CHARLEROI
LOGEMENT

GUIDE CONSEIL

SE LOGER À CHARLEROI

ÉDITION 2021 - 2023

ÉDITO

Le logement est un droit fondamental inscrit dans la Constitution belge : chacun a le droit de bénéficier d'un logement décent.

A Charleroi, notre « projet de ville » a clairement fait du logement une priorité : nous voulons promouvoir l'accès à un logement de qualité pour tous, c'est-à-dire approprié à chaque situation : familles recomposées ou monoparentales, personnes isolées ou en difficulté, jeunes couples, personnes âgées ou encore étudiants quels que soient leurs revenus.

Pour y répondre, la rénovation des bâtiments et la création de logements de tous types - et notamment publics - sont la pierre angulaire de notre politique.

Nous soutenons tous les projets de qualité. Si bien que chaque année, Charleroi compte en moyenne 400 logements supplémentaires.

Créer du logement, c'est essentiel, mais ce n'est pas tout. Pour certains de nos citoyens, confrontés à de multiples difficultés, habiter ne va pas de soi. Être accompagné dans l'accès et l'appropriation de son chez soi se révèle indispensable pour parvenir à se stabiliser. L'accompagnement social, en remettant l'humain au cœur du logement, est également au centre de toutes les attentions.

Charleroi a la chance de posséder sur son territoire un tissu associatif riche, motivé et créatif très actif sur le terrain pour venir en aide aux plus défavorisés. C'est en misant sur les compétences et spécificités de chacun que nous pourrons mener une politique du logement qui réponde aux défis actuels. C'est notamment grâce au partenariat et au travail coopératif entre institutions publiques, associations d'aide au logement, juristes et bien d'autres que ce guide a pu voir le jour. Nous tenons à remercier tout particulièrement l'asbl Groupe Partenariat Logement de Charleroi[1] active depuis 1994 et la Fédération des APL[2] (le RAPeL) qui ont apporté leur soutien pour articuler, ancrer et présenter des informations complexes de manière claire et précise afin d'accomplir l'un de nos objectifs : orienter et donner toutes les clés aux citoyens pour bien « se loger ».

Que vous soyez locataire ou propriétaire, la Ville de Charleroi et tous ses partenaires vous offrent cet ouvrage complet empli de contacts, de réponses et d'informations liés au logement dans son acception la plus large.

Que ce soit pour chercher ou trouver un logement, vous y installer, prendre connaissance de vos droits et de vos devoirs, identifier les démarches à réaliser : ce guide se veut l'outil pour vous y aider. Vous y trouverez aussi des conseils pour préparer votre déménagement, habiter agréablement votre logement ou encore faire face à un problème de salubrité ou d'expulsion.

Si vous êtes propriétaire, vous y trouverez également toutes les infos pour louer votre bien sans tracas ou encore les aides disponibles pour le rénover ou le transformer.

Notre objectif est de faire en sorte que vous y puisiez un maximum d'aides et d'informations car le logement est le point de départ d'une vie équilibrée, épanouissante et émancipatrice.

Paul MAGNETTE *Laurence LECLERCQ*

---

[1] Les membres du GPL (Groupe Partenariat Logement) de Charleroi sont : A.I.S Charleroi-Logement, Comme Chez Nous, le CPAS de Charleroi, le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Relogeas, Solidarités Nouvelles, le Triangle, la Ville de Charleroi, le Regain, l'AMO le Point Jaune, le Relais social, Loginove, le Château Mondron, le 26 et l'Ilôt.

[2] www.rapel.be

UN GUIDE LOGEMENT, POUR QUOI FAIRE ?

Ce guide pratique vous accompagne tout au long de votre parcours d'habitant ou de propriétaire. Il a pour objectif d'améliorer l'accès et le maintien en logement en augmentant les connaissances des droits et devoirs réciproques du propriétaire et du locataire et ainsi favoriser le dialogue entre les deux parties.

VOUS ÊTES LOCATAIRE ?

Ce guide vous informe sur les différents types de logements en Wallonie et vous explique précisément qui sont les acteurs du logement et comment vous y prendre pour :

> trouver un logement ;

> vous installer dans un logement ;

> habiter un logement ;

> gérer un problème en lien avec votre logement ;

> quitter un logement ;

> contacter les services d'accompagnement au logement.

L'outil informe également sur les dispositifs d'hébergement pour ceux qui sont sans habitation.

VOUS SOUHAITEZ DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?

Découvrez les différentes aides financières qui s'offrent à vous pour accéder plus facilement à la propriété.

VOUS VOULEZ LOUER VOTRE PROPRIÉTÉ ?

Ce guide vous informe sur les démarches à entreprendre pour assurer la bonne gestion de votre bien immobilier. Il précise comment :

> obtenir un permis de location ;

> louer votre bien via une Agence Immobilière Sociale ou une Association de Promotion du Logement ;

> connaitre vos droits et vos devoirs ;

> rénover, construire ou transformer votre logement.

! Les numéros de contact, les primes, les aides, les législations qui se trouvent dans ce guide peuvent très vite changer !

Pour une info mise à jour, retrouvez ce guide sur le site www.charleroi.be

TABLE DES MATIÈRES

A. JE SUIS LOCATAIRE

1. TROUVER UN LOGEMENT 6
1.1. Premiers pas dans ma recherche 6
1.2. Je rassemble mes documents 7
1.3. Les catégories de logements locatifs 8
1.3.1. Je cherche un logement dans le parc public 8
1.3.2. Je cherche un logement dans le parc privé 11
1.3.3. Je cherche un logement géré par un organisme à finalité sociale 12
1.3.4. Je cherche un logement adapté aux seniors 15
1.3.5. Je cherche un logement pour étudiants/jeunes 17
1.3.6. Je cherche un habitat groupé 18
1.3.7. Je cherche un logement adapté à mes besoins spécifiques 19
1.3.8. Je suis sans logement 21
1.4. Je contacte un propriétaire 26
1.5. Je visite un logement 28
1.6. Je vérifie le montant de mon loyer en utilisant la grille indicative des loyers 32

2. S'INSTALLER DANS UN LOGEMENT 33
2.1. Je signe un contrat de bail 33
2.2. Etat des lieux d'entrée 37
2.3. Garantie locative 38
2.4. Domiciliation 39
2.5. Charges locatives 40
2.6. Se meubler bon marché 41

3. HABITER UN LOGEMENT 42
3.1. Les droits du locataire et du propriétaire 42
3.2. Les devoirs du locataire et du propriétaire 44
3.3. Travaux à charges du locataire et du propriétaire 47
3.4. Aides et primes en matière d'énergie 49
3.5. Aides et primes en matière de logement 52

4. GÉRER UN PROBLÈME EN LIEN AVEC SON LOGEMENT 55
4.1. Les démarches en cas de problème dans le logement 55
4.2. Mon logement est insalubre 59
4.3 Je fais l'objet d'une procédure d'expulsion 63
4.4. J'ai un conflit avec le voisinage 64
4.5. Domiciliation provisoire 65
4.6. Un immeuble menace la sécurité publique 66
4.7. Dératisation et désinsectisation 67

5. QUITTER UN LOGEMENT 68
5.1. J'organise mon déménagement 68
5.2. Quelles aides pour mon déménagement ? 72
5.3. Je résilie mon bail 74
5.4. Etat des lieux de sortie 76
5.5. Libération de la garantie locative 77

B. JE SOUHAITE DEVENIR PROPRIÉTAIRE

1. AIDES FINANCIÈRES EN CAS D'ACHAT 78

2. OÙ TROUVER DES BIENS À ACHETER ? 80

C. JE SUIS PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR

1. QUAND FAUT-IL UN PERMIS DE LOCATION ? 82

2. LOUER EN RESPECTANT LA LÉGISLATION ANTIDISCRIMINATION 83

2.1. Utiliser la fiche d'information "candidat locataire" 84

2.2. Conseils pour respecter la législation 85

3. LOUER VOTRE BIEN ET DEVENIR PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE 86

3.1. Grâce à l'Agence Immobilière Sociale – Charleroi Logement 86

3.2. Grâce au Capteur logement 87

3.3. Grâce à l'Association de Promotion du Logement Relogeas 87

3.4. Grâce à l'Association de Promotion du Logement "Chez Toît" de Comme chez Nous 88

4. LES DROITS ET DEVOIRS DU LOCATAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE 89

4.1. Les droits du propriétaire et du locataire 89

4.2. Les devoirs du propriétaire et du locataire 91

5. TRAVAUX À CHARGE DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE 94

6. VÉRIFIER LE MONTANT DU LOYER EN FONCTION DE LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS 96

7. RÉNOVER, CONSTRUIRE, TRANSFORMER UN BÂTIMENT 97

7.1. Contacter le service Urbanisme de la Ville de Charleroi 97

7.2. Aides aux travaux 98

8. SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET DES COPROPRIÉTAIRES 102

LOCATAIRE

A. JE SUIS LOCATAIRE

1. TROUVER UN LOGEMENT

1.1. PREMIERS PAS DANS MA RECHERCHE

La première étape à suivre lorsque vous entamez une recherche de logement est d'**établir vos critères de recherche**.

Ces critères vous permettront de vous orienter dans les différents **types d'habitats** en fonction de votre profil et de vos besoins.

Pour y voir plus clair, voici les questions à vous poser :

ATTENTION !

Avant de vous lancer dans votre recherche, il faut vous poser les questions suivantes :

- *Suis-je libre de bail ?*
- *Ai-je remis ou reçu un préavis pour le bien que j'occupe actuellement ?*

1.2 JE RASSEMBLE MES DOCUMENTS

Comment vous procurer facilement les documents nécessaires pour constituer votre dossier logement ?

Vous pouvez trouver gratuitement de nombreux documents en ligne grâce à certaines applications telles que :

Mon DOSSIER est l'application qui vous permet de consulter votre dossier personnel au Registre national. Vous avez besoin de **votre carte d'identité et de votre code PIN et idéalement d'un lecteur de carte adapté** pour utiliser cette application.

Grâce à Mon DOSSIER, vous pouvez :

- Vérifier et modifier vos informations au Registre national ;
- télécharger ou imprimer gratuitement des certificats électroniques à partir du registre de population ;
- télécharger ou imprimer gratuitement des actes d'état civils qui ont été établis après le 31 mars 2019.

Pour plus d'infos : https://www.ibz.rrn.fgov.be/fr/registre-national/mon-dossier/

MySocialSecurity.be vous permet de trouver vos informations et documents personnels (pension, allocations familiales, allocations de chômage, handicap, etc.). Il vous offre en outre un accès sécurisé aux services en ligne des institutions partenaires telles que l'ONEM (Office national de l'Emploi), L'ONVA (Office national des vacances annuelles), l'ONSS (Office national de sécurité sociale), mypension.be, etc.

Pour plus d'infos : https://www.mysocialsecurity.be/fr/index.html

myMINFIN En plus de votre déclaration d'impôt (Tax-on-web), vous pouvez désormais accomplir de nombreuses démarches en vous connectant à MyMinfin, votre dossier fiscal et patrimonial.

Grâce à MyMinfin, vous pouvez notamment :

- Consulter
  - vos avertissements-extraits de rôle (notes de calcul) ;
  - vos fiches fiscales ;
  - le revenu cadastral de vos biens immobiliers ;
  - vos actes (p. ex. : vente ou donation d'un bien immeuble, saisie) ;
  - votre contrat de bail ;
  - vos avoirs dormants.
- Communiquer/modifier
  - votre numéro de compte bancaire pour le remboursement de vos impôts ;
  - vos coordonnées de contact (e-mail, GSM, tél.).
- Demander
  - un plan de paiement ;
  - un extrait cadastral ; le délai de délivrance est plus court et le prix inférieur à une demande papier.
- Payer vos dettes (ex. : impôt des personnes physiques, précompte immobilier pour la Wallonie, etc.)
- Introduire une réclamation à propos du calcul de vos impôts.

Pour plus d'infos : https://finances.belgium.be/fr/E-services/My_Minfin

It's me est une application téléphonique qui permet de se connecter à des plateformes du gouvernement, à sa banque, de demander des informations à la commune via un e-guichet mais aussi de partager ses données d'identité.

L'application permet de centraliser ses données et d'y avoir accès plus facilement.

Disponible sur votre play/appstore ou sur internet : https://www.itsme.be/fr/get-started

1.3. LES CATÉGORIES DE LOGEMENTS LOCATIFS

1.3.1. Je cherche un logement dans le parc public

Le logement public, qu'est-ce que c'est ?

Le logement public est un logement mis à disposition par un organisme public.

Ces organismes publics sont :

● Les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP)

Les SLSP proposent des logements sociaux qui permettent à des personnes disposant de revenus limités d'obtenir un logement dont le loyer est fixé en fonction de leurs revenus, de la composition de leur ménage, de l'état et de l'ancienneté du logement.

À SAVOIR

- *Une seule demande d'inscription suffit pour être inscrit(e) comme candidat locataire dans toutes les sociétés de logement en Wallonie. Lors de cette inscription, le candidat a la possibilité de choisir 5 communes wallonnes dans lesquelles il souhaite se loger. Il faut renouveler sa candidature chaque année avant le 15 février.*
- ***Pour plus d'infos sur le déroulement de la procédure d'inscription : https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/comment-se-deroule-la-procedure-de-demande-wallonie***

● Le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie

Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie est une entreprise relevant des mouvements coopératif et associatif. Son sociétaire de référence est l'ASBL « Ligue des familles ».

Le Fonds octroie des crédits sociaux pour achat et travaux aux familles, crée des logements locatifs et met son expertise au service des associations agréées. Il accorde également des aides à la rénovation aux propriétaires bailleurs et aux associations de copropriétaires.

● Les Centres Publics d'Action Sociale (CPAS)

Un CPAS, ou «centre public d'action sociale», assure la prestation d'un certain nombre de services sociaux et veille au bien-être de chaque citoyen. Chaque commune ou ville a son propre CPAS offrant un large éventail de services dont le logement.

À SAVOIR

Le loyer est fixé en fonction du type de logement (logement d'urgence, de transit, d'insertion) et d'autres paramètres tels que la valeur locative du bien, les revenus du locataire, etc. Renseignez-vous auprès du CPAS de votre commune.

> LES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC

LA SAMBRIENNE

Pour obtenir un logement public à Charleroi, une inscription doit se faire auprès de la Société de Logement de Service Public (SLSP) La Sambrienne.

INFO

La Sambrienne

Tél. : 071/27.20.00
Email : info@lasambrienne.be

Bd Jacques Bertrand, 48
6000 Charleroi

www.lasambrienne.be

Pour être candidat à un logement social, il faut :

- Ne pas être plein propriétaire ou usufruitier d'un logement sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté à votre handicap.
- Disposer de revenus annuels imposables (montants indexés au 1er janvier 2021) :

  - inférieurs à 45.100€ pour les isolés ;
  - inférieurs à 54.500€ pour les non-isolés.

  Ces montants sont augmentés de 2.700€ par enfant à charge.

Comment s'inscrire ?

1. En ligne, c'est rapide et facile !
   https://www.lasambrienne.be/louer/logement-social/je-prepare-mon-inscription/
   La démarche est clairement expliquée, avec un rappel des conditions et critères d'attribution.
2. Par courrier postal : renvoyez votre dossier par courrier à : rue Trieu Kaisin, 70, 6061 Montignies-sur-Sambre.
3. Par enveloppe préaffranchie fournie sur simple demande au 071/27.20.00, renvoyez votre dossier gratuitement en évitant les déplacements et les files d'attente.
4. Une inscription est possible, sur place, sur rendez-vous avec priorité aux personnes de plus de 65 ans et /ou à mobilité réduite.

Sur base de ce dossier, le candidat locataire bénéficiera d'un certain nombre de points (personne seule avec enfants, être âgé de plus de 60 ans, par exemple). En fonction de ce nombre de points, le candidat locataire est alors inscrit dans la liste soumise au comité d'attribution des logements de La Sambrienne.

Pour être candidat à un logement moyen, il faut :

- Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un logement sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté à votre handicap.
- Disposer de revenus annuels imposables (montants indexés au 1er janvier 2021) :

  - entre 29.100 euros et 45.100 € pour les isolés ;
  - entre 36.400 euros et 54.500 € pour les non-isolés.

  Montant augmenté de 2.700 € par enfant à charge

Les candidats sont classés en fonction des revenus (des plus faibles au plus élevés).

Pour être candidat à un logement à loyer d'équilibre, il faut :

- Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un logement sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté à votre handicap.
- Disposer de revenus supérieurs à 4 fois le montant du loyer.

Les candidats sont classés par ancienneté de la demande et le loyer est fixé à la valeur locative normale.

LOCATAIRE

> LISTE DES AUTRES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC DE CHARLEROI MÉTROPOLE:

- **Notre Maison :** Boulevard Tirou, 167 – 6000 CHARLEROI
  Tel: 071/53.91.00
- **Le Logis Châtelettain :** rue de Lorrains, 198A – 6200 CHATELINEAU
  Tel: 071/24.31.40
- **Sambre et Biesme :** rue du Roton, 4 – 6240 FARCIENNES
  Tel: 071/24.39.24
- **Le Foyer Fontainois :** rue de l'Alouette, 14 bte 52 – 6140 FONTAINE-L'EVÊQUE
  Tel : 071/52.58.38
- **Le Logis Montagnard :** rue de Marchienne, 13 – 6110 MONTIGNY-LE-TILLEUL
  Tel : 071/51.22.21
- **A Chacun son Logis :** rue de l'Yser, 93 – 6183 TRAZEGNIES
  Tel : 071/45.26.24
- **Mon Toit Fleurusien :** rue Brennet, 36 – 6220 FLEURUS
  Tel: 071/82.71.60
- **Foyer de la Haute Sambre :** Domaine des Hauts Trieux 50/A – 6530 THUIN
  Tel: 071/59.25.16

> Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie - Aide locative

Le Fonds du Logement rénove des habitations en Wallonie pour les louer à des familles nombreuses.

Pour être candidat à un logement, il faut :

- être une famille nombreuse (au moins 3 enfants à charge) ;
- ne pas être propriétaire ou usufruitier à part entière d'un autre logement ;
- disposer d'un revenu annuel imposable inférieur à : 29.100 € pour une personne seule, 36.400 € pour un couple, + 2.500 € par enfant à charge du ménage (Chiffres basés sur l'année 2021).

INFO

Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie

Tél. : 071/20.77.80
Email : alcharleroi@flw.be

Quai Arthur Rimbaud 7
6000 Charleroi

Permanences : les mardis et jeudis entre 9h00 et 12h00

1.3.2. Je cherche un logement dans le parc privé

Les logements privés, qu'est-ce que c'est ?

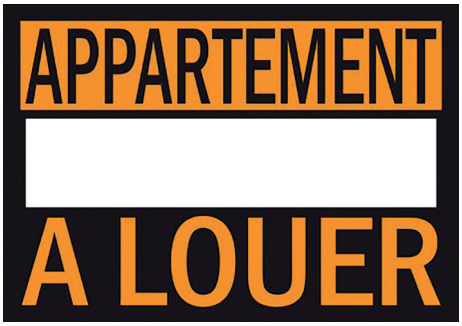
Les logements privés sont des logements qui appartiennent à des propriétaires privés et qui sont loués selon ses propres critères à des particuliers.

À SAVOIR

- *Le loyer est librement fixé par le propriétaire du bien.*
- *Les logements privés sont le plus souvent non meublés.*
- *Pour évaluer le montant du loyer, vous pouvez consulter la grille indicative des loyers (⇨ **1.6. Je vérifie le montant de mon loyer en utilisant la grille indicative des loyers**)*

Si vous cherchez un logement privé, voici quelques pistes de recherche :

- les agences immobilières privées ;
- les petites annonces des journaux «toutes boîtes» ;
- les annonces sur Internet (immoweb.be, vlan.be, vivastreet.be...) ;
- en rue, par affichage sur immeubles.



Les annonces relatives aux logements mis en location doivent renseigner plusieurs points :

- le montant du loyer hors charges ;
- la nature des charges privatives et communes (forfait ou provisions) ;
- le montant des charges communes ;
- le montant des charges privatives si celles-ci sont forfaitaires ;
- la performance énergétique du logement.

LOCATAIRE

1.3.3. Je cherche un logement géré par un organisme à finalité sociale

Les logements gérés par les organismes à finalité sociale, qu'est-ce que c'est ?

Les logements gérés par les organismes à finalité sociale sont des logements gérés par des associations qui ont pour mission l'insertion sociale par le logement. Ces associations ne recherchent pas le profit, mais visent à fournir un service aux citoyens en difficulté de logement.

Les Associations de Promotion du Logement (APL)

Les APL s'adressent principalement aux ménages en état de précarité. Elles accompagnent ces ménages dans leur parcours d'habitants et leur fournissent une aide administrative, technique et juridique relative au logement. Certaines d'entre elles mettent à disposition des logements.

Les Agences Immobilières Sociales (AIS)

Les AIS fournissent des logements décents à des ménages en état de précarité ou à revenus modestes. Elles agissent comme intermédiaires entre propriétaires bailleurs et locataires.

À SAVOIR

- *Le loyer est modéré, c'est-à-dire qu'il est en général plus cher que celui des logements publics, mais moins cher que celui des logements privés.*
- *Un accompagnement social en logement est généralement proposé.*

Vous pouvez contacter :

> Les Associations de Promotion du Logement (APL)

RELOGEAS

L'APL Relogeas oriente toutes personnes rencontrant une problématique logement dans leurs démarches au niveau administratif, juridique et technique (recherches logements/problème de salubrité/ conflit avec le propriétaire / questionnement sur l'acquisition, etc).

L'asbl dispose d'un parc immobilier qu'il met en location prioritairement à des personnes sans-abri/mal logées, en état de précarité et en voie d'insertion socio-professionnelle. Durant toute la durée du bail, les locataires sont accompagnés globalement en vue de pouvoir s'approprier et se stabiliser dans le logement.

INFO

Relogeas

Tél. : 071/31.40.07
Email : info@relogeas.be

Rue de Monceau Fontaine 42/1
6031 Monceau-Sur-Sambre

Horaire : Du lundi au jeudi de 08h30 à 17h00
Vendredi de 08h30 à 15h00

CHÂTEAU MONDRON

L'APL Château Mondron dispose de logements de transit situés à Jumet pour personnes seules, en état de précarité. Durant la période de la convention (6 mois, renouvelable 1 fois), la personne est accompagnée pour la gestion de ce logement et la recherche d'un logement stable.

Elle dispose également d'une maison communautaire située à Couillet qui accueille des personnes sans-abri pour une durée variable. Ces personnes bénéficient d'un accompagnement social individuel et collectif.

INFO

Château Mondron

Tél. : 071/41.61.05
Email : camille.fievez@chateau-mondron.be

Chaussée du Château Mondron 159
6040 Jumet

COMME CHEZ NOUS - CHEZ TOIT

L'APL Comme chez Nous - Chez Toit propose un service d'accompagnement individualisé pour des personnes sans domicile fixe ayant retrouvé un logement. Elle a pour mission d'accompagner la personne dans son logement pour lui apprendre à se réadapter pour pouvoir l'habiter et s'y stabiliser.

