

Edition 2025



Le guide du logement de Tournai-Mouscron-Comines





Edition 2025

Le guide du logement de Tournai-Mouscron-Comines



Ce guide est le fruit de la collaboration des membres du Rassemblement des Associations de Promotion du Logement, la fédération des APL. Les informations communiquées dans ce guide n'engagent pas la responsabilité du Rassemblement des Associations de Promotion du Logement ASBL. Ces informations n'ont qu'une valeur informative. Bien que notre objectif soit de diffuser des informations actualisées et exactes, celles-ci ne peuvent être considérées comme faisant juridiquement foi.

Dans ce guide, le masculin désigne toute personne, quel que soit son genre.

Edito

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

Cependant, **habiter ne va pas de soi** pour certains de nos citoyens, confrontés à de multiples difficultés.

En Wallonie, les **Associations de Promotion du Logement**, en abrégé les APL, mettent tout en œuvre pour garantir ce droit à un logement décent. Elles s'adressent prioritairement aux **ménages en état de précarité** en poursuivant l'une des missions suivantes :

1. Favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition de logements décents ;
2. Procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement ;
3. Mener des projets expérimentaux.

Les APL fournissent un **accompagnement social visant à favoriser l'accès, l'appropriation ainsi que le maintien en logement**. Cet accompagnement social est indispensable pour aider les citoyens en difficulté à réaliser leur droit à un logement décent et à se (re)déployer vers le monde.



Dans cet accompagnement à l'intensité variant en fonction des besoins des personnes, **l'habitat est la clé du développement d'une action sociale globale et cohérente**. Le travailleur social en APL accompagne le ménage dans sa globalité, non seulement pour l'aider dans la gestion locative de son logement (état des lieux, vérification du paiement du loyer, entretien du logement, responsabilités locatives envers le propriétaire et les voisins, etc.), mais aussi pour traiter avec lui de l'ensemble des problématiques qu'il rencontre dans toutes les dimensions de sa vie (famille, santé, emploi, etc.).

Le RAPeL, la fédération des APL, se trouve à la croisée des territoires wallons dans lesquels ses APL membres et tous les acteurs du logement qui les entourent s'associent pour accompagner les plus défavorisés vers et dans l'habitat. C'est grâce à nos APL membres, à leurs partenariats et au travail coopératif entre institutions publiques, associations d'aide au logement, juristes et bien d'autres que ce **guide du logement a pu voir le jour dans 7 territoires wallons**.

*L'équipe du RAPeL,
la fédération des Associations de Promotion du Logement*



Un guide du logement, pour quoi faire ?

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

Vous êtes locataire ?

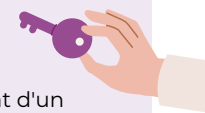
Ce guide vous informe sur les différents types de logements en Wallonie et vous explique précisément qui sont les acteurs du logement et comment vous y prendre pour :

- trouver un logement ;
- vous installer dans un logement ;
- habiter un logement ;
- gérer un problème en lien avec votre logement ;
- quitter un logement ;
- être accompagné en logement.

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

Vous souhaitez devenir propriétaire ?

Découvrez les étapes de l'achat d'un logement et les aides financières qui s'offrent à vous pour accéder plus facilement à la propriété.



Vous êtes propriétaire ?

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

- rénover, construire ou transformer un bien immobilier ;
- mettre en location un bien immobilier ;
- être propriétaire et solidaire en louant votre bien via une Agence Immobilière Sociale, une Association de Promotion du Logement, un Capteur Logement ou encore en tant qu'habitat groupé solidaire.



Attention !

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.rapel.be

Table des matières

A. Je suis locataire

1. Trouver un logement	8
FICHE 1 J'identifie mes critères de recherche	8
FICHE 2 Je rassemble mes documents	10
FICHE 3 Logements privés, gérés par un organisme à finalité sociale ou publics : comment choisir ?	14
FICHE 4 Je cherche un logement dans le parc public	16
FICHE 5 Je cherche un logement géré par un organisme à finalité sociale	20
FICHE 6 Je cherche un logement dans le parc privé	23
FICHE 7 Je cherche un logement adapté aux seniors	26
FICHE 8 Je cherche un logement pour étudiants/jeunes	29
FICHE 9 Je cherche un habitat groupé	30
FICHE 10 Je cherche un logement adapté à mes besoins spécifiques : handicap, santé mentale ou violences conjugales	32
FICHE 11 Je suis sans logement	36
FICHE 12 Je contacte un propriétaire	40
FICHE 13 Je visite un logement	43
FICHE 14 Je consulte la grille indicative des loyers	47
2. S'installer dans un logement	48
FICHE 15 Je signe un contrat de bail	48
FICHE 16 Bail étudiant, bail glissant, bail de colocation, bail de rénovation	51
FICHE 17 État des lieux d'entrée	53
FICHE 18 Garantie locative	55
FICHE 19 Charges	57
FICHE 20 Domiciliation - changement d'adresse	58
FICHE 21 Adresse de référence	60
FICHE 22 Se meubler bon marché	62
3. Habiter un logement	64
FICHE 23 Les droits du locataire et du propriétaire	64
FICHE 24 Les devoirs du locataire et du propriétaire	68
FICHE 25 Travaux à charge du propriétaire et du locataire	71
FICHE 26 Aides et primes en matière d'énergie	73
FICHE 27 Aides et primes en matière de logement	82
4. Gérer un problème en lien avec son logement	86
FICHE 28 Les démarches en cas de problème dans le logement	86
FICHE 29 Mon logement est insalubre	92
FICHE 30 Procédure d'expulsion	96
FICHE 31 Conflit avec le voisinage	100
FICHE 32 Refus de domiciliation	102
FICHE 33 Dératisation et désinsectisation	104

5. Quitter un logement

FICHE 34 Résiliation du bail de résidence principale	106
FICHE 35 Organiser son déménagement	108
FICHE 36 État des lieux de sortie	114
FICHE 37 Libération de la garantie locative	115

6. Être accompagné en logement

FICHE 38 Les services spécialisés dans l'accompagnement en logement	116
FICHE 39 Les services de redynamisation et d'insertion de votre quartier	118

B. Je souhaite devenir propriétaire

7. Acheter un logement

FICHE 40 Les étapes de l'achat d'un logement	120
FICHE 41 Crédit social	126
FICHE 42 Aides financières en cas d'achat	128
FICHE 43 Où trouver des biens à acheter ?	129

C. Je suis propriétaire

8. Rénover, construire, transformer un bien immobilier

FICHE 44 Contacter le service d'urbanisme de la commune	130
FICHE 45 Aides aux travaux	131

9. Mettre en location un bien immobilier

FICHE 46 Les droits du locataire et du propriétaire	136
FICHE 47 Les devoirs du locataire et du propriétaire	140
FICHE 48 Travaux à charge du propriétaire et du locataire	143
FICHE 49 Le permis de location	145
FICHE 50 Respecter la législation antidiscrimination	147
FICHE 51 Consulter la grille indicative des loyers	150
FICHE 52 Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires	151

10. Être propriétaire et solidaire

FICHE 53 Louer votre bien via une Agence Immobilière Sociale (AIS)	152
FICHE 54 Louer votre bien via un capteur logement	153
FICHE 55 Louer votre bien en tant qu'habitat groupé solidaire	153
FICHE 56 Louer votre bien via une association de promotion du logement	154

A. Je suis locataire

1. Trouver un logement

FICHE 1 J'IDENTIFIE MES CRITÈRES DE 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 :



Mon budget

Loyer, charges, etc.

FICHE 3

Logements privés, gérés par un organisme à finalité sociale ou publics : comment choisir ?

FICHE 4

Je cherche un logement dans le parc public

FICHE 5

Je cherche un logement géré par un organisme à finalité sociale

FICHE 6

Je cherche un logement dans le parc privé

FICHE 14

Je consulte la grille indicative des loyers



Seul ou en collectif

FICHE 8

Je cherche un logement pour étudiants/jeunes

FICHE 9

Je cherche un habitat groupé

FICHE 16

Bail étudiant, bail de colocation, bail glissant, bail de rénovation



J'ai un animal

Animaux acceptés ? Logement adapté ?



Type de bien

Maison, appartement, avec ascenseur, espaces partagés, etc.

FICHE 9

Je cherche un habitat groupé

FICHE 10

Je cherche un logement adapté à mes besoins spécifiques : handicap, santé mentale ou violences conjugales



Mon mode de vie

Urbain, semi-rural, rural, etc.



Mes moyens de transport

Bus, train, voiture, etc.



Localisation

À proximité du lieu de travail, de l'école, des transports, des magasins, etc.



Ma composition de ménage

Nombre de chambres, aménagement de l'espace, etc.



Mes capacités et mes besoins spécifiques

Santé mentale, handicap, aide à l'autonomie, aide médicale, etc.

FICHE 7

Je cherche un logement adapté aux seniors

FICHE 10

Je cherche un logement adapté à mes besoins spécifiques : handicap, santé mentale ou violences conjugales

Attention !

Déménager ne s'improvise pas !

- Il faut avoir reçu ou donné un renon ; → [FICHE 34 : Résiliation du bail de résidence principale](#)
- Il faut organiser son déménagement. → [FICHE 35 : Organiser son déménagement](#)

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

Aujourd'hui, il est possible de rassembler de nombreux documents via internet, sans se déplacer.

Revenu

Fiches de paie

Auprès de votre employeur

Preuves de votre revenu social

Sur demande auprès du service qui vous paie votre allocation sociale (CPAS, mutuelle, etc.)

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.

Santé

Attestation de reconnaissance du handicap

Adulte : Attestation de handicap à plus de 66% (ou réduction de capacité d'un tiers au moins) reprenant la période de reconnaissance de handicap.

Enfant : Attestation de handicap reprenant la période de reconnaissance de handicap (si l'enfant a au moins 4 points dans le pilier 1).

Auprès du SPF Sécurité sociale DG PH (Vierge Noire)

Le Centre de contact est joignable du lundi au vendredi, de 07h00 à 20h00, au 02 545 50 77

MyHandicap

Vos informations médicales

Résultats de prises de sang, examens médicaux, attestation de grossesse, etc.

MaSanté est le portail en ligne qui vous permet de consulter diverses données à caractère personnel concernant votre santé et autres informations relatives à la santé en général.

Famille

Composition de ménage

Sur demande auprès du guichet du **service population** de votre commune

Mon DOSSIER est l'application qui vous permet de consulter votre dossier personnel au Registre national.

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 civil qui ont été établis après le 31 mars 2019.



Preuves de perception des allocations familiales

Sur demande auprès de votre caisse d'allocations familiales

Sur le site de votre **caisse d'allocations familiales** :



Camille.

INFINO

KidsLife

parentia
Wallonie

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.

Jugement, convention notariée ou accord de médiation familiale qui précise les conditions d'hébergement de vos enfants en cas de séparation/divorce

Auprès du tribunal

Extraits bancaires



Avertissement-extrait de rôle

L'avertissement-extrait de rôle est le document envoyé chaque année par l'administration fiscale (SPF Finances) aux contribuables. Il indique le calcul de l'impôt et renseigne le montant à payer ou à rembourser.

Vous pouvez recevoir votre avertissement-extrait de rôle de deux manières :

- sur papier ;
- en ligne via votre eBox.

Pour plus d'infos : <https://finances.belgium.be>

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 :

► consulter

- les avertissements-extraits de rôle (notes de calcul) ;
- les fiches fiscales ;
- le revenu cadastral de vos biens immobiliers ;
- les actes (p. ex. : vente ou donation d'un bien immobilier, saisie) ;
- votre contrat de bail et état des lieux ;
- vos avoirs dormants ;
- etc.

► communiquer/modifier

- votre numéro de compte bancaire pour le remboursement de vos impôts ;
- vos coordonnées de contact (e-mail, GSM, téléphone).

► 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 des impôts.

► etc.

À savoir



its 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 : www.itsme.be



FICHE 3 LOGEMENTS PRIVÉS, GÉRÉS PAR UN ORGANISME À FINALITÉ SOCIALE OU PUBLICS : COMMENT CHOISIR?

Les logements privés

→ FICHE 6 : Je cherche un logement dans le parc privé

Opérateurs immobiliers

Les propriétaires privés

 **Modalité d'inscription**

/

Les agences immobilières

 **Modalité d'inscription**

→ Via un dossier de candidature

Avantages et inconvénients

✓

- Choix plus larges
- Délai d'attente plus court

✗

- Loyer souvent plus élevé
- Discrimination plus fréquente
- Salubrité du logement à vérifier

Les logements gérés par les organismes à finalité sociale

→ FICHE 5 : Je cherche un logement géré par un organisme à finalité sociale

Opérateurs immobiliers

Les Associations de Promotion du Logement (APL)

 **Modalité d'inscription**

→ Prenez contact avec l'APL la plus proche de chez vous

Les Agences Immobilières Sociales (AIS)

 **Modalité d'inscription**

→ Via un dossier de candidature

→ Sur rendez-vous ou lors d'une permanence à l'AIS

→ Renouvellement fréquent de la demande

Avantages et inconvénients

✓

- Accompagnement social en logement
- Loyer faible à modéré (généralement inférieur au prix du marché privé)
- Logement salubre

✗

- Toutes les Associations de Promotion du Logement ne proposent pas de logements
- Liste d'attente
- Offre de logements restreinte

Les logements publics

→ FICHE 4 : Je cherche un logement dans le parc public

Opérateurs immobiliers

Les Sociétés de Logements de Service Public (SLSP)

 **Modalité d'inscription**

→ Via un formulaire dans une seule société

→ Renouvellement 1 fois par an

Les Centres Publics d'Action Sociale (CPAS)

 **Modalité d'inscription**

→ Sur rendez-vous avec un travailleur social

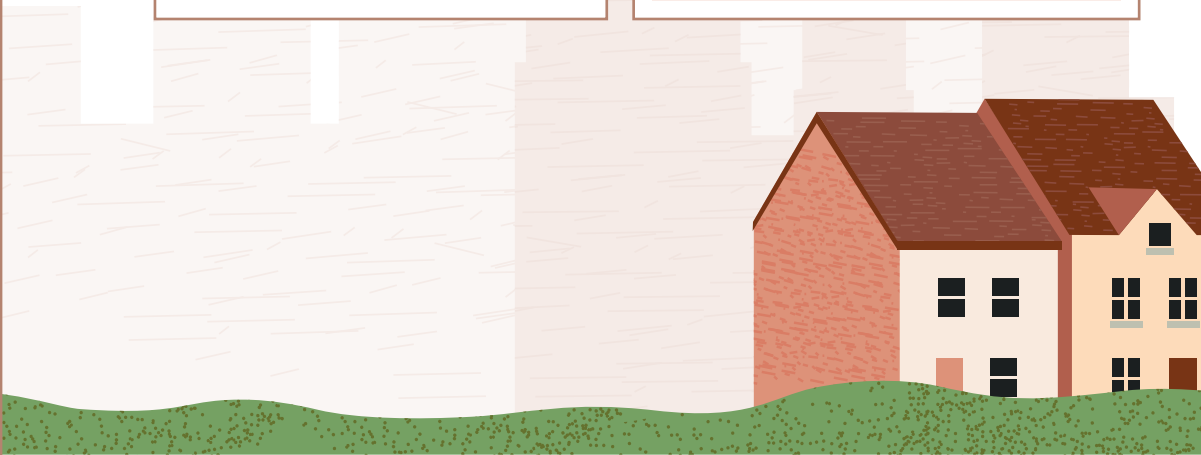
Avantages et inconvénients

✓

- Loyer faible à modéré (proportionnel au revenu)
- Possibilité d'un accompagnement social
- Logement salubre

✗

- Liste d'attente longue
- Choix limité à 5 communes pour une candidature à un logement géré par une SLSP
- Radiation de la liste d'attente après deux refus d'un logement attribué par une SLSP



FICHE 4 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 principalement 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.

Les Centres Publics d'Action Sociale (CPAS) et les communes

Les CPAS et les communes assurent la prestation d'un certain nombre de services sociaux et veillent au bien-être de chaque citoyen. Chaque commune ou ville a son propre CPAS offrant un large éventail de services, dont le logement.



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.

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. Voir [annexe 1](#)

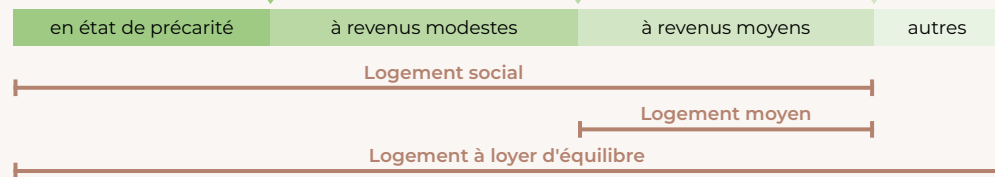
À savoir

Les Sociétés de Logement de Service Public

Les sociétés de logement de service public proposent 3 types de logements : le **logement social**, le **logement moyen** et le **logement à loyer d'équilibre**.

Pour en savoir plus : www.swl.be

Pers. isolée ▶	17.000€ (+ 3200€/enfant à charge)*	34.100€ (+ 3200€/enfant à charge)*	69.800€ (+ 3200€/enfant à charge)*
Ménage ▶	23.200€ (+ 3200€/enfant à charge)*	42.600€ (+ 3200€/enfant à charge)*	85.100€ (+ 3200€/enfant à charge)*



* Montants 2025

1

Pour être candidat à un logement social, il faut :

- ne pas dépasser un plafond de revenus;
- ne pas être propriétaire. Vous ne pouvez être ni pleinement propriétaire, ni usufruitier d'un logement (sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, inadapté à votre handicap ou d'un abri précaire).

Pour plus d'infos : www.swl.be

Comment s'inscrire ?

- Vous devez vous adresser à l'une des 62 sociétés de logement de Wallonie. Vous ne posez votre candidature qu'auprès d'une SEULE société de logement qui va devenir votre société de logement de référence.

Pour trouver les coordonnées des 62 sociétés de logement : www.swl.be

- La société de logement de «référence» :
 - vous aidera à remplir le formulaire de demande d'un logement;
 - réceptionnera tous vos documents et au besoin, vous demandera ceux qui manquent;
 - vous fera remplir une déclaration de non-propriété.
- Le jour de l'inscription, munissez-vous absolument de :
 - votre dernier avertissement-extrait de rôle;
 - la composition de votre ménage;
 - la preuve du montant de vos revenus imposables actuels;
 - dans le cas où vous avez des enfants, votre attestation de perception d'allocations familiales.

En fonction de votre situation personnelle, vous devrez compléter votre dossier avec divers documents qui vous permettront de bénéficier de points de priorité. Contactez votre société de logement de référence pour connaître tous les documents à fournir.

Une seule demande d'inscription suffit pour être inscrit 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 : www.droitsquotidiens.be

À savoir

2

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 situés entre les montants mentionnés à la page précédente.

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

- relever de la catégorie 1, 2 ou 3 au sens de l'article 1^{er}, 29°, 30° et 31° du CWHD;
- ne pas être plein propriétaire ou usufruitier d'un logement sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté (comme déjà prévu dans l'AGW initial);
- remplir ces conditions cumulatives de revenus et patrimoniales du logement public lors de l'introduction de sa candidature, lors de la confirmation de sa candidature, de l'attribution de son logement et en cours de bail.

Les revenus du ménage, diminués du montant du loyer, doivent être supérieurs ou égaux à 80 % du revenu d'intégration sociale.

Un **logement à loyer d'équilibre** est un logement public dont le loyer est fixé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune

Vous vous demandez si vous remplissez les critères pour être candidat à un logement social, un logement moyen ou un logement à loyer d'équilibre ?

Contactez le service social de la société de logement de votre choix.

Voici les coordonnées des sociétés de logement de service public situées dans votre région.

Tournai

Maison de l'Habitat



Rue des Corriers, 14
7504 Tournai
(Inscription au Logis Tournaisien via la Maison de l'Habitat uniquement)



Logis Tournaisien



069 / 22.27.41
<https://lelogistournaisien.be>
Avenue des Bouleaux, 75b
7500 Tournai



Mouscron

La Société de Logement de Mouscron



056 / 85.44.99
Slm.info@skynet.be
Rue du Manège, 50
7700 Mouscron



Guichet du logement : Centre administratif Mouscron



056 / 86.02.02
Rue de Courtrai, 63
7700 Mouscron
(accompagnement dans les démarches d'inscriptions)



Comines

Lysco Habitations Sociales Comines-Warneton



056 / 55.77.71
info@lysco.be
Rue Beauchamp, 2
7780 Comines-Warneton



Vous trouverez les coordonnées des autres sociétés de logement de service public de Wallonie sur le site de la Société wallonne du Logement :

www.swl.be

Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

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 un certain montant en fonction de la composition de votre ménage. → **FICHE 2 : Je rassemble mes documents**

Renseignez-vous auprès du bureau régional de Charleroi.

Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

Service aide locative

071 / 20.77.80
AL.Charleroi@flw.be
Rue de Charleville, 34A
6000 Charleroi

Service crédits

071 / 20.77.00
oa@flw.be
Rue de Charleville, 34
6000 Charleroi



Les Centres Publics d'Action Sociale et les communes

Les CPAS et les communes gèrent parfois des logements d'utilité publique.

Les règles sont différentes du logement social type SLSP. Les CPAS peuvent aussi avoir des logements de transit ou d'insertion. Renseignez-vous auprès de votre CPAS.

Retrouvez les coordonnées du CPAS de votre commune via la carte interactive de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie : www.uvcw.be/fiches-locales ou à l'**annexe 1**.

FICHE 5 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 ?

Ce 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.

APL

Les Associations de Promotion du Logement
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.

AIS

Les Agences Immobilières Sociales
Les AIS fournissent des logements décentés 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.

