et des différentes implications fiscales.

L'acte de prêt prévoira la date à laquelle l'emprunteur devra rembourser et reprendra les modalités de remboursement en fonction de la formule choisie :

- › *le remboursement à terme déterminé* : le capital est remboursé en une fois, au terme du prêt, et les emprunteurs paient un intérêt sur la totalité du capital.
- › *le remboursement par mensualités constantes* : les emprunteurs paient chaque mois le même montant, comprenant une partie de capital et une partie d'intérêts.
- › *le remboursement par tranches constantes de capital* : à chaque échéance, les emprunteurs remboursent une fraction identique de capital. L'intérêt n'est calculé que sur le capital qui reste dû, et diminue donc au fur et à mesure des remboursements.

Les institutions de crédit demanderont généralement des garanties afin d'avoir la certitude que les sommes seront bien remboursées. Voici les plus usuelles :

- › *la caution* : la banque estime que, puisque la personne n'a pas de revenus fixes, elle ne présente pas les garanties nécessaires. La banque pourra demander que quelqu'un s'engage à payer à la place de la personne si celle-ci ne le fait pas volontairement.
- › *l'hypothèque* : au lieu de remettre un bien en dépôt chez son créancier, la personne lui donne un droit sur son immeuble, ce qui permettra au créancier de le faire vendre en cas de non-paiement, et de récupérer ce que la personne lui doit, en respectant la procédure de la saisie immobilière.
- › *la solidarité et l'indivisibilité entre les différents débiteurs*, qui permet au créancier de choisir le débiteur à qui il réclamera le remboursement de la dette.
- › *la délégation de salaires* : si la personne ne paye pas, le banquier pourra s'adresser à son employeur pour qu'il lui vire la partie de la rémunération de la personne qui peut être saisie.
- › *l'assurance-décès* : si, malheureusement, la personne venait à décéder avant le remboursement du prêt, la compagnie d'assurances versera à l'organisme de crédit un capital déterminé.
- › *l'avenant de créance hypothécaire au contrat d'assurance-incendie* : Il s'agit d'un complément au contrat d'assurance obligeant la compagnie à avertir l'organisme financier si les primes ne sont pas payées. L'organisme pourra

alors en faire l'avance pour le compte de son client : il a tout intérêt à ne pas courir le risque d'une déchéance de couverture si un incendie survient.

- › *un mandat hypothécaire qui suffit parfois dans certains cas* : le débiteur signe un mandat en faveur de délégués de l'institution financière qui pourront immédiatement prendre une hypothèque, sans l'intervention de ce débiteur, si celui-ci ne respecte pas ses engagements.

Toutes ces garanties ne sont pas automatiques : elles doivent être prévues dans le contrat.

CONSEIL

Emprunter n'est pas toujours aisé, en fonction de toutes les formules qui sont offertes. Dès lors, avant de s'engager, il ne faut pas hésiter à réfléchir et à se renseigner auprès des institutions de crédit..

PRÊTS SOCIAUX

LES FONDS DU LOGEMENT

Créé en 1929, le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Belgique a été constitué pour aider les familles nombreuses désirant acheter, construire ou transformer leur logement. En leur octroyant des prêts hypothécaires à des conditions avantageuses.

La régionalisation de l'État a entraîné la régionalisation de ce fonds. Il est actuellement remplacé par trois entités distinctes, qui ont repris ses missions :

1) Pour la Région de Bruxelles-Capitale

LE FONDS DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Rue de l'Été 73

1050 Ixelles

☎ 02/504 32 11 (rendez-vous par téléphone)

☎ 02/504 32 01

<http://www.fondsdulogement.be>

Il propose un **service de prêt hypothécaire** : prêt selon l'âge, les revenus, le nombre de personnes à charge.

2) Pour la Région wallonne

FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE

Siège administratif:

Rue de Brabant, 1

6000 Charleroi
 ☎ 071/20 77 11
www.flw.be

Bureaux régionaux:

Province de Liège
 Rue Jonfosse, 62, 4000 Liège
 ☎ 04/2531298
 📠 04/2529951
octroicredits.liege@flw.be

Provinces du Brabant Wallon, de Namur et du Luxembourg
 Rue Saint-Nicolas, 67, 5000 Namur
 ☎ 081/420340
 📠 081/420379
octroicredits.namur@flw.be

Province du Hainaut
 Square Roosevelt, 10, 7000 Mons
 ☎ 065/399770
 📠 065/353799

! **Attention !** : Minimum 3 enfants à charge.