INFO

Comme chez Nous - Chez Toit

Tél. : 071/30.23.69
Email : contact@asblcommecheznous.be

Rue de Charleville 36 c
6000 Charleroi

SOLIDARITÉS NOUVELLES

L'APL Solidarités Nouvelles propose un suivi juridique via des permanences logements pour :

- permettre l'appropriation des droits et devoirs en tant que locataires et/ou propriétaires;
- informer sur les droits des étrangers.

Elle forme également différents services (prison, CPAS, Régie etc.) et travaille en collaboration étroite avec son travailleur de rue. Celui-ci va à la rencontre des personnes errantes rencontrant des problèmes de logement et en grande partie des personnes sans-abri.

INFO

Solidarités Nouvelles

Tél. : 071/30.36.77
Email : secretariat@solidaritesnouvelles.org

Boulevard Jacques Bertrand 8
6000 Charleroi

LOGINOVE

L'APL Loginove accompagne toute personne en difficulté de logement dans de nombreuses démarches qu'elles soient administratives, financières, familiales, juridiques. L'accompagnement peut se faire soit dans nos logements d'insertion, soit dans un logement privé.

INFO

Loginove

Tél. : 071/17.15.18
Email : asbl.loginove@gmail.com

Rue de Bruxelles, 103
6220 Fleurus

LOCATAIRE

CARITAS WALLONIE

L'APL Caritas Wallonie accompagne toute personne en difficulté de logement dans ses démarches administratives, financières, techniques ou juridiques liées au logement. Elle anime également des activités collectives.

INFO

Caritas Wallonie

Tél. : 0477/98.42.56
Email : aplcharleroi@caritasint.be

Avenue de l'Europe 3
6030 Marchienne-au-Pont

Permanences le mardi et le jeudi (sans rendez-vous) de 9h00 à 11h30

> L'Agence Immobilière Sociale Charleroi Logement (AIS)

L'objectif des AIS consiste à proposer des logements de bonne qualité avec des loyers accessibles, prioritairement à la population aux revenus plus modestes.

INFO

AIS Charleroi Logement

Tél. : 071/32.00.72
Email : info@ais-charleroi.be

Boulevard Jacques Bertrand 48/1
6000 Charleroi

1.3.4. Je cherche un logement adapté aux seniors

Vous désirez rester dans votre maison tout en étant suivi au quotidien ou vous désirez trouver un logement adapté ou alternatif ?

1. Consultez le fascicule "Les services pour personnes âgées en Wallonie" du SPW
   http://sante.wallonie.be/sites/default/files/OWS%20WS%205.pdf

2. Consultez le guide des aînés de la Ville de Charleroi
   https://www.charleroi.be/vivre/social-et-solidarites/seniors

3. **SENOAH** est un service gratuit d'accompagnement des seniors en matière d'habitats et un observatoire des lieux de vie pour aînés. Une équipe de travailleurs sociaux, volontaires, vous conseille pour un lieu de vie adapté allant du domicile à l'entrée en maison de repos, en passant par les résidences-services et les habitats alternatifs.
   Infos: 081/22.85.98 (entre 8h30 et 17h00)

1. Vous désirez rester dans votre maison

1.1. Aménager votre domicile

Si vous avez plus de 65 ans et que vous souhaitez aménager votre domicile afin de préserver votre autonomie, il vous est possible de faire appel gratuitement à un service conseil en aménagement.

Ce service se rend à domicile pour :

- analyser vos difficultés quand vous devez effectuer certaines tâches ;
- conseiller du matériel ou des aménagements qui répondent à vos besoins ;
- vous accompagner dans la mise en œuvre de votre projet.

Pour obtenir un conseil en aménagement : http://bienvivrechezsoi.be/obtenir-conseil.php

INFO

CPAS de Charleroi

Tél. : 071/20.30.30

Boulevard Joseph II, 13
6000 Charleroi

1.2 Contacter des services de maintien à domicile

Le CPAS de Charleroi organise différents services axés sur un maintien à domicile. Les services d'aide et de soins à domicile sont accessibles à TOUS les habitants de Charleroi, quel que soit leur niveau de revenus.

Pour en savoir plus, contactez le CPAS de Charleroi ou téléchargez le fascicule consacré aux Services d'Aide et Soins à domicile du CPAS de Charleroi

LOCATAIRE

2. Vous cherchez un logement en institution

Il existe plusieurs alternatives, soit des maisons de repos privées, soit des maisons de repos du CPAS de la commune concernée ou encore des résidences-services. Le CPAS de Charleroi sera l'un de vos interlocuteurs principaux dans ce domaine.

Pour trouver la liste des Maisons de repos (et de soins) privées :
https://www.maisons-de-repos.be/new/index.php

Pour trouver les maisons de repos et les résidences-services du CPAS de Charleroi :
Direction des MR/MRS du CPAS
Boulevard Zoé Drion, 25 - 6000 Charleroi
071/23.33.50

Et pour tous vos projets... la Maison des Aînés

N'hésitez pas à prendre contact également avec la Maison des Aînés de Charleroi qui peut vous conseiller et vous orienter dans vos projets. Elle propose de nombreux services : accueil, permanences d'informations, activités, etc.

En effet, vous pouvez vous inscrire à des activités variées et gratuites proposées tous les mois dans le programme d'animation. Un espace détente est à votre disposition pour vous permettre de lire le journal ou de faire des rencontres en toute convivialité.

INFO

Maison des Aînés

Tél. : 071/36.30.05
071/33.26.65
Email : clara.trasente@charleroi.be

Rue Montal, 6
6000 Charleroi

1.3.5. Je cherche un logement pour étudiants/jeunes

Découvrez "Kot et coloc' - Toutes les clés pour se loger", la brochure réalisée par Infor'Jeunes

Vous y trouverez des infos sur :

- les types de logements ;
- le bail étudiant ;
- la colocation ;
- l' état des lieux ;
- des conseils en cas de conflit avec le propriétaire.

https://issuu.com/infor-jeunes/docs/brochure_logementv1?fr=sYzEzNjc0MjgwMQ

Vous pouvez également effectuer des recherches en ligne via plusieurs sites spécialisés.

www.ikot.be
www.student.be
www.logement-etudiant.be/

Et à Charleroi ?

Il existe des possibilités de logement ou d'hébergement destinés aux étudiants ou aux jeunes, sur le territoire de Charleroi.

LE POINT JAUNE

Au cœur de Charleroi, un service d'aide aux jeunes et aux familles, accessible 24H/24 - 7 jours/7

INFO

Le Point Jaune

Tél. : 071/33.32.00
info@pointjaune.be
www.pointjaune.be

Rue du Palais, 12
6000 Charleroi

RELOGEAS (PROJET KOTS TREMPLINS)

L'asbl Relogeas et la Maison de l'Adolescent (MADO) en partenariat avec le CPAS et la Ville de Charleroi disposent de 10 kots Tremplins pour des jeunes (étudiants ou en formation) de 18-25 ans, en première mise en autonomie, qui sont ou seront sans logement. Durant toute la durée d'hébergement (maximum 1 an), les jeunes sont accompagnés dans le but d'être en capacité de vivre en autonomie et de trouver un logement à plus long terme et stable.

Les demandes peuvent être introduites à la MADO ou à Relogeas.

INFO

MADO

Tél. : 071/92.39.59 ou 0476/94.12.07

Bld Zoé Drion 1
6000 Charleroi

Relogeas

Tél. : 071/31.40.07

Rue de Monceau-Fontaine 42/11
6031 MONCEAU-SUR-SAMBRE

1.3.6. Je cherche un habitat groupé

L'habitat groupé, c'est quoi ?

L'habitat groupé est un habitat participatif où habitent de manière volontariste **plusieurs ménages qui gèrent de façon concertée et collective des espaces et/ou des biens collectifs en plus des espaces et biens privatifs**. L'habitat groupé (solidaire) doit donc être **un choix de vie !** Des espaces et biens privatifs doivent impérativement préserver les besoins d'intimité des personnes.

Les habitants y développent au moins un **projet commun** (culturel, social, environnemental, économique, agricole, etc.) et des **valeurs communes** (de manière formalisée ou non). Une Charte permet de formaliser les valeurs, la finalité et/ou les objectifs et/ou le projet de l'habitat groupé. Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) règlera par ailleurs le fonctionnement au quotidien.

Vous souhaitez vivre dans un habitat groupé ?

L'ASBL Habitat & Participation peut vous y aider !

Habitat et Participation est une ASBL située à Louvain-la-Neuve. Elle promeut la participation citoyenne en matière d'habitat, et ce, au travers de diverses missions.

L'ASBL ne gère aucun logement. Néanmoins, pour vous faciliter la recherche d'un logement en Habitat Groupé (HG), elle met à disposition un site internet ***www.habitat-groupe.be*** sur lequel plusieurs parties pourraient vous intéresser :

- **« Les petites annonces »** regroupe un ensemble d'annonces, d'offres et de demandes de logement en HG. Vous pourrez y chercher le lieu qui vous intéresse et contacter l'annonceur.
- **« La liste des Habitats Groupés et Solidaires »** vous permettra de voir un grand nombre de logements de ce type en Belgique francophone. Si vous le souhaitez, vous pourrez en contacter certains pour mieux comprendre comment ils fonctionnent.
- **« L'agenda »** vous permettra de suivre nos activités (formations, cycle de conférences, vélo-tour visite des habitats groupés, etc.).

Vous y trouverez également de nombreuses informations sur l'Habitat Groupé via les **webinaires** enregistrés :
https://www.youtube.com/channel/UCHjdD-JHeCBqVUcGKUZIKVA/videos

Si vous avez besoin d'informations complémentaires pour le **montage de votre projet d'Habitat Groupé**, vous pouvez contacter le pôle Habitat Groupé Solidaire (HGS) :
hgs@habitat-participation.be

Si votre projet a une **vocation sociale/solidaire** ou si vous éprouvez une difficulté dans la **recherche de logement**, vous pouvez contacter le service **Association de Promotion du Logement** (APL) : ***apl@habitat-participation.be***
Traverse d'Esope 6 - 1348 Louvain-la-Neuve
010/45.06.04
contact@habitat-participation.be

1.3.7. Je cherche un logement adapté à mes besoins spécifiques

J'ai un problème de santé mentale : les habitations protégées

Conditions d'accès :

- être majeur ;
- souffrir de troubles psychiatriques avérés (diagnostic) ;
- avoir un psychiatre traitant ;
- disposer d'un minimum d'autonomie dans les tâches de la vie quotidienne ;
- être en ordre de mutuelle ;
- disposer des ressources financières suffisantes pour assumer la caution, les frais de séjour et du quotidien (alimentation, hygiène, transport, etc.) ;
- prendre son traitement et respecter les rendez-vous avec le psychiatre et le médecin ;
- avoir (de préférence) une carte d'identité valide ;
- reconnaître la nécessité de recourir à de l'aide / d'avoir la motivation et être prêt à collaborer activement au projet individuel qui sera mis en place.

LE REGAIN

Comment intégrer l'habitation protégée?

Les rendez-vous pour les candidatures sont obtenus en téléphonant au Regain. L'appel peut être effectué soit par un intervenant, soit par la personne concernée. Cette dernière doit toutefois rester actrice de cette démarche.

INFO

Le Regain

Tél. : 071/10.86.60
Email : leregain@ghdc.be

Avenue du centenaire, 71
6061 Montignies-sur-Sambre

www.leregainasbl.org

L'ASSOCIATION CAROLORÉGIENNE POUR LA GESTION DES HABITATIONS PROTÉGÉES (A.C.G.H.P.)

Comment intégrer l'habitation protégée?

Les rendez-vous pour les candidatures sont obtenus en téléphonant à l'ACGHP. L'appel peut être effectué soit par un intervenant, soit par la personne concernée. Cette dernière doit toutefois rester actrice de cette démarche.

INFO

A.C.G.H.P

Tél. : 071/31.08.18
Email : lacghp@skynet.be

Chaussée de Montigny 90
6060 Gilly

LOCATAIRE

Je subis des violences intra-familiales ou conjugales

ECOUTE VIOLENCES CONJUGALES

0800/300 30 (24h/24 + GRATUIT + ANONYME)

POLICE SECOURS

Numéro d'urgence pour une intervention policière : *101* (24h/24)

MAISON PLURIELLE

Association spécialisée et agréée en violences conjugales, intra-familiales et liées à l'honneur. L'association propose un accompagnement psychosocial (entretien individuel et groupe de soutien), un accompagnement spécifique à la (ré)insertion socioprofessionnelle (entretien individuel et collectif : atelier Estime de soi), une permanence juridique.

INFO

Maison plurielle

Tél. : 071/94.73.31
ou 0492/65.55.47

Avenue du Centenaire, 67
6061 Montignies-sur-Sambre

LE 26

Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfants en difficulté

INFO

Le 26

Tél. : 071/32.48.05

Rue de Montigny 26
6000 Charleroi

LA MAISON MATERNELLE FERNAND-PHILIPPE

Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfants en difficulté.

INFO

La maison Maternelle Fernand-Philippe

Tél. : 071/81.25.07

rue Saint-Ghislain, 52
6224 WANFERCEE-BAULET

CENTRE D'AIDE AUX VICTIMES DE LA VILLE DE CHARLEROI

Soutien et accompagnement social, juridique et psychologique gratuit pour toute personne victime de l'insécurité urbaine (vol, agression, hold-up, car-jacking, viol, menaces, harcèlement, etc.) et de violence conjugale/intrafamiliale.

INFO

Centre d'Aide aux Victimes de la ville de Charleroi

Tél. : 071/86.15.12 ou 071/86.15.13
email : cps.aide.victime@charleroi.be

rue Emile Tumelaire, 80
6000 Charleroi

1.3.8. Je suis sans logement

Le CPAS et les associations sont là pour vous aider.

Afin d'aider au mieux les personnes dans le besoin, la première étape est de prendre contact avec le CPAS de Charleroi.

À Charleroi, vous pouvez également trouver de l'aide auprès de différentes associations actives sur le terrain et spécialisées afin d'être écouté, accueilli, conseillé juridiquement, hébergé temporairement, ou encore entamer les démarches en vue d'un relogement (recherche dans le logement privé, inscriptions dans une Société de Logement de Service Public, une Agence Immobilière Sociale, etc.).

LE CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE (CPAS)

Si vous êtes en difficulté de logement, les agents du CPAS peuvent vous informer, vous conseiller, vous orienter pour trouver une structure en vue de vous accueillir.

Il peut aussi vous aider à constituer une garantie locative. Il est habilité à procéder à une enquête sociale qui déterminera l'état de vos besoins et vous proposera l'aide la plus appropriée au regard de votre situation.

Adressez-vous auprès de l'antenne sociale du CPAS de la localité où vous résidez.

ANTENNES SOCIALES DU CPAS

> CHARLEROI
6000 - Charleroi *071/23.33.97*
bld Zoé Drion, 21

> COUILLET
6010 - Couillet *071/36.09.63*
rue de Gilly, 249

> DAMPREMY
6020 - Dampremy *071/23.98.30*
place de Crawhez, 41

> GILLY - RANSART
6060 - Gilly *071/28.01.60*
Impasse Major, 4

> GOSSELIES
6041 - Gosselies *071/35.21.66*
rue de Namur, 37

> JUMET
6040 - Jumet *071/35.12.89*
rue de Gosselies, 56 A

> LODELINSART
6042 - Lodelinsart *071/53.28.00*
Chaussée de Bruxelles, 135

> MARCHIENNE-AU-PONT - MONT-SUR-MARCHIENNE
6030 – Marchienne-au-Pont *071/51.13.30*
route de Beaumont, 90

> MARCHIENNE DOCHERIE - ROUX
6030 – Marchienne Docherie *071/31.47.38*
rue Jean Ester, 169

> MARCINELLE
6001 – Marcinelle *071/60.61.20*
Av. E. Mascaux, 11

> MONCEAU-SUR-SAMBRE – GOUTROUX - ROUX
6031 – Monceau *071/31.17.50*
rue Durant, 103

> MONTIGNIES-SUR-SAMBRE
6061 – Montignies-sur-Sambre *071/32.60.52*
rue du Poirier, 125

LOCATAIRE

SERVICE POUR LES ÉTRANGERS ADIS (ACCUEIL, DIVERSITÉ ET INTÉGRATION SOCIALE)

rue des Haies 26 - 6001 Marcinelle
Tél. : 071/20.81.60

ANTENNE SOCIALE POUR LES PERSONNES SANS-ABRI

Rue Dagnelies 3 - 6000 Charleroi
Tél. : 071/20.23.10

LES LIEUX D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT

HÉBERGEMENTS D'URGENCE

> ABRI DE NUIT DOURLET (CPAS)

Hébergement de nuit de 21h00 à 8h00. Pour les hommes et femmes majeurs.

INFO

Abri de nuit Dourlet (CPAS)

Tél. : 071/41.64.78 ou 071/30.31.87

Rue Dourlet 34
6000 Charleroi

> DUS ABRI DE NUIT SUPPLÉTIF POUR LA PÉRIODE HIVERNALE DU 01 NOVEMBRE JUSQU'AU 31 MARS (CPAS)

Hébergement de nuit de 21h00 à 8h00 pour hommes majeurs.

INFO

DUS Abri de nuit supplétif (CPAS)

Tél. : 071/58.78.87

Rue des Français 28
6020 Dampremy

> ABRI DE NUIT DU TRIANGLE

Hébergement d'urgence de 20h30 à 8h00. Pour femmes seules majeures, couples, familles.

INFO

Abri de nuit du Triangle

Tél. : 071/43.80.06

Rue du Triangle 28
6032 Mont-Sur-Marchienne

> POINT JAUNE

Accompagnement à la demande (logement,éducatif, etc.) du jeune et de sa famille. Accueil 24/24, anonymat et confidentialité. Hébergement de jeunes de 0 à 18 ans (une nuit renouvelable deux fois).

INFO

Point Jaune

Tél. : 071/33.32.00

Rue du Palais 12
6000 CHARLEROI

ACCUEIL DE JOUR

> COMME CHEZ NOUS (LE REBOND)

Accueil de jour pour personnes sans-abri.

INFO

Comme chez nous (Le rebond)

Tél. : 071/30.23.69

Rue Charleville 36
6000 Charleroi

> LE TRIANGLE (CENTRE DE JOUR - TRANSI TOI)

Accueil de familles avec enfants ou familles mono-parentales.

INFO

Le Triangle (Centre de jour - Transi toi)

Tél. : 071/43.80.06

Rue du Beau Site 28
6032 Mont-Sur-Marchienne

ACCUEIL EN SOIRÉE

> CPAS DE CHARLEROI

Accueil en période hivernale (du 1er novembre au 31 mars) de 16h30 à 20h30.
Pour hommes et femmes majeurs vivant en rue.

INFO

CPAS de Charleroi

Tél. : 071/30.31.87

Rue du Spinois, 18
6000 Charleroi

LOCATAIRE

MAISONS D'ACCUEIL

> LA MAISON MATERNELLE FERNAND-PHILIPPE
Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfants en difficulté.

INFO

La maison Maternelle Fernand-Philippe

Tél. : 071/81.25.07

Rue Saint-Ghislain, 52
6224 Wanfercee-Baulet

> LE TRIANGLE
Maison d'accueil pour familles.

INFO

Le Triangle

Tél. : 071/43.80.06

Rue du Beau Site 28
6032 Mont-Sur-Marchienne

> LE 26
Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfants en difficulté.

INFO

Le 26

Tél. : 071/32.48.05

Rue de Montigny 26
6000 Charleroi

> LE FIGUIER
Maison d'accueil pour familles avec enfants, couples et personnes isolées.

INFO

Le Figuier

Tél. : 071/36.48.05

Rue Aurélien Thibaut 12
6001 Marcinelle

> L'HÔTEL SOCIAL (CPAS)
Maison d'accueil pour familles et hommes seuls.

INFO

L'hôtel social (CPAS)

Tél. : 071/32.88.89

Rue du Ravin 46
6042 Lodeinsart

> L'ILOT
Maison d'accueil pour hommes.

INFO

L'Ilot

Tél. : 071/35.57.06

Chaussée de Gilly 66
6040 Jumet

> EMMAÜS
Maison d'accueil pour hommes.

INFO

Emmaüs

Tél. : 071/51.70.63

Rue de Beaumont 344
6030 Marchienne-Au-Pont

1.4. JE CONTACTE UN PROPRIÉTAIRE

SE PRÉSENTER

Le premier contact se fait le plus souvent par téléphone. Lors de ce premier contact, le propriétaire doit vous fournir des informations sur le bien et les conditions de location. Le propriétaire ne peut pas vous refuser une visite. Ce contact est très important car le propriétaire va faire son choix entre plusieurs locataires.

Il est aussi important de bien lire l'annonce pour vérifier ce qu'elle donne comme informations (loyer, nombre de chambres, l'adresse précise, etc.).

L'objectif de ce contact téléphonique est d'obtenir un rendez-vous pour la visite du logement et de vérifier si le logement correspond à vos besoins.

QUELQUES ASTUCES

- L'appel téléphonique doit être le plus bref possible. Évitez de donner trop de détails sur votre situation. Il est préférable d'en discuter avec le propriétaire lors de la visite du logement.
- Listez les informations déjà présentes dans l'annonce.
- Préparez l'appel au propriétaire en écrivant les informations importantes à lui demander (type de chauffage, double vitrage, nombre de chambres, etc.) ainsi que vos coordonnées à lui communiquer.

Voici un exemple de formule de présentation

- *Bonjour, je vous appelle au sujet de votre annonce pour un logement à louer. Est-il toujours libre ?*
- *Oui*
- *Pouvez-vous me proposer un moment pour le visiter ?*

JE NE PEUX FAIRE L'OBJET DE DISCRIMINATION

En Belgique, la législation antidiscrimination protège 19 critères spécifiques. Les plus connus sont les critères dits « xénophobes », le handicap, les convictions religieuses ou philosophiques, l'orientation sexuelle et l'âge. Mais la capacité (ou l'incapacité) financière est également protégée. De toute évidence, un propriétaire peut évidemment être attentif à voir son bien immobilier occupé par un locataire qui sera en mesure de payer son loyer de manière régulière. Néanmoins, la législation antidiscrimination ne permet pas toutes les pratiques. Le propriétaire peut prendre en compte les finances d'un candidat locataire, mais cela doit se faire de manière objective et raisonnable.

Vous avez été discriminé•e lors de votre recherche d'un logement ou pendant que vous habitiez dans une maison ou un appartement ? Contactez Unia, cette ASBL vous conseillera et vous guidera dans les démarches à entreprendre pour faire valoir vos droits.