Les Associations de Promotion du Logement (APL)

Tournai

Le DAL
Le DAL vous propose un accompagnement spécialisé dans les problématiques du logement.

Nos services :

- permanence administrative et juridique en matière de logement ;
- le soutien à la recherche d'un logement ;
- animation d'ateliers collectifs.

Nos projets :

- bail glissant ;
- lutte contre les expulsions ;
- lutte contre les logements vides ;
- habitat alternatif.



069 / 30.44.29
Rue de Paris, 7
7500 Tournai

APL

i

L'Étape
L'Étape vous aide en favorisant l'intégration sociale par la mise à disposition de logements décentés et vous procure une assistance administrative, technique et juridique relative au logement, prioritairement aux ménages en état de précarité. Accompagnement personnalisé et guidance budgétaire sont également proposés.



069 / 68.75.62
www.letape.be
Rue des Croisiers, 22
7500 Tournai

APL

i

Mouscron et Comines

La Source
Notre service intervient sur le territoire de Comines-Warneton et Mouscron. Notre service vous aide à trouver un logement et/ou à veiller au maintien dans le logement. Pour ce faire nous proposons divers services :

- gestion budgétaire ;
- guidance socio-éducative ;
- participation à des ateliers/activités ;
- aide dans la recherche de logement ;
- distribution de colis alimentaires ;
- deux permanences par semaine ouvertes à tout public.



056 / 48.05.57
lasourceapl@gmail.com
Rue de Wervicq, 66
7780 Comines

APL

i



Les Agences Immobilières Sociales (AIS)

AIS

A.I.S. Tournai

069/33.24.53
tournailogement@gmail.com
Rue des Corriers, 14
7500 Tournai


AIS

A.I.S. Mouscron

056 / 94.29.40
Clos Des Ramées, 2
7700 Mouscron


Pour trouver une autre AIS, vous pouvez consulter le site de l'Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales (UWAIS) : www.uwais.be/contactez-une-ais



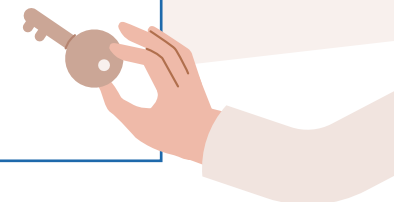
FICHE 6 JE CHERCHE UN LOGEMENT DANS LE PARC PRIVÉ

■ 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 leurs propres critères à des particuliers.

À savoir

- Le loyer est librement fixé par le propriétaire du bien.
- Les logements privés sont souvent non meublés.
- Pour évaluer le montant du loyer, vous pouvez consulter la grille indicative des loyers.
→ FICHE 14 : Je consulte la grille indicative des loyers



Il existe différents types de logements privés.

Les plus courants sont le logement individuel, la colocation, l'habitat groupé et l'habitat léger.

Le logement individuel

Le logement individuel est un logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage (famille, couple, personne isolée). Par exemple, il peut s'agir d'un appartement, d'un studio, d'une maison, d'une villa, etc.

La colocation

La colocation est une formule par laquelle des habitants louent à plusieurs une maison ou un appartement. Chacun dispose d'une chambre individuelle et partage en commun certaines pièces de vie comme la cuisine, un salon ou un living, des locaux sanitaires, etc. La colocation permet aux occupants d'alléger le poids financier que représente le loyer dans leur budget.

Le statut de cohabitant pénalise les citoyens qui perçoivent des allocations de remplacement lorsqu'ils cohabitent avec d'autres personnes.

→ FICHE 16 : Bail étudiant, bail glissant, bail de colocation, bail de rénovation

L'habitat groupé

L'habitat groupé est un habitat participatif où habitent de manière volontaire 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. Les 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 ?

→ FICHE 9 : Je cherche un habitat groupé

L'habitat léger

L'habitat léger est l'habitation (servant de résidence habituelle au ménage ou non) qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondation, qui n'est pas raccordée aux impétrants (Art 1 – 40° du code wallon du logement et de l'habitat durable).

Cette catégorie recouvre notamment les caravanes, les roulotte, les motorhomes, les tiny houses, les yourtes, les cabanes, les chalets, les tipis et les dômes.

Même si, du point de vue régional, le dispositif urbanistique semble adapté, cela reste très compliqué d'obtenir un permis au niveau communal. On observe beaucoup de résistance à ce changement culturel et social dans l'art d'habiter et d'aménager le territoire. Toutefois, certaines communes

wallonnes commencent à délivrer des permis. Des ouvertures semblent se profiler.

Vous avez un projet d'habitation légère ?

Contactez le service d'urbanisme de votre commune pour évaluer la situation de votre terrain. Vous pouvez également prendre contact avec l'un des organismes suivants :

Collectif Halé

www.habiterleger.be
info@habiterleger.be

Réseau Brabançon pour le Droit au Logement

www.RBDL.be
info@rbdl.be
010/62.10.39

Habitat et participation

www.habitat-participation.be
contact@habitat-participation.be
010/45.06.04

Quelques conseils pour chercher un logement privé par vos propres moyens

- Le **bouche à oreille**, ça marche ! Faites appel à votre entourage et informez-le de votre recherche. Deux paires d'yeux valent mieux qu'une.
- Consultez les **sites internet spécialisés en location immobilière** dont les plus connus sont :
 - www.immoweb.be
 - www.2ememain.be
 - www.immo.vlan.be
 - www.vivastreet.beCes sites vous permettront de couvrir un maximum de propositions en un temps record, de comparer les prix avec et sans charges, la superficie, l'état du bien, etc.
- Les **réseaux sociaux** (Facebook, etc.) sont des outils de plus en plus utilisés de nos jours. Les propriétaires font marcher le réseau et la communauté afin de trouver rapidement des locataires. Inscrivez-vous sur les pages et groupes Facebook, souvent regroupés par ville. Recherchez sur Marketplace.
- Les **agences immobilières privées** : vous pouvez vous inscrire directement sur leur site internet en leur précisant vos critères de recherche. Vous recevrez les biens y correspondant directement par courriel.
- Consultez les **petites annonces dans les journaux et autres panneaux d'affichage**.
- Demandez de l'aide aux **services spécialisés dans l'accompagnement en logement**
→ **FICHE 38 : Les services spécialisés dans l'accompagnement en logement**
Ces services, généralement gratuits, ont pour objectifs de vous accompagner, de vous soutenir et de vous aider dans toutes vos démarches relatives au logement.

À savoir

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.

L'Association de Promotion du Logement du DAL propose un atelier de Recherche de Logements à la Maison de l'Habitat de Tournai
Rue des Corriers, 14 - 7504 Tournai



Le secteur des lieux de vie pour personnes âgées est complexe et diverses solutions existent. Entre les lieux de vie privés, aménagés ou modulables, les maisons de repos, les résidences-services ou encore les habitats alternatifs, il n'est pas toujours simple de s'y retrouver...

L'asbl Senoah

L'asbl Senoah vous écoute, vous informe, vous conseille et vous accompagne dans votre recherche d'un lieu de vie pour personnes âgées.

Pour vous aider, prenez connaissance de leur brochure [Choisir mon lieu de vie en fonction de mes envies & de mes besoins](#).

Un arbre décisionnel vous permettra de vous orienter vers un ou plusieurs lieux ou modes de vie possibles à partir de vos besoins et envies, de votre budget et de votre région.

N'hésitez pas à contacter directement l'équipe de Senoah.

Après une écoute de vos besoins et envies, une réflexion sera menée avec vous pour vous orienter vers un ou des lieu(x) de vie et/ou vers des services et relais correspondant à votre recherche.

À la suite de l'entretien, vous repartirez avec une liste de services et/ou d'établissements, accompagnée, selon les besoins, d'outils d'aide à la réflexion ou à la visite, de brochures, flyers, etc.



081 / 22.85.98
(n° unique pour toute la Wallonie)
www.senoah.be
Avenue Cardinal Mercier, 22
5000 Namur

D'autres organismes tels que les services sociaux des **mutuelles** et des **communes** ainsi que les **CPAS** peuvent vous aider.

À savoir

- Infor'Home Bruxelles, c'est l'équivalent de Senoah en Wallonie!
- Vous trouverez également des informations utiles dans le fascicule « Les services pour personnes âgées en Wallonie » du SPW : [Les services pour personnes âgées en Wallonie](#)
- Une rubrique consacrée aux seniors est disponible sur le site de la Wallonie www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie



Un panorama des options de logement des seniors

Voici un bref tour d'horizon des lieux et modes de vie possibles pour les personnes âgées.

1 Rester chez soi

■ Aides et soins à domicile

Toute personne, quel que soit son âge, son état de santé ou son handicap, peut faire appel à un service d'aide et/ou de soins à domicile. Il peut s'agir de la distribution de repas, de services de garde, d'une aide-ménagère, d'une aide familiale, etc.

■ Aménagement du domicile

Le Wiki wallon pour l'information des personnes handicapées (www.wikiwiph.aviq.be) propose un ensemble de fiches explicatives regroupant toutes les aides destinées aux personnes en situation de handicap, malades, déficientes, mais aussi aux familles, aux professionnels, aux employeurs, aux étudiants concernés de près ou de loin par le handicap.

2 Continuer à vivre chez soi tout en fréquentant un lieu d'accueil

■ Les centres d'accueil

Les centres d'accueil permettent aux personnes âgées de continuer à vivre chez elles tout en trouvant ailleurs une réponse à certains de leurs besoins : briser la solitude, maintenir une activité quotidienne, recevoir des soins ou une aide journalière et/ou permettre à leurs aidants proches d'avoir des moments de répit.

■ Les maisons d'accueil communautaire

Les maisons d'accueil communautaire (MAC) sont des lieux collectifs qui proposent aux personnes âgées de plus de 65 ans, des activités sociales et culturelles ayant pour objectif de maintenir et/ou d'améliorer leur autonomie tant sociale que physique.

À savoir

Un bottin reprenant les coordonnées des différentes maisons d'accueil communautaires est disponible sur le site de l'Aide à Domicile en Milieu Rural : www.admr.be

3 Trouver un logement plus adapté à ses besoins et envies

■ Vers un autre habitat traditionnel plus adapté

Lorsque leur logement devient inadapté, difficile à entretenir, les personnes peuvent déménager vers un autre habitat traditionnel, tel qu'un appartement en centre-ville, une maison plain-pied, une colocation, etc.

■ Vers tout autre type d'habitats alternatifs

Il existe une multitude de modes et de lieux de vie. Parmi les habitats alternatifs, nous citerons les habitats groupés (solidaires, monogénérationnels, intergénérationnels avec une famille ou un étudiant), les habitats jumeaux, les habitats légers ou encore les villages seniors, les séniories non agréées, etc.

→ **FICHE 9 : Je cherche un habitat groupé**



■ Brochure
« L'habitat groupé
solidaire seniors »

4 Vivre en établissement d'accueil et d'hébergement pour personnes âgées

► Le séjour long en maison de repos ou maison de repos et de soins

Les maisons de repos et les maisons de repos et de soins accueillent des personnes âgées de 70 ans minimum. Les personnes y ont leur résidence habituelle et peuvent y bénéficier de services, d'aide à la vie journalière, d'activités ou de soins en fonction de leur état de santé.

Une maison de repos et une maison de repos et de soins sont le plus souvent un seul et même établissement.

À savoir 💡

- **Les résidences-services** sont des logements qui se trouvent dans un bâtiment situé à proximité d'une maison de repos avec laquelle ils disposent d'un lien fonctionnel. Elles accueillent des personnes âgées de plus de 60 ans (seules ou en couple), encore valides et autonomes qui peuvent bénéficier de services proposés par la maison de repos (repas, activités, etc.) si elles le désirent.

Outre les résidences-services agréées, il existe des séniories/résidences seniors d'initiative privée ou publique non agréées par l'AVIQ.

À savoir 💡

De nombreux sites internet mentionnent les coordonnées d'établissements d'accueil et d'hébergement pour personnes âgées, mais ne sont pas toujours neutres. Nous vous conseillons de vous diriger vers Senoah qui vous proposera une liste d'établissements en fonction de vos besoins et ressources.

Attention ⚠️

- **Le court séjour** est une formule qui permet de séjourner temporairement au sein d'une maison de repos/ maison de repos et de soins.

Ce séjour ne pourra pas dépasser trois mois par année civile.

À savoir 💡

Rompre la solitude des personnes âgées et faciliter l'accès au logement pour les étudiants via le logement intergénérationnel? C'est la mission de l'ASBL Itoit2ages! www.Itoit2ages.be • Tournai@Itoit2ages.be • 0492/75.11.90

À savoir 💡

FICHE 8 JE CHERCHE UN LOGEMENT POUR ÉTUDIANTS/JEUNES

Il existe de nombreuses possibilités de logements ou d'hébergements destinés aux étudiants ou aux jeunes: les résidences universitaires, les kots à projet, les logements intergénérationnels, les logements à l'étranger, les séjours de courte durée en auberge de jeunesse, les campings, les gîtes, les chambres d'hôtes, les hôtels, etc.

N'hésitez pas à parfaire votre recherche en contactant directement votre école ou Infor'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;
- la colocation;
- le bail étudiant;
- l'état des lieux;
- des conseils en cas de conflit avec le propriétaire.

📄 Brochure « Kot & coloc' » www.inforjeunes.be

Vous pouvez également effectuer des recherches en ligne via plusieurs sites spécialisés (liste non-exhaustive) :

www.ikot.be	www.appartager.be	www.housinganywhere.com
www.student.be	www.immoweb.be	www.kots.be
www.generation-campus.be	www.immo.trovit.be	www.upkot.be

À savoir 💡

La grille indicative des logements étudiant est un outil gratuit qui vous permet de connaître le loyer juste d'un logement étudiant.
www.loyerswallonie.be/etudiant

Infor'Jeunes Tournai



069 / 22.92.22
www.inforjeunestournai.be
Avenue des Frères Haghe, 32
7500 Tournai

L'habitat groupé, c'est quoi ?

L'habitat groupé est un habitat participatif où habitent de manière volontaire **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, ...) 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.

Le statut de cohabitant pénalise les citoyens qui perçoivent des allocations de remplacement lorsqu'ils cohabitent avec d'autres personnes.

À savoir



Vous souhaitez créer ou vivre dans un habitat groupé ?

L'asbl Habitat et 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, elle met à disposition un site internet www.habitat-groupe.be sur lequel plusieurs parties pourraient vous intéresser :

- Les petites annonces regroupent un ensemble d'annonces, d'offres et de demandes de logement en habitat groupé. Vous pourrez y chercher le lieu qui vous intéresse et contacter l'annonceur ;
- La carte des habitats groupés vous permettra de voir un grand nombre d'habitats groupés en Belgique francophone. Si vous le souhaitez, vous pourrez en contacter certains pour mieux comprendre comment ils fonctionnent ;
- L'agenda vous permettra de suivre leurs activités (formations, cycle de conférences, vélo-tour visite des habitats groupés, ...).

Vous trouverez également de nombreuses informations sur l'habitat groupé dans les **webinaires** disponibles sur la [Chaîne YouTube « Habitat Participation »](#). 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@habitat-participation.be

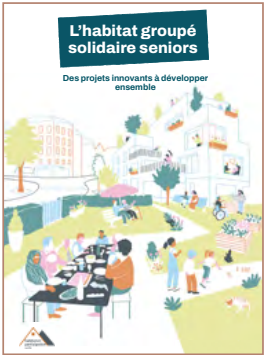
Si votre projet a une **vocation sociale, solidaire** ou encore si vous éprouvez une difficulté dans la **recherche de logement**, vous pouvez contacter le service **Association de Promotion du Logement (APL)** :

L'asbl Habitat et Participation

010 / 45.06.04
contact@habitat-participation.be
apl@habitat-participation.be
Traverse d'Esope, 6 - 1348 Louvain-la-Neuve



Brochure « L'habitat Inclusif Solidaire, construisons-le ensemble! »



Brochure « L'habitat groupé solidaire seniors »

FICHE 10 JE CHERCHE UN LOGEMENT ADAPTÉ À MES BESOINS SPÉCIFIQUES : HANDICAP, SANTÉ MENTALE OU VIOLENCES CONJUGALES

Je suis porteur d'un handicap

Vous êtes porteur d'un handicap et souhaitez aménager votre logement ou trouver un logement plus adapté à vos besoins ?

L'AVIQ vous offre la possibilité matérielle, sous certaines conditions, d'aménager votre habitation en fonction de vos besoins spécifiques et vous guide dans les différentes démarches pour trouver un logement.

AVIQ

Bureau régional de Mons

065 / 32.86.11

Boulevard Gendebien, 3
7000 Mons

0800 / 16.061

numerograttuit@aviq.be
www.aviq.be



Il existe différentes structures adaptées à vos besoins spécifiques en matière de handicap :

Services Résidentiels pour Jeunes

Les Services Résidentiels pour Jeunes (SRJ) offrent un accueil permanent dans un environnement adapté, de jour comme de nuit, aux enfants et aux jeunes de 3 à 18 ans porteurs d'un handicap.

Services d'accompagnement pour une mission spécialisée en « Habitat encadré »

Les services d'accompagnement pour une mission spécialisée en « Habitat encadré » ont pour but de permettre à des personnes qui ont toujours vécu en famille de développer les automatismes nécessaires pour pouvoir vivre de la manière la plus autonome possible.

Services d'accompagnement en accueil de type familial

Les services d'accompagnement en accueil de type familial recherchent des personnes pouvant accueillir une ou plusieurs personne(s) handicapée(s). Ils assurent aux personnes accueillantes et accueillies un soutien et une guidance.

Services Résidentiels pour Adultes

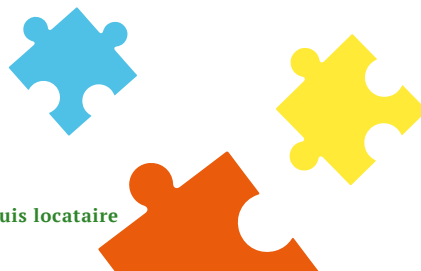
Les Services Résidentiels de Nuit pour Adultes (SRNA) sont des lieux de vie qui accueillent des personnes adultes ayant un handicap important, de jour comme de nuit.

Services de Logements Supervisés

Les Services de Logements Supervisés (SLS) s'adressent à des jeunes à partir de 16 ans et à des adultes qui présentent un handicap mental et un certain niveau d'autonomie.

Services agréés partiellement ou non subventionnés

Ces services peuvent assurer de l'hébergement, de l'accueil de jour ou de nuit, ou encore, du logement supervisé.



Je souffre de troubles psychologiques/mentaux

Il existe deux grands types de logements supervisés :

- **Les Initiatives d'Habitations Protégées (IHP)** sont des habitats supervisés (communautaires ou individuels) pour adultes confrontés à des difficultés psychologiques ou psychiatriques stabilisées. Les habitations protégées offrent une alternative à l'isolement et un soutien qui vise l'autonomie et une meilleure intégration sociale. **Plus d'infos :** www.fed-ihp.be
- **Les Maisons de Soins Psychiatriques (MSP)** sont des unités de vie implantées sur le site d'un hôpital psychiatrique. Les MSP proposent un séjour à des personnes souffrant d'un trouble psychique chronique ou en situation de handicap mental qui ne nécessite plus de traitement hospitalier, mais pour qui une vie autonome dans la société ou un séjour dans une autre collectivité n'est pas encore possible.

IHP

Les habitations Protégées du Hainaut ASBL



069 / 23.62.89

www.hplerelais.be

Boulevard roi Albert, 90
7500 Tournai



MSP

Hôpital psychiatrique Les Marronniers



069 / 88.03.20

www.marronniers.be

Rue Despars, 94
7500 Tournai



Les services des équipes mobiles (à domicile)

Vous avez besoin d'un soutien ponctuel face à une détresse psychologique ou psychiatrique ? Les équipes mobiles interviennent sur le lieu de vie et proposent un accompagnement psychosocial individualisé, en période de crise et/ou en suivi continu. Il existe des équipes mobiles spécifiques pour adultes, pour enfants/adolescents, pour personnes âgées, pour personnes présentant un handicap mental associé à un trouble psychiatrique et pour personnes sous statut de défense sociale.

Services des équipes mobiles



069 / 53.27.80

www.reseauapartenaires107.be



À savoir

Équipe Mobile d'Intervention en Santé Mentale (EMISM) : à la demande d'un professionnel

Les professionnels de première ligne (médecins généralistes, aides familiales, travailleurs psycho-sociaux, etc.) peuvent également faire appel à l'équipe mobile EMISM dans les situations d'urgence et/ou de crise.

■ Je subis des violences conjugales et intrafamiliales

► Ecoute Violences Conjugales

0800/30.030 (numéro gratuit et anonyme 7J/7, 24H/24)

Pour plus d'infos : www.ecouteviolencesconjugales.be

Rendez-vous sur leur onglet « accès répertoire » pour trouver une maison d'accueil qui pourrait vous accueillir si vous êtes victime de violences conjugales et/ou intrafamiliales.