3) Pour la Région flamande

VLAAMS WONINGFONDS VAN DE GROTE GEZINNEN
 de Meeûssquare 26-27 - 1000 BRUSSEL
 ☎ 02/548 91 11
 📠 02/514 18 16
info@vlaamswoningfonds.be
www.vlaamswoningfonds.be

! **Attention !** : Parmi les conditions à remplir, il faut avoir 1 enfant minimum à charge.

LE CRÉDIT LOGEMENT SOCIAL :

Le crédit Logement Social est une ASBL qui réunit, coordonne et soutient 57 sociétés de crédit social, agréées par les gouvernements Régionaux (Région wallonne, Région de Bruxelles-Capitale, Région flamande). Ces sociétés octroient des prêts hypothécaires à des taux avantageux, pour des habitations modestes.

Renseignements : www.sociaal-woonkrediet.be (cliquer sur « home » puis cliquer sur la Région dans laquelle l'habitation est située)

LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL (SWCS)

La Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) finance le crédit hypothécaire social en Wallonie. Sa mission est de permettre à chacun d'acheter, de construire ou de transformer son premier logement partout en Wallonie.

Rue de l'Ecluse, 10, 6000 Charleroi
 0800/25400
contact@swcs.be

Renseignements : <http://www.swcs.be/>

! **Attention** : 2 enfants à charge maximum!

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN ((VMSW)

Hoofdzetel van de VMSW :
 Koloniënstraat 40
 1000 Brussel
 ☎ 02/505 45 45
 📠 02/505 42 00
info@vmsw.be
www.vmsw.be

LES SOCIÉTÉS PRIVÉES DE CRÉDIT ET LES BANQUES

Voir le site de l'Union Professionnelle du Crédit ('association professionnelle représentative du secteur du crédit aux particuliers : crédit à la consommation et crédit hypothécaire).

www.upc-bvk.be

Home > L'UPC > Liste des membres

voir moniteur belge du 06/02 20 07 : Liste des entreprises hypothécaires inscrites

http://www.cbfa.be/fr/aboutcbfa/bbs/pdf/2009/ho43_28-01-2009.pdf

LA VISITE D'UN LOGEMENT^[01]

DE MANIÈRE GÉNÉRALE

IL FAUT FAIRE ATTENTION À L'ÉTAT GÉNÉRAL DU LOGEMENT :

- **Vérifier le nombre de pièces** : il doit convenir au nombre de personnes de la famille ;
- **Vérifier l'éclairage naturel et la ventilation** dans l'ensemble du logement (notamment la cuisine et la salle de bain) ;
- **Vérifier l'état des châssis** : La présence de double vitrage est un avantage (mais cela ne doit pas être déterminant dans le choix ; les châssis peuvent être remplacés par la suite si le budget le permet) ;
- **Regarder sur les murs et les plafonds s'il y a des taches d'humidité ou des fissures** dans les murs :
 - ◆ L'humidité est un danger pour la structure du logement.
 - ◆ Il faut examiner minutieusement les différentes pièces du logement : Y a-t-il des taches au plafond ? Quel est l'état du plancher (ne pas hésiter à soulever la moquette ou le revêtement de sol pour vérifier son état) ? Quel est l'état des murs (si le papier peint se décolle, il peut y avoir de l'humidité) ?

Il faut être attentif à la présence de champignons et de moisissures, notamment dans les pièces telles que la cuisine, la salle de bain et la cave.

 - ◆ Si l'on constate un gros problème d'humidité, il est préférable de renoncer à ce logement.
 - ◆ De même, si l'on remarque des problèmes de fondations (fissures importantes dans les murs), rendant la maison instable, il est préférable de renoncer à ce logement.
- **Vérifier le chauffage**
 - ◆ Si c'est un chauffage central, vérifier l'état de la chaudière et des radiateurs ;
 - ◆ S'il n'y a pas de chauffage central, vérifier qu'il soit possible d'installer des convecteurs ;
 - ◆ Les cheminées doivent être dans un état correct ou facilement entretenues (autrement il faudra prévoir des frais pour ces réparations) ;
- **Vérifier l'état de l'installation électrique.**

EN CAS D'ACHAT D'UN APPARTEMENT

- **Vérifier l'état des communs** (c'est-à-dire l'ensemble des parties communes à tous les occupants de l'immeuble dont le hall d'entrée, l'escalier, le toit...) : Si leur état ne semble pas correct, il faut demander au vendeur si un entretien ou un remplacement est prévu par la copropriété. Il est possible de demander une copie des 3 derniers rapports de l'AG de la copropriété.