Pour en savoir plus :

https://www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/1363_BXL_Logement_-_brochure_-_FR-AS.pdf

INFO

UNIA

Tél. : 0800/12.800
email : info@unia.be

Rue Royale, 138
1000 Bruxelles

CONSEILS POUR CONVAINCRE LE PROPRIÉTAIRE

- Présenter sa candidature de manière claire et complète.
- Fournir le maximum de garanties aux propriétaires quant au paiement du loyer et à l'entretien du bien : preuves de revenus (quelle qu'en soit la source) et/ou réserves financières, preuve de paiement de loyers précédents, recommandation d'un ancien propriétaire, caution d'un tiers, etc.
- S'assurer de la légalité des informations demandées par le propriétaire. Par exemple, un propriétaire ne peut pas se baser uniquement sur la nature des revenus (ex : salaire, allocation, etc.) pour évaluer la solvabilité du candidat locataire. Il ne peut écarter quelqu'un pour la seule raison qu'il tire ses revenus d'une allocation, comme l'allocation de chômage ou d'invalidité.
- Se faire accompagner par un témoin (de préférence pas un proche dont l'objectivité pourrait être contestée) lors de la visite du logement.
- Demander l'aide d'une association pour un accompagnement dans la recherche d'un logement (voir chapitre 6).

LOCATAIRE

1.5. JE VISITE UN LOGEMENT

LA VISITE D'UN LOGEMENT EST UN MOMENT TRÈS IMPORTANT CAR ELLE PERMET DE **VÉRIFIER LA QUALITÉ DU LOGEMENT AVANT DE S'ENGAGER DANS LA LOCATION.**

Pour en savoir plus, prenez connaissance des fiches suivantes :

3.1. Les droits du locataire et du propriétaire (page 42)

3.2 Les devoirs du locataire et du propriétaire (page44)

À QUOI DOIS-JE VEILLER LORS DE MA VISITE ?

1. Entrée du bâtiment

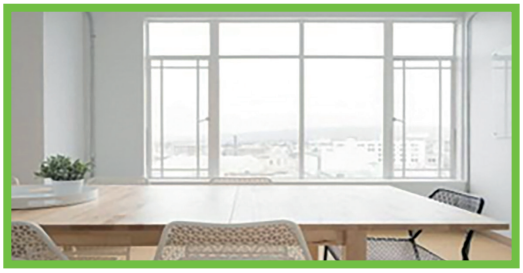
Il faut :

- une porte d'entrée en bon état et qui ferme à clé ;
- une boîte aux lettres par locataire ;
- une sonnette qui fonctionne.

2. Intérieur du logement

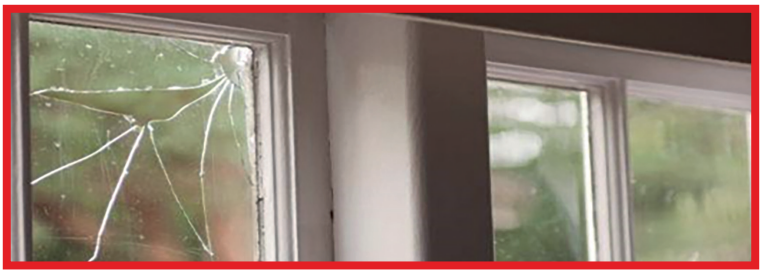
Il faut :

- des détecteurs de fumée ;
- des pièces éclairées par la **lumière naturelle**.



- **Une ou plusieurs fenêtres dans chaque pièce** qui s'ouvrent et se ferment correctement.

- **Des vitres et châssis en bon état** (le double-vitrage n'est pas obligatoire mais est un plus).



- Une absence de **taches ou de traces d'eau et de moisissures** (bien regarder les plafonds et les coins des pièces).

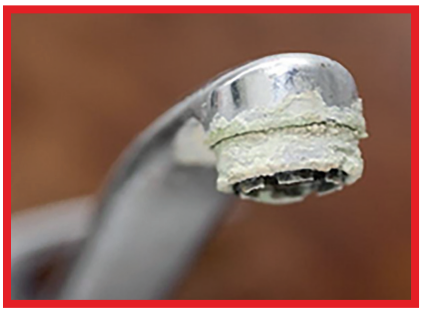
3. Sanitaires

Il faut :

- un WC avec **cuvette et mécanisme de chasse d'eau en bon état.**

- Une salle de bain avec une **fenêtre (qui s'ouvre)** ou un système de **ventilation** (grille ou extracteur d'air vers l'extérieur).

- Des robinets qui **ne coulent pas lorsqu'ils sont fermés (attention au tartre).**



3. Chauffage et chauffe-eau

Il existe beaucoup de systèmes différents et parfois très anciens. Lors de la visite, il est bon d'être accompagné•e d'une personne qui s'y connait.

- Il existe **4 moyens de se chauffer et d'avoir de l'eau chaude** :
  - Électricité ;
  - Gaz ;
  - Mazout;
  - Pellets.

- Il existe **3 compteurs** (électricité, gaz et eau) **et le compteur à budget** :

ATTENTION !

Pour éviter de mauvaises surprises, chaque logement doit idéalement avoir ses propres compteurs pour calculer une consommation personnelle réelle. Il faut avoir accès aux compteurs à tout moment.

1. COMPTEUR GAZ

2. COMPTEUR EAU

3. COMPTEUR ÉLECTRIQUE

Le compteur bi-horaire propose un tarif différent de jour et de nuit. Le tarif est moins cher la nuit et le weekend.

4. COMPTEUR À BUDGET

Il fonctionne par prépaiement via une carte électronique rechargeable. Il faut donc **charger sa carte avant d'avoir du gaz ou de l'électricité**.

Avantages :

- disposer d'électricité ou du gaz en maîtrisant mieux votre budget ;
- voir à tout moment ce qui est dépensé et le solde encore disponible ;
- disposer d'un crédit de secours qui laisse le temps de recharger la carte.

Pour en savoir plus :
https://www.ores.be/particuliers-et-professionnels/comment-ca-marche

ATTENTION !

Pour l'électricité, il faut également avoir accès au tableau électrique.

1.6. JE VÉRIFIE LE MONTANT DE MON LOYER EN UTILISANT LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS

Cet outil permet de connaître le loyer indicatif du logement loué ou à louer selon différents indicateurs tels que la localisation, l'époque de la construction, la superficie habitable, etc. Le loyer indicatif est entendu hors charges et frais. Cette grille permet d'éviter de sous-évaluer ou de surévaluer le prix du loyer. Consulter cette grille permet donc d'avoir une évaluation du loyer demandé pour le logement et d'estimer si celui-ci est correct au regard des caractéristiques du bâti. C'est donc avantageux tant pour le propriétaire que pour le locataire. Attention, le résultat n'est pas contraignant.

L'outil permet également de calculer le « loyer chaud », c'est-à-dire le loyer indicatif ainsi que l'estimation des frais énergétiques liés au logement en indiquant comment vous occupe(re)z celui-ci. Il est ainsi possible de comparer les logements mis en location avec les principaux coûts compris.

www.loyerswallonie.be

2. S'INSTALLER DANS UN LOGEMENT

2.1. JE SIGNE UN CONTRAT DE BAIL

En Belgique, pour louer un logement, le propriétaire et le locataire doivent signer un contrat de bail. Ce contrat engage le locataire et le propriétaire à des obligations : le propriétaire met à disposition un logement et le locataire paie le loyer et entretient le logement.

La plupart du temps, il s'agit d'un contrat de bail d'habitation de résidence principale.

Pour plus d'infos : *http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/bail-residence-principale.pdf*

La loi réglemente le contrat de bail et prévoit **l'obligation pour le propriétaire d'enregistrer le contrat au bureau d'enregistrement**.

Pour vérifier que votre contrat de bail est bien enregistré :
https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement-bail

Contact : Bureau de sécurité juridique (via le centre d'appel du SPF Finances)
Tél. : 02/572.57.57

Le principal avantage de l'enregistrement est de donner une date certaine au bail afin qu'il soit opposable aux tiers. Cela veut dire que les personnes autres que le locataire et le propriétaire ne peuvent plus ignorer l'existence du bail.

Cela permet au locataire, en cas de vente de l'immeuble, de faire valoir ses droits vis-à-vis du nouveau propriétaire.

ATTENTION !

Si le propriétaire n'a pas enregistré le bail, endéans la période de deux mois, le locataire doit mettre en demeure ce dernier. Si le propriétaire n'a pas réagi dans un délai d'un mois suivant cette mise en demeure, le locataire peut quitter le logement sans préavis et sans indemnité.

Chaque personne concernée doit disposer d'un exemplaire. Chacun des exemplaires doit être signé et daté.

Une annexe-type reprenant des informations sur les droits et devoirs des locataires et des propriétaires doit être annexée au contrat de bail.

Le bail de résidence principale ne prend pas fin automatiquement à l'échéance prévue. Pour mettre fin au bail à l'échéance, il faut impérativement **envoyer un préavis au moins 3 mois à l'avance**. (voir 5.3. "Je résilie mon bail")

Durée du contrat de bail :

- Courte durée : égale ou inférieure à 3 ans.

ATTENTION !

Le bail peut être renouvelé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à 3 ans.

- Longue durée : 9 ans renouvelable.

Le contrat de bail doit mentionner :

- l'identité précise du/des propriétaire(s) ;
- l'identité précise du/des locataire(s) ;
- la date de début de bail ;
- la désignation des lieux loués ;
- le montant du loyer hors charges ;
- la durée du bail et les conditions de sortie ;
- le type de bail ;
- le montant et la nature des charges communes éventuelles ;
- le montant et la nature des charges privatives si celles-ci sont forfaitaires ;
- l'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes ;
- la mention de l'existence de compteurs individuels ou collectifs ;
- la date du dernier certificat PEB ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

ATTENTION !

*Même si le bail écrit est obligatoire, **le bail oral est valable. Un locataire qui n'a pas signé de contrat a tout de même des droits et des obligations !** S'il peut prouver par d'autres moyens qu'il est locataire, par exemple par le paiement d'un loyer, il a un bail et est protégé par la loi sur le bail. Il en va de même pour un bail non enregistré : **ce n'est pas parce qu'un bail n'est pas enregistré qu'il n'est pas valable.***

Un état des lieux doit être joint à ce contrat de bail. (voir 2.2. "État des lieux d'entrée").

D'autres contrats en logement

Il existe différents types de contrats liés à l'occupation d'un logement.

LE BAIL DE COLOCATION

La colocation est une formule par laquelle, le plus souvent, des preneurs **louent à plusieurs** une maison ou un appartement. Chacun dispose d'une chambre individuelle et tous partagent certaines pièces de vie comme la cuisine, le salon, le living, les locaux sanitaires, etc. Ce mode d'habitat se rencontre de plus en plus souvent. La colocation permet aux occupants d'alléger le poids financier que représente le loyer dans leur budget.

Cette nouvelle forme d'habitat est réglementée sur certains points. C'est le bail de colocation qui précise toutes ces règles telles que la solidarité qui sera de mise entre les colocataires à l'égard du bailleur, les conséquences du départ ou de la sortie d'un colocataire, les droits et les obligations des colocataires entre eux. Il s'agit d'un bail unique qui est signé entre les colocataires et le bailleur.

Pour le reste, selon les cas, le droit du bail de résidence principale s'appliquera ou bien le droit commun.

Pour plus d'infos : *http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/bail-colocation.pdf*

LE BAIL ÉTUDIANT

Le bail étudiant concerne la **location d'un logement par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études**. L'étudiant, ou le preneur qui agit pour le compte de l'étudiant (ex. ses parents), doit apporter la preuve qu'il est régulièrement inscrit et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur. La mise en location d'un logement à un étudiant impose généralement au bailleur de disposer d'un permis de location, sauf si le bailleur a sa résidence principale dans l'immeuble et loue 2 logements (max.) à 4 occupants (max.).

ATTENTION !

Pour que le logement soit affecté à la résidence principale d'un étudiant, il faut l'accord exprès du bailleur.

Pour plus d'infos : *http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/5*

LE BAIL GLISSANT

Le bail glissant est un mécanisme par lequel **un opérateur immobilier agréé par le Gouvernement wallon prend en location un logement auprès d'un propriétaire et le met à disposition d'un ménage en situation précaire**.

Ce ménage conclut avec l'opérateur un contrat de sous-location pour une durée de maximum trois ans avec la possibilité d'une cession anticipée à échéance annuelle. Durant cette période, le ménage bénéficie d'un accompagnement social.

Si les objectifs généraux du contrat d'accompagnement social sont atteints, le bail glisse. L'opérateur, dont la mission est achevée, se retire de la situation. Le bail principal est cédé au ménage sous-preneur qui devient alors le preneur principal et direct du bailleur. Le logement mobilisé devient le toit définitif du ménage après une phase transitoire d'apprentissage à la gestion autonome du logement.

Pour plus d'infos : *http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/73*

LE BAIL DE RÉNOVATION

Le bail de rénovation est un bail par lequel les parties conviennent, par écrit, lors de la signature du bail ou à n'importe quel moment de la location, que le preneur s'engage à réaliser à ses frais des travaux qui normalement incombent au bailleur.

En contrepartie des travaux réalisés par le preneur, le bailleur doit s'engager :

- soit à renoncer, pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à 9 ans, à mettre fin au bail ou à demander une révision de loyer ;
- soit à accorder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

Pour plus d'infos : *http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/44*

2.2. ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Qu'est-ce que l'état des lieux d'entrée ?

L'état des lieux d'entrée est une **description écrite et photographique** qui détaille l'état réel du logement avant l'entrée du locataire. Il est daté et signé et permet de protéger tant le locataire que le propriétaire.

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

Le locataire et le bailleur peuvent eux-mêmes dresser l'état des lieux, mais ils peuvent également **faire appel à un expert**, comme un géomètre-expert ou un architecte. Dans ce cas, les deux parties paient chacune la moitié des honoraires de l'expert.

La loi prévoit une liste de points qui doivent obligatoirement se trouver dans l'état des lieux :

1. La date de l'état des lieux.
2. Les signatures précédées de la mention « lu et approuvé « des parties présentes ou de leur représentant.
3. L'identité, le numéro de registre national et la qualité des personnes qui font l'état des lieux.
4. Les références du bail : coordonnées des parties, adresse du logement, date de début du bail.
5. Une note générale reprenant un aperçu rapide de l'état du logement, des matériaux et des équipements ainsi que l'état général d'entretien et de propreté des pièces.
6. La description de l'état apparent, des éventuels dégâts et état de propreté de chaque pièce (traces, trous, griffes, brûlures, cassures, tartre, fissures...).
7. L'état et le fonctionnement apparent des équipements présents.
8. Le relevé des documents d'entretien des équipements et de leur date d'exécution.
9 Le relevé des index des compteurs d'eau, gaz et électricité et des jauges des citernes.
10. La consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au locataire.
11. L'existence et la localisation des détecteurs incendie.
12. Chaque partie doit recevoir un exemplaire et le garder précieusement.

Pour plus d'infos : *https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/que-contient-letat-des-lieux-wallonie*

À SAVOIR

Le Gouvernement wallon a établi un modèle d'état des lieux d'entrée pour aider les locataires et les propriétaires. Ce modèle est facultatif. Il est mis à disposition mais sans obligation de l'utiliser.

Pour le télécharger : *http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/10*

Si aucun état des lieux n'est fait à l'entrée, la situation est favorable au locataire : l'état des lieux à la sortie est supposé être le même qu'à l'entrée. Il sera difficile pour le propriétaire de réclamer des dégâts locatifs, mais il peut prouver, par d'autres moyens, que le logement était dans un bon état au début du bail : des photos, des factures de travaux, etc.

À la fin du bail, l'état des lieux d'entrée est comparé à l'état des lieux de sortie. Si les dégâts locatifs incombent au locataire, les frais des réparations pourront être récupérés sur le montant de la garantie locative.

2.3. GARANTIE LOCATIVE

Qu'est-ce qu'une garantie locative ?

Aussi appelée «caution» dans le langage courant, la garantie locative peut prendre différentes formes et, en fin de bail, peut servir à payer le propriétaire si le locataire a encore une dette. Par exemple :

- des loyers impayés ;
- des dégâts occasionnés par le locataire dans son logement ;
- des charges impayées au propriétaire/à la copropriété.

S'il n'y a ni loyer impayé ni dégât locatif, le **locataire récupère l'argent** en quittant le logement.

ATTENTION !

*La garantie locative n'est **pas obligatoire**, mais il s'agit d'une sécurité pour le propriétaire. Si le bailleur souhaite l'imposer au locataire, alors elle **doit figurer dans le contrat de bail.***

Comment constituer une garantie locative ?

Il existe 4 manières de constituer la garantie locative :

1. **La pratique la plus courante : ouvrir un compte « garantie locative », au nom du locataire, individualisé et bloqué à la banque et y déposer l'argent nécessaire**. Ce compte individualisé sera bloqué, ce qui signifie qu'il ne sera pas possible de récupérer l'argent sans l'accord du propriétaire et du locataire à la fin du bail. L'argent déposé sur le compte bloqué couvre 2 mois de loyer. (2 mois maximum).
2. **Introduire une demande de garantie bancaire locative directement auprès d'une banque**. Cette manière de constituer la garantie est cependant très rare dans la pratique. (3 mois maximum).
3. **Introduire une demande d'une caution locative via l'antenne sociale du CPAS de votre commune actuelle**. (3 mois maximum).
4. **Un prêt à taux zéro.**

Depuis le 3 mai 2021, la Wallonie a mis en place un mécanisme de prêt à taux zéro à destination des candidats-locataires. L'objectif est de les aider à constituer leur garantie locative pour un bail d'habitation, une colocation ou un kot étudiant (2 mois maximum).

Pour plus d'infos : 078/15.80.08
http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/site/actu#collapseActu298

2.4. DOMICILIATION

Les démarches pour changer de domicile sont simples.

En pratique, il faut se rendre au service population de sa nouvelle commune pour y déclarer sa nouvelle adresse. Normalement, cette déclaration doit être faite dans les 8 jours ouvrables de l'emménagement.

La commune vérifie si la personne réside effectivement à l'adresse déclarée. Elle demande à un agent de quartier de faire cette vérification. Ce dernier fait une enquête de résidence dans les 15 jours de la déclaration.

Si la déclaration est confirmée par l'agent de quartier, la commune valide l'inscription dans son registre de la population. L'inscription est datée au jour de la déclaration à la commune. Le citoyen est ensuite convoqué par le service population pour modifier sa carte d'identité.

Lorsque la domiciliation est réalisée, certains organismes sont prévenus automatiquement tels que :

- la mutuelle et l'INAMI ;
- l'administration fiscale (SPF Finances) ;
- la caisse d'allocations familiales ;
- la caisse de paiement des allocations de chômage.

Par ailleurs, il est important de prévenir certains organismes tels que :

- ma banque ;
- mon assureur ;
- mon syndicat ;
- mon CPAS ;
- mon opérateur téléphonique ;
- mon employeur ou mon organisme de paiement de revenus ;
- les journaux et magazines auxquels vous êtes abonnés.

Pour plus d'infos : *https://www.charleroi.be/mes-demarches/logement-urbanisme/demande-de-changement-dadresse*

Enjeux de la domiciliation

S'installer dans un logement de type « Colocation », « Habitat Kangourou », etc. peut impacter la situation financière du citoyen.

Par exemple : Si vous bénéficiez d'une allocation sociale (revenu de la mutualité, du chômage, la Grapa, etc.), vous pourriez perdre votre statut de personne isolée et passer au taux « cohabitant ». Ainsi, les personnes qui vivent à plusieurs au sein d'un même logement alors qu'elles sont issues de ménages différents, se retrouvent sur la même composition de ménage, ce qui impacte les revenus sociaux et diverses démarches administratives.

Vous pouvez introduire votre demande de domiciliation en ligne sur le site de la ville de Charleroi : *https://www.charleroi.be/mes-demarches/logement-urbanisme/demande-de-changement-dadresse*

2.5. CHARGES LOCATIVES

Que sont les charges ?

Les charges locatives sont les consommations personnelles du locataire en eau, gaz et électricité.

Il existe aussi des charges communes telles que l'entretien de l'ascenseur, l'électricité des couloirs, le nettoyage des couloirs de l'immeuble, etc.).

Les compteurs peuvent être au nom du locataire ou du propriétaire.

- **Si les compteurs sont au nom du locataire**, celui-ci doit avoir un **contrat d'énergie**. La provision est versée sur le compte du fournisseur d'énergie (facture d'acompte) qui fait un décompte annuel. Ainsi, soit le locataire sera remboursé, soit il devra payer le montant manquant.
- **Si les compteurs sont au nom du propriétaire**, on peut utiliser deux systèmes pour calculer les charges :
  - **Le système de la provision :** la provision est une somme d'argent qui est versée sur le compte du propriétaire (souvent tous les mois) avec la communication « pour charges locatives ». Cette provision est une **estimation** du coût des consommations.

    Un décompte annuel (relevé d'index) vérifiera si la somme d'argent est suffisante en fonction de la consommation réelle. Si elle est insuffisante, il faut alors combler le montant manquant et payer la différence au propriétaire. Si elle est supérieure, vous serez remboursé(e) par le propriétaire.
  - **Le système du forfait :** Le locataire paie toujours le même montant de charges, peu importe sa consommation réelle. Les compteurs sont au nom du propriétaire. **Dans ce cas, il n'y a pas de décompte annuel des charges et le propriétaire ne peut pas réclamer de montant supplémentaire, même si vous avez consommé plus que prévu dans le forfait**.

ATTENTION !

Le ou les systèmes choisis doivent être définis dans le contrat de bail.

Ci-dessous, vous trouverez deux sites qui permettent de comparer les prix et les services des différents fournisseurs d'énergie. Ces sites sont gratuits et 100% indépendants des fournisseurs d'énergie.

www.monenergie.be
www.compacwape.be

LOCATAIRE

2.6. SE MEUBLER BON MARCHÉ

Voici quelques adresses pour vous meubler à bas prix dans la région :

EMMAÜS MARCHIENNE-AU-PONT

Rendez-vous au magasin de seconde main d'Emmaüs Marchienne-Au-Pont. Vous y trouverez, à bas prix, des meubles, des électroménagers, de la vaisselle, des vêtements, etc.

Horaires
Ouvert le mardi et le jeudi de 14h00 à 16h00 ainsi que le samedi de 10h00 à 12h00, sans rendez-vous.

Fermé le dernier samedi du mois.

Vous pouvez également consulter la **page Facebook** d'Emmaüs, vous y trouverez les biens et ressources disponibles en magasin : ***https://www.facebook.com/emmaus.marchienne/?fref=ts***

Pas de vente en ligne possible.

INFO

Emmaüs Marchienne-Au-Pont

Tél. : 071/51.70.63

Rue de Beaumont, 344
6030 Marchienne-au-Pont

TRANS'FORM - OXFAM SHOP MARCINELLE

Rendez-vous au magasin de seconde main Trans'Form-Oxfam Shop Marcinelle, ouvert en partenariat avec Oxfam-Solidarité. Vous y trouverez une multitude de produits de qualité à des prix très intéressants : vêtements, chaussures, gros électroménagers garantis, mobilier, matériel informatique garanti, livres, DVD, CD, vaisselle, bibelots, déco, etc.