► Police secours

Numéro d'urgence pour une intervention policière : 112 (24h/24)

► Maisons d'accueil spécialisées en violences conjugales

La Consoude Maison d'accueil

accompagnée ou non d'enfants



069 / 22.10.24

La.consoude@cpas-tournai.be

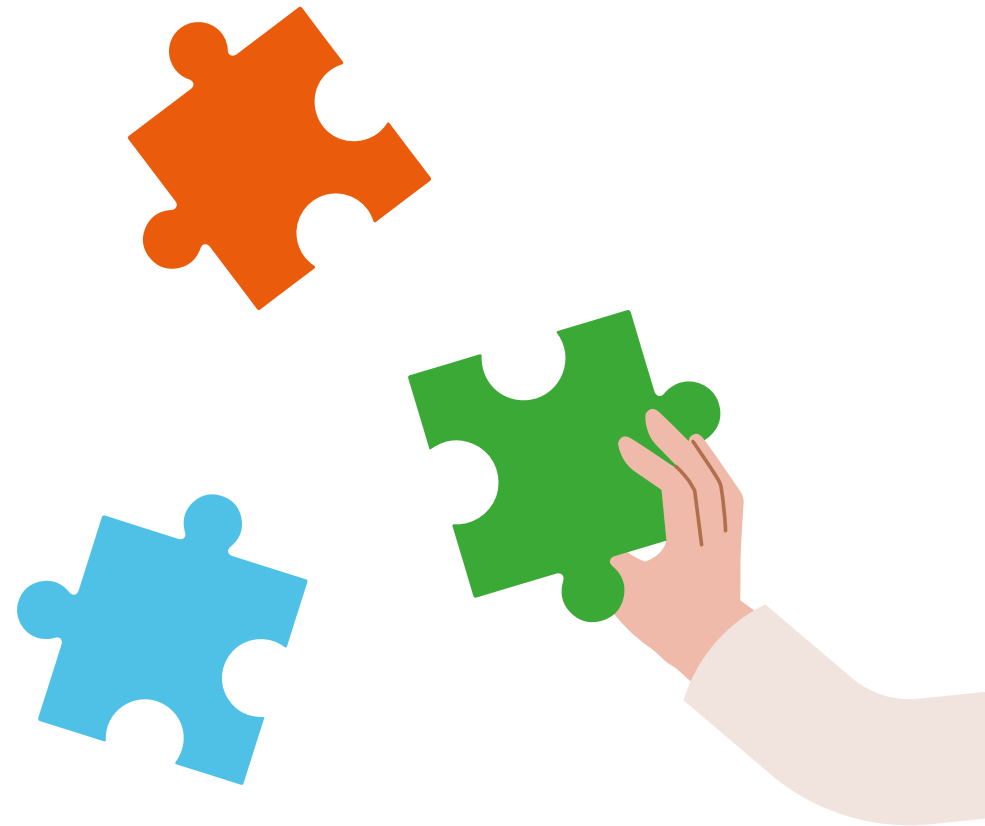
L'Étape

Accueil d'urgence de femmes victimes accompagnées ou non d'enfant



069 / 21.45.34

Rue du sondart, 17 - 7500 Tournai



Vous pouvez trouver de l'aide auprès de divers organismes 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.).

1 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.

Le CPAS 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.

Retrouvez toutes les coordonnées des CPAS de votre région à l'[annexe 1](#).

2 Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté (RWLP)

Pour les urgences sociales, vous pouvez :

- contacter le numéro gratuit **1718**, de 8h30 à 17h du lundi au vendredi ;
- consulter la Foire Aux Questions (FAQ) spécifiques sur le site www.luttepauvrete.wallonie.be

3 Dispositif d'Urgence Sociale (DUS)

Le DUS est un service d'urgence sociale 24h/24 qui permet d'apporter une aide rapide en dehors des heures d'ouverture du CPAS à tout citoyen en situation d'urgence.

DUS de Tournai



069 / 88.44.88
du lundi au vendredi de 8h00 à 17h00
0477 / 37.37.97
du lundi au vendredi de 17h00 à 8h00
et les weekends et jours fériés
Rue de la citadelle, 118 - 7500 Tournai

DUS de Mouscron



056 / 39.04.09
Avenue Royale, 5
7700 Mouscron

4 Lieux d'accueil et d'hébergement

Accueil de jour

Tournai

RéPIT plateforme pour l'interculturalité

Accueil de jour pour les personnes exilées en transit



0470 / 42.71.69
Rue Childéric, 9
7500 Tournai

Brasero

Accueil de jour



069 / 44.44.35
Rue Saint Brice, 22
7500 Tournai

Mouscron et Comines

Abri de jour de Mouscron

Accueil de jour



056 / 86.02.78
Rue Saint Pierre, 52
7700 Mouscron
(Accès via le parking rue du Bas-Voisinage)

Hébergement d'urgence - abri de nuit

Tournai

Abri de nuit de Tournai - Auxilis

Inscription via le DUS de Tournai



069 / 88.44.88
du lundi au vendredi
de 8h00 à 17h00
0477/37.37.97 du lundi au
vendredi de 17h00 à 8h00 et
les weekends et jours fériés
Rue de Cordes, 9 - 7500 Tournai

Mouscron et Comines

Abri de nuit « Au souffle nouveau »

Accueil de jour pour les personnes exilées en transit



En soirée : 056 / 86.02.1
En journée : 056 / 86.02.78
Rue de Tourcoing, 11
7700 Mouscron

Comines-Warneton

La Source ASBL



056 / 58.97.58
Rue du Touquet, 94
7783 Le Bizet



L'oasis



056 / 55.94.36
Place Saint Martin, 10
7784 Bas-Warneton



Tournai

La Consoude

Hébergement et accompagnement pour femmes victimes de violences et leur(s) enfant(s)



Adresse secrète :
s'adresser au CPAS de Tournai
(rue de la citadelle, 118 7500
Tournai 069 / 22.10.24)



L'Etape

Hébergement et accompagnement pour homme seul, femme seule, couple, parent seul avec enfant(s), couple avec enfant(s)



069 / 21.45.34
Rue du Sondart, 17
7500 Tournai



Les Oliviers

Hébergement et accompagnement pour jeunes hommes et femmes de 18 à 25 ans



069 / 23.56.08
Rue Blandinoise, 13-15
7500 Tournai



Mouscron

Terre Nouvelle Maison d'accueil pour hommes



056 / 34.62.85
terrenouvelle@hotmail.com
Rue de Menin, 3
7700 Mouscron



Maison Maternelle de Mouscron



056 / 34.46.39
Rue du Nouveau-Monde, 343
7700 Mouscron



Maison maternelle L'Espérance

Hébergement et accompagnement pour maman (et futures mamans) et leur(s) enfant(s) jusqu'à 12 ans



069 / 22.67.34
Avenue d'Audenarde, 224
7540 Kain



Les chênes de Mambré

Hébergement et accompagnement pour homme seul, femme seule, couple, parent seul avec enfant(s), couple avec enfant(s)

Maison de vie communautaire



069 / 22.91.41
Rue Albert, 33
7540 Kain



À savoir

Sur le site de l'AMA, vous trouverez les coordonnées de maisons d'accueil et services d'aide aux sans-abri situés en Régions wallonne et bruxelloise : www.ama.be/les-membres

5 Projet Housing First

Le modèle Housing First ou Logement d'abord propose un accès immédiat au logement depuis la rue, sans étapes intermédiaires et sans autres conditions que celles auxquelles est soumise n'importe quelle personne locataire d'un bien.

Ce modèle est destiné au public le plus éloigné du logement : c'est-à-dire des personnes ayant un long parcours d'errance et ayant une problématique d'assuétudes et/ou de santé mentale.

Pour favoriser le maintien dans le logement et le rétablissement de la personne, le modèle prévoit un accompagnement adapté, intensif et pluridisciplinaire de longue durée. Le Housing First suit un certain nombre de principes partagés et soutenus par l'ensemble des projets Housing First belges.

Housing first



0476/98.15.71
Rue des Corriers, 14
7500 Tournai



Relais Social Urbain de Tournai



069/77.78.42
www.rsut.be/logement
Rue des Sœurs de Charité, 11
7500 Tournai



Occupation précaire

Vous êtes hébergé temporairement par une personne ?
Il est possible de formaliser cet hébergement par une convention d'occupation précaire.

De quoi s'agit-il ?

La convention d'occupation précaire (ou temporaire) est une convention signée entre deux personnes dans laquelle une personne accepte d'héberger une autre personne à titre provisoire et gratuitement ou pour une somme modique appelée indemnité d'occupation. La convention d'occupation précaire n'est pas un bail. Elle doit être justifiée par des circonstances : il est vivement recommandé que le motif justifiant l'existence de la convention d'occupation précaire soit clairement indiqué dans celle-ci. Son préavis doit être très court et ses termes ne doivent pas prêter à confusion.

On parle d'occupation précaire et non de location lorsque le propriétaire donne la jouissance d'un bien :

- sans garantie de durée ou pour une durée très courte ;
- tout en se réservant le droit d'en disposer à tout moment.

Pour plus d'infos : www.febul.be

Afin d'aider au mieux les personnes sans logement, la première étape est de prendre contact avec le **CPAS de votre commune**. Voir [annexe 1](#)

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. 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 telles que :

- le loyer; ► le PEB; ► le nombre de chambres;
- les charges; ► les compteurs; ► l'adresse précise.

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**;
- Regardez votre emploi du temps et **préparez votre trajet** (transport en commun, voiture, taxi social, ...) afin de prévoir la durée nécessaire pour la visite.

Astuces 

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 ?*



Que faire en cas de discrimination ?

En Wallonie, le décret wallon relatif à la lutte contre les discriminations protège les citoyens contre 20 critères de discrimination. Les plus connus sont les critères dits raciaux, le handicap, les convictions religieuses et philosophiques, l'orientation sexuelle, l'âge et la fortune. Par fortune, on entend le fait de disposer d'une capacité financière, quelle qu'en soit l'origine. Ce motif de discrimination est le plus fréquemment rencontré de manière indirecte en matière de logement.

Un propriétaire est attentif à ce que son bien immobilier soit occupé par un locataire en mesure de payer son loyer de manière régulière, mais toutes les pratiques ne sont pas permises.

Si la législation autorise un propriétaire à vérifier le niveau de revenus d'un candidat locataire, les allocations d'invalidité, de chômage du CPAS ne sont pas des revenus à exclure.

Vous avez fait l'objet d'une discrimination lors de votre recherche d'un logement ou pendant que vous habitez 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 plus d'infos :

 [Brochure « La discrimination au logement »](#)

Unia

UNIA

0800 / 12.800
info@unia.be
Rue Royale, 138
1000 Bruxelles

i

Conseils pour convaincre le propriétaire

- **Présenter sa candidature de manière claire et complète;**
- **Fournir le maximum de garanties au propriétaire quant au paiement du loyer et à l'entretien du bien :** preuves de revenus (quelle qu'en soit la source) et/ou réserves financières, preuves 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** lors de la visite du logement (de préférence pas un proche dont l'objectivité pourrait être contestée);
- **Demander l'aide d'une association** pour un accompagnement dans la recherche d'un logement; → [FICHE 38 : Les services spécialisés dans l'accompagnement en logement](#)
- **Présenter une lettre de recommandation d'un ancien propriétaire;**
- **Rédiger une lettre de motivation pour démontrer son intérêt pour le bien et sa localisation.**

Astuce pour se vendre au propriétaire quand on est au CPAS

Si le locataire perçoit le Revenu d'Intégration Sociale (R.I.S), le paiement fractionné est un bon argument. Il rassure le propriétaire parce que le loyer peut être directement versé par le CPAS. Il faut en faire la demande au CPAS de votre commune.

Astuce 

Justificatifs à fournir au bailleur

Le saviez-vous ?

Le bailleur ou l'agence immobilière a le droit de demander au candidat locataire des justificatifs de ses diverses ressources financières ou un formulaire avec beaucoup d'informations à fournir.

Attention à la légalité de ces justificatifs. Par exemple, le bailleur ou l'agence immobilière :



- peut demander une preuve des revenus sans se limiter aux seules fiches de salaires (**pour plus d'infos :** www.droitsquotidiens.be);
- peut refuser un locataire dont le loyer dépasse un tiers de ses revenus.



- ne peut pas demander un certificat de bonne vie et mœurs, ni un numéro de sécurité sociale, ni le lieu de naissance, etc.;
- ne peut pas refuser un locataire si celui-ci n'a pas un contrat de travail à durée indéterminée;
- ne peut pas demander un acompte pour réserver le logement.

Si votre candidature n'est pas retenue par l'agence ou le propriétaire, vous pouvez demander les raisons de ce refus.

Le garant

Qu'est-ce qu'un garant pour la location ?

C'est une personne qui s'engage à payer au bailleur les dettes locatives du locataire si celui-ci est en difficulté. Le garant doit être une personne solvable physique ou morale.

- Le bailleur peut demander un garant au locataire ou le locataire peut proposer un tiers garant. Le bailleur demande parfois un garant et un revenu minimum.



- Le bailleur ne peut pas demander un garant au locataire lorsqu'il a souscrit une assurance des obligations locatives. C'est soit l'un, soit l'autre.

Pourquoi ?

Parce que le bailleur paie des primes à l'assurance des obligations locatives et donc c'est l'assurance qui paie le loyer lorsque le locataire est en retard de paiement et c'est l'assurance qui se retourne vers le locataire.

Lorsqu'un bailleur a souscrit une assurance des obligations locatives, vérifier avec lui si l'assurance couvre également les indemnités de résiliation ou celles résultant de dégâts locatifs. Si tel est le cas, le garant ne sera pas nécessaire.



- Le bailleur peut répercuter, tout ou en partie, les frais de cette assurance sur le locataire (à vérifier au moment du bail). Le cout est d'environ de 3 à 5 % du loyer annuel.



FICHE 13 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 :

→ FICHE 23 : Les droits du locataire et du propriétaire

→ FICHE 24 : Les devoirs du locataire et du propriétaire

Attention

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;
- un bon état général du bâtiment;
- le certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB).

S'il s'agit d'un immeuble, il est pertinent de poser les questions suivantes :

S'agit-il d'une copropriété ?

Une copropriété se définit comme tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

responsable de la gestion des parties communes (installations collectives, façades, jardins, ascenseurs) de l'immeuble.

Si oui, y a-t-il un syndic de copropriété ?

Le syndic de copropriété est le représentant des copropriétaires. Il est à ce titre

Y a-t-il des charges communes ?

Si oui, comment sont-elles réparties (énergies, entretiens, etc.) ?

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. Il s'agit de bien observer s'il n'y a pas de signes d'humidité sur les murs, le papier peint, les lambris, les plafonds, les coins des pièces, derrière les meubles, le plancher ou la moquette.



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).



4 Chauffage et chauffe-eau

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

► Il existe 4 sources principales pour se chauffer et avoir de l'eau chaude :

- l'électricité ;
- le gaz ;
- le mazout ;
- le pellet.

Chauffage d'appoint

Les poêles à pétrole ou à bonbonne butane/propane (avec flamme apparente) sont interdits dans les immeubles de copropriété. De plus, ils ne sont pas adaptés au chauffage d'une habitation. Sans une aération permanente de la pièce ainsi chauffée, il y a un risque grave d'asphyxie.

Les équipements à combustion (flamme) doivent être équipés d'une cheminée (ou pour certains, d'une gaine de sortie conforme aux règles d'installation de l'équipement dans le cas d'une chaudière à ventouse). Ces équipements doivent avoir été contrôlés et entretenus. Demandez les attestations de contrôle ou d'entretien. Vérifiez dans la notice de montage du produit en question ou demandez l'information à un chauffagiste.

5 Compteurs

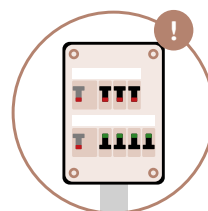
Il existe 3 compteurs (électricité, gaz et eau) et le compteur à budget.

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.



Le compteur de gaz Le compteur d'eau Le compteur d'électricité

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



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



À savoir

Le compteur communicant (intelligent) fait progressivement son apparition. Sur ce compteur, plus de disque, toutes les composantes sont électroniques et l'affichage des index se fait sur un petit écran. En outre, un compteur communicant permet de mesurer l'énergie électrique dans les deux sens donc de compter séparément les prélèvements sur le réseau et, le cas échéant, les injections (dans le cas de présence de panneaux photovoltaïques par exemple). L'enregistrement de ces mesures d'énergie est par ailleurs réalisé plus finement (par 1/4h).

Il peut aussi y avoir un compteur à budget !

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

Si le compteur à budget est présent, contactez Ores ou Resa pour vous assurer qu'il a bien été désactivé par le locataire précédent ou si vous souhaitez l'activer pour gérer votre propre consommation.

Ses avantages :

- Disposer d'électricité ou du gaz en maîtrisant mieux son 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.

Ses inconvénients :

- Vous pouvez vous retrouver sans énergie quand le solde de la carte est épuisé, malgré le crédit de secours ;
- Les dépenses sont souvent concentrées en hiver car il n'y a pas d'étalement de la charge financière sur toute l'année.

Pour en savoir plus :

www.ores.be/faq/compteur-a-budget ou www.resa.be/fr/compteurs-prepaiement

Puis-je demander à mon propriétaire de placer un compteur individuel d'électricité ou de gaz ?

Si vous êtes locataire d'une habitation nouvelle (maison ou appartement) ou qui fait l'objet d'une rénovation importante (c'est-à-dire si les travaux portent sur au moins 1/4 de son enveloppe ou si le coût total de la rénovation est supérieur à 25 % de la valeur du bâtiment, sans compter la valeur du terrain), le propriétaire a l'obligation de placer un compteur individuel d'électricité. Il en est de même pour le gaz, si l'accès au réseau est possible et que le propriétaire a choisi de recourir au gaz pour chauffer l'habitation.



Si vous êtes locataire d'un immeuble à appartements :

- Votre propriétaire a l'obligation de placer un compteur individuel depuis le 1^{er} janvier 2024 au plus tard. Ces travaux sont aux frais du propriétaire.
- Si vous êtes locataire d'un garage, d'une maison de vacances, d'une chambre d'étudiant ou d'une chambre dans une maison de repos, la CWaPE est d'avis que le placement du compteur individuel demandé sera à votre charge.

Pour plus d'infos : www.energieinfowallonie.be

► Puis-je demander à mon propriétaire de placer un compteur individuel d'électricité ou de gaz ?

Le Service régional de médiation de l'énergie est à votre disposition en cas de plainte :

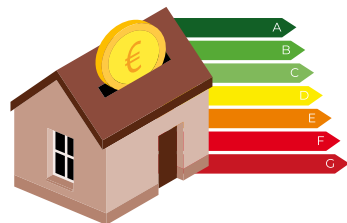
► [Le médiateur régional de l'énergie](#)

6 Certificat PEB

Depuis 2010, tout logement mis en location en Région wallonne doit obligatoirement disposer d'un certificat PEB. Celui-ci a un but informatif. Il présente la performance énergétique du bien sur une échelle allant du A (très économe) au G (très énergivore), en fonction de l'isolation, du type de chaudière, du système de ventilation, etc. Ce certificat est important dans la prise en compte des charges !

Plus d'infos sur le Portail Energie Wallonie :

<https://energie.wallonie.be>



FICHE 14 JE CONSULTE LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS

Vous êtes candidat locataire pour un appartement ou une maison ?

Vous êtes un bailleur sur le point de signer un nouveau bail ?

Vous souhaitez obtenir une estimation objective et officielle du loyer pour un logement qui se situe en Wallonie avant de vous engager ?

La Wallonie met gratuitement à votre disposition une grille indicative des loyers.

Choisissez d'abord selon que vous louez une **résidence principale** ou un **logement étudiant**. Vous serez ensuite automatiquement orienté vers la grille qui s'applique légalement à votre logement.

La grille indicative des loyers vous permet de calculer le loyer en fonction de sa localisation et de ses caractéristiques (superficie, pièces, etc.).

Chacune des grilles indicatives des loyers est élaborée selon une méthode et des critères de calcul différents.

Pour connaître le loyer indicatif du logement à louer, il vous est demandé de compléter le formulaire en ligne. Le loyer indicatif est estimé hors charges et frais.

Le résultat de cette grille n'est pas contraignant.

Attention !

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 occupez celui-ci. Il est ainsi possible de comparer les logements mis en location avec les principaux coûts compris.

Pour plus d'infos : www.loyerswallonie.be



2. S'installer dans un logement

FICHE 15 JE SIGNE UN CONTRAT DE BAIL

🏠 Qu'est-ce qu'un contrat de bail ?

Un bail est un contrat par lequel le bailleur, qui est généralement le propriétaire, s'engage à fournir la jouissance d'un logement à une autre personne, qu'on appelle le preneur ou le locataire. En contrepartie, le preneur paie au bailleur un certain prix, c'est-à-dire un loyer. Tout preneur a donc nécessairement un bail, même si parfois il l'ignore : on rencontre encore des baux verbaux.

Le bail d'habitation est relatif à un bien meublé ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques.

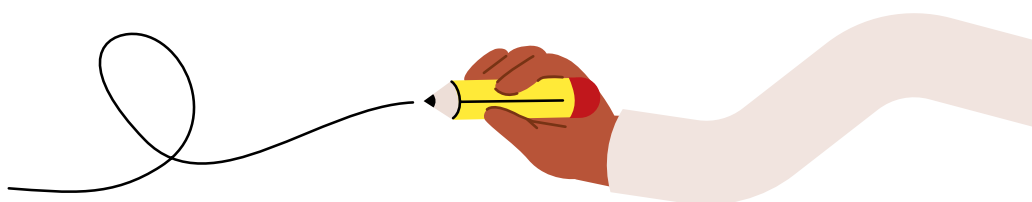
La plupart du temps, il s'agit d'un contrat de bail d'habitation de résidence principale.

Pour plus d'infos : <https://logement.wallonie.be/fr/bail>

🏠 Que doit contenir un contrat de bail ?

Le contrat de bail doit mentionner :

1. l'identité de toutes les parties contractantes, à savoir pour les personnes physiques, leur nom et deux premiers prénoms, leur domicile, date et lieu de naissance;
2. la date de prise en cours;
3. la durée du bail;
4. le type de bail;
5. la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif;
6. le montant du loyer hors charge;
7. le montant et la nature des charges communes éventuelles;
8. le montant et la nature des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire;
9. l'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles;
10. dans le cas d'immeubles à habitations multiples, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le mode de calcul des charges et la répartition effectuée;
11. la mention de l'existence de compteurs individuels ou collectifs;
12. la date du dernier certificat PEB lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.