[01]. extrait de « L'acquisition : étapes et information, cahier pédagogique », CIRE, service logement

! **Attention !** Le toit fait partie de la copropriété. Le futur propriétaire de l'appartement est donc concerné par une éventuelle réparation même si l'appartement qui l'intéresse se trouve au rez-de-chaussé.

- Si pour la personne, il est important de pouvoir laisser un vélo, une poussette, dans le hall d'entrée, il faut regarder si c'est possible.
- **Vérifier s'il y a des compteurs individuels.**

APRÈS LA SIGNATURE DE L'ACTE^[02]

SI LE LOGEMENT EST OCCUPÉ PAR DES LOCATAIRES

Il faut leur envoyer un préavis par recommandé, pour occupation personnelle :

SI LE BAIL EST DE 9 ANS :

- s'il est enregistré : préavis de 6 mois
- s'il n'est pas enregistré : préavis de 3 mois

! **Attention !** Le locataire peut faire enregistrer son bail jusqu'à la date de la signature de l'acte.

SI LE BAIL EST DE COURTE DURÉE (JUSQU'À 3 ANS) :

Il est impossible de résilier le bail (sauf accord à l'amiable). Il faut donc attendre sa fin.

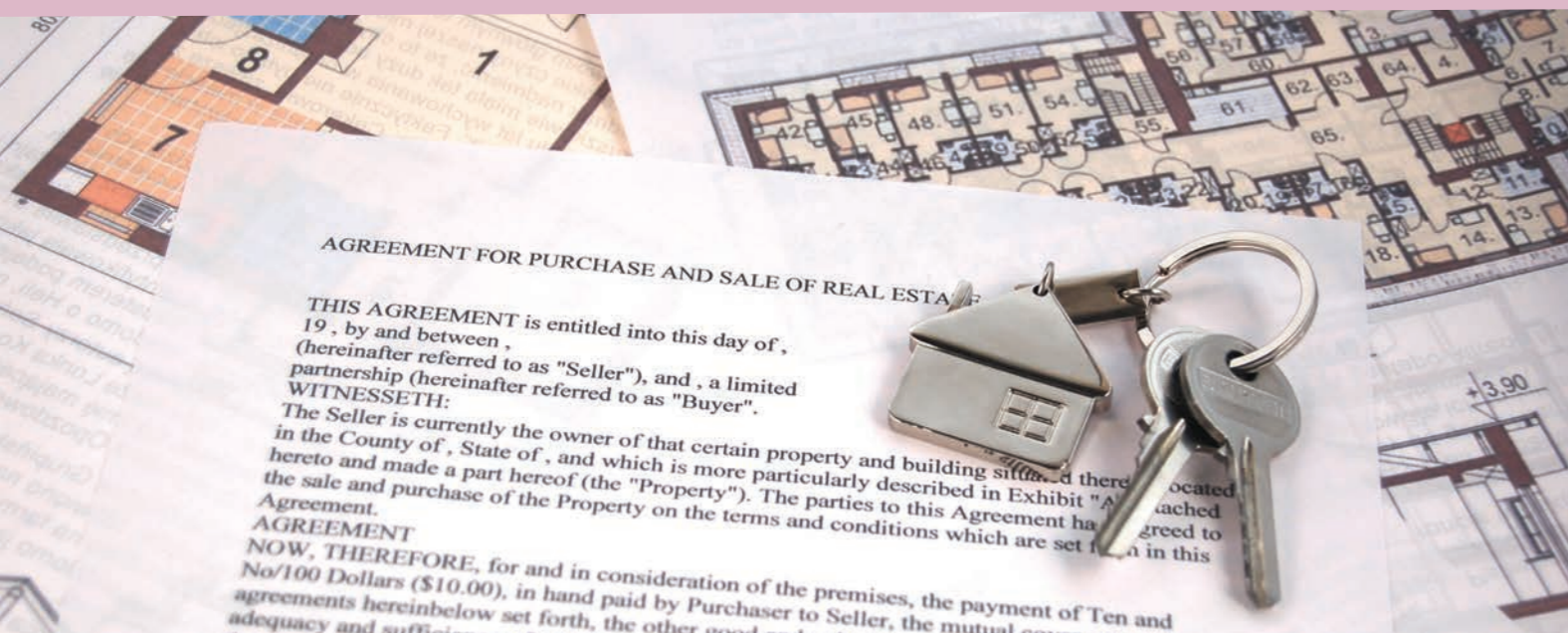
! **Attention !** Il faut donner le préavis de 3 mois avant l'expiration, faute de quoi il deviendra automatiquement un bail de 9 ans.