Horaires
Du mardi au samedi, de 10h00 à 18h00.

Vous pouvez également consulter la **page Facebook de l'Oxfam Shop Marcinelle**, vous y trouverez les biens et ressources disponibles en magasin : ***https://www.facebook.com/OxfamShopMarcinelle/***

INFO

Trans'Form - Oxfam Shop Marcinelle

Tél. : 071/37.65.05
shop.marcinelle@oxfamsol.be

Avenue de Philippeville, 290-292,
6001 Marcinelle

www.oxfam-secondemain.be/

FAIM ET FROID ASBL

Rendez-vous au magasin de seconde main Faim et Froid. Vous y trouverez des meubles, petits électros, télévisions, PC, imprimantes à bas prix.

Horaires
Tous les jours ouvrables de 8h30 à 17h00 sauf le vendredi jusqu'à 15h00 et le samedi de 10h00 à 14h00.

INFO

Faim et froid ASBL

Tél. : 071/41.81.64
accueil@faimetfroid.be

Rue du Coquelet 104
6060 GILLY

3. HABITER UN LOGEMENT

3.1 LES DROITS DU LOCATAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE

> LE LOCATAIRE a le droit de :

VIVRE DANS UNE HABITATION EN BON ÉTAT, SAINE ET SALUBRE

Chaque logement mis en location doit respecter les critères minimaux de salubrité.

Les critères minimaux de salubrité sont :

- la stabilité ;
- l'étanchéité ;
- les installations électriques et de gaz ;
- la ventilation ;
- l'éclairage naturel ;
- l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage ;
- la structure et la dimension du logement ;
- la circulation au niveau des sols et des escaliers ;
- l'impact du bâtiment sur la santé des occupants.

Si votre logement ne semble pas respecter les critères minimaux de salubrité, plusieurs solutions s'offrent à vous afin de faire respecter vos droits (voir 4.2. Mon logement est insalubre).

RESTER DANS LE LOGEMENT EN CAS DE DÉSACCORD

Le propriétaire ne peut pas décider seul d'expulser un locataire. Seul un juge de paix peut ordonner une expulsion et **seul un huissier de justice peut la mettre en œuvre**.

INFO

Justice de paix de Charleroi I

Tél. : 071/23.65.83 - 071/23.65.88
j.p.charleroi1@just.fgov.be

Avenue Général Michel, 2 boîte 3
6000 Charleroi

DROIT À LA VIE PRIVÉE

Le propriétaire ne peut pas entrer dans le logement sans la permission du locataire.

LOCATAIRE

VÉRIFIER QUE L'INDEXATION DE SON LOYER EST CORRECTEMENT CALCULÉE

Comment calculer l'indexation et à quel moment ?
https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/comment-calculer-lindexation-de-mon-loyer

DEMANDER AU PROPRIÉTAIRE À VOIR LES DOCUMENTS QUI PERMETTENT DE VÉRIFIER LES CALCULS DE CHARGES

Demander au propriétaire le décompte de la copropriété, les factures d'électricité, les relevés de compteurs, etc. Il doit également vous transmettre le détail des calculs qu'il a effectué pour arriver au montant final des charges.

Si l'immeuble se trouve dans une copropriété, vous devez demander de consulter les factures et le détail des calculs chez la personne qui assure la gestion de l'immeuble.

DEMANDER LA RÉDUCTION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER POUR ENFANTS À CHARGE (MINIMUM 2 ENFANTS)

En tant que locataire, vous pouvez faire bénéficier votre propriétaire de réductions de son précompte immobilier grâce à votre situation familiale (enfants à charge, handicap). En pratique, la réduction est appliquée sur le précompte immobilier à payer par votre propriétaire. En tant que locataire, vous pouvez ensuite déduire cette somme du loyer. Cette réduction n'a lieu qu'une fois par an.

Attention cette décision n'est pas automatique, il faut que la demande soit faite (soit par le propriétaire, soit par le locataire).
https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-reduction-du-precompte-immobilier

> LE PROPRIÉTAIRE a le droit de :

FIXER LE LOYER LIBREMENT

Le montant du loyer ne peut être modifié pendant le contrat de bail sauf si des travaux réalisés par le propriétaire améliorent le confort du logement ou si le propriétaire fait les démarches nécessaires pour obtenir la révision du loyer. Attention, cette révision ne peut se faire qu'à la fin de chaque période de trois ans, uniquement entre le neuvième mois et le sixième mois qui précèdent l'expiration de cette période.

N'hésitez pas à consulter la grille indicative des loyers, un outil pertinent pour définir plus objectivement le montant du loyer (cf. 1.5. Je vérifie le montant de mon loyer en utilisant la grille indicative des loyers).

INDEXER LE LOYER

Le propriétaire a le droit d'indexer le loyer une fois par an en fonction de **l'inflation (augmentation du coût de la vie qui se calcule selon une formule fixée par la loi)**.

Pour calculer l'indexation de votre loyer :
https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer

VISITER LE BIEN LOUÉ

Le propriétaire conserve un droit de visite afin de s'assurer que le logement est entretenu en personne prudente et raisonnable. Mais cette visite doit être convenue avec le locataire et réalisée en sa présence. Le propriétaire peut prévoir, dans le contrat de bail, une ou plusieurs visites du logement en cours de bail.

Une fois son habitation louée, le bailleur est tenu de respecter la vie privée de son ou ses locataires. Concrètement, il ne peut plus accéder au bien sans l'autorisation du ou des locataires (respect de la vie privée).

3.2 LES DEVOIRS DU LOCATAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE

> LE LOCATAIRE a le devoir de :

PAYER LE LOYER ET ÉVENTUELLEMENT LES CHARGES (VOIR 2.4. CHARGES LOCATIVES) À LA DATE PRÉVUE.

Il est conseillé de régler vos paiements par virement bancaire afin de d'en conserver la trace. En cas de retard, vous risquez de devoir payer des intérêts voire d'être expulsé sur base d'une décision rendue par le juge de paix.

MAINTENIR LE LOGEMENT EN BON ÉTAT :

- assurer l'habitation contre l'incendie ;
- respecter le cas échéant le règlement d'ordre intérieur ;
- entretenir et réparer ce qui est à votre charge ou ce que vous avez occasionné comme dégâts (Voir 3.3. "Travaux à charge du locataire et du propriétaire") ;
- prévenir rapidement le propriétaire en cas de problème dans le logement (voir 4.1. les démarches en cas de problème dans le logement) ou en cas de travaux à effectuer ;
- ne pas faire de transformations ou de travaux sans l'accord du propriétaire ;
- ne pas sous-louer ou céder votre bail sans l'accord de votre propriétaire ;
- en cas de vente ou de location, vous devez laisser visiter les lieux selon ce qui est prévu par le bail ;
- prévenir le propriétaire si vous quittez le logement ("donner un préavis"). Les modalités et les délais pour quitter un logement dépendent du type de bail signé (voir 5. Quitter un logement).

PRENDRE UNE ASSURANCE INCENDIE (OU HABITATION)

L'assurance habitation protège contre des dommages occasionnés aux briques, au mobilier mais aussi à des tiers (voisins...). Elle indemnise en cas d'incendie, de dégâts des eaux, de catastrophes naturelles, de tempêtes, grêles, bris de verre, vol, vandalisme et dommage électrique. **Il est obligatoire que le locataire s'assure**. En effet, la loi prévoit que le locataire est responsable sauf s'il prouve que ce n'est pas de sa faute. La meilleure source d'information est l'assureur lui-même : il précisera le montant de l'assurance, il identifiera le type de dégâts couverts, etc.

L'assurance incendie est à charge du locataire.

- Si le bail a été conclu avant le 1er septembre 2018 :

  Prendre une assurance incendie n'est **pas une obligation légale, mais le contrat de bail peut l'imposer**. Si le locataire n'a pas d'assurance incendie alors que le contrat l'exige, le juge de paix peut l'imposer à la demande du propriétaire qui pourrait également demander la rupture du bail pour faute.

- Si le bail a été conclu à partir du 1er septembre 2018 :

  Prendre une assurance incendie est une **obligation légale** pour le locataire **sauf s'il y a un accord avec le propriétaire et que le contrat de bail le prévoit**. Le locataire doit avoir cette assurance avant d'entrer dans le logement.

LOCATAIRE

A noter que, quel que soit le moment où un bail a été conclu, **il est vivement recommandé au locataire de prendre une assurance incendie**. En effet, en cas de sinistre, il devra payer pour les dégâts occasionnés par l'incendie sauf s'il peut prouver qu'il n'a commis aucune faute ou négligence l'ayant provoqué. Attention: cette preuve n'est pas toujours facile à apporter. Par exemple, parce que l'incendie est dû à un voleur ou une autre personne ; un cas fortuit ; un cas de force majeure (par exemple, la foudre) ; le propriétaire lui-même.

AVERTIR LE PROPRIÉTAIRE EN CAS DE PROBLÈME DANS LE LOGEMENT

➔ voir Chapitre 3 « Habiter un logement »

AVERTIR LE PROPRIÉTAIRE SI JE QUITTE LE LOGEMENT (« DONNER UN PRÉAVIS »)

Les modalités et les délais pour quitter un logement dépendent du type de bail signé

➔ Voir 5.3. "Je résilie mon bail"

NE PAS EFFECTUER DE TRANSFORMATIONS OU TRAVAUX SANS L'AUTORISATION DU PROPRIÉTAIRE

> LE PROPRIÉTAIRE a le devoir de :

METTRE À DISPOSITION UN LOGEMENT DÉCENT QUI NE PORTE PAS ATTEINTE À LA SÉCURITÉ OU À LA SANTÉ DU LOCATAIRE

Le logement doit être en ordre de :

- permis de location pour les logements individuels d'une superficie habitable inférieure ou égale à 28 m², les logements collectifs et les habitations légères ;
- permis d'urbanisme (par ex. pour la subdivision d'un bâtiment en plusieurs logements) ;
- de sécurité incendie ;
- de certificat énergétique (PEB) ;
- de contrôle des installations de chauffage et d'électricité.

Il est tenu de remettre au locataire les justificatifs des entretiens (chaudière, ramonage, etc.) lors de la signature du contrat de bail.

METTRE À DISPOSITION UN LOGEMENT QUI RESPECTE LES CRITÈRES MINIMAUX DE SALUBRITÉ

Un logement est considéré comme salubre dès lors qu'il répond aux critères minimaux de salubrité, de sécurité et d'habitabilité fixés par le Code wallon du Logement et de l'Habitation durable et à ses arrêtés d'exécution (voir 3.1."Droits du locataire et du propriétaire").

Le propriétaire qui souhaite louer son bien est donc tenu de les respecter.

INSTALLER DES DÉTECTEURS D'INCENDIE

Il incombe au propriétaire du logement de **supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement de ces détecteurs**. Il incombe au locataire de les entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement.

LOCATAIRE

En Wallonie, un détecteur doit être placé dans tous les logements, chambres et kots étudiants compris. Un détecteur doit être placé à chaque étage, et deux détecteurs si la superficie de l'étage dépasse 80 m².

On entend par détecteur d'incendie, l'appareil de surveillance de l'air qui avertit, par un signal sonore, de la présence d'un niveau de fumée ou de gaz dégagé par la combustion. L'appareil doit être certifié par un organisme reconnu par le Gouvernement wallon.

RÉALISER LES TRAVAUX À SA CHARGE

➔ Voir 3.3. Travaux à charge du locataire et du propriétaire

★ Le propriétaire doit-il prendre une assurance incendie?

Non. Le propriétaire n'est pas obligé, légalement, d'avoir une assurance incendie également appelée assurance habitation.

Lors de la conclusion d'un contrat de crédit hypothécaire pour financer un immeuble, le prêteur oblige l'emprunteur à assurer l'immeuble financé.

L'immeuble sert de garantie au prêteur en cas de défaut de paiement.

Avoir une assurance incendie est donc très souvent obligatoire contractuellement.

Toutefois, avec ou sans crédit hypothécaire, il est vivement conseillé d'avoir une assurance incendie pour faire face aux réparations nécessaires en cas de sinistre.

https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/dois-je-prendre-une-assurance-incendie-si-je-suis-proprietaire-de-mon-habitation

ENREGISTRER LE CONTRAT DE BAIL ET L'ÉTAT DES LIEUX AUPRÈS DU BUREAU D'ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail, des avenants au contrat de bail et des états des lieux est obligatoire. Il s'agit d'une obligation fiscale à charge du propriétaire.

L'enregistrement du bail est gratuit s'il est fait dans les 2 mois de la signature du bail. L'obligation d'enregistrement s'applique aussi aux baux de résidence secondaire, aux kots d'étudiant, aux sous-locations, aux cessions de bail d'immeuble ou de parties d'immeuble, etc.

L'enregistrement se fait auprès de :
Bureau de sécurité juridique
Charleroi 1 (Bureau de l'enregistrement)

INFO

Bureau de sécurité juridique Charleroi 1

Tél. : 02/572.57.57
rzsj.bureau.charleroi1@minfin.fed.be

Rue Jean Monnet, 14 Bte 49
6000 Charleroi

Comment faire pour enregistrer un contrat de bail ?
https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement-bail#q7

La loi prévoit une liste de points qui doivent obligatoirement se trouver dans l'**état des lieux** (plus d'infos voir 2.1. Je signe un contrat de bail , 2.2. État des lieux d'entrée, 2.3. Garantie locative).

3.3. TRAVAUX À CHARGES DU LOCATAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE

> Responsabilité du locataire

Entretien du logement et maintien du logement en bon état (nettoyage, cirage du parquet, entretien des parterres, de la chaudière, réparations de ce qu'il abîme ou de ce que ses invités abîment, etc.).

TRAVAUX ET RÉPARATIONS LES PLUS COURANTS À CHARGE DU LOCATAIRE

- les petits entretiens tels que le ramonage de la cheminée, la purge des radiateurs, etc. ;
- l'entretien et le détartrage de la chaudière ;
- les petites réparations aux appareils électriques (hotte de cuisine, réfrigérateur) comme le remplacement des lampes de contrôle, remplacement des boutons de réglage, remplacement des piles, etc. ;
- le graissage et l'entretien du mécanisme des volets ;
- le remplacement de joints à la robinetterie ;
- les réparations au plafonnage (coups provoqués par des objets divers) ;
- le retrait des clous et chevilles et le colmatage des trous.

Pour en savoir plus : *https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/quelles-sont-les-reparations-qui-sont-charge-du-locataire-wallonie*

> Responsabilité du propriétaire

Les travaux ne relevant pas des réparations locatives sont à la charge exclusive du propriétaire tout au long de la durée du bail.

TRAVAUX ET RÉPARATIONS LES PLUS COURANTS À CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

- Travaux résultant de l'usure normale (ex : retapisser après 9 ans) et de la vétusté (ex : remplacer une vieille chaudière).
- Travaux de cas de force majeure (ex : un cambriolage).

ATTENTION !

Par contre, l'incendie est en principe de la responsabilité du locataire.

Pour vous aider à savoir qui du propriétaire ou locataire doit prendre en charge tels ou tels travaux, vous pouvez consulter la liste exemplative des réparations les plus courantes du SPW :
http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/11

LOCATAIRE

> Que faire si des travaux doivent être réalisés par le propriétaire ?

1. S'assurer que les travaux sont bien à sa charge.

2. Avertir le propriétaire par téléphone (pour la rapidité) **et** par écrit (pour la preuve).

Si le propriétaire ne répond pas, s'adresser au juge de paix pour demander une procédure en conciliation ➔ voir 4.1. Les démarches en cas de problème dans le logement

Exemple :

(Nom - Prénom) du locataire .....
(Adresse) .....
(Code postal + Ville) .....
(Téléphone) .....
(Adresse e-mail) .....

(Nom - Prénom)du(des) bailleur(s) .....
ou de son (leur) représentant .....
(Adresse) .....
(Code postal + Ville) .....

Fait à ....., le (jj/mm/aaaa).....

Objet: Demande de réalisation de travaux de réparations autres que locatives

Madame, Monsieur,

Je fais référence à notre bail signé le *(jj/mm/aaaa)* portant sur la location du bien situé *(Adresse complète)*.....
Je vous informe avoir constaté récemment que le logement présente des dégradations qui nécessitent des réparations qui n'entrent pas dans le champ des réparations locatives à la charge du locataire.

En effet, le logement présente les problèmes suivants : *(Précisez les différents problèmes)*.....

Il est de mon devoir de vous avertir de ces dommages afin que vous puissiez rapidement agir et éviter une aggravation de la situation.
Vous êtes, à l'inverse, tenu d'effectuer, « pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives » (article 1720 du code civil).
Par conséquent, je vous prie d'effectuer les travaux et réparations nécessaires, et ce, dans les meilleurs délais.

Dans l'attente d'une réponse de votre part que j'espère favorable, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

(Signature)

3.4. AIDES ET PRIMES EN MATIÈRE D'ÉNERGIE

Il existe différents services et aides pour vous accompagner lorsque vous rencontrez des difficultés de paiement de vos factures d'énergie et d'eau.

MAISON DE L'ÉNERGIE

Pour qui ?

Ce service s'adresse prioritairement aux personnes rencontrant des difficultés à payer leurs factures d'énergie. Mais il est également accessible à tout citoyen désireux de réduire ses consommations d'énergie et donc, ses émissions de CO2.

Pour quoi faire ?

Vous trouvez que vos consommations de gaz, d'électricité, de mazout sont trop élevées ?

Vos factures d'énergie augmentent. Pourquoi ?

Comment réduire vos dépenses en combustible ?

Le **Tuteur Energie** peut vous aider à répondre à ces questions en vous indiquant les bons gestes économiseurs d'énergie, mais également en mettant en évidence les faiblesses structurelles d'un logement énergivore.

Il visite votre bâtiment de la cave au grenier pour en réaliser un « audit » rapide (quickscan), mais aussi pour examiner vos habitudes d'utilisation des équipements électroménagers et de chauffage.

Son rapport proposera à la fois des **trucs et astuces** permettant de réduire les dépenses énergétiques rien qu'en adaptant les comportements, mais il mettra également en évidence des investissements structurels prioritaires, des plus légers aux plus importants, en vue d'améliorer la performance énergétique du bâtiment : isolation de tuyauteries, calfeutrage de portes et de châssis, isolation de toiture, mise à niveau de systèmes de chauffage, remplacement de châssis simples vitrages, etc. susceptibles de générer de substantielles économies d'énergie.

Ce **service gratuit** assuré par le CPAS de Charleroi est soutenu par la Région wallonne.

INFO

Maison de l'Energie - Les Tuteurs Energie

Tél. : 071/27.86.21 - 071/27.86.22 - 071/27.86.23
ecoenergie@cpascharleroi.be

Boulevard Joseph II, 64
6000 Charleroi

TARIF SOCIAL POUR L'ÉLECTRICITÉ ET / OU LE GAZ NATUREL

C'est quoi ?

Le tarif social est un tarif avantageux pour l'électricité et le gaz naturel : il correspond au tarif le plus bas du marché.

Pour qui et comment ?

Il est destiné à aider les personnes et les ménages qui ont un **"statut de client protégé", car ils bénéficient de certaines catégories de revenus**.

Les clients protégés sont les bénéficiaires du **Revenu d'Intégration Sociale, de l'aide financière équivalente au revenu d'intégration sociale, d'une allocation pour personne porteuse d'un handicap à charge du SPF Sécurité sociale ou de la GRAPA**.

Le tarif social est automatique et il n'y a aucune démarche à effectuer pour en bénéficier. Il est par contre recommandé de vérifier, sur la facture, que le tarif social est bien appliqué (le fournisseur doit l'indiquer).

En effet, il peut arriver qu'il y ait des erreurs et que le tarif social n'ait pas été appliqué automatiquement. Dans ce cas, il faut transmettre une attestation au fournisseur d'énergie chaque année. L'attestation est à demander, selon la source des revenus soit :

- au CPAS ;
- au SPF sécurité sociale direction générale des personnes handicapées ;
- au SPF pensions.

En Wallonie, la liste des bénéficiaires est élargie aux **personnes en règlement collectif de dettes, en médiation de dettes ou en guidance éducative de nature financière auprès d'un CPAS**.

Le tarif social est octroyé en demandant une attestation, selon la situation, au CPAS, au médiateur ou au centre de médiation de dettes. Il faut ensuite transmettre cette attestation au gestionnaire de réseau de distribution. L'attestation doit être renouvelée chaque année.

Pour plus d'infos sur toutes les catégories de revenus concernés :
Contact center SPF Economie - 0800/120.33.

INFO

Le Service régional de médiation pour l'énergie (SRME) / CWaPE - Commission wallonne pour l'Energie

Tél. : 081/32 53 02

Route de Louvain-la-Neuve 4 bte 12
5001 NAMUR (Belgrade)

COMPTEUR À BUDGET

Il fonctionne par pré-paiement via une carte électronique rechargeable. Il faut donc charger sa carte avant d'avoir du gaz ou de l'électricité.

Avantages :

- disposer d'électricité ou du gaz en maîtrisant mieux votre budget ;
- voir à tout moment ce qui est dépensé et le solde encore disponible ;
- disposer d'un crédit de secours qui laisse le temps de recharger la carte.

Inconvénients :

- risque de se retrouver sans énergie quand le solde de la carte est épuisé, malgré le crédit de secours ;
- dépenses concentrées en hiver car pas d'étalement de la charge financière sur toute l'année.

Pour en savoir plus :
https://www.ores.be/particuliers-et-professionnels/comment-ca-marche

PRIME MEBAR II

Pour qui ?

Les personnes (locataires ou propriétaires de leur logement) ayant des revenus précaires.

Pour quoi faire ?

Prime à la réalisation de travaux pour une meilleure utilisation de l'énergie (remplacement de châssis, de portes extérieures, placement d'une chaudière, isolation du grenier, installation d'un poêle à pellet, etc.).

Comment ?

Introduire la demande au CPAS de la commune où la personne réside.

Document à télécharger :
https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/formulaire-demande-mebar-ii.pdf?ID=49850

ENERGIE INFO WALLONIE

Énergie Info Wallonie est un service d'aide aux citoyens et aux travailleurs sociaux en matière d'énergie. Ce service vous accompagne par exemple, en cas de difficultés juridiques ou de conflit avec un fournisseur d'énergie. Il peut vous aider à analyser et contester des factures, à changer de fournisseur, etc.

INFO

Energie Info Wallonie

081/24.70.10
info@energieinfowallonie.be

https://www.energieinfowallonie.be/fr

LOCATAIRE

3.5 AIDES ET PRIMES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Le locataire peut avoir droit à des primes et aides financières pour payer son loyer lorsque ses revenus sont insuffisants. Les conditions d'octroi de ces aides sont précises et varient selon les communes ou régions.