Chaque personne concernée doit disposer d'un exemplaire. Chacun des exemplaires doit être signé et daté. Un **état des lieux** doit être joint à ce contrat de bail.

→ **FICHE 17 : État des lieux d'entrée**

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

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**. À tout moment, le propriétaire comme le locataire peuvent demander la conversion du bail oral en un bail écrit, le cas échéant, faute d'accord à l'amiable, en s'adressant au juge de paix.

🏠 Enregistrement du contrat de bail

Le décret régional régit le contrat de bail et prévoit l'obligation pour le propriétaire d'enregistrer le contrat au bureau d'enregistrement, à ses frais. Cet enregistrement est gratuit, s'il est effectué dans les deux mois suivant la signature du bail. En cas d'enregistrement tardif, une amende fiscale de 25 euros peut être demandée au propriétaire.

Pour vérifier que votre contrat de bail est bien enregistré, vous pouvez en demander la preuve au propriétaire ou bien consulter [Myminfin](https://myminfin.be).

Pour plus d'infos :

➡ www.finances.belgium.be

➡ **Bureau de sécurité juridique (via le centre d'appel du SPF Finances)** 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

À savoir 💡

L'indexation du loyer d'un bail de résidence principale nécessite que le bail soit enregistré.

Le locataire peut quitter les lieux loués sans préavis ni indemnités si le bail n'est pas enregistré deux mois après la signature du bail. **Pour cela, il doit obligatoirement mettre en demeure le bailleur de faire enregistrer le bail endéans un délai d'un mois.** Ce n'est que si le propriétaire n'y donne pas suite que le locataire peut alors quitter les lieux loués sans préavis ni indemnités, mais en informant le propriétaire de la date de son départ en respectant un délai raisonnable (1 mois à l'avance par exemple). Cette possibilité n'existe que pour les baux de résidence principale.

Attention ⚠

■ Durée du contrat de bail

Il n'existe plus de baux de résidence principale à durée indéterminée, à l'exception du bail à vie. Bailleurs et locataires ont généralement le choix entre le bail de courte durée et le bail de 9 ans. Le bail de plus de 9 ans est plus rare.

- **Courte durée** : égale ou inférieure à 3 ans;
- **Longue durée** : 9 ans prolongé pour des périodes successives de 3 ans.

Le bail de résidence principale ne prend pas fin automatiquement à l'échéance prévue.

Pour mettre fin au bail à l'échéance, le locataire ou le bailleur doit envoyer un préavis :

- Le **locataire** doit envoyer son préavis **au moins 3 mois avant la fin du bail**.
Pour savoir comment faire, → [FICHE 34 : Résiliation du bail de résidence principale](#).
- Le **bailleur** doit envoyer son préavis **au moins 6 mois avant la fin du bail**.

Si aucun préavis n'est envoyé, le bail est prolongé de 3 ans.

Pour plus d'infos :

- La brochure sur le bail d'habitation du SPW, où l'on retrouve aussi le décret sur le bail d'habitation entré en vigueur en date du 1^{er} septembre 2018
<https://logement.wallonie.be/fr/bail>
- www.droitsquotidiens.be/fr/droits-quotidiens-clarifie-le-droit
- Le PDF « Kot & Coloc » réalisé par la Fédération InforJeunes
📄 [Brochure « Kot & coloc' »](#)



FICHE 16 BAIL ÉTUDIANT, BAIL GLISSANT, BAIL DE COLOCATION, BAIL DE RÉNOVATION

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

■ 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 (par exemple 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 maximum à 4 occupants maximum.

Le bail d'étudiant a une **durée d'un an ou moins**, les deux parties pouvant convenir d'une durée inférieure (10 mois par exemple). Des possibilités de mettre fin anticipativement au bail existent. L'étudiant peut demander à être domicilié à cette adresse. La sous-location est également autorisée sous certaines conditions.

Pour plus d'infos : <https://logement.wallonie.be/fr/bail/le-bail-etudiant>

- Au-delà du loyer, il est important de s'informer auprès du propriétaire sur le **montant des charges locatives** (entretien des communs, etc.) pour éviter les mauvaises surprises. En principe, le bail doit être précis sur la nature des charges et le mode de calcul et de répartition. Cette dépense mensuelle vient en effet s'ajouter au prix du loyer et doit être prévue dans le budget.
- Pour que le logement soit affecté à la résidence principale d'un étudiant, il faut l'accord exprès du bailleur.

À savoir 💡

■ Le bail glissant

Le bail glissant est un bail par lequel un opérateur immobilier (société de logement de service public, agence immobilière sociale, association de promotion du logement, CPAS) ou un service social agréé par le Gouvernement wallon prend en location un logement auprès d'un propriétaire et le met à disposition d'un ménage en situation de précarité.

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 :

- <https://logement.wallonie.be/fr/bail/bail-glissant>

Le bail de colocation

Le bail de colocation concerne la **location d'une habitation** – une maison ou un appartement – **par plusieurs preneurs**. Ces preneurs sont **colocataires**. L'habitation comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun (que se partagent les colocataires). Il existe un bail unique qui est signé entre les colocataires et le bailleur.

Au plus tard à la signature du bail, les colocataires concluent entre eux un **pacte de colocation**. Le pacte de colocation fixe leurs droits et leurs obligations. Le bail mentionne la date de la signature du pacte de colocation. **Il n'y a donc pas de bail de colocation sans pacte de colocation.**

Une particularité du bail de colocation est le **principe de solidarité** : en tant que colocataire, je suis responsable de l'ensemble des obligations du contrat. Cela implique que si un colocataire ne paie pas sa part du loyer, le propriétaire peut réclamer ce montant.

Pour plus d'infos : <https://logement.wallonie.be/fr/bail/colocation>

À savoir

- Si les colocataires louent le bien à titre de résidence principale, la réglementation applicable au bail de résidence principale s'applique en plus de la réglementation spécifique au bail de colocation.
- 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.
- Le pacte de colocation doit contenir au minimum :
 - la répartition du loyer, des charges communes et privatives entre les locataires, l'inventaire de tous les meubles des colocataires;
 - les conditions des contrats d'énergie et d'eau, d'assurance;
 - les conditions d'arrivée, de départ et de remplacement des colocataires;
 - les conditions concernant la garantie locative;
 - les conditions de résolution de conflit.
- S'installer dans un logement de type « colocation » peut impacter la situation financière du citoyen. → **FICHE 20 : Domiciliation - changement d'adresse**

Deux personnes formant un couple marié ou de cohabitants légaux ne peuvent être colocataires entre eux. Le couple marié ou de cohabitants légaux peut néanmoins former un des preneurs dans un bail de colocation.

Attention

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 : <https://logement.wallonie.be>

FICHE 17 ÉTAT 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 bailleur. Il est obligatoire et doit être réalisé avant d'entrer dans le logement ou pendant le 1^{er} mois d'occupation du logement.

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.

Le relevé des index, c'est-à-dire la vérification des compteurs (gaz, électricité et eau) se fait lors de l'état des lieux.

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

→ **FICHE 36 : État des lieux de sortie**



■ Qui réalise l'état des lieux ?

- Le locataire et le bailleur peuvent dresser l'état des lieux eux-mêmes, ensemble. Dans ce cas, il est gratuit;
- Le locataire, comme le bailleur, peut se faire personnellement assister par un expert, comme un géomètre ou un architecte. Dans ce cas, la personne ayant demandé cette assistance en paie personnellement le coût;
- Si le locataire et le bailleur désignent, d'un commun accord, un expert pour établir l'état des lieux, les frais d'expertise sont partagés équitablement entre les deux parties : chacun paie la moitié.

La réglementation prévoit une liste de points qui peuvent figurer dans l'état des lieux d'entrée :

1. La date de l'état des lieux;
2. L'identité et la qualité des personnes qui font l'état des lieux;
3. Les références du bail : coordonnées des parties, adresse du logement, date de début du bail;
4. 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;
5. La description de l'état apparent, des éventuels dégâts et état de propreté de chaque pièce;
6. L'état et le fonctionnement apparent des équipements présents;
7. Le relevé des documents d'entretien des équipements et de leur date d'exécution;
8. Le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes;
9. La consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au locataire;
10. L'existence et la localisation des détecteurs incendie;
11. Les signatures précédées de la mention « lu et approuvé » des parties présentes ou de leur représentant;
12. La signature du ou des auteurs chargés des constatations.

Chaque partie doit recevoir un exemplaire et le garder précieusement.

Pour plus d'infos : www.droitsquotidiens.be

- Le Gouvernement wallon propose un modèle d'état des lieux d'entrée pour aider les locataires et les propriétaires à le réaliser. Ce modèle est facultatif. Il est mis à disposition mais sans obligation de l'utiliser.
Pour le télécharger : <https://logement.wallonie.be/fr/bail/etat-des-lieux-entree>
- Une grille indicative de référence sur la vétusté naturelle des logements permet aux locataires et aux propriétaires d'évaluer l'état d'un équipement ou d'un décor en fonction de son âge et de sa durée de vie.
[Grille indicative de vétusté des logements](#)

À savoir 

FICHE 18 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 ou n'a pas rempli ses différentes obligations. Il peut s'agir 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 bailleur. Si le bailleur souhaite l'imposer au locataire, alors elle doit **figurer dans le contrat de bail**.

■ Comment constituer une garantie locative ?

Il existe 5 manières de constituer la garantie locative :

1. 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 maximum.

2. Ouvrir une garantie locative via «e-DEPO»

Le service public fédéral des Finances dispose de «la Caisse des Dépôts et Consignations» afin de permettre aux citoyens et institutions privées/publiques d'introduire et gérer différentes consignations, telles que les garanties locatives.

Elle présente bon nombre d'avantages pour ses utilisateurs :

- Introduction/remboursement d'une consignation de manière simple et sécurisée;
- Taux d'intérêt sur les fonds déposés durant au moins un an;
- Accès permanent sécurisé garanti par le biais d'une clé numérique (notamment carte d'identité électronique).

Désormais, l'application «e-DEPO», accessible en lien direct ou via [MyMinfin](#), permet une gestion 100% digitale des dossiers de consignations. Facile à utiliser, l'application permet d'ouvrir une garantie locative sans devoir faire déplacer le locataire et le bailleur en même temps.

Pour plus d'infos : <https://finances.belgium.be>

3. 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 (2 mois maximum).

4. Introduire une demande de garantie locative via le CPAS de votre commune

Voir [annexe 1](#)

5. 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 (2 mois maximum) ou un kot étudiant (2 mois maximum).

Pour plus d'infos :

Société Wallonne du Crédit Social

078/15.80.08

www.swcs.be

À savoir

Il est également possible de prendre une assurance caution : un organisme assureur se porte alors garant du locataire et s'engage à couvrir, dans le cadre du bail, les obligations du locataire jusqu'à concurrence du montant assuré (maximum trois mois de loyer). Cela revient à remplacer un dépôt en liquidités par un contrat d'assurance cautionnement.

FICHE 19 CHARGES

■ Que sont les charges ?

Les charges individuelles sont les consommations personnelles du locataire en eau, gaz et électricité. Il peut aussi exister des charges communes telles que l'entretien de l'ascenseur, l'électricité des couloirs, le nettoyage des parties communes 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 sur base de vos relevés de compteurs. 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 par le locataire sur le compte du bailleur (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) vérifie si la somme d'argent est suffisante en fonction de la consommation réelle du locataire. Si elle est insuffisante, le locataire doit combler le montant manquant et payer la différence au propriétaire. Si elle est supérieure, le locataire est remboursé par le bailleur.
 - **Le système du forfait** : Le locataire paie toujours le même montant de charges, peu importe sa consommation réelle. Les compteurs sont au nom du bailleur. Dans ce cas, il n'y a pas de décompte annuel des charges et le bailleur ne peut pas réclamer de montant supplémentaire, même si le locataire a consommé plus que prévu dans le forfait. Les deux parties peuvent se mettre d'accord pour modifier le montant du forfait en cours de bail. En cas de désaccord, le locataire ou le propriétaire peut solliciter le juge de paix qui pourra réviser le montant du forfait ou décider de passer au système de la provision de charges.

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

Comment changer d'adresse ?

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

La commune vérifie si la personne réside effectivement à l'adresse déclarée. Elle demande à un agent de quartier de venir constater sur place, sans vous prévenir de sa visite, que vous résidez bien à cette adresse. Théoriquement, cette enquête de résidence a lieu dans les 15 jours suivant 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.

La nouvelle commune prévient la commune précédente du changement d'adresse pour coordonner les informations de leurs registres respectifs.

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
- le CPAS

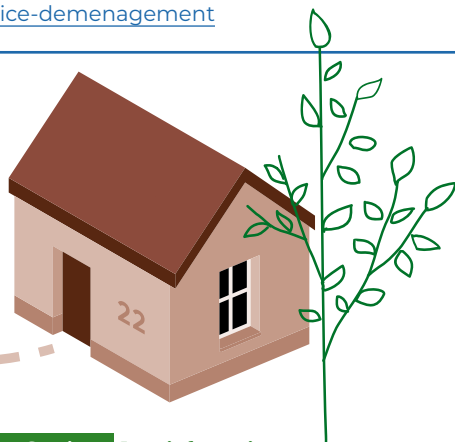
Par ailleurs, il est important de prévenir certains organismes tels que :

- Sa banque
- Son assureur
- Son syndicat
- Son opérateur téléphonique
- Son employeur ou son organisme de paiement de revenus
- Les journaux et magazines auxquels vous êtes abonné.

À savoir 💡

Via Bpost, il est possible de faire transférer son courrier à sa nouvelle adresse. Il s'agit d'un service payant qui permet d'éviter les factures impayées.

Pour plus d'infos : www.bpost.be/fr/service-demenagement



Attention !

S'installer dans un logement de type « colocation » 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 »**. C'est souvent le cas car la plupart des communes considèrent qu'un logement sur le plan urbanistique équivaut à un ménage sur le plan civil.

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.

Toutefois, les choses ne sont pas strictement formalisées. Il est possible de prendre contact avec la commune et de trouver un accord pour faire reconnaître des ménages distincts au sein d'une même habitation (bail de colocation, accord de principe, logement collectif, ...).

La commune refuse de vous domicilier à l'endroit où vous résidez, que faire ?
→ **FICHE 32 : Refus de domiciliation**



L'adresse de référence est une adresse précise dans une commune belge, soit chez une personne physique, soit au siège d'un CPAS ou d'une personne morale. Cette adresse vous permet d'avoir un ancrage administratif **si vous ne pouvez pas vous domicilier à l'endroit où vous résidez**.

Avec une adresse de référence, vous pouvez :

- recevoir votre courrier;
- recevoir les convocations de l'huissier, du tribunal, etc.;
- recevoir les aides de la sécurité sociale auxquelles vous avez droit :
 - Remboursement de vos soins de santé par la mutuelle;
 - Allocations de chômage;
 - Allocations familiales;
 - Indemnités d'incapacité de travail de la mutuelle;
 - Allocations pour personnes handicapées;
 - Etc.
- garder une carte d'identité valable;
- etc.

Plus d'infos sur l'adresse de référence : www.droitsquotidiens.be

🏠 Quelles conditions pour avoir une adresse de référence au CPAS ?

Vous devez remplir 2 conditions :

1. Être sans abri;

Pas de logement (rue; squat; gare; chez un ami qui vous héberge temporairement; maison d'accueil, etc.) ni de ressources suffisantes pour avoir un logement.

Radié ou pas radié ?

- Si vous êtes radié des registres de la population ou des étrangers, cela aide à prouver que vous êtes sans-abri, mais le CPAS doit vérifier concrètement si vous avez un logement ou pas;
- Si vous n'êtes pas radié mais que vous remplissez les deux conditions, le CPAS doit accepter votre demande d'adresse de référence.

2. Ne pas pouvoir être inscrit en résidence principale.

Comment obtenir une adresse de référence au CPAS ?

Pour avoir une adresse de référence au CPAS, vous devez faire la demande au CPAS du lieu où vous vous trouvez. Le CPAS fait une enquête sociale pour vérifier votre situation concrète.

Vous ne pouvez pas résider là où vous avez votre adresse de référence.

Attention !

🏠 Quelles conditions pour avoir une adresse de référence chez un particulier ?

Vous devez remplir 3 conditions :

1. Être sans-abri;
2. Avoir l'autorisation de la personne qui vous héberge temporairement;
3. Cet hébergement est transitoire et temporaire : ne pas être inscrit en résidence principale chez cette personne ni y rester trop longtemps.

Comment obtenir une adresse de référence chez un particulier ?

Pour avoir une adresse de référence chez un particulier, vous devez faire la demande au CPAS du lieu où vous vous trouvez ET avoir l'accord écrit du particulier chez qui vous voulez avoir votre adresse de référence. Son accord doit être indiqué dans un formulaire.

- En pratique, il est difficile d'obtenir une adresse de référence chez un particulier.
- Votre adresse de référence chez un particulier n'impacte ni votre revenu ni celui de ce particulier qui vous héberge temporairement.

À savoir 💡



🏠 L'astuce ? Des meubles d'occasion !

Acheter des meubles d'occasion : c'est plus écologique et ça coûte moins cher.

Sur le web

Les sites les plus connus sont :

- ➡ www.2ememain.be
- ➡ www.befr.ebay.be

Vous pouvez également vous rendre sur **Marketplace** (www.facebook.com/marketplace) : on y trouve de tout et à petits prix **MAIS attention aux arnaques !**

Quelques conseils pour les éviter :

- ➡ Ne pas payer en avance ;
- ➡ Attendre d'avoir vu le meuble/l'objet avant d'effectuer des paiements ;
- ➡ Consulter le profil du vendeur. Si ce dernier est récent et ne contient pas beaucoup d'informations, il pourrait s'agir d'un faux compte et donc d'une arnaque.

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

La Croix-Rouge

Vous trouverez votre bonheur dans les brocantes permanentes de la Croix-Rouge si :

- ➡ vous voulez vous équiper à petit prix ;
- ➡ vous aimez chiner et découvrir des objets qui ont une histoire ;
- ➡ vous voulez promouvoir une économie circulaire et lutter contre le gaspillage ;
- ➡ vous avez à cœur de soutenir la Croix-Rouge et ses actions solidaires : vos achats contribuent à financer les actions locales et l'équipement des familles plus démunies.

Pour en savoir plus sur les brocantes solidaires :

<https://maisons.croix-rouge.be/brocante-solidaire>

Renseignez-vous auprès de la Croix-Rouge la plus proche de chez vous :

<https://maisons.croix-rouge.be/nos-services>

Comines-Warneton

La Source ASBL



056 / 58.97.58
Rue du Touquet, 94
7783 Le Bizet



RecyParc Comines - Ipalle



056 / 55.47.77
Chemin de l'Hirondelle
7784 Warneton



Tournai

Matériauthèque

Matériaux de construction et de petites réparations



0492 / 37.05.16
Quai Donat Casterman, 57
7500 Tournai



Groupe Facebook

www.facebook.com/groups/Donspouroustournai/about/

La Ressourcerie



069 / 44.57.71
Boulevard Eisenhower, 61
7500 Tournai



Entreprise d'économie solidaire du CPAS



069 / 88.89.42
Îlot Madame dans le quartier Saint-Piat



Mouscron

Ressourcerie le Carré



056 / 84.74.84
Pl. Alphonse et Antoine Motte, 45
7700 Mouscron



À savoir



- ➡ De nombreuses **initiatives d'entraide citoyenne** voient le jour. Consultez les **réseaux sociaux** ou consultez le site de l'asbl Réseau de Consommateurs Responsables pour trouver une **donnerie près de chez vous**. www.asblrcr.be/carto
- ➡ Vous pouvez également vous rendre au **CPAS de votre commune**. Retrouvez les coordonnées du CPAS de votre commune via la carte interactive de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie : www.uvcw.be/fiches-locales ou à l'**annexe 1**.
- ➡ Certains ménages peuvent bénéficier d'une **aide à l'installation pour se meubler**. Rendez-vous à la **FICHE 27 : Aides et primes en matière de logement**.

3. Habiter un logement

FICHE 23 LES DROITS DU LOCATAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE

Le locataire a le droit de/au :

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'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- l'éclairage naturel;
- 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.

→ [FICHE 29 : Mon logement est insalubre](#)

Rester dans le logement en cas de désaccord

Le bailleur 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.**

Retrouvez les coordonnées des justices de paix de votre région sur ce site :

www.tribunaux-rechtbanken.be/fr/tribunaux/justice-de-paix

Justice de paix de Tournai

Bd Léopold, 72 - 7500 Tournai
069 / 53.25.70

Justice de paix de Mouscron

Place Lamartine, 1 - 7700 Mouscron
056 / 33.22.33

Respect de la vie privée

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



Vérifier que l'indexation de son loyer est correctement calculée

L'indexation de votre loyer se calcule selon une formule fixée par la loi.

Votre bailleur ne peut pas vous demander un loyer supérieur au loyer calculé selon la formule légale ou selon une autre formule, mais il peut vous demander un loyer inférieur au loyer calculé selon la formule légale.

$$\frac{\text{loyer de base (hors charges)} \times \text{nouvel indice santé}}{\text{indice santé de base}}$$

Depuis le 1^{er} novembre 2023, il existe un mode de calcul particulier pour l'indexation du loyer des logements avec un certificat PEB D - E - F ou G ou encore sans certificat.

L'indexation du loyer à la date anniversaire du bail à partir du 01/11/2023 se calcule ainsi :

- Le loyer de base est le loyer adapté entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.
- L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire du bail intervenant entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.