LA GARANTIE LOCATIVE

Si les locataires ont une garantie locative constituée auprès du vendeur : elle sera remise à l'acheteur (nouveau propriétaire) lors de l'acte définitif de vente. Celui-ci devra restituer la garantie à l'ancien propriétaire, augmentée des intérêts.

Si la garantie est bloquée à la banque : lors de leur départ, c'est à l'acheteur (nouveau propriétaire) de faire le nécessaire pour le déblocage, avec la preuve d'achat du logement.

[02]. extrait de « L'acquisition : étapes et information, cahier pédagogique », CIRE, service logement



SI LE LOGEMENT DOIT ÊTRE RÉNOVÉ

À BRUXELLES

Si le logement a plus de 30 ans, on peut bénéficier (sous certaines conditions) d'une prime à la rénovation. Il faut introduire un dossier de demande à la Région de Bruxelles-Capitale.

SE RENSEIGNER AU « CENTRE URBAIN »

Halles St Géry, Place Saint-Géry, 1
B - 1000 Bruxelles ☎ 02/512 86 19
info@curbain.be - www.curbain.be/

Le guichet est ouvert du mardi au vendredi de 10 à 18h et le samedi de 14h à 17h.

- Le Réseau Habitat comporte une dizaine d'associations de terrain qui assurent un travail actif de sensibilisation et d'accompagnement des demandeurs de prime. Ces associations proposent des permanences locales : voir le site du centre urbain (rubrique rénovation) <http://www.curbain.be/fr/renovation/liens.php#renoaides>

EN RÉGION WALLONNE

SE RENSEIGNER À LA RÉGION WALLONNE

SERVICE LOGEMENT - SERVICE DES PRIMES À LA RÉHABILITATION,

Rue des Brigades d'Irlande, 1, 5100 Jambes
☎ 081/332 255 (le matin uniquement)

- ⚠ **Attention !** Pour avoir droit à la prime, que ce soit à Bruxelles ou en Wallonie, il faut attendre la visite de l'inspecteur et son accord avant de commencer les travaux.

EN RÉGION FLAMANDE

www.bouwenenwonen.be

VLAAMSE RENOVATIEPREMIE

[Home](#) > [Woning \(ver\)bouwen](#) > [Steenmaatregelen voor wie een woning wil bouwen of verbouwen](#) > [Vlaamse renovatiepremie](#)

LES ASSURANCES^[01]

L'ASSURANCE VIE (ASSURANCE « SOLDE RESTANT DÛ »)

Elle couvre l'emprunteur en cas de décès lui donnant la garantie que s'il décède, la compagnie d'assurance verse à l'organisme financier le montant du capital encore dû à la date du décès, en fonction de la couverture qui a été convenue dans le contrat d'assurance (par exemple, 50 % ou 60 % ou 100%).

L'assurance peut être répartie entre les co-emprunteurs (les époux, en général). Chacun est assuré pour une partie du prêt (souvent chacun pour 50 %), ce qui veut dire que si un des deux décède avant la fin du remboursement, l'autre continue à payer la moitié du remboursement prévu chaque mois.

Le prix de l'assurance varie d'une compagnie à l'autre et dépend de :

- l'âge ;
- l'état de santé des assurés ;
- le montant du prêt hypothécaire.

- ⚠ **Attention !** Il est possible de demander une déduction fiscale dans le cadre de la déclaration d'impôts. Il convient de se renseigner auprès de l'organisme qui a octroyé le prêt hypothécaire.

L'ASSURANCE INCENDIE

Il faut également souscrire une assurance incendie sur base de la valeur du bien en reconstruction à neuf. L'assurance incendie s'appelle souvent « assurance globale habitation » car la couverture de risques de cette assurance va au-delà de l'incendie. Il est important de connaître ce que couvre chaque compagnie et de comparer les offres avant de faire son choix.

Les contrats d'assurance incendie comprennent obligatoirement la garantie contre les dommages résultant d'un attentat, d'un conflit de travail et des catastrophes naturelles (inondation, explosion, foudre, dégâts des eaux, tremblement de terre, glissement de terrain, débordement et refoulement des égouts publics).

La date de prise d'effet de l'assurance incendie est la date de la signature de l'acte de vente.

Il est très important d'évaluer correctement le montant des biens à assurer. Il faut aussi veiller à reconsidérer le montant à assurer si l'on fait des travaux qui augmentent la valeur du bien.