AIDE AU PAIEMENT DU PREMIER MOIS DE LOYER

Cette aide financière est remboursable ou non en fonction de la situation sociale du demandeur par étalement de paiement.

Pour qui ?

Toute personne dont les revenus sont insuffisants pour payer le premier mois de loyer.

Comment ?

Pour l'obtenir, il faut **introduire votre demande auprès de l'antenne sociale du CPAS de votre lieu de résidence**.

ALLOCATION DE DÉMÉNAGEMENT ET DE LOYER (ADEL) DE LA RÉGION WALLONNE

Pour qui?

Ces allocations sont des aides financières liées au logement destinées aux personnes qui soit

- **quittent un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé** pour prendre en location un **logement salubre ;**
- sont porteuses d'un **handicap ou qui ont un enfant handicapé à charge** et qui quittent un logement inadapté pour louer un **logement salubre et adapté ;**
- sont **sans-abri** et qui deviennent locataire d'un **logement salubre.**

Comment ?

Dans un délai de **6 mois à dater du début du contrat de bail**, téléchargez le formulaire de demande et complétez-le

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement//aides/aide?aide=adel

A renvoyer à:
Service Public de Wallonie
Département du logement - Service ADEL

Besoin d'aide pour remplir le

INFO

Service Public de Wallonie
Département du logement - Service ADEL

Tél. : 081/33.22.32
Email : adel.dlog.dgo4@spw.wallonie.be

Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 Jambes

document ?

Si vous éprouvez des difficultés pour compléter vos documents, faites-vous aider !

- soit par le service **Info-Conseils Logement** ;
- soit par le **service social ou le CPAS** de la Ville de Charleroi.

INFO

Info-Conseils Logement

Secrétariat central 081/33.23.10 et 0475/50.80.00

PERMANENCES LOCALES UNIQUEMENT SUR RENDEZ-VOUS !

INFO

CPAS de Charleroi,Maison de l'Energie

Tél. : 071/207204

Boulevard Joseph II ,64
6000 Charleroi

PRIME À L'INSTALLATION DU CPAS

C'est quoi?

La prime d'installation est une somme d'argent qui doit vous permettre d'**aménager et d'équiper votre logement**. Concrètement, elle peut être utilisée pour couvrir des dépenses pour l'achat de meubles (lit, table, frigo, etc.) ou des frais de raccordement (gaz, électricité, etc.). La prime d'installation est **accordée par les CPAS**. Elle ne peut être **donnée qu'une fois dans la vie**. Son montant est équivalent à celui du RIS « famille ».

Pour qui ?

Les personnes qui remplissent les deux conditions suivantes :

- Être reconnu(e)s sans-abri : être sans logement et avoir éventuellement une attestation "sans-abri" délivrée par le CPAS.
- Répondre à l'une des conditions financières suivantes :
  - soit bénéficier d'un revenu d'intégration ;
  - soit bénéficier d'un revenu issu d'un système de sécurité sociale (chômage, pension, mutuelle, etc.) ;
  - soit bénéficier d'un revenu inférieur au revenu d'intégration majoré de 10%.

Comment ?

Le locataire **introduit une demande de prime d'installation auprès du CPAS de sa nouvelle commune** (celle dans laquelle se trouve son nouveau logement de résidence principale).

Le locataire emporte le **contrat de bail** avec lui lorsqu'il introduit sa demande.

Le locataire **reçoit généralement la visite de l'assistante sociale du CPAS** en charge du dossier pour vérifier qu'il réside dans son nouveau logement.

Cette prime est totalement indépendante de l'ADeL. **Une personne peut donc introduire une demande au CPAS pour la prime d'installation ET à la Région wallonne pour l'Allocation de Déménagement et de Loyer.**

L'ALLOCATION DE RUPTURE DE BAIL

L'allocation de rupture de bail est une aide accessible aux personnes **qui doivent donner un renon pour le logement locatif privé qu'elles doivent quitter pour entrer dans un logement social** qui vient de leur être attribué. Un montant de 200 euros est octroyé par mois d'indemnité de rupture ou de préavis supporté.

Pour en savoir plus :
https://www.wallonie.be/fr/demarches/solliciter-une-allocation-pour-rupture-de-bail

4. GÉRER UN PROBLÈME EN LIEN AVEC SON LOGEMENT

4.1. LES DÉMARCHES EN CAS DE PROBLÈME DANS LE LOGEMENT

> Vous avez un doute ? Une question d'ordre juridique ?

Vous pouvez contacter :

SERVICE LOGEMENT DE LA VILLE DE CHARLEROI

INFO

Service Logement / Ville de Charleroi

Tél. : 071/86.39.73 – 071/86.40.77
Email : amu.logement@charleroi.be

Maison communale annexe
Place Destrée
6060 Gilly

SOLIDARITÉS NOUVELLES

INFO

Solidarités Nouvelles

Tél. : 071/30.36.77
Email : secretariat@solidaritesnouvelles.org

Boulevard Jacques Bertrand 8
6000 Charleroi

INFOS-CONSEILS LOGEMENT (RÉGION WALLONNE)

INFO

Infos-Conseils Logement

Tél. : 081/33.23.10
0475/50.80.00
Numéro gratuit : 1718

LOCATAIRE

> ETAPE 1 : ACCORD A L'AMIABLE

Si le locataire a un problème dans le logement, il a l'obligation de prévenir le propriétaire dans le but d'essayer de trouver **un accord à l'amiable**, le plus souvent par téléphone ou par une rencontre.
Pour rappel, vous pouvez consulter les droits et devoirs du propriétaire et du locataire. (➔ voir 3.1 et 3.2 « Droits et devoirs du locataire et du propriétaire »).

> ETAPE 2 : LETTRE RECOMMANDÉE

Si les appels téléphoniques ou rencontres n'apportent aucune solution, il faut **envoyer dans les plus brefs délais une lettre recommandée avec accusé de réception** pour garder une preuve de l'envoi. Cette démarche écrite est nécessaire si le locataire souhaite aller en justice par la suite.

Exemple de courrier

(Nom Prénom) .....
(Adresse et numéro).....
(Code postal et localité).....

À l'attention de Madame, Monsieur (Nom Prénom) .....
(Adresse et numéro) .....
(Code postal et localité) .....

(Lieu, date) .....

OBJET : [Décrivez ici le problème en quelques mots]

Madame, Monsieur,

Par mon appel téléphonique et/ou ma lettre en date du *(date)*....., je vous avais signalé le problème suivant : *(description précise du problème)*..... dans le logement dont je suis locataire : *(adresse exacte du logement)*.....

Je vous avais demandé en conséquence d'entreprendre rapidement les actions suivantes : *(décrire les actions demandées au propriétaire)*.....

En raison de votre absence de réponse/ refus/ inaction, je me vois forcé(e) de vous écrire cette lettre recommandée afin de m'assurer que vous avez bien été informé(e) de mon problème et que vous puissiez entreprendre les actions demandées dans les plus brefs délais.

Si ces actions demandées n'étaient pas commencées en date du *(date)*....., je serais contraint(e) de vous mettre en demeure de les réaliser et si nécessaire, d'engager une procédure en conciliation auprès du juge de paix du Canton *(Lieu du Canton)*.....

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Fait à (.....), le (.....)
Signature

> ETAPE 3 : MISE EN DEMEURE

Si le propriétaire ne réagit pas, il faut envoyer une **lettre recommandée avec accusé de réception de « mise en demeure »**.

Qu'est-ce qu'une mise en demeure ?

La mise en demeure est le dernier rappel écrit qui demande à une personne d'exécuter son obligation, avant une action en justice.

Vous pouvez vous inspirer de la lettre recommandée de l'étape 2 et y intégrer les formulations suivantes : *« mise en demeure pour... »* et de clôturer le courrier par : *« si vous n'exécutez pas vos obligations dans un délai de ....., je ferai appel au juge de paix »*.

> ETAPE 4 : PROCÉDURE EN CONCILIATION

Si le propriétaire n'a pas répondu à votre mise à demeure, vous pouvez engager une **procédure en conciliation**.

Qu'est-ce qu'une procédure en conciliation ?

La procédure en conciliation a pour objectif de trouver un accord à l'amiable et d'ainsi éviter d'entamer une procédure judiciaire classique.

La demande de procédure en conciliation doit se faire **par simple lettre envoyée au juge de paix du canton où est situé le bien** (pas de recommandé). Vous pouvez également vous rendre au greffe de la justice de paix ou à la juridiction compétente et demander oralement qu'une audience de conciliation soit tenue.

Le **juge de paix** est un juge proche des citoyens. Il règle, notamment, les problèmes liés au bail. Il peut, par exemple, contraindre le propriétaire à réaliser des travaux, le condamner à payer une indemnité, obliger un locataire à payer son loyer, résilier le bail aux torts de l'une ou l'autre partie, etc.

Avantages de la procédure :

Gratuite, rapide, sans frais administratifs et peut se faire sans avocat.

Inconvénients de la procédure :

- le propriétaire n'est pas obligé de venir au rendez-vous ;
- si le propriétaire est présent mais que vous ne trouvez pas d'accord, il ne se passe rien ;
- si le jugement n'est pas respecté, il faudra introduire une requête auprès du juge de paix.

INFO

Justice de paix de Charleroi I

Tél. : 071/23.65.83 - 071/23.65.88
Email : j.p.charleroi1@just.fgov.be

Avenue Général Michel 2 boîte 3
6000 Charleroi

Si, à l'issue de la procédure, un accord est trouvé, celui-ci vaut jugement. Pour cela, cet accord doit être repris dans un « procès-verbal d'accord » ou « procès-verbal de conciliation » rédigé par le juge de paix et doit être respecté.

LOCATAIRE

Modèle de lettre de demande de conciliation

(Nom) .....
(Date) .....
(Adresse) .....

A l'attention De Mme/M. le juge de paix
du Canton de
(adresse) .....
.....

Madame/ Monsieur le juge de paix,

Puis-je vous demander respectueusement de bien vouloir convoquer en conciliation *(Monsieur)* et *(Madame) (OU la firme* .....*)*, domicilié(s) (sise) à
.....
L'objet du litige concerne : *(donner une brève description du problème)*
.....

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le juge de paix, en l'expression de mes sentiments très distingués.

Signature

> ETAPE 5 : REQUÊTE AUPRÈS DU JUGE DE PAIX

Si la procédure en conciliation n'a rien donné, vous pouvez déposer une requête auprès du juge de paix. Dans ce cadre, il est conseillé, mais pas obligatoire, de faire appel à un **avocat compétent en matière de bail**. La liste des avocats spécialisés peut être obtenue au barreau de l'Ordre des avocats de votre région. ***Adresses des barreaux*** ***http://www.avocats.be***

Pour les personnes ayant peu de revenus, il est possible de s'adresser au bureau d'aide juridique afin d'avoir une information juridique ou d'obtenir l'assistance d'un avocat désigné par le Barreau.

INFO

Bureau d'aide juridique de Charleroi

Tél. : 071/20.07.00
Email : baj@barreaudecharleroi.be

Palais de Justice
Avenue Général Michel, 2
6000 Charleroi

4.2. MON LOGEMENT EST INSALUBRE

Si votre logement ne semble pas respecter les critères minimaux de salubrité et si votre propriétaire tarde à réaliser les travaux de remise aux normes, il est possible de demander un avis scientifique non contraignant à Hainaut - Analyses.

INFO

Hainaut Analyses

Tél. : 065/40.36.10
Email : HA.labo-mons@hainaut.be

Boulevard Sainctelette, 55
7000 Mons

> ETAPE 1 : ACCORD A L'AMIABLE

Essayez de **trouver un accord à l'amiable avec le propriétaire**, le plus souvent par téléphone ou par une rencontre.

> ETAPE 2 : LETTRE RECOMMANDÉE

En cas d'échec, nous vous invitons à lui **envoyer une lettre recommandée** avec accusé de réception dans laquelle vous dressez la liste des problèmes que vous rencontrez et lui demandez d'y remédier. Laissez-lui une quinzaine de jours pour se manifester.

Exemple de courrier

(Nom - Prénom du locataire) .....
(Adresse) .....
(Code postal + Ville) .....
(Téléphone) .....
(Adresse e-mail) .....

(Nom - Prénom du(des) bailleur(s) ou de son (leur) représentant) .....
(Adresse).....
(Code postal + Ville) .....

Fait à ....., le jj/mm/aaaa

Objet: Demande de réalisation de travaux de réparations autres que locatives

Madame, Monsieur

Je fais référence à notre bail signé le *(jj/mm/aaaa)*..... portant sur la location du bien situé *(Adresse complète)*.....

Je vous informe avoir constaté récemment que le logement présente des dégradations qui nécessitent des réparations qui n'entrent pas dans le champ des réparations à la charge du locataire.

En effet, le logement présente les problèmes suivants : *(Précisez les différents problèmes)*.....

Il est de mon devoir de vous avertir de ces dommages afin que vous puissiez rapidement agir et éviter une aggravation de la situation.

Vous êtes, à l'inverse, tenu d'effectuer, « *pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives* » (article 7, 2° du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation). Par conséquent, je vous prie d'effectuer les travaux et réparations nécessaires, et ce, dans les meilleurs délais.

Dans l'attente d'une réponse de votre part que j'espère favorable, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Signature

LOCATAIRE

> ETAPE 3 : ENQUÊTE DE SALUBRITÉ

Passé ce délai, présentez-vous avec la **preuve de votre envoi** (copie de la lettre et accusé de réception) au Service Logement de la Ville de Charleroi ou introduisez votre demande accompagnée de la copie de la lettre et de l'accusé de réception par courrier. Une **visite à domicile** sera programmée et un rapport mentionnant les éventuels manquements aux critères minimaux de salubrité sera établi.

INFO

Service Logement / Ville de Charleroi

Tél. : 071/86.39.73 – 071/86.40.77
Email : amu.logement@charleroi.be

Maison communale annexe
Place Destrée
6060 Gilly

Deux cas de figure sont possibles après la visite à domicile :

> ETAPE 3.1. : LE LOGEMENT EST DÉCLARÉ INSALUBRE

Le logement est déclaré insalubre : la procédure débouche sur un arrêté d'inhabitabilité, c'est-à-dire que vous devrez quitter ce logement dans un délai déterminé en fonction de la dangerosité pour votre santé ou votre sécurité.

ATTENTION !

Obtenir un arrêté d'inhabitabilité conduit à une expulsion dans un délai variable suivant la gravité de la situation, sans garantie d'obtenir un logement social ou d'urgence. ***Veillez à avoir des pistes de relogement pour éviter de vous retrouver à la rue.***

L'arrêté d'inhabitabilité ne met pas fin automatiquement au bail locatif.

- Soit il y a lieu de négocier une résiliation écrite d'un commun accord entre le propriétaire et le locataire.
- Soit il faut introduire une requête en justice de paix pour mettre fin au bail et réclamer le cas échéant des indemnités au propriétaire ou au locataire en fonction des responsabilités de chacun.

Vous avez un doute ? Une question liée à l'insalubrité de votre logement ?

Vous pouvez contacter :

INFO

Service Logement / Ville de Charleroi

Tél. : 071/86.39.73 – 071/86.40.77
Email : amu.logement@charleroi.be

Maison communale annexe
Place Destrée
6060 Gilly

INFO

Solidarités Nouvelles

Tél. : 071/30.36.77
Email : secretariat@solidaritesnouvelles.org

Boulevard Jacques Bertrand 8
6000 Charleroi

INFO

Infos-Conseils Logement

Tél. : 081/33.23.10
0475/50.80.00
Numéro gratuit : 1718

> ETAPE 3.2. : LE LOGEMENT EST DÉCLARÉ SALUBRE

Le logement est déclaré salubre, mais il faut prévoir des travaux à la charge du propriétaire.

Dans ce cas, vous pouvez vous référer à la procédure décrite au point 4.1. « Les démarches en cas de problème dans le logement »

> ETAPE 4 : DONNER SON RENON

N'oubliez pas que vous pouvez aussi **simplement choisir de donner un renon** légal au propriétaire afin de quitter votre logement et retrouver un logement adapté à vos besoins.

4.3 JE FAIS L'OBJET D'UNE PROCÉDURE D'EXPULSION

IMPORTANT : TOUTE EXPULSION NÉCESSITE UN JUGEMENT.

Dans quelles conditions ou situations un locataire peut-il être expulsé ?

En aucun cas, le bailleur ne peut se faire justice lui-même.

Si le locataire est en défaut de paiement ou n'occupe pas les lieux de manière raisonnable, **le bailleur doit s'adresser à la justice de paix**.

Sans jugement, aucune expulsion ne peut avoir lieu. Le propriétaire ne peut pas décider seul d'expulser un locataire. Seul un juge de paix peut ordonner une expulsion et seul un huissier de justice peut la mettre en œuvre.

L'expulsion ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, c'est-à-dire quand l' huissier vient déposer le jugement (sauf si le propriétaire peut apporter la preuve de l'abandon du bien).

Le délai d'expulsion peut également être réduit ou augmenté à la convenance des parties, pour autant que cet accord soit constaté par le juge de paix.

Le CPAS doit être informé de toute demande d'expulsion afin d'assister les familles dans le cadre de sa mission légale.

Lors de la signification du jugement, l'huissier de justice devra mentionner que les biens se trouvant encore dans le logement seront mis sur la voie publique aux frais du locataire, et s'ils encombrent la voie publique, l'Administration communale sera chargée de leur enlèvement et sera tenue de les conserver pendant 6 mois aux frais du propriétaire des biens.

Pour en savoir plus : http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/22

À qui puis-je demander de l'aide ?

CPAS

Le CPAS peut vous orienter, vous informer et vous aider à constituer une garantie locative en vue de retrouver un logement.

Dès que vous savez que vous allez être expulsé(e), vous pouvez introduire une demande d'aide auprès de l'antenne sociale du CPAS de votre quartier si vous l'estimez nécessaire.

JUSTICE DE PAIX

La justice de paix peut vous orienter, vous informer et vous aider dans vos démarches juridiques (faire un recours, récupérer un jugement, etc.)

INFO

Justice de paix de Charleroi I et II

Tél. : 071/23.65.83 - 071/23.65.88
Email : j.p.charleroi1@just.fgov.be
j.p.charleroi2@just.fgov.be

Avenue Général Michel 2 boîte 3
6000 Charleroi

LOCATAIRE

INFO

Justice de paix de Charleroi III et IV

Tél. : 071/29.73.80
Email : j.p.charleroi3@just.fgov.be
j.p.charleroi4@just.fgov.be
Rue de Beaumont, 28
6030 Marchienne-au-Pont

LES AUTRES SERVICES D'AIDE AU LOGEMENT

En cas d'expulsion, vous pouvez joindre l'association Solidarités Nouvelles pour vous aider dans vos démarches.

INFO

Solidarités Nouvelles

Tél. : 071/30.36.77
Email : secretariat@solidaritesnouvelles.org

Boulevard Jacques Bertrand 8
6000 Charleroi

4.4 J'AI UN CONFLIT AVEC LE VOISINAGE

> ETAPE 1 : ACCORD À L'AMIABLE

Il vaut mieux essayer de **trouver une solution en privilégiant le dialogue directement avec son voisin**. Le dialogue aide souvent à résoudre bon nombre de problèmes.

Vous habitez un logement public ? Prenez contact avec le service social de votre société de logement.

> ETAPE 2 : MÉDIATION VOLONTAIRE

S'il n'y pas de solution possible, vous pouvez faire appel à un **médiateur.** La médiation de quartier offre aux citoyens carolos une alternative à la procédure en justice en proposant un processus de résolution amiable et volontaire des conflits, assuré par des médiateurs professionnels. Cette dynamique participative peut soit établir, rétablir ou restaurer un lien entre habitants ou groupes d'habitants impliqués dans un conflit qui génère de la souffrance et bien souvent une escalade dans la violence.

INFO

Médiation de quartier de Charleroi

Tél. : 071/86.88.42 - 0495/879.316
Email : mediationdequartier@charleroi.be

Rue de Mons, 70
6030 Marchienne-au-pont

> ETAPE 3 : ET SI LA MÉDIATION NE FONCTIONNE PAS ?

Si la médiation ne permet pas de résoudre le conflit :

- **Une procédure en conciliation auprès du juge de paix** est possible.
  (voir 4.1."Les démarches en cas de problème dans le logement").
- Vous pouvez également **demander l'aide du service d'assistance aux victimes**. Ce service peut vous aider, même si vous ne portez pas plainte à la police. Il peut :
  - vous soutenir psychologiquement ;
  - vous donner des conseils pratiques et des renseignements.

  Vous trouverez les coordonnées du service d'assistance aux victimes de votre région sur ce site : ***http://www.maisonsdejustice.be/index.php?id=4717***
- Vous pouvez aussi porter plainte pour harcèlement à la police.

  Le harcèlement est une infraction pénale. Si votre voisin est condamné pour harcèlement par un juge, il recevra des sanctions pénales. Pour porter plainte, rendez-vous au poste de police où un procès-verbal sera rédigé.
  Pour en savoir plus : https://www.unia.be/fr/domaines-daction/logement/conflits-de-voisinage#Portez-plainte-a-la-police

4.5. DOMICILIATION PROVISOIRE

> Cadre légal

Selon la loi, la commune ne peut pas refuser de vous inscrire dans les registres de la population s'il apparait que vous avez établi votre domicile et ce même si l'habitation rencontre des problèmes (infraction urbanistique, problème de sécurité publique,...)

Dans ce cas, votre inscription sera toutefois provisoire et le restera tant qu'aucune décision ou mesure en vue de mettre fin à la situation irrégulière ainsi créée n'est prise.

Le fait que la domiciliation soit provisoire ne vous donne pas moins de droits sociaux.

En cas de contestation concernant le lieu de la résidence principale actuelle, il est possible de saisir le Ministre de l'Intérieur et ce dans les **30 jours** de la décision de la commune.

> Contestation du lieu de résidence principale

1. Disposer de la décision écrite de la commune.
2. Ecrire au Ministre de l'Intérieur en reprenant toutes les informations (et documents) utiles pour que le ministre puisse se faire une opinion correcte de la situation ; les données complètes d'identification : nom, prénoms, date de naissance, adresse de la dernière résidence principale, numéro d'identification du registre national ; date et signature du demandeur.

INFO

Ministre de l'Intérieur

Tél. : 02/518.21.40
Email : CallCenterRRN@rrn.fgov.be

Direction générale Institutions et Population
Parc Atrium
Rue des Colonies, 11
1000 Bruxelles

3. Traitement de la demande par le Ministre de l'Intérieur qui envoie si besoin un **délégué pour vérifier** la situation. La commune doit fournir le rapport des contrôles effectués sur place et les faits permettant de déterminer la résidence. Sur base de ces éléments, le délégué confirme ou non la décision de la commune. Une lettre recommandée est adressée au demandeur.

4. Un recours contre cette nouvelle décision est ouvert auprès du Conseil d'Etat et doit être introduit dans les 60 jours de la décision.

Toute la procédure sera décrite dans le courrier mentionné au point 3.