Pour plus d'infos : www.logement.wallonie.be



Demander au bailleur de voir les documents qui permettent de vérifier les calculs de charges

En tant que locataire, vous pouvez demander au bailleur le décompte des charges, les factures d'énergie, les relevés de compteurs, etc. Le bailleur doit également vous transmettre le détail des calculs qu'il a effectués pour arriver au montant final des charges.

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

→ [FICHE 19 : Charges](#)



Demander la réduction du précompte immobilier pour maison modeste, pour charge de famille (minimum 2 enfants à charge), pour les personnes handicapées et grands invalides de guerre

En tant que locataire, vous pouvez faire bénéficier votre bailleur de la réduction 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 bailleur. En tant que locataire, vous pouvez ensuite déduire cette somme du loyer. Cette réduction n'a lieu qu'une fois par an.

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

Pour plus d'infos : www.wallonie.be

Attention !

Le bailleur a le droit de :



Indexer le loyer

Le bailleur a le droit d'indexer le loyer d'un bail de résidence principale **une fois par an, au plus tôt à la date anniversaire du bail** en fonction de l'inflation (augmentation du coût de la vie qui se calcule selon une formule fixée par la loi), à condition que le bail soit enregistré auprès du service public fédéral des Finances. Il peut au maximum revenir trois mois en arrière à partir de la date à laquelle il fait la demande.

L'indexation doit être demandée par écrit au locataire, mais pas nécessairement être envoyée par lettre recommandée; elle peut être faite par simple courrier, SMS ou e-mail.

Depuis le 1^{er} novembre 2023, il existe un mode de calcul particulier pour l'indexation du loyer des logements avec un certificat PEB D - E - F ou G ou encore sans certificat et dont les baux qui étaient en vigueur avant le 1^{er} novembre 2022.

L'indexation du loyer à la date anniversaire du bail à partir du 01/11/2023 se calcule ainsi :

- Le loyer de base est le loyer adapté entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.
- L'indice de départ est l'indice de base du mois qui précède celui de la date anniversaire du bail intervenant entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.

Pour plus d'infos : www.logement.wallonie.be

Pour plus d'informations sur vos droits en matière d'indexation
www.toucheapasamonloyer.be



Pour vérifier l'indexation de votre loyer, vous pouvez utiliser le calculateur de loyer Statbel
www.statbel.fgov.be

Quand le bailleur peut-il demander l'indexation du loyer ?

Par exemple, le contrat de bail a été signé le 15 octobre 2021 pour une entrée dans les lieux au 1^{er} novembre 2021. Le bailleur pourra demander l'indexation du loyer au plus tôt le 1^{er} novembre 2022.

**Qu'en est-il si le bailleur ne demande l'indexation que le 1^{er} mai 2023 ?
Peut-il revenir en arrière et réclamer au locataire le paiement des arriérés d'indexation depuis le 1^{er} novembre 2022 ?**

Non.

En effet, la loi prévoit que **l'indexation ne peut être demandée que pour les 3 mois précédant la demande d'indexation**. Ainsi, en date du 1^{er} mai 2023, le bailleur pourra demander au locataire, en plus de l'indexation du mois de mai 2023 (et des mois à venir), l'indexation des mois d'avril 2023, mars 2023 et février 2023.



Fixer le loyer librement

Le montant du loyer ne peut être modifié pendant le contrat de bail sauf si des travaux réalisés par le bailleur améliorent le confort du logement ou si le bailleur fait les démarches nécessaires pour obtenir la révision du loyer.

Consultez la grille indicative des loyers, un outil pertinent pour définir plus objectivement le montant du loyer. → [FICHE 14 : Je consulte la grille indicative des loyers](#)

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.

Attention !



Visiter le bien loué

Le bailleur a le droit de visiter son bien loué pour des situations spécifiques. Par exemple, il peut vous demander de visiter le logement pour vérifier les compteurs, contrôler la réalisation de travaux ou relouer le logement. Il peut aussi réaliser une ou deux visites par an pour vérifier que vous remplissez vos obligations de locataire et que vous entretenez bien le logement. Cependant, cette visite doit être convenue avec le locataire et réalisée en sa présence. Le bailleur 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) .

Le bailleur peut posséder un double des clés du logement, mais ne pourra les utiliser qu'avec l'accord du locataire.

Attention !

Le locataire a le devoir de :

✓ Payer le loyer et éventuellement les charges à la date prévue

Il est conseillé de régler vos paiements par virement bancaire afin de d'en conserver la preuve. 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.

Payer son loyer reste obligatoire, même en cas d'insalubrité du logement, de conflit avec le propriétaire ou autres difficultés.

Attention !

✓ Prendre une assurance habitation (aussi appelée assurance incendie)

L'**assurance habitation** protège contre des dommages occasionnés aux briques, au mobilier mais aussi à des tiers (voisins, etc.). Elle indemnise en cas d'incendie, de dégâts des eaux, de catastrophes naturelles, de tempêtes, grêles, bris de verre, vol, vandalisme et dommages électriques. **Il est obligatoire que le locataire souscrive une assurance habitation.** En effet, le décret régional prévoit que le locataire est responsable sauf s'il prouve que ce n'est pas 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 habitation est à charge du locataire.

► Si le bail a été conclu avant le 1^{er} septembre 2018 :

Prendre une assurance habitation n'est **pas une obligation légale, mais le contrat de bail peut l'imposer**. Si le locataire n'a pas d'assurance habitation 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 1^{er} septembre 2018 :

Prendre une assurance habitation 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.

Attention !

Quel que soit le moment où un bail a été conclu, **il est vivement recommandé au locataire de prendre une assurance habitation**. En effet, en cas de sinistre, il devra payer pour les dégâts occasionnés 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.

✓ Avertir le propriétaire en cas de problème dans le logement

→ **FICHE 28 : Les démarches en cas de problème dans le logement**

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

✓ Gérer le logement en personne responsable

- Respecter le cas échéant le règlement d'ordre intérieur, dont vous devez avoir reçu une copie en même temps que le bail et l'état des lieux d'entrée;
- Entretien et réparer ce qui est à votre charge ou les dégâts que vous avez occasionnés (→ **FICHE 25 : Travaux à charge du propriétaire et du locataire**);
- Ne pas faire de transformations ou de travaux sans l'accord écrit du propriétaire;
- Ne pas sous-louer ou céder votre bail sans l'accord du propriétaire;
- En cas de vente ou de location, vous devez laisser visiter les lieux selon ce qui est prévu par le bail;

✓ Avertir le propriétaire s'il souhaite quitter le logement : « donner un préavis ».

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

→ **FICHE 34 : Résiliation du bail de résidence principale**

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);
- sécurité incendie;
- certificat énergétique (PEB);
- 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.

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.

QUESTION : 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.

www.droitsquotidiens.be



Réaliser les travaux à sa charge

Vous trouverez un tas d'infos sur les travaux à charge du propriétaire et du locataire à la → **FICHE 25 : Travaux à charge du propriétaire et du locataire.**



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'étudiants, aux sous-locations, aux cessions de bail d'immeuble ou de parties d'immeuble, etc.

Vous pouvez faire enregistrer votre contrat de bail **en ligne via MyMinfin** ou **par la poste** au moyen d'un formulaire standard à demander par téléphone (02/572.57.57) ou via le formulaire web SPF Finances.

Comment faire pour enregistrer un contrat de bail ?

<https://finances.belgium.be>

FICHE 25 TRAVAUX À CHARGE DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE

■ Responsabilité du locataire

Le locataire doit entretenir et maintenir son logement en bon état.

Entretien, travaux et réparations les plus courants à charge du locataire :

- Le nettoyage;
- Le cirage du parquet;
- Les petits entretiens tels que le ramonage de la cheminée, la purge des radiateurs, etc.;
- L'entretien et le détartrage de la chaudière et du chauffe-eau;
- Les petites réparations aux appareils électriques (hotte de cuisine, réfrigérateur) comme le remplacement des lampes de contrôle, des boutons de réglage, des piles, etc.;
- Le graissage et l'entretien du mécanisme des volets;
- Le remplacement de joints à la robinetterie;
- Le retrait des clous et chevilles et le colmatage des trous;
- Les réparations de ce qu'il abîme ou de ce que ses invités abîment;
- Le remplacement de vitres cassées;
- Le remplacement d'un pommeau de douche;
- L'entretien et le remplacement des prises.

Pour en savoir plus :

www.droitsquotidiens.be

■ 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).

Voici quelques exemples de travaux et réparations à charge du propriétaire :

- La remise aux normes et la réparation des réseaux d'électricité et de gaz, du système de ventilation, des systèmes de chauffage;
- L'alimentation en eau potable;
- Le changement d'un robinet ou d'un mitigeur;
- La réparation des canalisations et de la tuyauterie;
- Le remplacement de la chaudière;
- Le remplacement de revêtement du sol dû à sa vétusté;
- Le remplacement des fenêtres en cas de vétusté.

Attention !

L'incendie relève en principe de la responsabilité du locataire.

→ **FICHE 24 : Les devoirs du locataire et du propriétaire**

Le propriétaire et le locataire peuvent se mettre d'accord pour que les travaux soient pris en charge par le locataire, en contrepartie d'une exonération de loyer temporaire. Cet accord doit faire l'objet d'une clause spécifique, inscrite dans le contrat de bail de location. Cette clause doit préciser les travaux qui seront effectués par le locataire et les modalités de leur imputation sur le loyer. Il s'agit du **bail de rénovation** sur lequel vous trouverez plus d'infos dans la → **FICHE 16 : Bail étudiant, bail glissant, bail de colocation, bail de rénovation.**

À savoir 

Pour vous aider à savoir qui du propriétaire ou locataire doit prendre en charge tels ou tels travaux, vous pouvez consulter deux outils :

- ▼ La liste des réparations les plus courantes du SPW
- ▼ La grille indicative de vétusté des logements

Astuce 

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

1. Assurez-vous que les travaux sont bien à sa charge en consultant notamment la **liste exemplative des réparations les plus courantes du SPW** : <https://logement.wallonie.be>;
2. Avertissez le propriétaire **par téléphone** (pour la rapidité) **ET par écrit** (pour la preuve);
3. Si le propriétaire ne répond pas → **FICHE 28 : Les démarches en cas de problèmes dans le logement.**

Exemple :

Nom Prénom du locataire
Adresse numéro
Code postal Localité
Téléphone
Adresse email

Nom Prénom du (des) bailleur(s)
ou de son (ses) / leur(s) représentant(s)
Adresse numéro
Code postal Localité
Téléphone
Adresse email

Fait à Localité, 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 7 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

FICHE 26 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.

Des services pour vous accompagner dans vos démarches



Le CPAS (et son éventuel service énergie)

Vous rencontrez des difficultés de paiement de factures d'eau, d'électricité et de gaz et souhaitez être accompagné dans les questions de consommation d'énergie ?

Votre CPAS peut vous venir en aide de différentes manières :

- Il peut négocier un plan de paiement avec votre fournisseur d'énergie;
- Il peut vous accompagner dans un processus de guidance budgétaire;
- Il peut vous octroyer une aide sociale financière si votre situation financière est telle que, malgré vos efforts, vous ne pouvez plus payer vos factures de gaz et d'électricité.

- Certains CPAS possèdent un service énergie spécialisé en la matière.
- L'aide financière qui est accordée par le CPAS dépend d'un critère essentiel : l'atteinte à la dignité humaine. Cette aide est-elle nécessaire pour vous permettre de mener une vie conforme à la dignité humaine ? Ce critère essentiel est laissé à l'appréciation du CPAS et aux tribunaux du travail. Il peut donc exister des différences entre les aides accordées d'un CPAS à l'autre.

À savoir 

Comment l'obtenir ?

Contactez le service CPAS de votre commune dont les coordonnées sont disponibles à l'**annexe 1** ou via la carte interactive de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie : www.uvcw.be/fiches-locales



Service Régional de Médiation pour l'Énergie (SRME)

Le Service Régional de Médiation pour l'Énergie SRME est organisé au sein de la direction des services aux consommateurs et des services juridiques de la CWaPE, la Commission wallonne pour l'Énergie.

Le SRME est un service indépendant et gratuit qui est à votre disposition pour répondre à vos questions et/ou tenter de trouver une solution amiable au litige que vous rencontrez avec votre fournisseur d'électricité et/ou de gaz naturel ou avec gestionnaire de réseau.

Commission wallonne pour l'Énergie CWaPE

i



081 33.08.10 - srme@cwape.be
www.cwape.be/srme
Route de Louvain-la-Neuve, 4 bte 12
5001 NAMUR (Belgrade)



Les Guichets Énergie Wallonie

Les guichets Énergie Wallonie vous apportent des réponses personnalisées, neutres et objectives aux questions que vous vous posez sur l'énergie au sein de votre habitat.

Il peut s'agir de questions :

- techniques : choix technologiques, fonctionnement et rentabilité des installations;
- administratives : formalités PEB, aides et primes;
- sur les exigences réglementaires.

Voici les coordonnées des guichets Énergie de votre région :

Tournai



069 / 25.71.40
Rue de la Wallonie, 19-21
7500 Tournai



Comines-Warneton et Mouscron



056 / 33.49.11
Rue du Blanc-Pignon, 33
7700 Mouscron



Retrouvez tous les guichets Énergie de Wallonie sur ce site : <https://energie.wallonie.be>



Énergie 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.

Énergie Info Wallonie

081 / 24.70.10
info@energieinfowallonie.be
www.energieinfowallonie.be



Des aides financières en matière d'énergie



Tarif social pour l'électricité et/ou le gaz naturel

Le tarif social est un **tarif réduit pour le gaz et l'électricité octroyé à certaines catégories de personnes ou de ménages**. Il correspond au tarif le plus bas du marché. Il est identique dans toute la Belgique, quel que soit le fournisseur d'énergie ou le gestionnaire de réseau.

Pour qui ?

Vous pouvez bénéficier du tarif social pour votre habitation si vous, ou un membre de votre ménage :

- bénéficiez d'une **allocation du CPAS**;
- ou recevez une **allocation à la suite d'un handicap**;
- ou recevez une **aide pour les personnes âgées**;
- ou encore si vous êtes **locataire d'un appartement social** avec une chaudière collective au gaz.

Le SPF Economie a conçu un site internet sur lequel vous pouvez consulter votre situation personnelle par rapport à l'octroi automatisé du tarif social pour l'énergie. <https://economie.fgov.be>

À savoir

Depuis le 1^{er} juillet 2024, les ménages éligibles au tarif social qui consommaient de l'énergie via une installation collective peuvent enfin bénéficier de leur droit. Jusqu'à présent, cette aide était inaccessible sans compteur individuel. Désormais, ces ménages peuvent prétendre à une prime.

Comment l'obtenir ?

Le tarif social est **automatique pour les catégories** de personnes citées ci-dessus et il n'y a aucune démarche à effectuer pour en bénéficier.

Il est cependant recommandé de **vérifier, sur la facture, que le tarif social est bien appliqué**. Le fournisseur doit l'indiquer. En effet, il peut arriver que le tarif social n'ait pas été appliqué automatiquement. Dans ce cas, **il faut transmettre une attestation au fournisseur d'énergie chaque année**.

Selon la catégorie à laquelle vous appartenez, vous devez demander l'attestation auprès de l'une des institutions sociales compétentes suivantes :

- Le CPAS de votre commune;
- Le SPF Sécurité sociale, Direction générale des Personnes handicapées;
- Le Service fédéral des Pensions;
- L'AVIQ.

Pour plus d'infos : <https://economie.fgov.be>

Contact Center du SPF Economie

0800 / 120.33
info.eco@economie.fgov.be

Cellule Énergie sociale du SPF Economie

soc.ener@economie.fgov.be

Service Régional de Médiation pour l'Énergie (SRME) Commission wallonne pour l'Énergie (CWaPE)

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

081 / 33.08.10 - srme@cwape.be

Allocation financière du Fonds Social Chauffage

Si vous avez des difficultés financières, le Fonds Social Chauffage peut payer une partie ou l'entièreté de votre facture de chauffage.

Le Fonds Social Chauffage offre 2 types d'aides financières :

- Allocation de volume par litre : Pour le remplissage de votre citerne de mazout ou de gaz propane, livré en vrac à votre domicile.
- Montant fixe unique (forfait) par an : Pour le fioul domestique (mazout de chauffage) ou le pétrole lampant (type c) que vous achetez en petites quantités dans des jerricans (bidons), destinés aux poêles à mazout ou aux poêles à pétrole.

Pour quels types de chauffage ?



Le Fonds Social Chauffage **intervient** pour :

- le mazout de chauffage (également appelé gasoil de chauffage ou fioul domestique);
- le pétrole lampant (type c) acheté au litre à la pompe;
- le gaz propane en vrac.



Le Fonds Social Chauffage **n'intervient pas** pour le chauffage :

- au gaz naturel par raccordement au réseau de distribution de ville;
- au gaz propane ou gaz butane en bonbonne;
- à l'électricité;
- aux pellets;
- au bois de chauffage;
- etc.

Pour qui ?

- les bénéficiaires de l'intervention majorée de l'assurance maladie invalidité (statut BIM) ;
- les ménages dont les revenus sont inférieurs à un certain montant annuel défini;
- les ménages en situation de surendettement.

Comment l'obtenir ?

Si vous pensez pouvoir bénéficier du soutien du Fonds Social Chauffage, vous devez vous adresser au CPAS de votre commune dans les 60 jours calendrier suivant la livraison.

Pour plus d'informations, adressez-vous au CPAS de votre commune (voir [annexe 1](#)), téléphonez au numéro de téléphone gratuit du Fonds Social Chauffage 0800/90.929 ou consultez leur site web : www.fondschauffage.be

Retrouvez les coordonnées du CPAS de votre commune via la carte interactive de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie : www.uvcw.be/fiches-locales ou à l'[annexe 1](#).

Fonds Social de l'Eau (FSE)

Le Fonds Social de l'Eau (FSE) est un mécanisme d'aide au paiement des factures d'eau des ménages en difficulté. Cette intervention financière peut servir à payer le montant de la facture d'eau, des frais et intérêts de retard et des frais d'huissier.

Cette aide financière est limitée à 544€* par ménage par an (montants 2024), majorés de 122€ par personne à partir de la 4^e personne faisant partie du ménage du consommateur en défaut de paiement.

* Ce montant est indexé chaque année.

Pour qui ?

Tout consommateur qui remplit toutes les conditions suivantes :

- est susceptible de bénéficier, à quelque titre que ce soit, d'une aide sociale;
- qui jouit de l'eau à sa résidence principale (généralement son domicile);
- pour un usage exclusivement domestique répondant à ses besoins et ceux de son ménage;
- qui se trouve en défaut de paiement et/ou en difficulté financière.

Comment l'obtenir ?

Pour l'obtenir, il faut en faire la demande au CPAS de la commune où le consommateur est domicilié. Le CPAS compétent analyse la situation du consommateur en difficulté de paiement. Le CPAS statue dans les 30 jours, transmet sa décision au consommateur par recommandé et en informe également le distributeur. Si la décision est positive, le distributeur prélève le montant sur le FSE pour apurer la facture du consommateur. Il informe le consommateur par courrier de la prise en charge totale ou partielle de la facture d'eau par le FSE.

L'intervention du FSE est un montant disponible au sein du **droit de tirage du CPAS de la commune** où est domicilié le consommateur.

Le droit de tirage est un principe qui consiste à accorder pour une période déterminée à chaque CPAS une dotation dans laquelle ce dernier peut puiser pour réaliser certaines actions.

Le FSE peut intervenir pour autant que ce droit de tirage soit suffisant :

- Dès réception de la facture par le consommateur, avant même l'émission de la mise en demeure reçue du distributeur;
- Si le consommateur est en règlement collectif de dettes;
- Si le consommateur a déjà payé ses factures d'eau mais sollicite une aide sociale;
- En faveur du consommateur qui n'a pas de compteur à son nom (une procédure spécifique est prévue);
- Si le dossier est déjà en justice;
- Pour éviter la pose d'un limiteur de débit.

À savoir

Attention

Dans le cas où un consommateur en difficulté de paiement déménage et change de commune, c'est le CPAS de la commune où est domicilié le consommateur qui est compétent pour la gestion du Fonds social de l'eau et non celui de la commune où se trouvait le compteur d'eau pour lequel une facture n'a pas été honorée.

€ Fonds des Améliorations Techniques (FAT)

Le Fonds des Améliorations Techniques (FAT) est une enveloppe globale disponible chez le distributeur d'eau pour des dépenses liées à la **gestion rationnelle de l'eau**. Il intervient dans les dépenses d'améliorations techniques réalisées pour des consommateurs en défaut de paiement ou bénéficiaires de l'aide sociale.

Voici une liste indicative des améliorations techniques pour lesquelles le FAT peut intervenir, au bénéfice du propriétaire et/ou du locataire.

Améliorations techniques pour le propriétaire et le locataire

Appareils visant à réduire la consommation d'eau ou à rendre le fonctionnement des appareils plus efficace (chasses d'eau économiques, robinets et pommeaux de douche à flux réduit, mousseur, etc.). Ces appareils peuvent faire l'objet d'un achat groupé par le CPAS qui conviendra des modalités avec le distributeur.

Recherche de fuite sur installation privée (canalisations souterraines)

Placement de réducteurs de pression en vue de diminuer les consommations et d'éviter la mise en décharge d'eau potable via le groupe de sécurité du boiler

Diagnostic personnalisé par un expert (visite d'un plombier, suivi des consommations par un agent technique, etc.) en cas de surconsommation (50% par rapport à la consommation moyenne) dont la cause serait une suspicion de fuite. A cet effet, un outil de la SWDE permet d'en faire l'analyse.