[01]. extrait de « L'acquisition : étapes et information, cahier pédagogique », CIRE, service logement

! **Attention !** Il ne faut jamais sous-estimer la valeur des biens à assurer dans le but de payer une prime d'assurance moins élevée. En effet, en cas de sinistre, le propriétaire ne sera pas remboursé en fonction de la valeur réelle des dégâts, mais bien en fonction de leur proportionnalité avec la valeur assurée.

LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER^[01]

C'est un impôt que tous les propriétaires doivent payer à l'État et qui est calculé sur base du revenu cadastral (RC)^[02]. Il représente donc un pourcentage du revenu cadastral indexé. Ce pourcentage est différent selon l'endroit où se situe l'immeuble. Lors de la vente, le vendeur doit communiquer le montant du revenu cadastral de l'immeuble.

Le précompte immobilier est payé une fois par an. Il ne peut jamais être payé par le locataire.

L'administration des contributions réclame toujours la totalité du précompte immobilier de l'année en cours à celui qui était le propriétaire le 1^{er} janvier. Cependant, celui qui achète un bien en cours d'année doit payer une quote-part (sa partie). C'est-à-dire que le précompte immobilier de l'année en cours doit être partagé entre le vendeur et l'acquéreur. Ce partage, qui se fait chez le Notaire le jour de la signature de l'acte authentique, est proportionnel à la période pendant laquelle ils étaient propriétaires.

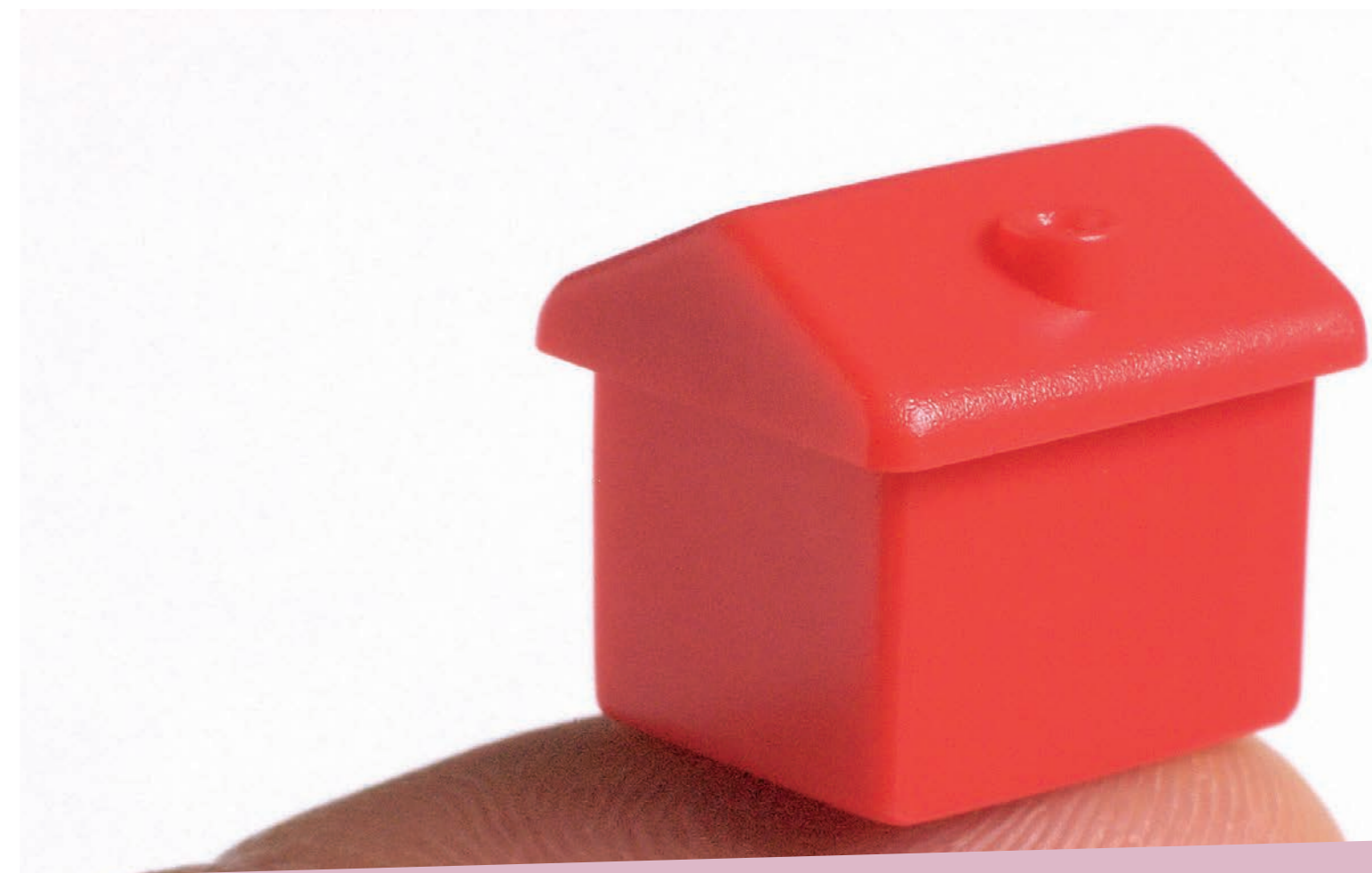
Le précompte immobilier peut être réduit **notamment** si :