4.6. UN IMMEUBLE MENACE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

Lorsqu'un bâtiment est de nature à compromettre la sécurité publique (ex : chutes de tuiles ou de briques sur la voie publique, instabilité de certains éléments d'un immeuble), vous pouvez également prévenir le Service Logement de la Ville de Charleroi. Il intervient afin de déterminer les risques et prendre les mesures qui s'imposent.

INFO

Service Logement / Ville de Charleroi

Tél. : 071/86.39.73 – 071/86.40.77
Email : amu.logement@charleroi.be

Maison communale annexe
Place Destrée
6060 Gilly

4.7. DÉRATISATION ET DÉSINSECTISATION

La présence de nuisibles (rats, cafards, etc.) dans une habitation mise en location est souvent source de conflit entre propriétaires et locataires qui se rejettent la responsabilité afin de savoir qui va prendre en charge financièrement l'intervention visant à les éradiquer.

Si ces problèmes étaient présents lors de l'entrée dans les lieux, il appartient au propriétaire de prendre les mesures pour les éliminer (désinsectisation, dératisation,etc.).

Par contre, si les nuisibles ont été importés par le locataire ou que leur présence résulte d'un manque d'hygiène ou d'entretien de sa part, celui-ci assumera leur éradication et les frais qui y sont liés.

Il en va de même si la présence de ces indésirables résulte d'un cas fortuit. Dans ce dernier cas, le propriétaire devrait prendre à sa charge des travaux qui seraient jugés utiles pour éviter une nouvelle intrusion (ex : placement d'un filtre métallique, etc.).

En cas de désaccord, seul le juge de paix est habilité à trancher.

Conseils pour éviter les nuisibles

- Limitez leurs cachettes en bouchant les fissures. Placez un filtre à fines mailles sur les bouches d'aération. Fermez les ouvertures autour des tuyaux et des gaines techniques. Vérifiez le joint du frigo.
- Ne surchauffez pas. Maintenez une température maximale de 19 à 20°C. En effet, les blattes se reproduisent et se développent plus rapidement à des températures élevées.
- Aérez votre logement chaque jour pendant +/-15 minutes, matin et soir, été comme hiver ; en particulier les pièces humides comme la cuisine et la salle de bain.
- Nettoyez régulièrement les plans de travail et la table directement après le repas. Nettoyez régulièrement les électroménagers en enlevant bien toutes les taches de graisse.
- Contrôlez leur présence. Vérifiez vos sacs, vos vêtements au retour d'un lieu infesté. Contrôlez vos cartons, paniers au retour des courses. Nettoyez les objets achetés en occasion.
- Éliminez toute nourriture. Fermez et nettoyez régulièrement la poubelle. Placez tous les aliments dans des boîtes fermées (farine, sucre, céréales, biscuits). Ne laissez pas traîner de vaisselle sale.
- Éliminez l'humidité. Réparez les fuites d'eau. Videz les éviers et les fonds de verre. Fermez le lave-vaisselle et la cuvette du WC. Essuyez la condensation après le ménage, la douche ou la cuisine. Isolez les conduites qui condensent. Videz le réservoir de vidange du frigo.

Votre logement est déjà infesté ? Que faire ?

- Agissez rapidement ensemble - Avec les voisins et propriétaires concernés, traitez l'habitation au même moment sans oublier les parties communes.
- N'écrasez pas les cafards ! Les œufs peuvent rester collés à vos chaussures. Vous risqueriez de les répandre partout où vous passez.
- SOS Pollution est compétent dans la lutte contre les animaux dont l'abondance peut nuire : rats (fourniture de produits raticides et opérations de dératisation), pigeons (capture de pigeons en surnombre), insectes, etc. N'hésitez pas à joindre ce service pour recevoir de l'aide.
- Par ailleurs, si vous constatez la présence de nuisibles, de dépôts de déchets ou d'autres objets menaçant la salubrité publique et la propreté dans un immeuble ou sur un terrain privé, adressez-vous au service SOS Propreté de la Ville de Charleroi.

INFO

SOS Propreté – Ville de Charleroi

Tél. : 0800/240.63
Email : interventions.PNV@charleroi.be

Rue appaumée 69
6043 Ransart

5. QUITTER UN LOGEMENT

5.1. J'ORGANISE MON DÉMÉNAGEMENT

QUELQUES MOIS AVANT LA DATE PRÉVUE :

- Si vous êtes locataire, n'oubliez pas d'envoyer votre renon selon les modalités du bail. Vous veillerez à effectuer toutes les petites réparations afin que votre **état des lieux de sortie** s'effectue sans aucun problème. L'état des lieux de sortie permet de savoir si des dégâts ont été causés pendant la durée du bail en le comparant à l'état des lieux d'entrée. Si **des dégâts** ont été occasionnés, les frais de réparations peuvent être récupérés sur le montant de la garantie locative. Si la garantie locative ne suffit pas à payer les dégâts, le locataire devra payer le surplus ;
- Contactez le bailleur afin d'**organiser** de commun accord les jours et heures de **visite** du bien pour les **candidats locataires** ;
- D'autre part, c'est le moment de décider si vous faites **appel à un déménageur professionnel ou pas**. Si c'est le cas, il est intéressant de contacter plusieurs entreprises (voir site de la chambre belge des déménageurs) afin de comparer les prix ;
- Prévoir un **camion ou une camionnette de déménagement** ou des amis avec des véhicules pour le transport de vos affaires ;
- Prévoir des personnes pour vous aider.

QUELQUES SEMAINES AVANT LA DATE PRÉVUE :

- Si vous avez besoin d'un **emplacement de parking pour le camion** le jour de votre déménagement, adressez-vous au **service Etudes et Mobilité de la police de Charleroi** au 071/21.06.23 ou 071/21.06.24 qui vous délivrera une autorisation d'interdire le stationnement avec laquelle vous pourrez aller retirer des panneaux au service logistique de la commune ;
- **Contactez vos fournisseurs d'eau, gaz, électricité, téléphone, TV, Internet, etc., afin de transférer vos abonnements et compteurs ;**
- **Complétez le document de reprise des énergies (gaz et électricité).**

  Il existe un document unique pour le gaz et l'électricité, valable pour tous les fournisseurs d'énergie. Il doit être rempli lors de l'emménagement ou du déménagement et envoyé au fournisseur.

Document de reprise des énergies

Document à utiliser en cas de : déménagement- emménagement-vente et achat d'un bâtiment -séparation – décès - -….

- Ce document doit être signé **par les deux parties**
- Ce document **n'équivaut pas à un contrat** auprès d'un fournisseur d'énergie
- Document à établir **en deux exemplaires** (chaque partie recevant le sien)
- **Complétez ce document et contactez votre fournisseur d'énergie**

	JOUR	MOIS	ANNEE
Date du changement :			

Adresse concernée par le changement :	Rue :	N :	Boîte :
	Localité :	Code Postal :	

Données de consommation : **ELECTRICITE**			
N° EAN ELECTRICITE (code de 18 chiffres figurant sur vos factures d'énergie) :	5 4		
Type de compteur	**N° de compteur**	**Index**	
Compteur Simple		Index	,
Compteur Bihoraire		Index haut/jour/☼	,
		Index bas/nuit/ ☾	,
Compteur Exclusif nuit		Index	,

Données de consommation : **GAZ**			
N° EAN GAZ (code de 18 chiffres figurant sur vos factures d'énergie) :	5 4		
N° de compteur :		Index	,

INFORMATIONS RELATIVES **AU CLIENT SORTANT**			
Titre ou Raison sociale : ☐ **M** ☐ **Mme** ☐ **Melle …** ☐ **Entreprise**		**N° d'entreprise :**	
NOM :		**Prénom :**	
Tél :		**GSM :**	
Adresse Email :			
Nouvelle adresse :	rue :	N :	Boîte :
	Localité :	Code Postal :	
Fournisseur Electricité :		**Fournisseur Gaz :**	
Disposez-vous d'un compteur rechargé avec une carte (compteur à budget) ?		Electricité : ☐ OUI ☐ NON	Gaz : ☐ OUI ☐ NON
Disposez-vous d'un limiteur de puissance en électricité ? ☐ OUI ☐ NON			

INFORMATIONS RELATIVES **AU REPRENEUR**			
Titre ou Raison sociale : ☐ **M** ☐ **Mme** ☐ **Melle** ☐ **Entreprise**		**N° d'entreprise :**	
NOM :		**Prénom :**	
Tél :		**GSM :**	
Adresse Email :			
Adresse pour l'envoi des factures	rue :	N :	Boîte :
	Localité :	Code Postal :	
Fournisseur Electricité :		**Fournisseur Gaz :**	
Utilisation de l'énergie en tant que :	☐ Locataire	☐ Propriétaire (usage principal ou 2e résidence) ☐ Propriétaire (maison vide en attente de location)	

Signature du **client sortant** (signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)	Signature **du repreneur** (signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Partie rouge : données propres au compteur (jour du relevé de compteur, adresse de fourniture, numéros de compteurs, Codes EAN, index).

Partie bleue : en cas de déménagement.

Partie verte : en cas d'emménagement ou si le propriétaire récupère son logement.

Le document doit être signé par deux parties : celui qui sort et celui qui récupère le logement.

Lien pour télécharger le document : https://www.cwape.be/formulaire-de-reprise-des-energies

LOCATAIRE

- Complétez le document du compteur d'eau à renvoyer à la Société Wallonne des eaux.

La société wallonne des eaux

SWDE – BP 515 à 1400 Nivelles | 087/87 87 87 | info@swde.be

FORMULAIRE DE CHANGEMENT D'USAGER

Lieu de consommation

Installation n° **Adresse :**

Relevé d'index en date du : ☐☐ – ☐☐ – 2 0 ☐☐

Compteur : ☐☐☐☐☐☐ , ☐☐☐☐ m³

Compteur : ☐☐☐☐☐☐ , ☐☐☐☐ m³

Usager sortant

Client n°

☐ Mme ☐ M

Nom .....

Prénom .....

Date de naissance .....

Si société

Nom d'entreprise .....

Forme juridique .....

N° de TVA .....

Email .....

Tél. ..... GSM .....

Adresse pour envoi de la facture de clôture :

Rue .....

N° ..... Bte ..... Code postal .....

Localité ..... Pays .....

Lieu occupé à titre de : ☐ propriétaire ☐ locataire

Propriétaire (si différent des usagers)

Client n° _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Nom ..... Prénom .....

Email .....

Tél. ..... GSM .....

Rue .....

N° ..... Bte ..... Code postal .....

Localité ..... Pays .....

Signatures :

Usager entrant

Client n° _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

(si déjà client SWDE)

☐ Mme ☐ M

Nom .....

Prénom .....

Date de naissance .....

Si société

Nom d'entreprise .....

Forme juridique .....

N° de TVA .....

Type d'activité .....

Tél. ..... GSM .....

Email .....

☐ Je souhaite recevoir mes documents et factures par Email

Adresse de correspondance (si différente du lieu de consommation)

Rue .....

N° ..... Bte ..... Code postal .....

Localité ..... Pays .....

Lieu occupé à titre de : ☐ propriétaire ☐ locataire

Type de bien : ☐ maison ☐ appartement ☐ autre

Type de consommation : ☐ privé ☐ professionnel ☐ mixte

Acomptes souhaités : ☐ mensuels ☐ trimestriels

Nombre de personnes dans le ménage .....
(pour permettre une première estimation de vos acomptes)

Langue souhaitée FR NL DE

Je souhaite domicilier mes factures ☐
N° de compte bancaire (IBAN)
- -

Usager sortant **Usager entrant** **Propriétaire**

Les données à caractère personnel qui nous sont communiquées sont traitées exclusivement par la SWDE dans le cadre de la gestion de ses relations avec la clientèle. Vous pouvez avoir gratuitement accès aux données détenues vous concernant, et faire rectifier d'éventuelles données inexactes ou incomplètes. Il vout suffit d'introduire une demande écrite par courrier à la SWDE, BP 515, 1400 Nivelles, ou par e-mail à l'adresse info@swde.be

Lien pour télécharger le document :
https://www.swde.be/fr/mediatheque/documentation/formulaires

- N'oubliez pas de faire **modifier votre assurance habitation** afin d'assurer correctement votre nouvelle habitation.
- **Confirmez la date prévue** auprès de votre propriétaire, du déménageur, etc.
- **Avertissez votre employeur** car un jour de congé est légalement prévu dans certaines entreprises !
- Complétez, dans un des bureaux de Bpost, **un avis de changement d'adresse** qui permettra pour une période de 3 mois (renouvelable) le transfert de votre courrier vers votre nouvelle adresse.

ATTENTION !

Ce service est payant. https://www.bpost.be/fr/service-demenagement

- Communiquez également votre **nouvelle adresse à votre banque, votre organisme d'assurance, votre employeur, votre mutuelle, le CPAS, votre caisse d'allocation de chômage, aux sociétés de télédistribution, à l'école des enfants, aux sociétés de téléphonie mobile ou fixe etc.**

EN QUITTANT VOTRE LOGEMENT :

- N'oubliez pas de **noter**, avec soin, sur votre état des lieux de sortie, le **relevé des compteurs** (gaz-eau-électricité), en accord avec le propriétaire.
- **Transmettez le document de déménagement au fournisseur d'énergie** actuel pour **clôturer le compte (si le contrat est au nom du locataire)**. Le fournisseur fera parvenir **une facture de clôture**.

ATTENTION !

Bien communiquer la nouvelle adresse

- Pensez à déclarer votre **changement d'adresse au sein de l'un des services population** de la Ville de Charleroi.

  Pour changer votre adresse vous pouvez vous adresser à l'une des 5 maisons citoyennes suivantes :

  - **Hôtel de Ville de Charleroi**
    Place Charles II
    6000 CHARLEROI
    071/86.12.45 - population.charleroi@charleroi.be
  - **Maison communale annexe de Gilly**
    Place Destrée
    6060 GILLY
    071/86.40.10 - Email : population.gilly@charleroi.be
  - **Centre Civique de Gosselies**
    Rue Junius Massau 4
    6041 GOSSELIES
    071/86.88.54 - population.gosselies@charleroi.be
  - **Maison communale annexe de Marchienne-au-Pont**
    Place Kennedy
    6030 MARCHIENNE-AU-PONT
    071/86.55.78 - population.marchienne@charleroi.be
  - **Maison communale annexe de Marc!inelle**
    Avenue E. Mascaux, 100
    6001 MARCINELLE
    071/86.61.66 - population.marcinelle@charleroi.be

5.2. QUELLES AIDES POUR MON DÉMÉNAGEMENT ?

PROXISERVICES (CPAS)

Proxiservices propose un service de jardinage, de la petite rénovation et vous aide à démonter des meubles à emporter par la Ressourcerie.

Proxi-Services peut vous aider dans vos travaux de :

- Bricolage :

  Rénovation de l'habitat : peinture, tapissage, etc.

  Travaux spécifiques : petits travaux de plomberie, d'électricité, d'isolation, de menuiserie, etc.

  Adaptation d'intérieur : pose d'une main courante, d'une barre de maintien, etc. (analyse réalisée par un ergothérapeute).

- Entretien d'espaces verts :

  Jardinage : tonte de pelouse, taille de haies, désherbage, bêchage, etc.

  Petits travaux d'extérieur : réparation d'une clôture, nettoyage de cours et d'allées, etc.

Les tarifs (de 8,00€ à 12,10€ de l'heure) sont calculés en fonction de vos revenus et/ou de votre situation sociale.

Pour toute information complémentaire, composez le 071/27.86.90.

LES COMPAGNONS DÉPANNEURS

A l'extérieur de Charleroi, les Compagnons Dépanneurs aident les personnes qui sont en situation financière précaire. Leurs missions sont d'aider les personnes démunies à rénover leur habitat, en y effectuant des travaux de tapissage, de peinture ou en les meublant. Ils peuvent aussi réparer les fuites d'eau, des robinets ou déboucher des tuyauteries qui n'évacuent plus les eaux usées. Ils font également des petits déménagements.

La main-d'œuvre est gratuite. Néanmoins, il sera réclamé une participation minime aux frais de déplacement et d'assurances des Compagnons Dépanneurs, ainsi que le montant des matériaux fournis.

L'asbl est constituée de 8 sections qui se partagent le territoire et offrent des services adaptés en fonction de leurs ressources humaines et matérielles.

Vous souhaitez les contacter ? Privilégiez le contact direct avec chaque section joignable par mail ***(infoasbl@compagnonsdepanneurs.be)*** ou par téléphone au ***02/537.51.30***, tous les jours ouvrables de 9h30 à 12h00.

LA SECTION DES COMPAGNONS DÉPANNEURS DE LA BASSE-SAMBRE

Permanence du lundi au jeudi de 8h30 à 16h30,
le vendredi de 8h30 à 15h00.

Services proposés :

- peinture / (dé)tapissage ;
- petite plomberie (chasse d'eau, robinet) ;
- petits dépannages électriques ;
- tonte de pelouse ;
- déménagements (camion 17m³ ou camionnette 7m³), démontage et montage de meubles.

Dépôt de meubles de seconde main

Rue Sainte-Barbe 73 - 5060 Tamines - 0498/ 25 79 11
Ouvert tous les jours de 9h00 à 13h30
Pour plus d'infos : *https://www.compagnonsdepanneurs.be/contact*

INFO

Compagnons Dépanneurs de la Basse-Sambre

Tél. : 071/74.40.96 ou 0476/90.87.29
bassesambre@compagnonsdepanneurs.be

Rue des Glaces, 144/1
5060 Auvelais

LA RESSOURCERIE DU VAL DE SAMBRE

Vous souhaitez vous débarrasser de vos biens et objets que vous n'utilisez plus ?

La Ressourcerie du Val de Sambre est un **service gratuit de collecte à domicile des objets et encombrants** qu'ils soient en bon ou mauvais état comme le mobilier, les canapés, les électroménagers, etc.

Vous pouvez contacter la Ressourcerie, uniquement sur rendez-vous, au ***071/47.57.57*** du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 16h00.

Ce service concerne les citoyens d'Aiseau-Presles, Anderlues, Charleroi, Châtelet, Courcelles, Farciennes, Fleurus, Fontaine-L'Evêque, Gerpinnes, HSH/Nalinnes, Les Bons Villers et Montigny-le-Tilleul.

Pour plus d'infos : *https://revalsambre.be*

EMMAÜS MARCHIENNE-AU-PONT

Emmaüs et un **service gratuit de collecte à domicile de vos biens plus volumineux et objets divers**.

ATTENTION !

*Ces biens et objets doivent être **en bon état**. Il peut s'agir de mobilier, canapés, électroménagers, etc. L'ASBL récupère ces objets, les trie et les répare pour la revente à bas prix dans son magasin.*

Les enlèvements à domicile sont organisés le mercredi et le vendredi entre 9h00 et 17h00.

INFO

Emmaüs Marchienne-Au-Pont

Tél. : 071/51.70.63

Rue de Beaumont, 344
6030 Marchienne-au-Pont

5.3. JE RÉSILIE MON BAIL

Qu'est-ce que la résiliation du bail ?

Il s'agit de l'interruption du contrat avant la date prévue par un courrier recommandé que l'on appelle préavis.

Pour le locataire, **le préavis commence le 1er jour du mois qui suit le mois pendant lequel le préavis a été reçu**. Exemple : le préavis est envoyé courant du mois de juin, il commence le 1er juillet.

RÉSILIATION PAR LE LOCATAIRE

POUR UN BAIL DE 9 ANS

Le contrat **peut être interrompu à tout moment**, moyennant :

- un **préavis de 3 mois** ;
- le paiement d'une **indemnité** équivalent à :
  - 3 mois de loyer s'il part au cours de la 1re année de location ;
  - 2 mois de loyer s'il part au cours de la 2e année de location ;
  - 1mois de loyer s'il part au cours de la 3e année de location ;
  - Aucune indemnité à partir de la 4e année.

POUR UN BAIL DE COURTE DURÉE

Pour les **baux signés avant le 1er septembre 2018 :** le contrat **ne peut être interrompu**, sauf si cela est prévu dans le bail ou que le propriétaire et le locataire trouvent une solution d'un commun accord (celle-ci doit être mise par écrit)

Pour les **baux signés et renouvelés au 1er septembre 2018 :** le contrat peut être interrompu à tout moment moyennant :

- un **préavis de 3 mois** ;
- et le paiement d'une **indemnité** équivalent à 1 mois de loyer.

ATTENTION !

*Pour **quitter le logement à la fin du bail de courte durée**, le locataire doit :*

- *envoyer un préavis 3 mois avant la fin du bail.*
  Exemple : Le bail se termine le 31 août. Un préavis doit être envoyé avant le 31 mai.

LOCATAIRE

LA RÉSILIATION PAR LE PROPRIÉTAIRE

POUR UN BAIL DE 9 ANS

Le contrat **peut être interrompu** au moyen d'un préavis de 6 mois.

- **Pour occupation personnelle** (ou sa famille proche) :
  - à tout moment ;
  - en respectant certaines conditions : ***https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/mon-proprietaire-veut-occuper-le-logement-que-je-loue-peut-il-me-mettre-dehors-wallonie?o=7685***
- **Pour travaux de rénovation :**
  - à la fin d'un triennat (3e, 6e, ... année du bail) ;
  - d'autres conditions : ***https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/mon-proprietaire-veut-occuper-le-logement-que-je-loue-peut-il-me-mettre-dehors-wallonie***
- **Sans motif :**
  - à la fin d'un triennat (3e, 6e, ... année du bail) ;
  - en payant une indemnité équivalente à 9 mois de loyer à la fin du 1er triennat (3 ans) et de 6 mois de loyer à la fin du 2e triennat (6 ans) ;
  - un arrangement à l'amiable est toujours possible.

POUR UN BAIL DE COURTE DURÉE

Pour les **baux signés ou renouvelés au 1er septembre 2018** :
le contrat peut être interrompu après la première année de location et uniquement **pour occupation personnelle** (ou d'un membre de la famille du premier degré), moyennant :

- un **préavis de 3 mois** ;
- le paiement d'une indemnité d'**1 mois de loyer.**

ATTENTION !

*Pour **que le locataire quitte le logement à la fin du bail de courte durée,** le propriétaire doit : envoyer un préavis de 3 mois avant la fin du bail.*
Exemple : Le bail se termine le 31 août.
Un préavis doit être envoyé avant le 31 mai.

ATTENTION !

***En cas de déménagement de personnes bénéficiant de l'ADeL,** elles doivent avertir le service ADeL immédiatement après la prise en location du nouveau logement à l'adresse suivante :*

Service Public de Wallonie
Département du logement - Service ADEL
Rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100 JAMBES
Tél. : 081/33.22.32 - Email : adel.dlog.dgo4@spw.wallonie.be

Pour les personnes aidées par le CPAS de Charleroi, le dossier peut être introduit avec l'aide de la juriste de la Cellule Logement du CPAS de Charleroi sur rendez-vous à prendre par l'assistante sociale qui gère le dossier social.