Prestation d'un agent du CPAS ou de la commune pour aider les personnes qui ont des difficultés de déplacement ou d'accès (personnes âgées, personnes handicapées, etc.) pour relever leur compteur

Améliorations techniques pour le propriétaire

Travaux destinés à une meilleure gestion de la consommation (déplacement ou modification de raccordement pour un meilleur accès au compteur et contrôle de la consommation)

Intervention dans le coût d'une réparation de fuite ou dans la mise en conformité de l'installation (entretien de l'installation, entretien de la tuyauterie apparente et non-apparente, actions de prévention contre le gel, isolation des conduites et du compteur, etc.)

Travaux destinés à réduire le risque de survenance de fuite (remplacement de canalisations vétustes entre la cavette et l'habitation, déplacement du compteur en cave pour certaines implantations en cavette ne se justifiant plus).

Pour qui ?

Tout consommateur qui remplit l'ensemble des conditions suivantes :

Propriétaire	Locataire
- est susceptible de bénéficier, à quelque titre que ce soit, d'une aide sociale, sur base de l'initiative du CPAS; - qui jouit de l'eau à sa résidence principale (généralement son domicile); - pour un usage exclusivement domestique répondant à ses besoins et ceux de son ménage; - qui se trouve en défaut de paiement et/ou en difficulté financière.	

Si le consommateur n'est que locataire, seules les dépenses non expressément dévolues au propriétaire pourront être financées.

Attention !

Comment l'obtenir ?

Pour l'obtenir, le consommateur doit **en faire la demande au CPAS de la commune où il est domicilié**.

Les étapes de la demande d'intervention du FAT

1 Le CPAS analyse la situation du consommateur en difficulté, en fonction de son statut de propriétaire usager ou de locataire usager.

Si le consommateur remplit l'ensemble des conditions :

2 Le CPAS demande au consommateur de communiquer un **devis pour les travaux** et/ou assiste le consommateur dans ce type de **démarches**;

3 Le CPAS envoie au distributeur d'eau le **formulaire de demande d'intervention du FAT** et le devis;

4 Le distributeur d'eau analyse la demande et communique sa décision au CPAS dans les **30 jours** (Il peut s'agir d'un montant forfaitaire, d'une prise en charge partielle ou totale de la facture ou encore d'un refus motivé);

Si le devis est accepté par le distributeur d'eau :

5 Le distributeur d'eau paie l'acompte éventuel des travaux au CPAS dans les **deux semaines** qui suivent l'acceptation du devis;

6 Le CPAS vérifie la bonne exécution des travaux, conformément au devis établi pour valider le paiement de la facture finale;

7.1 Le distributeur d'eau paie le CPAS sur base de la présentation de la facture finale dans les 15 jours de réception de celle-ci ;

7.2 OU paie le prestataire de service sur base de la présentation de la facture finale.



Prime MEBAR II

La prime Mébar II est une **aide financière** accordée par la Région wallonne aux ménages à revenu modeste pour la **réalisation, dans leur logement, de travaux qui vont leur permettre d'utiliser plus rationnellement l'énergie**.

Il peut s'agir du remplacement de châssis ou de portes extérieures, de travaux d'isolation, de l'installation d'un poêle, du gainage d'une cheminée, du placement d'une chaudière ou d'un chauffe-eau, etc.

La liste complète des travaux concernés se trouve dans l'**Arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 1998** : www.wallex.wallonie.be

Pour qui ?

Les ménages (locataires ou propriétaires de son logement) ayant des revenus modestes, c'est-à-dire dont les ressources ne sont pas supérieures à la somme des montants du revenu d'intégration pour chacun de ses membres, majorée de 30%.

La subvention peut aussi être accordée à un ménage ou un demandeur vivant dans une caravane ou un chalet situé dans un camping ou un parc résidentiel de week-end.

Si le demandeur est locataire, il doit obtenir au préalable l'accord de son propriétaire.

À savoir

Comment l'obtenir ?

Introduisez votre demande auprès du CPAS de la commune dans laquelle vous résidez (voir [annexe 1](#)). C'est le CPAS 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.



Compteur à budget

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



Avantages :

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



Inconvénients :

- Vous pouvez vous retrouver sans énergie quand le solde de la carte est épuisé, malgré le crédit de secours ;
- Les dépenses sont souvent concentrées en hiver car il n'y a pas d'étalement de la charge financière sur toute l'année.

Pour en savoir plus : www.ores.be/faq/compteur-a-budget



Les locataires peuvent avoir droit à des primes et aides financières pour payer leur loyer lorsque leurs revenus sont insuffisants. En outre, il existe différents services pour les accompagner dans leurs démarches.

Des services pour vous accompagner dans vos démarches

Les Associations de Promotion du Logement

Tournai

Le DAL



069 / 30.44.29
Rue de Paris, 7
7500 Tournai



L'Étape



069 / 68.75.62
www.letape.be
Rue des Croisiers, 22
7500 Tournai



Mouscron et Comines

La Source



056 / 48.05.57
lasourceapl@gmail.com
Rue de Wervicq, 66
7780 Comines



Info-Conseils Logement

Avez-vous droit à un logement social? De quelles primes, de quelles aides ou de quels avantages pouvez-vous bénéficier pour votre projet immobilier? Quels formulaires remplir et comment? À quels organismes vous adresser?

Mises en place par le SPW Logement, les permanences Info-Conseils Logement sont ouvertes à tous. Elles ont lieu dans les Espaces Wallonie d'Arlon, Charleroi, Liège, La Louvière, Mons, Namur, Nivelles, Tournai et Verviers.

Permanences locales uniquement sur rendez-vous via
<https://spwqec.qmatic.io/booking/singlebooking/serviceselection>

Info-Conseils Logement



081 / 33.23.10
ou 0475 / 50.80.00
Numéro gratuit : 1718



Le CPAS de votre commune

Retrouvez les coordonnées du CPAS de votre commune via la carte interactive de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie : www.uvcw.be/fiches-locales ou à l'**annexe 1**.

Des aides financières en matière de logement



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 l'obtenir?

Pour l'obtenir, il faut introduire votre demande auprès du CPAS de votre commune.
Voir **annexe 1**



Allocation de Déménagement et de Loyer (ADeL) de la Région wallonne

Pour qui?

Ces allocations sont des aides financières liées aux logements destinés 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 à charge un-des enfant-s porteur-s d'un handicap et qui quittent un logement inadapté pour louer un logement salubre et adapté;
- sont sans-abri et qui deviennent locataires d'un logement salubre.

Comment l'obtenir?

Dans un délai de **6 mois à dater du début du contrat de bail**, téléchargez le formulaire de demande et complétez-le [Formulaire «Allocations de déménagement et de loyer»](#)

A renvoyer à :

**Service Public de Wallonie
Département du logement
Service ADEL**

Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 Jambes

081/33.22.32
adel.logement@spw.wallonie.be

Cette prime nécessite que le logement respecte scrupuleusement les normes de salubrité.

→ **FICHE 29 : Mon logement est insalubre**

Attention



Prime à l'installation du CPAS

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 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 l'obtenir ?

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. Voir [annexe 1](#)

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

Le locataire **reçoit généralement la visite de l'assistant social 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.**

Attention !



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/de préavis supporté. L'indemnité ou les mois de préavis doivent avoir été effectivement versés au propriétaire.

Comment l'obtenir ?

Retrouvez les démarches à effectuer sur le site de la Wallonie : www.wallonie.be



L'allocation pour les ménages en attente d'un logement social

L'allocation d'attente logement (en abrégé AAL) est une aide financière mensuelle octroyée par la Wallonie, depuis le 1^{er} janvier 2023. Cette allocation est destinée aux ménages avec des revenus précaires, titulaires d'un bail d'habitation privée et en attente d'un logement social depuis plus de 18 mois.

Pour qui ?

Les personnes qui entrent dans les conditions suivantes :

- Être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé ;
- Être belge ou détenteur d'un titre de séjour en Belgique ;
- Être titulaire d'un bail d'habitation privée en Wallonie (sauf Communauté Germanophone) et y résider ;
- Être sur liste d'attente à un logement d'utilité publique depuis au moins 18 mois ;
- Ne pas être plein propriétaire ;
- Ne pas avoir disposé de revenus imposables globalement (N-2) de plus de :
 - 15 500 € pour une personne isolée
 - 21 200 € pour des cohabitants

(Montants augmentés de 2 900 € par enfant ou par personne handicapée à charge)

Ces montants peuvent varier. Vérifiez ces montants sur le site de la Wallonie :

www.wallonie.be

Comment l'obtenir ?

Le formulaire de demande pour obtenir l'AAL est envoyé aux candidats en attente d'un logement social par la société de logement à laquelle ils sont inscrits.

Au moment du renouvellement de votre candidature à un logement social, vous devrez :

- compléter et signer le formulaire de demande d'allocation d'attente logement (AAL) qui sera joint au courrier de renouvellement de candidature envoyé par votre Société de Logement Social (SLS) de référence ;
- transmettre ce formulaire à votre société de logement de service public de référence.

L'AAL ne peut pas être cumulée avec l'allocation de loyer ADeL.

En revanche, elle peut être cumulée avec :

- l'allocation de déménagement ADeL ;
- l'indemnité de rupture de bail ;
- l'allocation de loyer octroyée par une agence immobilière sociale (AIS) ou par une association de promotion du logement (APL), sans dépasser le plafond de 225 €/mois par ménage.

Pour plus d'infos : www.wallonie.be

À savoir

4. Gérer un problème en lien avec son logement

FICHE 28 LES DÉMARCHES EN CAS DE PROBLÈME DANS LE LOGEMENT

Des services pour vous accompagner dans vos démarches

Vous avez une question ou souhaitez être accompagné dans vos démarches ?
Vous pouvez contacter :

Les Associations de Promotion du Logement

Tournai

Le DAL



069 / 30.44.29
Rue de Paris, 7
7500 Tournai



L'Étape



069 / 68.75.62
www.letape.be
Rue des Croisiers, 22
7500 Tournai



Mouscron et Comines

La Source



056 / 48.05.57
lasourceapl@gmail.com
Rue de Wervicq, 66
7780 Comines



Info-Conseils Logement

Avez-vous droit à un logement social ? De quelles primes, de quelles aides ou de quels avantages pouvez-vous bénéficier pour votre projet immobilier ? Quels formulaires remplir et comment ? À quels organismes vous adresser ?

Mises en place par le SPW Logement, les permanences Info-Conseils Logement sont ouvertes à tous. Elles ont lieu dans les Espaces Wallonie d'Arlon, Charleroi, Liège, La Louvière, Mons, Namur, Nivelles, Tournai et Verviers.

Permanences locales uniquement sur rendez-vous via
<https://spwqec.qmatic.io/booking/singlebooking/serviceselection>

Info-Conseils Logement



081 / 33.23.10
ou 0475 / 50.80.00
Numéro gratuit : 1718



Aide juridique

Bureau d'Aide Juridique de Tournai

069/36.00.08

Place du Palais de Justice, 4 - 7500 Tournai

Bureau d'Aide Juridique de Mouscron

Avenue Royale, 5 - 7700 Mouscron

056/39.06.61 (uniquement sur rendez-vous)

Permanence juridique du CPAS de Comines-Warneton

056/39.39.39 (le deuxième jeudi du mois)
baj@barreaudedinant.be

Rue de Ten-Brielen, 160 - 7780 Comines



L'association Wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires

L'association Wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires



info.awccpl@gmail.com
Rue des Brasseurs, 103/13
5000 Namur



Le CPAS de votre commune

Les agents du CPAS peuvent vous informer, vous conseiller et vous orienter en matière d'hébergement et de logement.

Retrouvez les coordonnées du CPAS de votre commune via la carte interactive de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie : www.uvcw.be/fiches-locales ou à l'**annexe 1**.

Quelles démarches entreprendre ?

Il peut arriver à tout locataire de se retrouver face à une difficulté liée à la gestion de son logement. Ce guide vous propose des démarches, à entreprendre étape par étape, afin de vous aider à trouver une solution.



ÉTAPE 1 : accord à l'amiable

Si le locataire rencontre un problème dans son 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 en organisant une rencontre.

Si un accord est trouvé, il est conseillé de mettre **par écrit** l'accord convenu entre les deux parties de manière la plus détaillée possible et en n'oubliant pas de le dater et de le signer.

Pour rappel, vous pouvez consulter les droits et devoirs du propriétaire et du locataire.

→ **FICHE 23 : Les droits du locataire et du propriétaire**

→ **FICHE 24 : Les devoirs du locataire et du propriétaire**

2

ÉTAPE 2 : lettre recommandée

Si les appels téléphoniques ou rencontres n'apportent aucune solution, le locataire peut tout d'abord envoyer un simple courrier (sans accusé de réception) ou un email au propriétaire de son logement. Il peut ensuite envoyer au propriétaire, 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 du locataire
Adresse et numéro
Code postal et localité
Téléphone
Adresse email

À l'attention de Madame, Monsieur
Nom Prénom du propriétaire
Adresse numéro
Code postal 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 forcée 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 contrainte 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 [Lieu], le [date]
Signature

3

ÉTAPE 3 : médiation

Vous pouvez également faire appel à un service de médiation pour trouver un compromis et éviter d'aller en justice. Si la médiation n'aboutit pas à une solution, vous pourrez quand même aller en justice par la suite.

- Renseignez-vous auprès de votre commune : il y a des services de médiation gratuits dans de nombreuses communes.
- Consultez la liste des médiateurs agréés sur le site de la Commission fédérale de médiation : www.cfm-fbc.be/fr/trouver-un-mediateur

Maison de l'habitat



069/33.24.51
mediation@tournai.be
Rue des Corriers, 14
7500 Tournai

i

4

ÉTAPE 4 : 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.

Exemple
de courrier de
mise en demeure

Nom Prénom du locataire
Adresse et numéro
Code postal et localité
Téléphone
Adresse email

À l'attention de Madame, Monsieur
Nom Prénom du propriétaire
Adresse numéro
Code postal Localité

[Lieu, date]

Objet : Mise en demeure

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 vous ai tout d'abord adressé me vois une 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.

Puisque [ces actions demandées] n'ont pas débuté en date du [date], par la présente, je vous mets en demeure de les réaliser avant le [date].

À défaut de réalisation de [ces actions demandées] dans ce délai, je n'aurai d'autre choix que de porter cette affaire devant le juge de paix du canton [Lieu du Canton].

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

Fait à [Lieu], le [date]
Signature

ÉTAPE 5 : procédure en conciliation

Si le propriétaire ne répond pas 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'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.



Avantages de la procédure

- Gratuite et sans frais administratifs;
- Rapide;
- Qui peut se faire sans avocat;
- 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.



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 procès-verbal d'accord n'est pas respecté, il faudra introduire une requête auprès du juge de paix.

Justice de paix de Tournai

Bd Léopold, 72 - 7500 Tournai
069 / 53.25.70

Justice de paix de Mouscron

Place Lamartine, 1 - 7700 Mouscron
056 / 33.22.33

Exemple de demande de
conciliation au juge de paix

Nom Prénom du locataire
Adresse et numéro
Code postal et localité
Téléphone
Adresse email

À l'attention de Mme / M. le juge de paix
du Canton de ...
Adresse et numéro
Code postal et localité

[Lieu, date]

Madame / Monsieur le / la 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 / la juge de paix, en l'expression de mes sentiments distingués.

Signature

ÉTAPE 6 : requête auprès du juge de paix

Si la conciliation n'a pas abouti à un procès-verbal d'accord ou si ce procès-verbal n'est pas respecté, 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 : www.avocats.be

Les personnes ayant peu de revenus peuvent s'adresser au **bureau d'aide juridique** de leur région afin d'avoir une information juridique ou d'obtenir l'assistance d'un avocat désigné par le Barreau.

Bureaux d'aide juridique

Bureau d'Aide Juridique de Tournai

069 / 36.00.08

Place du Palais de Justice, 4 - 7500 Tournai

Bureau d'Aide Juridique de Mouscron

Avenue Royale, 5 - 7700 Mouscron

056 / 39.06.61 (uniquement sur rendez-vous)

Permanence juridique du CPAS de Comines-Warneton

056 / 39.39.39 (le deuxième jeudi du mois)
baj@barreaudedinant.be

Rue de Ten-Brielen, 160 - 7780 Comines

FICHE 29 MON LOGEMENT EST INSALUBRE

Votre logement ne semble pas 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.

Pour plus d'infos : [Brochure SPW « La qualité des logements en Wallonie »](#)

Des services pour vous accompagner dans vos démarches

Vous avez une question ou souhaitez être accompagné dans vos démarches ?

Vous pouvez contacter :

Tournai

Le DAL



069 / 30.44.29
Rue de Paris, 7
7500 Tournai



L'Étape



069 / 68.75.62
www.letape.be
Rue des Croisiers, 22
7500 Tournai



Mouscron et Comines

La Source



056 / 48.05.57
lasourceapl@gmail.com
Rue de Wervicq, 66
7780 Comines



Info-Conseils Logement



081 / 33.23.10
ou 0475 / 50.80.00
Numéro gratuit : 1718



Le CPAS de votre commune

Les agents du CPAS peuvent vous informer, vous conseiller et vous orienter en matière d'hébergement et de logement.

Retrouvez les coordonnées du CPAS de votre commune via la carte interactive de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie : www.uvcw.be/fiches-locales ou à l'**annexe 1**.

Votre propriétaire tarde à réaliser les travaux de remise aux normes ?
Voici les démarches que vous pouvez entreprendre.

1

ÉTAPE 1 : accord à l'amiable

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

Si un accord est trouvé, il est conseillé de mettre par écrit l'accord convenu entre les deux parties de manière la plus détaillée possible et en n'oubliant pas de le dater et de le signer.

Pour rappel, vous pouvez consulter les droits et devoirs du propriétaire et du locataire.

→ [FICHE 23 : Les droits du locataire et du propriétaire](#)

→ [FICHE 24 : Les devoirs du locataire et du propriétaire](#)

2

ÉTAPE 2 : lettre recommandée

En cas d'échec, nous vous invitons à envoyer une lettre recommandée au propriétaire avec accusé de réception dans laquelle vous dressez la liste des problèmes que vous rencontrez et lui demandez d'y remédier. Sauf urgence, laissez-lui un délai d'un mois pour se manifester.

Attention

En cas d'urgence (par exemple, si vous n'avez pas de moyen de chauffage en hiver), vous pouvez **passer par un avocat pour introduire une procédure en référé**, c'est-à-dire une procédure d'urgence qui permet de demander à un juge des mesures provisoires.

Exemple de courrier

Nom Prénom du locataire
Adresse et numéro
Code postal et localité
Téléphone
Adresse email

À l'attention de Madame, Monsieur Nom
Prénom du propriétaire
Adresse et numéro
Code postal et localité

[Lieu, date]

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(e) 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

3

ÉTAPE 3 : médiation

Vous pouvez également faire appel à un service de médiation pour trouver un compromis et éviter d'aller en justice. Si la médiation n'aboutit pas à une solution, vous pourrez quand même aller en justice par la suite.

- Renseignez-vous auprès de votre commune : il y a des services de médiation gratuits dans de nombreuses communes.
- Consultez la liste des médiateurs agréés sur le site de la Commission fédérale de médiation. www.cfm-fbc.be/fr/trouver-un-mediateur

4

ÉTAPE 4 : enquête de salubrité

Passé le délai accordé dans la lettre recommandée, adressez une demande d'enquête de salubrité au service salubrité de votre commune si elle est agréée ou à la Région wallonne si ce n'est pas le cas.

Joignez à votre demande la preuve de votre envoi : une copie de la lettre recommandée et l'accusé de réception.

Voici le lien pour télécharger le document d'enquête de salubrité :

📄 [Formulaire de demande d'enquête](#)

Une visite domiciliaire sera programmée et un rapport mentionnant les éventuels manquements aux critères minimaux de salubrité sera établi.

Pour plus d'infos : [introduire-une-demande-d'enquete-de-salubrite](#)

Tournai



069 / 33.23.16
logement.salubrite@tournai.be
Rue Saint-Martin, 52
7500 Tournai



Mouscron



056 / 86.05.95
Rue de Courtrai, 63
7700 Mouscron



Comines-Warneton



056 / 56.10.20 - 056 / 56.10.66
accueil@villedecomines-warneton.be
Place Sainte-Anne, 21
7780 Comines-Warneton



Le délai pour obtenir une visite domiciliaire peut être long (plusieurs mois).

À savoir 💡

Deux cas de figure sont possibles après l'enquête de salubrité :

4.1

ÉTAPE 4.1 : le logement est déclaré insalubre et inhabitable

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.

Obtenir un arrêté d'inhabitabilité (document officiel qui atteste que votre logement est insalubre) 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.

Attention !

4.2

ÉTAPE 4.2 : le logement est déclaré insalubre et améliorable

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

Dans ce cas, vous pouvez vous référer à la procédure décrite dans la

→ [FICHE 28 : Les démarches en cas de problème dans le logement.](#)

5

ÉTAPE 5 : donner son renon ou ne pas renouveler son bail

N'oubliez pas que vous pouvez aussi choisir de donner un renon légal au propriétaire afin de quitter votre logement et retrouver un logement adapté à vos besoins. Donner son renon signifie que vous souhaitez mettre fin à votre contrat de bail en cours d'exécution.

Il est également possible d'envoyer un courrier de non-renouvellement de bail. Ainsi, vous occuperez le logement jusqu'à la date de fin de votre contrat de bail. De fait, 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. → [FICHE 34 : Résiliation du bail de résidence principale](#)

■ 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 bailleur 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. La personne concernée par cette expulsion peut refuser d'être accompagnée par le CPAS.

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 encombrant 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.

Toute expulsion nécessite un jugement.

Attention !