- le chef de famille ou une des personnes à charge est handicapée ;
- la famille compte au moins 2 enfants à charge.

L'ASSURANCE DU NOTARIAT (DU NOTAIRE)

Si malheureusement l'acquéreur décède **de façon accidentelle** entre le moment de la signature du compromis et celui de la signature de l'acte de vente, les assurances du notariat, offrent à l'acquéreur une couverture jusqu'à 250 000 euros à condition que l'acompte déposé chez le Notaire soit de minimum 5 %. L'intervention de la compagnie d'assurance suppose que «les ayants droits» (le héritiers) de l'acquéreur signent l'acte authentique de vente.

[01]. extrait de « L'acquisition : étapes et information, cahier pédagogique », CIRE, service logement
 [02]. C'est un loyer fictif établi par l'administration du cadastre. Il est censé représenter la valeur locative normale (le loyer) nette d'une habitation durant 1 an. Le revenu cadastral est indexé chaque année. Les valeurs de référence ont été estimées sur base des loyers de 1975 !



FICHE 10 SERVICES SOCIAUX/ASSOCIATIONS SPÉ- CIALISÉES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

SERVICES SOCIAUX/ASSOCIATIONS SPÉCIALISÉES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

POUR LES PERSONNES HABITANT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

! **Attention !** À Bruxelles, la plupart des associations fonctionnent sur une commune spécifique

1000 BRUXELLES ET 1020 LAEKEN	1090 JETTE	1080 MOLENBEEK
<p>CONVIVENCE SAMENLEVEN Rue des Six Jetons 56 1000 Bruxelles ☎ 02/505 01 30 convivence@cnv-sl.irisnet.be</p>	<p>LE CENTRE D'ENTRAIDE DE JETTE A.S.B.L. 11 rue Henri Werrie 1090 Jette ☎ & 📠 02/428 85 38 ☎ 02/428 90 56</p>	<p>MAISON DE QUARTIER BONNEVIE Rue Bonnevie, 40 1080 Molenbeek ☎ 02/410 76 31 bonnevie@bonnevie40.be</p>
1060 SAINT-GILLES	1050 IXELLES	1080 MOLENBEEK
<p>C.A.F.A. Rue du Fort, 25 1060 Saint-Gilles ☎ 02/600 57 45</p>	<p>HABITAT ET RÉNOVATION ASBL Rue Sans Souci, 110 1050 Ixelles ☎ 02/639 60 10 secretariat.hr@misc.irisnet.be</p>	<p>ALMK - ASSOCIATION DES LOCATAIRES DE MOLENBEEK ET KOEKELBERG Place Communale 1 1080 Molenbeek ☎ & 📠 02/410 29 65 almk@skynet.be Permanences téléphoniques : tous les jours de la semaine sur rendez-vous</p>

1070 ANDERLECHT	1030 SCHAERBEEK	1000 BRUXELLES
<p>UNION DES LOCATAIRES ANDERLECHT-CUREGHEM Chaussée de Mons, 10 1070 Bruxelles Permanences : lundi de 14h à 17h jeudi de 9h à 12h. ☎ 02/520 21 29 📠 02/522 46 15</p>	<p>UNION DES LOCATAIRES DE SCHAERBEEK Rue de la Poste, 156 1030 Schaerbeek. ☎ 02/218 52 66 📠 02/218 65 80 ayean@ssq-wmw.be Permanences téléphoniques : du Lundi au vendredi de 9 à 17 h Permanences accueil : du Lundi au mercredi de 9 à 12 h</p>	<p>UNION DES LOCATAIRES QUARTIER NORD Chaussée d'Anvers, 332 1000 Bruxelles Permanences téléphoniques : Tous les jours Permanences accueil : le lundi et mercredi 14-16 h , jeudi 9h30-12h ☎ 02/203 48 57 📠 02/203 48 61 ulqn@skynet.net</p>
1140 EVERE		
<p>LA MAISON SOCIALE av. H. Conscience 83 ☎ 02/240 60 70</p>		
POUR LES QUESTIONS JURIDIQUES		
<p>SOLIDARITÉS NOUVELLES BRUXELLES Rue de la Porte Rouge 4 1000 Bruxelles ☎ 02/512 71 57 ☎ 02/512 02 90 📠 02/512 76 68</p>	<p>SYNDICAT DES LOCATAIRES 32, square Albert ler 1070 ANDERLECHT ☎ 02/522 98 69 📠 02/524 18 16 syndicatdeslocataires@gmail.com</p>	<p>ESPACE SOCIAL TÉLÉ-SERVICE Boulevard de l' Abattoir 27-28, 1000 Bruxelles ☎ 02/548 98 00</p>