5.4. ETAT DES LIEUX DE SORTIE

L'état des lieux de sortie daté et signé par le locataire et le propriétaire permet de :

- savoir si des **dégâts** ont été causés pendant la durée du bail en le comparant à l'état des lieux d'entrée. Si des dégâts ont été occasionnés, les frais de réparations peuvent être récupérés sur le montant de la garantie locative. Si la garantie locative ne suffit pas à payer les dégâts, le locataire devra payer le surplus ;
- libérer les lieux ;
- libérer la garantie locative.

ATTENTION !

Le locataire n'est pas responsable de certaines dégradations
➔ voir fiche 4 « Habiter un logement ».

Le relevé des index est à effectuer lors de l'état des lieux de sortie. Il faut **transmettre le document de déménagement au fournisseur d'énergie** actuel pour **clôturer le compte (si le contrat est au nom du locataire)**. Le fournisseur fera parvenir **une facture de clôture. Attention de bien communiquer la nouvelle adresse ➔** voir fiche 5.4. « Etat des lieux de sortie ».

Lien pour télécharger le document : https://www.sibelga.be/fr/raccordements-et-compteurs/releve-des-compteurs/types-de-releves-compteurs

5.5. LIBÉRATION DE LA GARANTIE LOCATIVE

Selon l'état des lieux de sortie, la garantie locative est :

- restituée totalement au locataire (pas de dégâts) ;
- répartie entre le propriétaire et le locataire (quelques dégâts et estimation de ceux-ci) ;
- retenue entièrement par le propriétaire (en fonction de l'estimation des dégâts).

ATTENTION !

Si la garantie se trouve sur un compte bloqué à la banque, il est important de signer le document de libération de la garantie locative, à l'issue de l'état des lieux de sortie.

Demandez ce document auprès de votre banque, dont voici un exemplaire-type :

Entre :

(Nom - Prénom du propriétaire) .....
(Adresse) .....
(Code postal + Ville) .....
Le Bailleur,

(Nom du locataire) .....
(Adresse) .....
(Code postal + Ville) .....
Le Locataire,

ci-après dénommés les Parties.

Est convenu ce qui suit :

Objet : libération de la garantie locative

Il est fait référence au contrat de bail pour le bien situé *(Adresse complète)*....., signé le *(jj/mm/aaaa)*....., ayant pour date de début *(jj/mm/aaaa)*..... et ayant pris fin le *(jj/mm/aaaa)*.....
Une garantie locative d'un montant de *(.....)* euros a été constituée par le Locataire en début de bail, sous la forme suivante *(indiquer précisément la forme de la garantie bancaire)*.....

Suite à l'état des lieux contradictoire qui a été établi le *(jj/mm/aaaa)*..... et aux formalités de fin de bail, les Parties conviennent que la garantie locative doit être libérée de la manière suivante :

- Libération au bénéfice du Bailleur : *(.....)* euros
- Libération au bénéfice du Locataire : *(.....)* euros

La libération ou la levée de la garantie n'emporte pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail.

Fait à ....., le *(jj/mm/aaaa)*.....

Signature du(des) bailleur(s) ou du représentant

Signature du(des) locataire(s)

PROPRIÉTAIRE

B. JE SOUHAITE DEVENIR PROPRIÉTAIRE

1. AIDES FINANCIÈRES EN CAS D'ACHAT

CRÉDIT SOCIAL DE LA RÉGION WALLONNE

La Société Wallonne du Crédit Social coordonne 30 sociétés de crédit social qui fournissent des prêts sociaux pour l**a construction, l'achat ou la transformation de maisons modestes**. Il faut demander le crédit dans la province sur laquelle se trouve la propriété.

Voici les contacts pour la région de Charleroi :

INFO

La Maison Ouvrière de l'arrondissement de Charleroi

Tél. : 071/31.03.87
Email : suivi.maisonouvriere@gmail.com

Rue de France, 34
6000 Charleroi

INFO

Tous Propriétaires

Tél. : 071/36.44.11
Email : 6f.tonglet@tousproprietaires.be

Avenue E. Mascaux, 737
6001 Marcinelle

INFO

Infos générales : Société wallonne de crédit social

Tél. : 078/158.008
de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00

INFO

La centrale du crédit hypothécaire - Division Charleroi

Tél. : 071/70.05.89
Email : info@c-ch.be

Grand Rue, 64
6000 Charleroi

PRIME À L'ACQUISITION

C'est une aide financière d'un montant forfaitaire de 745€ octroyée par la Wallonie pour l'achat d'une habitation, neuve ou existante, **auprès du secteur public**. Il s'agit, par exemple, d'une maison vendue par une Société de Logement de Service Public, par une commune, par un C.P.A.S., par la Poste, par la S.N.C.B. etc. Grâce à cette prime, l'acquéreur peut obtenir, moyennant certaines conditions, une réduction des droits d'enregistrement à 0%.

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=acquisition

LE CHÈQUE HABITAT

Le « Chèque Habitat » est un avantage fiscal en matière de crédit hypothécaire. Il vise à faciliter l'accès à la propriété, en particulier pour ceux qui disposent de revenus moyens ou modestes.

En effet :

- le montant du Chèque Habitat est plus important quand le revenu de l'individu est plus faible ;
- le montant du Chèque Habitat est plus important en fonction du nombre d'enfants à charge (125€/enfant) et ce, dès le premier enfant ;
- le Chèque Habitat soutient l'achat de la 1ère habitation et non la construction d'extension (véranda, abris de jardin, etc.).

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/aides/particuliers

FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE

Vous êtes une famille avec 3 enfants ?

Que ce soit pour acheter, construire, rénover ou encore rembourser une dette immobilière onéreuse, le Fonds du Logement propose des **crédits hypothécaires à forte quotité, des taux d'intérêts intéressants et une panoplie de conseils pour vous permettre de concrétiser votre projet immobilier**.

Le Fonds distribue également :

- le prêt jeune à destination des moins de 35 ans ;
- le prêt intergénérationnel permettant l'accueil des aînés ;
- les crédits rénovation à 0 % assortis éventuellement des primes à la rénovation.

INFO

Bureau régional de Charleroi – Service Crédit

Tél. : 071/20.77.60
Email : oa@flw.be

Quai Rimbaud, 18
6000 Charleroi

www.flw.be

PROPRIÉTAIRE

2. OÙ TROUVER DES BIENS À ACHETER?

LES AGENCES IMMOBILIÈRES PRIVÉES :

Le plus simple est de consulter ces sites privés :

www.immoweb.be

www.immo.vlan.be

www.immotransit.be

www.zimmo.be

ASTUCE

Nous vous conseillons de vous enregistrer sur ces sites et de créer votre compte afin de pouvoir sélectionner plus facilement votre territoire et de gérer vos "favoris".

LA SAMBRIENNE, SLSP, PROPOSE DES BIENS À LA VENTE.

En pratique, les séances de vente se déroulent à la Maison des Notaires.

Priorités dans les enchères :

- les locataires de La Sambrienne ;
- les candidats locataires de La Sambrienne ;
- les locataires d'une autre SLSP ;
- les candidats locataires d'une autre SLSP ;
- les pouvoirs locaux ;
- Les personnes physiques ou morales de droit privé.

Pour découvrir la liste des biens disponibles : *https://www.lasambrienne.be/acheter*

NOTES

PROPRIÉTAIRE - BAILLEUR

B. JE SUIS PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR

Avant de mettre un logement en location, le propriétaire-bailleur doit veiller à ce que celui-ci soit en ordre de :

- permis de location, si nécessaire (voir conditions ci-dessous) ;
- permis d'urbanisme (par ex. pour la subdivision d'immeubles ou transformations urbanistiques) ;
- de sécurité incendie ;
- de certificat énergétique (PEB) ;
- de contrôle des installations de chauffage et électrique.

1. QUAND FAUT-IL UN PERMIS DE LOCATION?

Un permis de location est obligatoire avant toute mise en location :

- d'un **logement collectif quelle que soit sa superficie** ;
- d'un **petit logement dont la superficie habitable est inférieure ou égale à 28 m2 ou d'une habitation légère**. ;
- des habitations destinées à l'hébergement d'étudiants (kots) ainsi que les colocations à partir de 5 colocataires.

Comment obtenir ce permis ?

1. Je fais appel à un enquêteur privé agréé (***liste :*** *http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement//aides/aide?aide=permisLoc&loc=1* qui, après visite des lieux, rédigera un rapport de visite et délivrera une attestation de conformité.
2. J'envoie ces documents accompagnés d'une déclaration de mise en location, d'un certificat PEB (si le bien est loué depuis 2011) et du rapport de contrôle de l'installation de chauffage, par recommandé, au Service Logement.
3. Je recevrai un courrier de la part du Service Logement de la Ville de Charleroi afin de procéder à une dernière visite.
4. Suite à cette visite :
   - Soit je reçois mon permis de location par courrier, approuvé par le Collège communal de Charleroi.
   - Soit mon permis de location est refusé car toutes les exigences ne sont pas remplies. Je dispose d'un délai de 3 mois pour régulariser mon dossier.

La validité d'un permis de location est de 5 ans. Il faut donc penser à la renouveler !

Dérogation :

Ne sont pas visés les logements situés dans l'immeuble où habite le bailleur si l'immeuble comprend au maximum 2 logements loués et 4 locataires.

Ne sont pas visés non plus les logements de type unifamilial en colocation occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage.

INFO

Service Logement / Ville de Charleroi

Service administratif : 071/86.39.84 – 071/86.39.79 – 071/86.40.74
Service technique : 071/86.40.71 – 071/86.39.48 – 071/86.40.73
Service Social : 071/86.39.73 - 071/86.40.77
Email : amu.logement@charleroi.be

Maison communale annexe
Place Destrée
6060 Gilly

2. LOUER EN RESPECTANT LA LÉGISLATION ANTIDISCRIMINATION

Tout propriétaire doit respecter la législation visant à lutter contre les discriminations qui interdit de discriminer sur base d'une série de caractéristiques dites « protégées » (comme l'origine, le handicap, l'âge, le sexe, la provenance des revenus, etc.).

Pour vous aider à **récolter des informations essentielles tout en garantissant sa légalité**, le Centre Unia, l'IPI (Institut professionnel des agents immobiliers) et la Commission de la Protection de la Vie privée ont **élaboré une fiche-type de renseignements qui liste des informations nécessaires**. Elle permet de se faire une idée de la situation du candidat sans pour autant outrepasser les limites fixées par la législation en matière de vie privée et la législation antidiscrimination.

PROPRIÉTAIRE - BAILLEUR

2.1. UTILISER LA FICHE D'INFORMATION "CANDIDAT LOCATAIRE"

INFORMATIONS	CANDIDAT A	CANDIDAT B
Nom		
Prénom		
Adresse		
Téléphone		
GSM		
Fax		
E-mail		
Etat civil :		
Marié/ cohabitant légal		
Composition de la famille		
Nombre d'adultes		
Nombre d'enfants (+âge)		
Animaux de compagnie (nombre + sorte)		
Informations financières :		
Total des revenus mensuels nets		
Montant actuel du loyer		

[1] Certaines informations telles que le lieu et la date de naissance sont requises par la législation anti-blanchiment. Celles-ci seront demandées au(x) candidat(s) au moment de la conclusion du contrat de bail.

2.2. CONSEILS POUR RESPECTER LA LÉGISLATION

- Rédiger **l'annonce** en formulant les conditions de location de manière **simple et claire**, sans mention discriminatoire, et en n'oubliant pas de préciser le montant du loyer et des charges communes.
- Utiliser des **critères objectifs de sélection** : capacité de paiement du loyer, superficie du bien, disposition des lieux, etc.
- Évaluer la solvabilité d'un candidat locataire en se basant sur le montant de ses **revenus pris dans leur ensemble** (en y incluant, par exemple, les allocations familiales, la pension alimentaire, etc.) mais aussi sur les autres garanties offertes par le candidat (preuve de paiement des loyers précédents, réserves financières,etc.).
- Établir un **état des lieux d'entrée**.
- Mentionner dans le contrat de bail que le bien ne pourra **accueillir qu'un certain nombre de personnes** étant donné sa superficie. Les critères de surpeuplement sont repris dans les différentes réglementations régionales en vigueur.
- Prévoir dans le contrat de bail qu'une **visite annuelle du logement** sera effectuée par le propriétaire après avertissement préalable. Cette visite permet de vérifier que le logement est correctement entretenu et peut aussi être l'occasion d'aborder certains problèmes entre parties.

PROPRIÉTAIRE - BAILLEUR

3. LOUER VOTRE BIEN ET DEVENIR PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE

3.1. GRÂCE À L'AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE – CHARLEROI LOGEMENT

Vous souhaitez louer votre logement sans vous tracasser de la gestion de la location ? Vous disposez d'un logement inoccupé?

Alors faites appel à l'Agence Immobilière Sociale Charleroi Logement (AIS) pour lui confier la gestion de votre logement.

Dans ce cadre, vous pouvez envisager le financement des travaux de remise en état avec l'aide du Fonds du Logement des Familles Nombreuses. (voir point B.1.).

Par le biais d'un mandat de gestion, l'Agence vous garantit un loyer mensuel correct ainsi que la bonne conservation et l'entretien de votre bien. Le loyer perçu sera certes un peu moins élevé que sur le marché, mais elle garantit une tranquillité maximale au propriétaire grâce à la prise en charge :

- de la recherche d'un locataire ;
- de la rédaction des baux ;
- des états des lieux ;
- du suivi des obligations locatives ;
- du paiement régulier des loyers ;
- de l'exonération ou réduction du précompte immobilier ;
- et de la remise en état du logement en fin de location. L'AIS prend donc en charge tous les dégâts causés dans le logement suite à la location.

INFO

Agence Immobilière Sociale Charleroi Logement

Tél. : 071/32.00.72
Email : info@ais-charleroi.be

Boulevard Jacques Bertrand 48/1
6000 Charleroi

3.2. GRÂCE AU CAPTEUR LOGEMENT

Le Capteur logement travaille en relation avec les différents organismes en lien avec la précarité aiguë dans le grand Charleroi. Il vous permet de trouver rapidement un locataire et vous accompagne à chaque étape de la location (visite, choix du candidat locataire, signature du bail, état des lieux, etc.).

Vous êtes propriétaire et vous souhaitez vous investir dans un projet « logement » qui a du sens ? N'hésitez pas à contacter le Relais Social pour rencontrer le capteur logement.

INFO

Relais social de Charleroi
Capteur logement

Tél. : 071/50.67.31

3.3. GRÂCE À L'ASSOCIATION DE PROMOTION DU LOGEMENT RELOGEAS

Sans toit, aucune perspective n'est possible. Chez Relogeas, nous collaborons avec des propriétaires solidaires (personnes morales ou physiques) soucieuses de mettre à disposition leur bien immobilier (mandat de gestion, bail emphytéotique, convention etc.) pour des personnes en difficultés, sans-abri ou mal logées et prioritairement en voie d'insertion socioprofessionnelle.

Relogeas accompagne socialement et techniquement les locataires tout au long de leur occupation pour les aider à s'approprier le logement et s'y stabiliser dans le respect des obligations de chacune des parties. Comme les AIS, nous pouvons donner accès aux financement de prêts, aux subventions et à l'exonération partielle ou totale du précompte immobilier.

INFO

RELOGEAS

Tél. : 071/31.40.07 - 0473/62.46.92
Email : annecatherine.rizzo@relogeas.be

Rue Monceau-Fontaine, 42/11
6031 Monceau-Sur-Sambre

PROPRIÉTAIRE - BAILLEUR

3.4. GRÂCE À L'ASSOCIATION DE PROMOTION DU LOGEMENT "CHEZ TOÎT" DE COMME CHEZ NOUS

Le service «Chez Toît» collabore avec des propriétaires publics et privés afin de permettre l'accès au logement aux personnes en situation de sans-abrisme et de très grande précarité. Il peut s'agir de mandat de gestion, de convention d'occupation précaire (pour du logement de transit par exemple), de contrat de bail ou tout autre contractualisation (emphytéose). Le propriétaire peut rester maître de son logement ou le confier à l'APL sous diverses formes.

Un accompagnement social et technique des personnes est assuré dans le cadre de la pédagogie de l'habiter et pour aider le locataire à reprendre en main sa trajectoire de vie. "Chez Toît" aide aussi le propriétaire pour avoir accès aux financements des prêts, aux diverses subventions et à l'exonération partielle ou totale du précompte immobilier.

Le service "Chez Toît" c'est 25 années d'expérience pour vous accompagner dans votre vocation de propriétaire solidaire.

INFO

Chez Toît - Comme Chez Nous

Tél. : 071/30.23.69
Email : contact@asblcommecheznous.be

Rue de Charleville, 36C
6000 Charleroi

4. LES DROITS ET DEVOIRS DU LOCATAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE

4.1. LES DROITS DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE

> LE LOCATAIRE a le droit de :

VIVRE DANS UNE HABITATION EN BON ÉTAT, SAINE ET SALUBRE

Chaque logement mis en location doit respecter les critères minimaux de salubrité.

Les critères minimaux de salubrité sont :

- la stabilité ;
- l'étanchéité ;
- les installations électriques et de gaz ;
- la ventilation ;
- l'éclairage naturel ;
- l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage ;
- la structure et la dimension du logement ;
- la circulation au niveau des sols et des escaliers ;
- l'impact du bâtiment sur la santé des occupants.

Si votre logement ne semble pas respecter les critères minimaux de salubrité, plusieurs solutions s'offrent à vous afin de faire respecter vos droits (voir 4.2. Mon logement est insalubre).

RESTER DANS LE LOGEMENT EN CAS DE DÉSACCORD

Le propriétaire ne peut pas décider seul d'expulser un locataire. Seul un juge de paix peut ordonner une expulsion et **seul un huissier de justice peut la mettre en œuvre**.

INFO

Justice de paix de Charleroi I

Tél. : 071/23.65.83 - 071/23.65.88
j.p.charleroi1@just.fgov.be

Avenue Général Michel, 2 boîte 3
6000 Charleroi

DROIT À LA VIE PRIVÉE

Le propriétaire ne peut pas entrer dans le logement sans la permission du locataire.

VÉRIFIER QUE L'INDEXATION DE SON LOYER EST CORRECTEMENT CALCULÉE

Comment calculer l'indexation et à quel moment ?
https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/comment-calculer-lindexation-de-mon-loyer

PROPRIÉTAIRE - BAILLEUR

DEMANDER AU PROPRIÉTAIRE À VOIR LES DOCUMENTS QUI PERMETTENT DE VÉRIFIER LES CALCULS DE CHARGES

Demander au propriétaire le décompte de la copropriété, les factures d'électricité, les relevés de compteurs, etc. Il doit également vous transmettre le détail des calculs qu'il a effectué pour arriver au montant final des charges.

Si l'immeuble se trouve dans une copropriété, vous devez demander de consulter les factures et le détail des calculs chez la personne qui assure la gestion de l'immeuble.

DEMANDER LA RÉDUCTION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER POUR ENFANTS À CHARGE (MINIMUM 2 ENFANTS)

En tant que locataire, vous pouvez faire bénéficier votre propriétaire de réductions de son précompte immobilier grâce à votre situation familiale (enfants à charge, handicap). En pratique, la réduction est appliquée sur le précompte immobilier à payer par votre propriétaire. En tant que locataire, vous pouvez ensuite déduire cette somme du loyer. Cette réduction n'a lieu qu'une fois par an.

Attention cette décision n'est pas automatique, il faut que la demande soit faite (soit par le propriétaire, soit par le locataire).

https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-reduction-du-precompte-immobilier

> LE PROPRIÉTAIRE a le droit de :

FIXER LE LOYER LIBREMENT

Le montant du loyer ne peut être modifié pendant le contrat de bail sauf si des travaux réalisés par le propriétaire améliorent le confort du logement ou si le propriétaire fait les démarches nécessaires pour obtenir la révision du loyer. Attention, cette révision ne peut se faire qu'à la fin de chaque période de trois ans, uniquement entre le neuvième mois et le sixième mois qui précèdent l'expiration de cette période.

N'hésitez pas à consulter la grille indicative des loyers, un outil pertinent pour définir plus objectivement le montant du loyer (cf. 1.5. Je vérifie le montant de mon loyer en utilisant la grille indicative des loyers).

INDEXER LE LOYER

Le propriétaire a le droit d'indexer le loyer une fois par an en fonction de **l'inflation (augmentation du coût de la vie qui se calcule selon une formule fixée par la loi)**.

Pour calculer l'indexation de votre loyer :

https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer

VISITER LE BIEN LOUÉ

Le propriétaire conserve un droit de visite afin de s'assurer que le logement est entretenu en personne prudente et raisonnable. Mais cette visite doit être convenue avec le locataire et réalisée en sa présence. Le propriétaire peut prévoir, dans le contrat de bail, une ou plusieurs visites du logement en cours de bail.

Une fois son habitation louée, le bailleur est tenu de respecter la vie privée de son ou ses locataires. Concrètement, il ne peut plus accéder au bien sans l'autorisation du ou des locataires (respect de la vie privée).

4.2. LES DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE

> LE LOCATAIRE a le devoir de :

PAYER LE LOYER ET ÉVENTUELLEMENT LES CHARGES (VOIR 2.4. CHARGES LOCATIVES) À LA DATE PRÉVUE.

Il est conseillé de régler vos paiements par virement bancaire afin de d'en conserver la trace. En cas de retard, vous risquez de devoir payer des intérêts voire d'être expulsé sur base d'une décision rendue par le juge de paix.

MAINTENIR LE LOGEMENT EN BON ÉTAT :

- assurer l'habitation contre l'incendie ;
- respecter le cas échéant le règlement d'ordre intérieur ;
- entretenir et réparer ce qui est à votre charge ou ce que vous avez occasionné comme dégâts (Voir 3.3. "Travaux à charge du locataire et du propriétaire") ;
- prévenir rapidement le propriétaire en cas de problème dans le logement (voir 4.1. les démarches en cas de problème dans le logement) ou en cas de travaux à effectuer ;
- ne pas faire de transformations ou de travaux sans l'accord du propriétaire ;
- ne pas sous-louer ou céder votre bail sans l'accord de votre propriétaire ;
- en cas de vente ou de location, vous devez laisser visiter les lieux selon ce qui est prévu par le bail ;
- prévenir le propriétaire si vous quittez le logement ("donner un préavis"). Les modalités et les délais pour quitter un logement dépendent du type de bail signé (voir 5. Quitter un logement).

PRENDRE UNE ASSURANCE INCENDIE (OU HABITATION)

L'assurance habitation protège contre des dommages occasionnés aux briques, au mobilier mais aussi à des tiers (voisins...). Elle indemnise en cas d'incendie, de dégâts des eaux, de catastrophes naturelles, de tempêtes, grêles, bris de verre, vol, vandalisme et dommage électrique. **Il est obligatoire que le locataire s'assure**. En effet, la loi prévoit que le locataire est responsable sauf s'il prouve que ce n'est pas de sa faute. La meilleure source d'information est l'assureur lui-même : il précisera le montant de l'assurance, il identifiera le type de dégâts couverts, etc.