■ Que faire face aux expulsions ? Quels sont les droits des personnes menacées d'expulsion ? Quel est le rôle des communes, des CPAS ou de la Région wallonne ?



Consultez la brochure « AGIR FACE AUX EXPULSIONS DE LOGEMENT EN WALLONIE - Petit guide juridique et pratique pour locataires menacés d'expulsion et pour les personnes qui les soutiennent » réalisée par le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat ASBL. Cette brochure tente de répondre à ces questions et bien d'autres : www.rwdh.be

■ À qui puis-je demander de l'aide ?

Le CPAS de votre commune

Le CPAS de votre commune 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, vous pouvez introduire une demande d'aide auprès du CPAS de votre commune.

Retrouvez les coordonnées du CPAS de votre commune via la carte interactive de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie : www.uvcw.be/fiches-locales ou à l'**annexe 1**.

La justice de paix de votre canton

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

Justice de paix de Tournai
Bd Léopold, 72 - 7500 Tournai
069 / 53.25.70

Justice de paix de Mouscron
Place Lamartine, 1 - 7700 Mouscron
056 / 33.22.33

La justice de paix compétente est celle de la commune où se situe le bien loué.

Attention !

Les autres services d'aide

Urgence sociale

Contactez le 1718. C'est un numéro gratuit et accessible de 8h30 à 17h tous les jours ouvrables.

DUS de Tournai



069 / 88.44.88
du lundi au vendredi de 8h00 à 17h00
0477 / 37.37.97
du lundi au vendredi de 17h00 à 8h00
et les weekends et jours fériés
Rue de la citadelle, 118 - 7500 Tournai



DUS de Mouscron



056 / 39.04.09
Avenue Royale, 5
7700 Mouscron



Aide juridique

Bureau d'Aide Juridique de Tournai

069/36.00.08
Place du Palais de Justice, 4 - 7500 Tournai

Bureau d'Aide Juridique de Mouscron

Avenue Royale, 5 7700 Mouscron
056/39.06.61 (uniquement sur rendez-vous)

Permanence juridique du CPAS de Comines-Warneton

056/39.39.39 (le deuxième jeudi du mois)
baj@barreaudedinant.be
Rue de Ten-Brielen, 160 7780 Comines

La liste des avocats spécialisés peut être obtenue au barreau de l'Ordre des avocats de votre région. Adresses des barreaux : www.avocats.be

Les Associations de Promotion du Logement (APL)

Tournai

Le DAL

Le DAL vous propose un accompagnement spécialisé dans les problématiques du logement.

Nos services :

- permanence administrative et juridique en matière de logement ;
- le soutien à la recherche d'un logement ;
- animation d'ateliers collectifs.

Nos projets :

- bail glissant ;
- lutte contre les expulsions ;
- lutte contre les logements vides ;
- habitat alternatif.



069 / 30.44.29
Rue de Paris, 7
7500 Tournai



APL

L'Étape

L'Étape vous aide en favorisant l'intégration sociale par la mise à disposition de logements décents et vous procure une assistance administrative, technique et juridique relative au logement, prioritairement aux ménages en état de précarité. Accompagnement personnalisé et guidance budgétaire sont également proposés.



069 / 68.75.62
www.letape.be
Rue des Croisiers, 22
7500 Tournai



APL

Mouscron et Comines

La Source

Notre service intervient sur le territoire de Comines-Warneton et Mouscron.

Notre service vous aide à trouver un logement et/ou à veiller au maintien dans le logement. Pour ce faire nous proposons divers services :

- gestion budgétaire ;
- guidance socio-éducative ;
- participation à des ateliers/activités ;
- aide dans la recherche de logement ;
- distribution de colis alimentaires ;
- deux permanences par semaine ouvertes à tout public.



056 / 48.05.57
lasourceapl@gmail.com
Rue de Wervicq, 66
7780 Comines



APL

1

ÉTAPE 1 : accord à l'amiable

Essayez de **trouver une solution en privilégiant le dialogue avec votre voisin**. Le dialogue aide souvent à résoudre les problèmes.

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

2

ÉTAPE 2 : médiation

S'il n'y pas de solution possible, vous pouvez faire appel à un **médiateur**. La médiation offre aux citoyens 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.

- Renseignez-vous auprès de votre commune : il y a des services de médiation gratuits dans de nombreuses communes.
- Consultez la liste des médiateurs agréés sur le site de la Commission fédérale de médiation : www.cfm-fbc.be

Maison de l'habitat

069 / 33.24.51
mediation@tournai.be
Rue des Corriers, 14
7500 Tournai

i

3

ÉTAPE 3 : et si la médiation ne fonctionne pas ?

Si la médiation ne permet pas de résoudre le conflit, vous pouvez :

- **introduire une procédure en conciliation auprès du juge de paix**
→ [FICHE 28 : Les démarches en cas de problème dans le logement](#)
- **demandeur l'aide d'un service d'accueil des victimes**

Vous vous posez des questions : « Quelles sont les suites données à ma plainte ? Quels sont mes droits en tant que victime d'infraction pénale ? À qui m'adresser ? » Vous pouvez faire appel gratuitement à un assistant de justice du Service d'accueil des victimes. Tout au long de la procédure judiciaire, ce professionnel est à votre écoute, répond à vos questions, vous accompagne et vous informe sur vos droits.

Service d'assistance aux victimes de Tournai

069 / 25.02.45
069 / 25.02.38
Rue du Becquerelle, 24
7500 Tournai

i

Service d'assistance aux victimes de Comines-Warneton

056 / 55.00.73
0474 / 61.71.44
Rue de Warneton, 13
7780 Comines

i

Service d'assistance aux victimes de Mouscron

056 / 86.31.40
Rue Henri Debavay, 25
7700 Mouscron

i

- **contacter votre agent de quartier**

L'agent de quartier est un policier responsable de la zone dans laquelle vous habitez. Il est régulièrement présent dans votre quartier et est au courant de ce qu'il s'y passe. Il est chargé de veiller au vivre ensemble et de prévenir les conflits. Les coordonnées de votre agent de quartier se trouvent sur le site internet de la police locale, mais vous pouvez aussi les demander au commissariat de police le plus proche de chez vous.

- **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 plus d'infos : www.unia.be

■ Cadre légal de la domiciliation

La loi sur le registre de la population (domiciliation) du 16 juillet 1992 stipule qu'«aucun refus d'inscription à titre de résidence principale ne peut être opposé pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire». Cela signifie que **la commune ne peut pas refuser de vous domicilier à l'endroit où vous habitez par exemple, parce que le logement est insalubre ou qu'il se trouve sur un site de tourisme** (camping par exemple).

Mais la loi du 9 novembre 2015 rend la **domiciliation** dans un de ces lieux «**provisoire**» tant que l'irrégularité n'est pas résolue par l'instance judiciaire ou administrative habilitée à cet effet. L'inscription provisoire prend fin dès que les personnes ont quitté le logement ou qu'il a été mis fin à la situation irrégulière.

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

Si la commune refuse l'inscription dans ses registres de la population, une contestation de la décision est possible dans les 30 jours.

■ Radiation

Si la commune connaît votre nouvelle adresse, il ne s'agit pas d'une radiation. Elle transfère l'information à votre nouvelle commune pour que vous y soyez domicilié.

En revanche, si l'irrégularité est démontrée (votre domicile ne correspond plus à la réalité) et si la commune ne connaît pas votre nouvelle adresse, vous pouvez être **radié d'office des registres de la population**.

La commune ne doit pas nécessairement attendre 6 mois pour vous radier. Elle peut le faire avant ce délai, si elle est certaine que vous n'occupez plus votre domicile. Si la commune n'a pas de certitude, l'agent de quartier doit passer plusieurs fois à votre domicile et laisser un avis de passage ou vous envoyer une convocation. Dans ce cas, vous pouvez apporter des éléments concrets pour éviter une radiation. Après 6 mois, si la commune ne vous a pas trouvé, elle est obligée de vous radier.

Attention !

■ Comment contester la décision de la commune ?

1 ÉTAPE 1 : demander la décision écrite de la commune

2 ÉTAPE 2 : écrire au ministre de l'Intérieur par courrier ou par email

Vous mentionnerez :

- 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 ;
- la date et la signature du demandeur.

Ministre de l'Intérieur
Direction générale Institutions
et Population



02 / 518.21.40
CallCenterRRN@rrn.fgov.be
Parc Atrium
Rue des Colonies, 11
1000 Bruxelles

3 ÉTAPE 3 : traitement de la demande par le ministre de l'Intérieur qui envoie 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 ÉTAPE 4 : faire appel de la décision

Si la décision ne convient pas, **il existe un délai de 15 jours pour faire appel**.

→ FICHE 20 : Domiciliation - changement d'adresse.

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

Qui doit prendre en charge l'intervention ?

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

Cependant, 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, ...).

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

Conseils pour éviter les nuisibles

- Limitez leurs cachettes. Bouchez 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, +/- 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 tâches 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.
- Fermez et nettoyez régulièrement la poubelle. Placez tous les aliments dans des boîtes fermées (farine, sucre, céréales, biscuits). Ne laissez pas trainer de vaisselle sale.
- Réparez les fuites d'eau. Videz les évier 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 se coller à vos chaussures. Vous risqueriez de les répandre partout où vous passez.
- 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 à votre administration communale.



5. Quitter un logement

FICHE 34 RÉSILIATION DU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

■ Qu'est-ce que la résiliation du bail ?

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

Pour le locataire, le préavis commence le 1^{er} jour du mois qui suit le mois pendant lequel le préavis a été reçu.

Exemple : le préavis est reçu courant du mois de juin, il commence le 1^{er} juillet.

Il existe d'autres types de baux que le bail à résidence principale.

→ FICHE 16 : Bail étudiant, bail glissant, bail de colocation, bail de rénovation

À savoir 

■ Résiliation par le locataire

Pour un bail de 9 ans

Vous pouvez mettre fin au bail à tout moment.

Vous devez :

- envoyer un **préavis 3 mois à l'avance** et
- payer une **indemnité** équivalente à

- 3 mois de loyer si vous partez au cours de la 1^{re} année de location;
- 2 mois de loyer si vous partez au cours de la 2^e année de location;
- 1 mois de loyer si vous partez au cours de la 3^e année de location;
- Aucune indemnité à partir de la 4^e année.

Pour un bail de courte durée (3 ans ou moins)

Vous pouvez mettre fin au bail à tout moment.

Vous devez :

- envoyer un **préavis 3 mois à l'avance**;
- payer une **indemnité** équivalente à 1 mois de loyer.

Le préavis commence le 1^{er} jour du mois qui suit celui durant lequel le bailleur le reçoit.

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 aout. Un préavis doit être envoyé avant le 31 mai.

Attention 

■ Résiliation par le bailleur

Pour un bail de 9 ans

Le contrat **peut être résilié** moyennant un **préavis de 6 mois** :

- **Pour occupation personnelle** (ou sa famille proche) :
 - à tout moment moyennant certaines conditions décrites sur www.droitsquotidiens.be.
- **Pour travaux de rénovation** moyennant :
 - d'être à la fin d'un triennat (3^e, 6^e, ... année du bail);
 - d'autres conditions décrites sur www.droitsquotidiens.be.
- **Sans motif**, moyennant :
 - d'être à la fin d'un triennat (3^e, 6^e, ... année du bail);
 - le paiement d'une indemnité équivalent à 9 mois de loyer à la fin du 1^{er} triennat (3 ans) et de 6 mois de loyer à la fin du 2^e triennat (6 ans).

Un arrangement à l'amiable est toujours possible.

Pour un bail de courte durée

- **Pour les baux signés avant le 1^{er} septembre 2018** :
Le contrat **ne peut être résilié**, 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 ou renouvelés au 1^{er} septembre 2018** :
Le contrat **peut être résilié 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** et le paiement d'une indemnité d'**1 mois de loyer**.

Pour que le locataire quitte le logement à la fin du bail de courte durée, le propriétaire doit :

- envoyer un **préavis 3 mois** avant la fin du bail.

Exemple : Le bail se termine le 31 aout. 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 et endéans les 3 mois après la prise en location du nouveau logement à l'adresse suivante :

Service Public de Wallonie

081/33.22.32

adel.logement@spw.wallonie.be

Département du logement - Service ADEL

Rue des Brigades d'Irlande, 1

5100 Jambes

Attention 

Des services pour vous aider

L'Agence Locale pour l'Emploi de Tournai

Services proposés :

- Un service petits déménagements permet de déménager à faible coût vers votre nouveau logement;
- Un service d'enlèvement des encombrants vous permet de vous débarrasser de vos meubles ou déchets verts à jeter.

069 / 77.79.38
Rue des Fossés, 12/1
7500 Tournai

L'Agence Locale pour l'Emploi de Mouscron

Le service Tri'ALE peut vous fournir une aide pour enlever vos encombrants lors de votre déménagement.

056 / 56.11.20
Rue du Christ, 77
7700 Mouscron

L'Agence Locale pour l'Emploi de Comines-Warneton

Le service ALE Hop Encombrants peut vous fournir une aide pour l'enlèvement, le transport et le dépôt de vos déchets recyclables.

056 / 94.21.82
Rue du Faubourg, 2
7780 Comines-Warneton

Quelques mois avant la date prévue

- Si vous êtes locataire, **envoyez votre renon au bailleur** selon les modalités du bail.
→ [FICHE 34 : Résiliation du bail de résidence principale](#)
- **Organisez d'un commun accord avec le bailleur les jours et heures de visite du bien** pour les candidats locataires.
- **Effectuez toutes les petites réparations qui relèvent de votre responsabilité** afin que votre état des lieux de sortie s'effectue sans aucun problème.
→ [FICHE 25 : Travaux à charge du propriétaire et du locataire](#)
→ [FICHE 36 : État des lieux de sortie](#)
- **Décidez si vous faites appel à un déménageur professionnel ou pas.** Si c'est le cas, contactez plusieurs entreprises afin de comparer les prix.
- **Prévoyez un camion ou une camionnette de déménagement** ou des amis avec des véhicules pour le transport de vos affaires.
- **Prévoyez des personnes pour vous aider.**

Quelques semaines avant la date prévue

- **Contactez vos fournisseurs d'eau, de gaz, d'électricité et vos services de télécommunication** (téléphone, TV, Internet) afin de transférer vos abonnements et compteurs.
- **Faites modifier votre assurance habitation** afin d'assurer correctement votre nouvelle habitation.
- **Réservez, si nécessaire, un emplacement de parking devant le logement que vous quittez et devant celui dans lequel vous allez emménager.** Pour cela, adressez-vous à la police locale qui vous délivrera une autorisation d'interdire le stationnement avec laquelle vous pourrez aller retirer des panneaux au service logistique de la commune.
- **Confirmez la date prévue** auprès de votre propriétaire, du déménageur, etc.
- **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.

Un jour de congé est légalement prévu dans certaines entreprises!

À savoir

- Complétez, si vous le souhaitez, 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.
www.bpost.be/fr/service-demenagement

- **Emballez vos affaires dans des caisses solides** et indiquez sur celles-ci ce qu'elles contiennent et les pièces dans lesquelles elles devront être placées.
- **Emballez les verres et les objets qui cassent** dans des papiers journaux.

À savoir

Vous pouvez recevoir gratuitement des caisses dans certains supermarchés, renseignez-vous.

■ Quelques jours avant la date prévue

- Videz, débranchez et essuyez votre frigo ainsi que votre congélateur, machine à laver et séchoir au moins un jour à l'avance.
- Prévoyez des couvertures pour emballer et protéger vos meubles.
- Faites garder vos enfants ainsi que vos animaux (si vous en avez) le jour du déménagement.
- Prévoyez des sacs poubelles et une caisse en carton vides pour les derniers déchets que vous laisserez.
- Rendez-vous au parc à conteneurs pour y jeter les encombrants ou les objets que vous ne voulez plus.
- Nettoyez le logement que vous allez occuper.

■ Le jour du déménagement

- Nettoyez le logement que vous quittez.
- Notez, avec soin, sur votre état des lieux de sortie, le relevé des compteurs (gaz, eau, électricité), en accord avec le propriétaire.
- Complétez le document de reprise des énergies (gaz et électricité).

Prenez une photo de vos compteurs pour en garder la trace en cas de perte du document de reprise.

Astuce 

- 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.
- Un déménagement peut être un bon moment pour comparer les différents contrats des fournisseurs. Utilisez le simulateur tarifaire de la CWaPE pour vous aider à faire le meilleur choix : <https://www.compacwape.be>

À savoir 

- Transmettez ce document 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.

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

Date du changement :	JOUR	MOIS	ANNEE
Adresse concernée par le changement :	Rue : Localité :	N : Code Postal :	Boîte :
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 ☐ Mlle ... ☐ Entreprise N° d'entreprise :			
NOM :		Prénom :	
Tél :		GSM :	
Adresse Email :			
Nouvelle adresse :	rue : Localité :	N : Code Postal :	Boîte :
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 (uniquement pour Région bruxelloise) ?		Electricité : ☐ OUI ☐ NON	
INFORMATIONS RELATIVES AU REPRENEUR			
Titre ou Raison sociale : ☐ M ☐ Mme ☐ Mlle ... ☐ Entreprise N° d'entreprise :			
NOM :		Prénom :	
Tél :		GSM :	
Adresse Email :			
Adresse pour l'envoi des factures	rue : Localité :	N : Code Postal :	Boîte :
Fournisseur Electricité :		Fournisseur Gaz :	
Utilisation de l'énergie en tant que : ☐ Locataire		☐ Propriétaire (usage principal ou 2° résidence) ☐ Propriétaire (maison vide en attente de location)	
Usage : ☐ Privé ☐ Professionnel			
Signature du client sortant (signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)		Signature du preneur (signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)	

Partie rouge : données propres au compteur (jour du relevé de compteur, adresse de fournisseur, 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 les deux parties : celui qui sort et celui qui récupère le logement.

Lien pour télécharger le document : [B « Document de reprise des énergies »](#)

- Complétez le document du compteur d'eau à renvoyer à votre distributeur d'eau (In BW, SWDE, etc.)



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 : - -

Compteur :

Compteur :

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 sortant

Usager entrant

Propriétaire

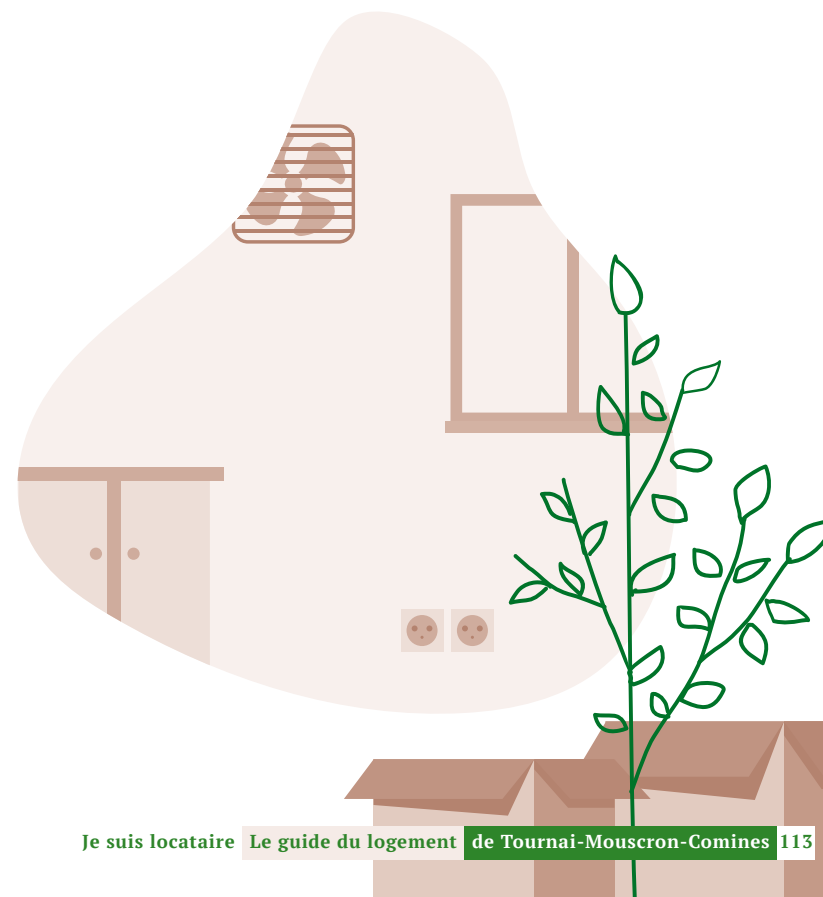
Les données à caractère personnel qui nous sont communiquées sont traitées exclusivement par la SWDE dans le cadre de la gestion de ses relations avec la clientèle. Vous pouvez avoir gratuitement accès aux données détenues vous concernant, et faire rectifier d'éventuelles données inexacts ou incomplètes. Il vous 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

Quelques jours après le déménagement

- Déclarez votre **changement d'adresse** au sein du **Service Population** de la ville où vous emménagez dans les huit jours ouvrables suivant votre installation dans votre nouveau logement.
- Inscrivez votre nom sur votre **sonnette** ainsi que sur votre **boîte aux lettres**.
- Consultez le calendrier des collectes des déchets disponibles sur le site de votre commune.
- Rendez-vous sur le site d'Intradel pour connaître les démarches à entreprendre en cas de déménagement : www.intradel.be

Certaines communes utilisent des conteneurs à puce. Chaque conteneur à puce est équipé d'une puce électronique, ce qui permet d'identifier le ménage auquel il appartient. Cette puce électronique enregistre le nombre de levées de chaque conteneur et le poids des déchets déversés. La facture déchet est donc établie en fonction des quantités de déchets produits.