POUR LES PERSONNES HABITANT LA RÉGION WALLONE

INFO-CONSEILS LOGEMENT :

permanence générale : ☎ 081/33 23 10 (de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h)

liste des permanences locales :

BRABANT WALLON			
NIVELLES	CENTRE D'INFORMATION ET D'ACCUEIL Rue de Namur 67	1 ^{er} et 3 ^e mardi du mois de 9 à 12 h.	
WAVRE	CENTRE D'INFORMATION ET D'ACCUEIL Rue de Bruxelles 48-50	vendredi de 9 à 12 h	☎ 010/68 73 53
HAINAUT			
CHARLEROI	ESPACE WALLONIE Rue de France 3	Mercredi de 9 h 30 à 12 h et de 13 à 15 h Vendredi de 9 h 30 à 12 h 30	☎ 071/20 60 90
LA LOUVIERE	CENTRE D'INFORMATION ET D'ACCUEIL Rue de Bouvy, 7	Mardi de 9 h 30 à 12 h 30 Mercredi de 9h30 à 12h30	
MONS	CENTRE D'INFORMATION ET D'ACCUEIL Rue de la Seuwe 18-19	Mardi de 9 h 30 à 12 h et de 13 h à 15 h 30	☎ 065/22 06 84

TOURNAI	CENTRE D'INFORMATION ET D'ACCUEIL Rue de Wallonie 19-21	Jeudi de 9 h 30 à 12 h et de 13 à 15 h	☎ 069/53 26 74
LIEGE			
EUPEN	CENTRE D'INFORMATION ET D'ACCUEIL Gospertstrasse 2	sur rendez-vous de 9 h 30 à 13 h	087/59 65 20
LIEGE	ESPACE WALLONIE Place Saint Michel 86	Mardi et jeudi de 9 à 13 h Mercre et vendredi de 9 à 13 h (sur rendez-vous uniquement)	☎ 04/250 93 40 ☎ 04/250 93 30
VERVIERS	CENTRE D'INFORMATION ET D'ACCUEIL Rue Xhavée 86	Mercredi de 9 à 12 h	
LUXEMBOURG			
ARLON	CENTRE D'INFORMATION ET D'ACCUEIL Place Didier 42	2e et 4e mardi du mois de 9 h30 à 12 h et de 13 h à 15 h	☎ 063/43 00 34
NAMUR			
NAMUR	CENTRE D'INFORMATION ET D'ACCUEIL Rue de Bruxelles 18-20	Mercredi de 9 à 12 h Jeudi de 13 à 16 h	☎ 081/24 00 64

POUR LES PERSONNES HABITANT LA RÉGION FLAMANDE

VLAAMSE WOONWINKELS

ANTWERPEN		
WOONWIJZER - ANTWERPEN (NOORD) Pothoekstraat 136 2060 Antwerpen ☎ 03/236 21 25	WOONWIJZER - ANTWERPEN (CENTRUM) Langstraat 102 2140 Borgerhout ☎ 03/236 60 77	WOONWIJZER - ANTWERPEN (ZUID) Abdijstraat 271 2020 Antwerpen ☎ 03/257 31 20
WOONWIJZER - ANTWERPEN (BINNENSTAD) Klapdorp 18 2000 Antwerpen ☎ 03/225 09 85	WOONWIJZER - ANTWERPEN (DEURNE) Turnhoutsebaan 18, 2100 Deurne ☎ 03/324 70 58	WOONWINKEL TURNHOUT - WOONWINKEL Otterstraat 116 2300 Turnhout ☎ 014/44 33 95
STAD LIER - DE LIERSE WOONWIJZER Kluizestraat 37 2500 Lier ☎ 03/488 40 06 (☎ + fax)	STAD MECHELEN - WOONWIJZER Wollemarkt 34 2800 Mechelen ☎ 015/33 00 65 (☎ + fax)	
VLAAMS-BRABANT		
WOONWINKEL OCMW HALLE Vanden Eexckhoudstraat 11 1500 Halle ☎ 02/361 50 91	DE WOONWINKEL VZW TIENEN Vierde Lansierslaan 26 3300 Tienen ☎ 016/82 34 33	WOONWINKEL PAJOTTENLAND Het Baljuwhuis, Kammeersweg 2 1570 Galmaarden ☎ 054/34 32 62