L'assurance incendie est à charge du locataire.

- Si le bail a été conclu avant le 1er septembre 2018 :

  Prendre une assurance incendie n'est **pas une obligation légale, mais le contrat de bail peut l'imposer**. Si le locataire n'a pas d'assurance incendie alors que le contrat l'exige, le juge de paix peut l'imposer à la demande du propriétaire qui pourrait également demander la rupture du bail pour faute.

- Si le bail a été conclu à partir du 1er septembre 2018 :

  Prendre une assurance incendie est une **obligation légale** pour le locataire **sauf s'il y a un accord avec le propriétaire et que le contrat de bail le prévoit**. Le locataire doit avoir cette assurance avant d'entrer dans le logement.

A noter que, quel que soit le moment où un bail a été conclu, **il est vivement recommandé au locataire de prendre une assurance incendie**. En effet, en cas de sinistre, il devra payer pour les dégâts occasionnés par l'incendie sauf s'il peut prouver qu'il n'a commis aucune faute ou négligence l'ayant provoqué. Attention: cette preuve n'est pas toujours facile à apporter. Par exemple, parce que l'incendie est dû à un voleur ou une autre personne ; un cas fortuit ; un cas de force majeure (par exemple, la foudre) ; le propriétaire lui-même.

PROPRIÉTAIRE - BAILLEUR

AVERTIR LE PROPRIÉTAIRE EN CAS DE PROBLÈME DANS LE LOGEMENT

➔ voir Chapitre 3 « Habiter un logement »

AVERTIR LE PROPRIÉTAIRE SI JE QUITTE LE LOGEMENT (« DONNER UN PRÉAVIS »)

Les modalités et les délais pour quitter un logement dépendent du type de bail signé

➔ Voir 5.3. "Je résilie mon bail"

NE PAS EFFECTUER DE TRANSFORMATIONS OU TRAVAUX SANS L'AUTORISATION DU PROPRIÉTAIRE

> LE PROPRIÉTAIRE a le devoir de :

METTRE À DISPOSITION UN LOGEMENT DÉCENT QUI NE PORTE PAS ATTEINTE À LA SÉCURITÉ OU À LA SANTÉ DU LOCATAIRE

Le logement doit être en ordre de :

- permis de location pour les logements individuels d'une superficie habitable inférieure ou égale à 28 m², les logements collectifs et les habitations légères ;
- permis d'urbanisme (par ex. pour la subdivision d'un bâtiment en plusieurs logements) ;
- de sécurité incendie ;
- de certificat énergétique (PEB) ;
- de contrôle des installations de chauffage et d'électricité.

Il est tenu de remettre au locataire les justificatifs des entretiens (chaudière, ramonage, etc) lors de la signature du contrat de bail.

METTRE À DISPOSITION UN LOGEMENT QUI RESPECTE LES CRITÈRES MINIMAUX DE SALUBRITÉ

Un logement est considéré comme salubre dès lors qu'il répond aux critères minimaux de salubrité, de sécurité et d'habitabilité fixés par le Code wallon du Logement et de l'Habitation durable et à ses arrêtés d'exécution (voir 3.1."Droits du locataire et du propriétaire").

Le propriétaire qui souhaite louer son bien est donc tenu de les respecter.

INSTALLER DES DÉTECTEURS D'INCENDIE

Il incombe au propriétaire du logement de **supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement de ces détecteurs**. Il incombe au locataire de les entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement.

En Wallonie, un détecteur doit être placé dans tous les logements, chambres et kots étudiants compris. Un détecteur doit être placé à chaque étage, et deux détecteurs si la superficie de l'étage dépasse 80 m².

On entend par détecteur d'incendie, l'appareil de surveillance de l'air qui avertit, par un signal sonore, de la présence d'un niveau de fumée ou de gaz dégagé par la combustion. L'appareil doit être certifié par un organisme reconnu par le Gouvernement wallon.

RÉALISER LES TRAVAUX À SA CHARGE

➔ Voir 3.3. Travaux à charge du locataire et du propriétaire

★ Le propriétaire doit-il prendre une assurance incendie?

Non. Le propriétaire n'est pas obligé, légalement, d'avoir une assurance incendie également appelée assurance habitation.

Lors de la conclusion d'un contrat de crédit hypothécaire pour financer un immeuble, le prêteur oblige l'emprunteur à assurer l'immeuble financé.

L'immeuble sert de garantie au prêteur en cas de défaut de paiement.

Avoir une assurance incendie est donc très souvent obligatoire contractuellement.

Toutefois, avec ou sans crédit hypothécaire, il est vivement conseillé d'avoir une assurance incendie pour faire face aux réparations nécessaires en cas de sinistre.

https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/dois-je-prendre-une-assurance-incendie-si-je-suis-proprietaire-de-mon-habitation

ENREGISTRER LE CONTRAT DE BAIL ET L'ÉTAT DES LIEUX AUPRÈS DU BUREAU D'ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail, des avenants au contrat de bail et des états des lieux est obligatoire. Il s'agit d'une obligation fiscale à charge du propriétaire.

L'enregistrement du bail est gratuit s'il est fait dans les 2 mois de la signature du bail. L'obligation d'enregistrement s'applique aussi aux baux de résidence secondaire, aux kots d'étudiant, aux sous-locations, aux cessions de bail d'immeuble ou de parties d'immeuble, etc.

L'enregistrement se fait auprès de :
Bureau de sécurité juridique Charleroi 1
(Bureau de l'enregistrement)

INFO

Bureau de sécurité juridique Charleroi 1

Tél. : 02/572.57.57
rzsj.bureau.charleroi1@minfin.fed.be

Rue Jean Monnet, 14 Bte 49
6000 Charleroi

Comment faire pour enregistrer un contrat de bail ?
https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement-bail#q7

La loi prévoit une liste de points qui doivent obligatoirement se trouver dans l'**état des lieux** (plus d'infos voir 2.1. Je signe un contrat de bail , 2.2. État des lieux d'entrée, 2.3. Garantie locative).

5. TRAVAUX À CHARGE DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE

> Responsabilité du locataire

Entretien du logement et maintien du logement en bon état (nettoyage, cirage du parquet, entretien des parterres, de la chaudière, réparations de ce qu'il abîme ou de ce que ses invités abîment, etc.).

TRAVAUX ET RÉPARATIONS LES PLUS COURANTS À CHARGE DU LOCATAIRE

- les petits entretiens tels que le ramonage de la cheminée, la purge des radiateurs, etc. ;
- l'entretien et le détartrage de la chaudière ;
- les petites réparations aux appareils électriques (hotte de cuisine, réfrigérateur) comme le remplacement des lampes de contrôle, remplacement des boutons de réglage, remplacement des piles, etc ;
- le graissage et l'entretien du mécanisme des volets ;
- le remplacement de joints à la robinetterie ;
- les réparations au plafonnage (coups provoqués par des objets divers) ;
- le retrait des clous et chevilles et le colmatage des trous.

Pour en savoir plus : *https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/quelles-sont-les-reparations-qui-sont-charge-du-locataire-wallonie*

> Responsabilité du propriétaire

Les travaux ne relevant pas des réparations locatives sont à la charge exclusive du propriétaire tout au long de la durée du bail.

TRAVAUX ET RÉPARATIONS LES PLUS COURANTS À CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

- Travaux résultant de l'usure normale (ex: retapisser après 9 ans) et de la vétusté (ex: remplacer une vieille chaudière).
- Travaux de cas de force majeure (ex : un cambriolage).

ATTENTION !

Par contre, l'incendie est en principe de la responsabilité du locataire.

Pour vous aider à savoir qui du propriétaire ou locataire doit prendre en charge tels ou tels travaux, vous pouvez consulter la liste exemplative des réparations les plus courantes du SPW :

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/11

> Que faire si des travaux doivent être réalisés par le propriétaire ?

1. S'assurer que les travaux sont bien à sa charge.

2. Avertir le propriétaire par téléphone (pour la rapidité) **et** par écrit (pour la preuve).

Si le propriétaire ne répond pas, s'adresser au juge de paix pour demander une procédure en conciliation ➔ voir 4.1. Les démarches en cas de problème dans le logement

Exemple :

(Nom - Prénom) du locataire .....
(Adresse) .....
(Code postal + Ville) .....
(Téléphone) .....
(Adresse e-mail) .....

(Nom - Prénom)du(des) bailleur(s) .....
ou de son (leur) représentant .....
(Adresse) .....
(Code postal + Ville) .....

Fait à ....., le (jj/mm/aaaa).....

Objet: Demande de réalisation de travaux de réparations autres que locatives

Madame, Monsieur,

Je fais référence à notre bail signé le *(jj/mm/aaaa)* portant sur la location du bien situé *(Adresse complète).....*
Je vous informe avoir constaté récemment que le logement présente des dégradations qui nécessitent des réparations qui n'entrent pas dans le champ des réparations locatives à la charge du locataire.

En effet, le logement présente les problèmes suivants : *(Précisez les différents problèmes).....*

Il est de mon devoir de vous avertir de ces dommages afin que vous puissiez rapidement agir et éviter une aggravation de la situation.
Vous êtes, à l'inverse, tenu d'effectuer, « pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives » (article 1720 du code civil).
Par conséquent, je vous prie d'effectuer les travaux et réparations nécessaires, et ce, dans les meilleurs délais.

Dans l'attente d'une réponse de votre part que j'espère favorable, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

(Signature)

PROPRIÉTAIRE - BAILLEUR

6. VÉRIFIER LE MONTANT DU LOYER EN FONCTION DE LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS

Cet outil permet de connaître le loyer indicatif du logement loué ou à louer selon différents indicateurs tels que la localisation, l'époque de la construction, la superficie habitable, etc. Le loyer indicatif est entendu hors charges et frais. Cette grille permet d'éviter de sous-évaluer ou de surévaluer le prix du loyer. Consulter cette grille permet donc d'avoir une évaluation du loyer demandé pour le logement et d'estimer si celui-ci est correct au regard des caractéristiques du bâti. C'est donc avantageux tant pour le propriétaire que pour le locataire. Attention, le résultat n'est pas contraignant.

L'outil permet également de calculer le « loyer chaud », c'est-à-dire le loyer indicatif ainsi que l'estimation des frais énergétiques liés au logement en indiquant comment vous occupe(re)z celui-ci. Il est ainsi possible de comparer les logements mis en location avec les principaux coûts compris.

www.loyerswallonie.be

7. RÉNOVER, CONSTRUIRE, TRANSFORMER UN BÂTIMENT

7.1. CONTACTER LE SERVICE URBANISME DE LA VILLE DE CHARLEROI

Les règlements en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire sont complexes, difficiles à résumer en quelques notions. Nous traitons des dossiers qui portent tant sur la construction de maisons unifamiliales, d'immeubles à appartements que sur d'autres types de bâtiments : entrepôts, abris de jardin, poulaillers, piscines, serres, rénovations ou extension de bâtiments.

Chaque projet est spécifique et est donc lié à des réglementations précises qui, pour la plupart, dépendent aussi de la Région wallonne.

Par exemple : en ce qui concerne les constructions, elles sont soumises à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. Selon le projet et sa localisation, le délai d'instruction de la demande de permis peut varier (30, 75 ou 115 jours), elle peut être soumise à des mesures de publicité, à la nécessité d'obtenir l'avis du Fonctionnaire délégué de la Région wallonne, etc.

Il est donc plus intéressant de contacter le service de l'Urbanisme dès le début du projet afin de vous renseigner sur la faisabilité du projet et sur la procédure exacte à laquelle votre projet sera soumis.

ATTENTION !

Il est primordial, sous peine d'infraction, de ne pas commencer des travaux avant d'avoir obtenu les autorisations requises.

SECTEUR NORD
(Jumet, Gosselies, Ransart, Lodelinsart, et Roux)

Tél. : 071/86.39.86
071/86.39.90
071/86.40.09

SECTEUR CENTRE
(Charleroi, Gilly et Montignies-sur-Sambre)

Tél. : 071/86.39.26
071/86.39.31

SECTEUR SUD *(Couillet, Goutroux, Dampremy, Marchienne-au-Pont, Monceau-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne et Marcinelle)*

Tél. : 071/86.39.65
071/86.39.35
071/86.39.23
071/86.39.11

INFO

Service Urbanisme - Ville de Charleroi

Email : permisurbanisme@charleroi.be

Place Destrée, 1
6060 Gilly

Pour connaître les règlements d'application sur le territoire de la Ville de Charleroi :
https://www.charleroi.be/vivre/logement/renover-construire-exploiter

Vous pouvez également consulter le site de la Région wallonne :
https://www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie/construire-ou-renover

PROPRIÉTAIRE - BAILLEUR

7.2. AIDES AUX TRAVAUX

Vous avez un projet de rénovation qui implique des travaux de diverses natures (isolation, traitement de l'humidité, installation chauffage, remplacement de châssis, etc.) ?

Vous souhaitez améliorer la performance énergétique de votre habitation, économiser de l'énergie ?

Pensez d'abord à vous renseigner. Les conseillers des « Guichets Énergie Wallonie » sont là pour vous donner des conseils techniques personnalisés, des astuces et des conseils sur les aides existantes.

Ce service est gratuit !

INFO

Guichet Energie Wallonie

Tél. : 071/33.17.95.

Boulevard Mayence 1
6000 Charleroi

PRIMES "HABITATION"

Pour obtenir ces primes, la visite d'un auditeur agréé est obligatoire. Ne commencez pas vos travaux avant son passage car votre demande de prime devra tenir compte de son rapport.

Les montants des primes dépendent de votre catégorie de revenus, de la composition de votre ménage, du projet de rénovation, des travaux et de la plus-value énergétique finale pour votre logement. Le montant des primes ne dépasse jamais 70% du budget global.

Infos : *http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/aides/particuliers*

PRÊT À 0% POUR LES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DE CHARLEROI

Charleroi Éco Énergie est une initiative fédérale mise en œuvre par la Ville et le CPAS de Charleroi, avec le soutien de la Région wallonne. L'objectif est de réduire la consommation d'énergie et de diminuer les émissions de CO2 par l**e financement de travaux qui améliorent la performance énergétique du logement.**

Pour qui ?

Le prêt est accessible à tous, propriétaires et locataires, quels que soient les revenus. Seule condition : le bâtiment faisant l'objet des travaux doit être situé sur le territoire de la Ville de Charleroi. Pour les ménages à faibles revenus, Charleroi Éco Énergie apporte un suivi complet, de la faisabilité financière du projet à la mise en œuvre technique.

Comment ?

Il s'agit d'un prêt à 0 % de 1.250 à 10.000 € maximum, remboursable en 5 ans, sans charge d'emprunt.

Ce prêt est cumulable avec les primes de la Région wallonne ainsi qu'avec les déductions fiscales.

Le service propose aussi un suivi personnalisé du dossier sur les plans financier, pédagogique et technique.

Les tuteurs énergie sont à votre disposition pour proposer des pistes en vue de maîtriser votre consommation d'énergie.

Exemples d'investissements :
Isolation de toiture, de plancher de grenier, de pignon, remplacement des châssis, installation d'un nouveau système de chauffage, poêle à pellets, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, pompe à chaleur, etc.

INFO

Maison de l'Energie

Tél. : 071/27.86.24
Email : ecoenergie@cpascharleroi

Boulevard Joseph II, 64
6000 Charleroi

LE RÉNOPACK

Le Renopack est un prêt à tempérament à 0% pour réaliser vos travaux de rénovation pouvant, dans certains cas, ouvrir le droit à des primes.

Ce prêt est octroyé par la Société Wallonne du Crédit Social. Le montant minimum empruntable est de 1.000 € et le maximum empruntable est de 60.000 €. Par ailleurs, la Société Wallonne du Crédit Social s'occupe, pour vous, de la demande de prime liée à vos travaux.

https://www.swcs.be/formules-de-prets/que-proposons-nous/

INFO

Société wallonne de Crédit social

Tél. : 071/15.80.08
Email : contact@swcs.be

Rue de l'Ecluse, 10
6000 Charleroi

CRÉDITS ET PRÊTS AUX FAMILLES NOMBREUSES, ASSOCIATION DE COPROPRIÉTAIRES OU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Vous envisagez des travaux de rénovation ou d'économie d'énergie ?

Vous êtes une famille nombreuse, un propriétaire bailleur ou une association de copropriétaires ?

Le Fonds du Logement vous propose plusieurs formules de crédits comme le **rénopack**, le **rénoprêt** ou l'**accespack** pour financer la réalisation de travaux de rénovation, économiseur d'énergie, d'adaptation au handicap ou encore d'adaptation du logement pour permettre l'accueil d'un parent âgé. Dans le cadre des demandes de **rénopack**, le Fonds gère également les demandes de primes ! Pour chaque situation et chaque type de travaux, une solution s'offre à vous.

INFO

Bureau régional de Charleroi – Service Crédit

Tél. : 071/20.77.60
Email : oa@flw.be

Quai Rimbaud, 18
6000 Charleroi

www.flw.be

PROPRIÉTAIRE - BAILLEUR

AIDES FINANCIÈRES POUR PROPRIÉTAIRE DE LOGEMENTS INOCCUPÉS DEPUIS PLUS D'UN AN

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier et vous souhaitez le rénover pour le louer ?

Vous déléguez la gestion locative à une agence immobilière sociale ou à une association de promotion du logement ?

Le Fonds du Logement octroie des aides pour partie, sous la forme d'un crédit hypothécaire ou d'un crédit à tempérament à 0% ou encore, sous forme d'une subvention non remboursable.

INFO

Service OFS-Fonds du Logement Familles nombreuses de Wallonie

Tél. : 071/20.77.42
Email : ofs@flw.be

Rue de Brabant, 1
6000 Charleroi

www.flw.be

PRIME COMMUNALE À L'INSTALLATION D'UN SYSTÈME DE SÉCURITÉ

Propriétaire ou locataire, la Ville de Charleroi propose une prime à toute personne qui envisage l'installation d'un système de protection dans son habitation à usage privé située sur le territoire de l'entité.

La prime est octroyée pour deux types de systèmes de protection des biens :

La protection mécanique et la protection électronique.

La prime accordée dans les limites des crédits budgétaires s'élève à 30% du coût de l'acquisition et de l'installation du système de protection avec un maximum de 400 € par habitation unifamiliale.

Avant de procéder à votre installation et pour connaître les conditions d'octroi fixées par le règlement communal prenez contact avec le service ci-dessous.

INFO

Service des Prévention des délits - « Prime systèmes de sécurité »

Tél. : 071/86.15.47
Email : spd@charleroi.be

Rue Tumelaire, 80
6000 Charleroi

AIDE À L'INVESTISSEMENT – ENERGIE POUR LES MÉNAGES À REVENU MODESTE

Opération « MEBAR II »

Il s'agit d'une subvention aux ménages à revenu modeste pour la réalisation, dans leur logement, de travaux qui vont leur permettre d'utiliser plus rationnellement l'énergie. Cela peut être le remplacement de châssis ou de portes extérieures, des travaux d'isolation, l'installation d'un poêle, le gainage d'une cheminée, le placement d'une chaudière ou d'un chauffe-eau, etc.

Pour obtenir la subvention, le demandeur doit s'adresser au CPAS de sa commune. C'est lui qui vérifiera, au cas par cas, les conditions d'octroi et qui lancera la procédure si le demandeur et les travaux concernés répondent aux conditions légales.

Infos: *https://energie.wallonie.be (onglet "particuliers")*

ATTENTION !

Le niveau des aides et les types de travaux bénéficiant de primes sont susceptibles d'être modifiés chaque année.

Pour obtenir une information complète et à jour :

Call center du Service public de Wallonie: 1718 (appel gratuit)

https://energie.wallonie.be (onglet "particuliers")

INFO

Guichet Energie Wallonie

Tél. : 071/33.17.95

Boulevard Mayence 1
6000 Charleroi

INFO

Charleroi Eco-énergie (Maison de l'Energie)

Tél. : 071/27.86.24

Boulevard Joseph II, 64
6000 Charleroi

8. SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET DES COPROPRIÉTAIRES

Le SNPC est une association indépendante et sans but lucratif de défense des intérêts des propriétaires qui s'adresse :

- aux propriétaires-occupants ;
- aux bailleurs de logements, garages, locaux commerciaux et industriels, biens agricoles ou récréatifs ;
- aux propriétaires de biens bâtis et non bâtis ;
- aux copropriétaires ;
- aux sociétés patrimoniales ;
- aux investisseurs immobiliers en général.

Le SNPC développe ses actions et services autour de deux axes :

- La défense des propriétaires et copropriétaires auprès des gouvernements, des parlements et des administrations à propos de tous les aspects législatifs, réglementaires et fiscaux intéressant la propriété immobilière.
- Les services et conseils aux propriétaires, copropriétés, copropriétaires et investisseurs immobiliers en général au travers des consultations juridiques par téléphone, par mail ou en ses bureaux, de formations diverses, l'édition de modèles de contrat (tels que baux, état des lieux, cessions, contrat de syndic, etc.) mais aussi d'ouvrages et autres documents utiles.

Contact par téléphone du mardi au jeudi de 9h00 à 12h00 au 0471/84.23.11
ou par mail : info@snpc-nems.be

NOTES

REMERCIEMENTS

Le guide initial, réalisé en 2018 par le DAL Tournai avec l'aide de la Fédération Wallonie-Bruxelles et le CERA, a été adapté par le RAPeL ASBL, la Ville de Charleroi et le Groupe Partenariat Logement de Charleroi pour étendre son utilisation en Région Wallonne sous licence Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.

Pour voir une copie de cette licence, visitez : ***https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/ or send a letter to Creative Commons, PO Box 1866, Mountain View, CA 94042, USA***.

Nous remercions le Collectif Droit Au Logement pour tous de Tournai, l'ASBL Droits Quotidiens, la fédération des CPAS et Energie Info Wallonie, l'ensemble des membres du Groupe Partenariat Logement de Charleroi, les services de la Ville de Charleroi, la Société de Logements de Service Public « La Sambrienne », l'institution publique indépendante de lutte contre les discriminations « Unia », la Société Wallonne du Crédit Social et le RAPeL pour leur relecture attentive.

LES PARTENAIRES

CHARLEROI

RAPeL
Rassemblement des Associations de Promotion du Logement

GPL de Charleroi

Le Relais Social CHARLEROI

CHATEAU MONDRON

Loginove Fleurus
Association Sans But Lucratif
Agréée par la Région Wallonne
454 922 575

RELOGEAS

Solidarités NOUVELLES a.s.b.l.

Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

A.I.S. CHARLEROI - LOGEMENT - A.S.B.L.

l'ilot
SORTIR DU SANS-ABRISME

la Sambrilienne

AMO POINT JAUNE

26

CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE CHARLEROI

UNIA

NOTES

NOTES