LIMBURG		
STEBO VZW E. Coppéelaan 91 3600 Genk ☎ 089/32 95 30	WOONWINKEL HEUSDEN-ZOLDER Waterleiding 14 3550 Heusden-Zolder ☎ 011/57 19 29	WOONWINKEL LEOPOLDSBURG Koningsstraat 51 3970 Leopoldsburg ☎ 011/81 20 43
WOONWINKEL WINTERSLAG Spoorwegstraat 4 3600 Genk ☎ 089/30 83 03	WOONWINKEL ZWARTBERG Zaveldries 31 3600 Genk ☎ 089/84 44 42	WOONWINKEL MAASMECHELEN Oude Baan 207 3630 Maasmechelen ☎ 089/38 30 57
WOONWINKEL BORGLOON Papenstraat 16 3840 Borgloon ☎ 012/67 27 23	STEDELIJKE WOONWINKEL HASSELT Groenplein 1 3500 Hasselt ☎ 011/23 90 07	
WEST-VLAANDEREN		
STAD KORTRIJK - DIENST HUIS-VESTING Grote Markt 54 8500 Kortrijk ☎ 056/27 84 00	OCMW WAREGEM - SVK/ WOONWINKEL Schakelstraat 41 8790 Waregem ☎ 056/62 98 74	WOONWINKEL KNOKKE-HEIST Kerkstraat 36/01 8301 Knokke-Heist ☎ 050/64 97 47

HUISVESTINGSDIENST REGIO IZEGEM Kasteelstraat 13, 8870 Izegem ☎ 051/32 16 22	OCMW WERVIK - HUISVESTINGDIENST Steenakker 30 8940 Wervik ☎ 056/30 02 23	
OOST-VLAANDEREN		
STAD GENT - WOONWINKEL BRUGSE POORT Kokerstraat 36 9000 Gent ☎ 09/216 64 61	STAD GENT - WOONWINKEL LEDEBERG-BASSIJNWIJK Langestraat 129 9050 Ledeberg ☎ 09/232 27 99	STAD GENT - WOONWINKEL MUIDE-MEULESTEDE Patrijsstraat 10 9000 Gent ☎ 09/268 21 40
STAD GENT - WOONWINKEL RABOT Jozef II-straat 104/106 9000 Gent ☎ 09/235 22 14	STAD GENT - WOONWINKEL SLUIZEKEN-TOLHUIS-HAM Nieuwland 62/64 9000 Gent ☎ 09/233 06 32	STAD GENT - WOONWINKEL SINT AMANDSBERG Doornakkerstraat 54 9040 Sint-Amandsberg ☎ te bevragen via 09/228 89 06
WOONWINKEL SINT-NIKLAAS Parkstraat 10, 9100 Sint-Niklaas ☎ 03/760 91 99	STADSBESTUUR LOKEREN - DIENST HUISVESTING Groentemarkt 1 9160 Lokeren ☎ 09/340 94 73	GEMEENTEBESTUUR LAARNE - WOONWINKEL Dorpsstraat 2 9270 Laarne ☎ 09/365 46 11
STAD AALST - DIENST HUISVESTING - WOONWINKELINFO Zawarte Zustenstraat 8 9300 Aalst ☎ 053/73 24 28	STAD GERAARDSBERGEN - WOONINFO - SVK/WW Weverijstraat 20 9500 Geraardsbergen ☎ 054/43 44 81	STADSBESTUUR RONSE - WW, AFDELING STADSBESTUUR RONSE Grote Markt 12 9600 Ronse ☎ 055/23 28 27

WOONCENTRUM MEETJESLAND Moeie 16a, 9900 Eeklo ☎ 09/378 61 70		
---	--	--

HUURDEBOND

Service payant : cotisation : entre 12 et 15 euros par an.

Pour connaître les adresses : consulter le site www.vob-vzw.be

Huurdersbonden > Adressen