À savoir



FICHE 36 ÉTAT 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 et rendre les clés, badges, etc. ;
 - libérer la garantie locative. → **FICHE 37 : Libération de la garantie locative**

- Le locataire n'est pas responsable de certaines dégradations du logement.
→ **FICHE 25 : Travaux à charge du propriétaire et du locataire**
- **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. Veuillez communiquer la nouvelle adresse.
→ **FICHE 19 : Charges**

→ **FICHE 35 : Organiser son déménagement**

Attention 

- Emportez avec vous l'état des lieux d'entrée pour pouvoir le comparer à l'état des lieux de sortie.
- Pour vous aider à savoir qui du propriétaire ou locataire doit prendre en charge tels ou tels travaux, vous pouvez consulter deux outils :
 - **La liste des réparations les plus courantes du SPW**
 - **La grille indicative de vétusté des logements**

Astuce 

FICHE 37 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).

À savoir 

Si vous avez constitué votre garantie locative via MyMinfin, vous devrez la libérer en vous connectant à la plateforme en ligne.

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.

Voici un exemplaire type de document de libération de garantie locative :

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)

6. Être accompagné en logement

FICHE 38 LES SERVICES SPÉCIALISÉS DANS L'ACCOMPAGNEMENT EN LOGEMENT

Vous avez besoin d'être écouté, conseillé, hébergé temporairement ou encore de vous reloger ? Les services cités dans la présente fiche réalisent un **accompagnement social en matière d'habitat** tel que défini dans le code wallon de l'habitation durable.

Les Associations de Promotion du Logement

Tournai

Le DAL

Le DAL vous propose un accompagnement spécialisé dans les problématiques du logement.

Nos services :

- permanence administrative et juridique en matière de logement ;
- le soutien à la recherche d'un logement ;
- animation d'ateliers collectifs.

Nos projets :

- bail glissant ;
- lutte contre les expulsions ;
- lutte contre les logements vides ;
- habitat alternatif.



069 / 30.44.29
Rue de Paris, 7
7500 Tournai

L'Étape

L'Étape vous aide en favorisant l'intégration sociale par la mise à disposition de logements décents et vous procure une assistance administrative, technique et juridique relative au logement, prioritairement aux ménages en état de précarité. Accompagnement personnalisé et guidance budgétaire sont également proposés.



069 / 68.75.62
www.letape.be
Rue des Croisiers, 22
7500 Tournai

Mouscron et Comines

La Source

Notre service intervient sur le territoire de Comines-Warneton et Mouscron.

Notre service vous aide à trouver un logement et/ou à veiller au maintien dans le logement. Pour ce faire nous proposons divers services :

- gestion budgétaire ;
- guidance socio-éducative ;
- participation à des ateliers/activités ;
- aide dans la recherche de logement ;
- distribution de colis alimentaires ;
- deux permanences par semaine ouvertes à tout public.



056 / 48.05.57
lasourceapl@gmail.com
Rue de Wervicq, 66
7780 Comines

Le projet Housing First

Le modèle Housing First ou Logement d'abord propose un accès immédiat au logement depuis la rue, sans étapes intermédiaires et sans autres conditions que celles auxquelles est soumise n'importe quelle personne locataire d'un bien.

Ce modèle est destiné au public le plus éloigné du logement : c'est-à-dire des personnes ayant un long parcours d'errance et ayant une problématique d'assuétudes et/ou de santé mentale.

Pour favoriser le maintien dans le logement et le rétablissement de la personne, le modèle prévoit un accompagnement adapté, intensif et pluridisciplinaire de longue durée. Le Housing First suit un certain nombre de principes partagés et soutenus par l'ensemble des projets Housing First belges.

Relais Social Urbain de Tournai



069/77.78.42
www.rsut.be/logement
Rue des Sœurs de Charité, 11
7500 Tournai

Housing first



0476/98.15.71
Rue des Corriers, 14
7500 Tournai

À savoir

Les agents du CPAS peuvent vous informer, vous conseiller et vous orienter en matière d'hébergement et de logement.

Retrouvez les coordonnées du CPAS de votre commune via la carte interactive de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie : www.uvcw.be/fiches-locales ou à l'**annexe 1**.

Les services de redynamisation de votre quartier

Les régies des quartiers vous proposent toute une série de services et d'activités dans votre quartier afin de vous apporter le coup de pouce dont vous pourriez avoir besoin dans votre logement.

Leurs initiatives sont bien souvent gratuites ou très aisément accessibles sur votre territoire.

La Régie des Quartiers de Comines-Warneton

Activités de soutien et d'entraide au profit des habitants

La Régie des Quartiers de Comines-Warneton développe un ensemble d'activités au profit des habitants et du vivre ensemble dans les quartiers : potagers communautaires, mise à disposition d'un espace public numérique et services à la population (permanences sociales, orientation, permis de conduire, coaching en image, etc.).

N'hésitez pas à prendre contact avec nous !



056 / 58.93.47
info@regiedesquartiers.be
www.regiedesquartiers.be
f Régie des Quartiers Comines-Warneton
Rue de France, 11C - 7783 Le Bizet



La Régie des Quartiers de Mouscron

Aide administrative et accueil de première ligne pour les habitants

La Régie des Quartiers de Mouscron propose aux riverains un accueil de première ligne et une aide administrative.

Aide technique, réparations et partages communautaires

La Régie des Quartiers de Mouscron met à disposition une aide technique au profit des habitants dans le besoin. Nous vous soutenons dans la résolution de vos petites réparations via un service conseil. Nous participons également à l'amélioration du vivre ensemble via le développement de jardins communautaires.



056 / 84.73.58
rqc.secretariat@gmail.com
www.laregie.be
f laregiedemouscron
Rue des Horticulteurs, 13/2 (site Blommes)
7700 Mouscron



L'insertion socioprofessionnelle dans votre quartier

Vous souhaitez être accompagné dans votre recherche d'emploi ?

Vous cherchez à suivre à une formation en vue d'accéder au marché du travail ?

Ces démarches requièrent un accompagnement adapté et personnalisé.

Les services suivants vous proposent un accompagnement individualisé et adapté à vos réalités et vos besoins.

La Régie des Quartiers de Comines-Warneton

La Régie des Quartiers de Comines-Warneton poursuit deux objectifs : l'amélioration des conditions de vie des habitants de Comines-Warneton et l'insertion socioprofessionnelle des habitants de ce territoire. Notre particularité est de conjuguer des actions collectives avec un accompagnement social individuel et de développer des activités selon les besoins identifiés.



056 / 58.93.47
info@regiedesquartiers.be
www.regiedesquartiers.be
f Régie des Quartiers Comines-Warneton
Rue de France, 11C - 7783 Le Bizet



La Régie des Quartiers de Mouscron

La Régie des Quartiers de Mouscron propose :

- une formation qualifiante en Aide-Ménagère-e avec une offre dirigée pour les collectivités;
- une formation et un accompagnement au permis de conduire théorique;
- des formations de base : initiation au travail du bois, à la rénovation, à l'aménagement intérieur, à la gestion des espaces verts et au jardinage.

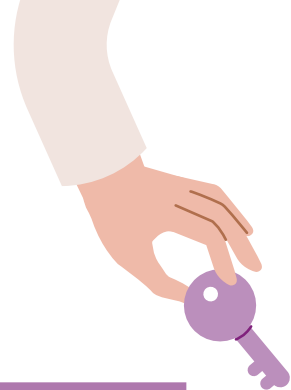


056 / 84.73.58
rqc.secretariat@gmail.com
www.laregie.be
f laregiedemouscron
Rue des Horticulteurs, 13/2 (site Blommes)
7700 Mouscron



B. Je souhaite devenir propriétaire

7. Acheter un logement



FICHE 40 LES ÉTAPES DE L'ACHAT D'UN LOGEMENT

En Belgique, la vente ou l'achat d'un bien immobilier peut se passer de différentes façons :

► La vente de gré à gré

Vendeur et acheteur s'accordent sur la vente d'un bien à un prix déterminé et signent un compromis de vente qui sera suivi d'un acte notarié.

► La vente publique

Le notaire du vendeur établit un cahier des charges, reprenant toutes les conditions de la vente, qui aura lieu aux enchères, lors de la séance d'adjudication.

► La vente online via le site Biddit.be, avec l'aide et sous le contrôle d'un notaire.

Vous souhaitez acheter un bien ?

Voici les principales étapes à suivre et quelques conseils généraux.

1 ÉTAPE 1 : définir précisément son budget

Avant d'acheter une habitation, il faut calculer avec précision ce que cet achat va coûter, au moment de son acquisition et ultérieurement.

Voici un petit aperçu des frais à prévoir :

€ Les frais obligatoires

► Les droits d'enregistrement

Il s'agit d'une taxe fixée par la Région Wallonne sur l'achat d'un bien immobilier existant. Elle équivaut à 12,5% du prix d'achat en Wallonie. Une exception existe pour les primo-acquéreurs qui sont exemptés sur une tranche du prix, définie selon les régions. C'est ce que l'on appelle l'abattement.

Par ailleurs, les habitations dites « modestes » (dont le revenu cadastral est inférieur à 745 euros) bénéficient de droits d'enregistrement réduits de 6 % en Wallonie, pour une tranche dont le montant varie selon la zone dans laquelle elles s'inscrivent.

► Les frais de notaire

Le notaire, chargé de préparer le dossier et d'acter l'achat du bien immobilier, perçoit des honoraires pour son travail.

€ Les frais optionnels

Rares sont ceux qui sont capables d'acheter un bien immobilier sans emprunter une partie plus ou moins importante du prix du bien auprès d'un organisme de crédit.

► Les frais liés au crédit hypothécaire

Demander un crédit hypothécaire représente à nouveau toute une série de dépenses liées à :

- **l'acte notarié de crédit hypothécaire** comprenant les droits d'enregistrement, le droit d'hypothèque, les honoraires du notaire et les frais d'acte.
- **les intérêts liés à l'emprunt**, calculés en fonction du taux accordé par l'organisme de prêt et de la prime de risque de l'acquéreur.
- **la prise d'une assurance solde restant dû** qui couvre le capital encore dû, si l'emprunteur venait à décéder avant le remboursement complet du crédit.
- **les frais d'expertise immobilière**, qui consistent à apprécier la valeur à laquelle un bien immobilier est vendable.

► Le coût des travaux

Certains travaux s'avèrent indispensables avant de s'installer dans l'habitation. Il est important de s'entourer de professionnels lors de la visite du bien de manière à estimer correctement le coût des travaux à prévoir.

€ Les frais récurrents pour un propriétaire

► Le précompte immobilier

Il s'agit d'un impôt régional calculé sur la base du revenu cadastral du bien, c'est-à-dire du revenu moyen que ce dernier rapporterait à son propriétaire en un an s'il était loué.

► Les assurances

- L'assurance restant dû, citée ci-dessus;
- L'assurance habitation, aussi appelée assurance incendie.

► Les frais d'entretien du bien

→ **FICHE 48 : Travaux à charge du propriétaire et du locataire**

► Les frais de copropriété

Le propriétaire d'un appartement inscrit dans un immeuble comptant plusieurs autres logements doit s'acquitter de frais de copropriété tels que le nettoyage des communs, l'entretien de l'ascenseur, le paiement de charges énergétiques communes, mais aussi des frais plus importants en cas de gros travaux (façade, toiture, ascenseur etc.).

Si vous achetez un bien neuf, vous devez également ajouter les frais de TVA qui s'élève à 21% sur l'immobilier neuf, les éventuels frais pour l'établissement et la rédaction de l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble ainsi que les frais de raccordement du bien aux différents réseaux (eau, gaz, électricité, internet).

À savoir 💡

Avant de signer quoi que ce soit,

- **estimez les frais d'acte d'achat du bien ou du terrain à bâtir** via le calculateur de notaire.be : www.notaire.be/calcul-de-frais;
- renseignez-vous auprès de plusieurs banques pour connaître **votre capacité d'emprunt** en tenant compte de vos revenus;
- demandez une **offre de crédit qui tient réellement compte de vos besoins**.
- **comparez les différentes propositions des organismes de crédit**. Il faut également comparer le taux d'intérêt proposé par les différentes banques ainsi que les primes réclamées pour les assurances et les autres conditions qu'ils demandent/imposent;
- **analysez les tendances du marché immobilier** en Belgique via le Baromètre de l'immobilier : www.notaire.be/prix-immobiliers pour identifier le meilleur moment pour acheter. De plus, vous pourrez effectuer des comparaisons entre différentes communes.

Astuce 

2

ÉTAPE 2 : vérifier l'état du bien

- Prenez directement contact avec le **service de l'urbanisme de votre commune** pour y comparer les informations disponibles avec la réalité du bien.
- **Visitez le bien plusieurs fois, au besoin en vous faisant accompagner par des professionnels de la construction** (architecte, géomètre, etc.) afin de repérer ses éventuels vices cachés.
- Renseignez-vous sur les points suivants :
 - Le respect des normes urbanistiques
 - L'amnistie en Région wallonne pour les anciennes constructions
 - Les servitudes
 - Les droits de préemption
 - Les canalisations souterraines

À savoir 

Retrouvez les données géographiques publiques du bien que vous souhaitez acheter sur WalOnMap : <https://geoportail.wallonie.be/home.html>.
Ce géoportail développé par le Service public de Wallonie recense de nombreuses informations cartographiques telles que les parcelles cadastrales, le type de sol, l'utilisation du sol, le plan de secteur, etc.



3

ÉTAPE 3 : faire un emprunt

Lorsque vous contractez un crédit hypothécaire, la banque ou l'organisme de crédit social fera **hypothéquer votre habitation**. Cela signifie que votre habitation sert de **gage** pour le prêt. La banque a ainsi la certitude qu'elle récupérera son argent si vous n'êtes plus en mesure de rembourser votre prêt.

Le **montant du prêt** dépendra notamment de votre **revenu mensuel net**, de la **quotité**, c'est-à-dire le rapport entre le montant emprunté et la valeur de l'habitation selon l'évaluation effectuée par l'institution financière, du **taux d'intérêt** et de la **durée du prêt**.

Le **crédit social** permet à des personnes ayant un faible revenu d'avoir accès à un crédit à l'acquisition d'une habitation unique.

→ **FICHE 41 : crédit social**

4

ÉTAPE 4 : s'engager avec le vendeur avant le compromis de vente

Si vous avez trouvé l'habitation de vos rêves, vous avez plusieurs possibilités pour vous engager vis-à-vis du vendeur avant de signer un compromis de vente : l'offre d'achat ou l'option d'achat. En Belgique, l'offre d'achat est la méthode la plus fréquente.

L'offre d'achat

L'acheteur fait une offre au vendeur sur le bien immobilier par laquelle il propose lui-même **un prix, qui peut être inférieur, égal ou supérieur au prix affiché**. Cette offre sera de préférence **limitée dans le temps** (par exemple un délai de 2 jours).

- **L'offre d'achat est engageante**, ce qui signifie que si le vendeur accepte l'offre, la vente sera définitive.
- N'oubliez pas d'insérer une **condition suspensive de l'octroi d'un crédit dans l'offre d'achat et dans le compromis de vente**, afin de ne pas devoir poursuivre l'achat dans le cas où le crédit ne serait pas obtenu.
- Faites relire l'offre d'achat à un notaire ou rédigez-la avec son aide.

Attention 

L'option d'achat

Lorsque l'acheteur demande au vendeur une option d'achat, il lui demande de ne pas vendre son bien à quelqu'un d'autre au cours d'un **délai déterminé** (p.ex. 1 semaine ou 15 jours).

- **Soit l'option est levée dans le délai imparti** : cela signifie que l'acheteur décide d'acheter et le fait savoir par écrit au vendeur. La vente devient définitive.
- **Soit l'option n'est pas levée dans le délai imparti** : cela signifie qu'il n'y a pas de vente et que le propriétaire est de nouveau libre de vendre son bien à qui il veut.

Afin de convaincre le vendeur de lui accorder une option, l'acheteur devra parfois payer un certain montant. Si l'option n'est pas levée, alors le propriétaire conserve ce montant comme une sorte d'indemnité.

Attention 

5

ÉTAPE 5 : signer le compromis de vente

Le compromis de vente est un contrat engageant établi avant la vente d'un bien immobilier. Par ce contrat, le propriétaire s'engage à vendre son logement à l'acheteur et l'acheteur s'engage à l'achat de celui-ci à un prix déterminé.

Dès la **signature du compromis, la vente est définitive**, ce qui signifie que ni le vendeur, ni l'acheteur ne peut se rétracter.

Le **compromis de vente** doit être le plus **complet** et le plus **clair** possible, de sorte qu'il ne laisse aucune place à l'interprétation. C'est sur ce compromis que le notaire se base pour rédiger l'acte authentique de vente.

Bien que la loi ne prévoie pas qui doit rédiger le compromis de vente, nous vous conseillons vivement de **faire appel à un notaire pour le rédiger** en raison de la complexité de la réglementation et de l'importance de ce document.

- Bien que l'acheteur ne soit pas légalement obligé de payer une garantie, il est très courant et conseillé de le faire à un taux modeste, par exemple 10% du prix de vente.
- Il existe des **modèles de compromis de vente** en langage clair sur [notaire.be](http://www.notaire.be) : www.notaire.be

À savoir 

- N'oubliez pas d'insérer une **condition suspensive de l'octroi d'un crédit dans le compromis de vente**, afin de ne pas devoir poursuivre l'achat dans le cas où le crédit ne serait pas obtenu. Le vendeur n'est cependant pas obligé d'accepter cette formule.
- Si vous achetez un **bien loué**, vous devrez respecter les droits et les obligations de l'ancien propriétaire, à l'égard du locataire du logement. **Mentionnez la situation locative précise** du bien dans le compromis de vente et les **modalités de transfert des garanties** versées.

Attention 

6

ÉTAPE 6 : les recherches entre le compromis et l'acte

Le notaire effectue toute une série de recherches (hypothécaires, fiscales, cadastrales, urbanistiques et pollution des sols) entre le compromis et l'acte de vente du bien. Il vérifie notamment qu'il n'y ait pas d'infraction urbanistique, que l'électricité soit conforme, que le terrain ne soit pas pollué, que le bien ne soit pas « classé », qu'il y ait un PEB valide, etc.

7

ÉTAPE 7 : signer l'acte de vente

La **signature de l'acte de vente est un acte notarié** : la loi exige l'intervention du notaire lors de sa signature afin que la vente soit, en termes juridiques « opposable à tous », ce qui signifie que tout le monde reconnaît que la vente a eu lieu.

Un **délai de maximum 4 mois** s'écoule entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte authentique de vente.

À cette étape, le notaire convient d'une **date avec le vendeur et l'acheteur** (acte d'achat) et, le cas échéant, avec le banquier (acte de crédit). Sauf exception, c'est à ce moment que le solde du **prix est payé** et que les **clés sont remises**. En principe, en cas d'emprunt hypothécaire, **la signature de l'acte de crédit se fait le même jour que l'acte authentique d'achat**, de même que, en cas d'achat d'un bien loué, le transfert de la garantie locative.

Après la signature de l'acte de vente (et éventuellement de l'acte de crédit), le notaire procède à leur **enregistrement au bureau Sécurité juridique** compétent. Le notaire paie les taxes fédérales et régionales dues (droits d'enregistrement) au nom de l'acheteur.

Immédiatement après l'enregistrement, le notaire **dépose le (ou les) acte(s) au bureau Sécurité juridique** compétent qui **transcrit le droit de propriété** du bien immobilier au nom de l'acheteur et, en cas d'acte de crédit, qui **inscrit l'hypothèque** en faveur du ou des établissement(s) de prêt.

La dernière étape de l'acte de vente est la **remise du titre de propriété à l'acheteur**. Ce titre est une copie de l'acte notarié, certifiée conforme par le notaire.

8

ÉTAPE 8 : Ce qu'il faut faire après l'acte de vente

Une fois que vous avez signé l'acte authentique de vente, payé le prix de vente et reçu les clés, vous pouvez profiter de votre nouvel appartement ou nouvelle maison, mais il vous reste quand même quelques démarches à effectuer :

- Le transfert des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité
- L'organisation de votre déménagement → [FICHE 35 : Organiser son déménagement](#)
- En cas d'achat d'un bien loué → [Chapitre 9. Mettre en location son bien immobilier](#)

À savoir 

- Retrouvez ces étapes détaillées sur www.notaire.be
- Consultez la brochure réalisée par le Ciré intitulée « L'acquisition : étapes et informations. Cahier pédagogique »  [Brochure « L'acquisition : étapes et informations »](#)

Le crédit social permet à des personnes ayant un faible revenu d'avoir accès à un crédit à l'acquisition d'une habitation unique (seule habitation de la personne avec pour vocation d'y résider).

En Wallonie, deux organismes publics sont chargés du crédit social : la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) et le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW).

Crédit social de la Région Wallonne

La Société Wallonne du Crédit Social coordonne 30 sociétés de crédit social qui fournissent des prêts sociaux pour **la construction, l'achat ou la transformation de maisons modestes**.

Il faut demander le crédit dans la province sur laquelle se trouve la propriété.

Attention !

Société wallonne de crédit social

078 / 15.80.08 - www.swcs.be

Dans la région de Tournai, Mouscron et Comines-Warneton, vous pourrez prendre contact avec les guichets suivants :

Credissimo Hainaut



069 / 22.29.65
info@credissimohainaut.be
Quai Saint-Brice, 35
7500 Tournai

Comines-Warneton et Mouscron



056 / 33.17.67
info@ceimouscron.be
Rue de Tourcoing, 46
7700 Mouscron

Le petit propriétaire



069 / 22.29.51
petit.proprio@busmail.net
Rue Saint Jacques, 5
7500 Tournai

Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

Vous avez au moins 3 enfants ou personnes à charge ?

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 (et étant famille nombreuse) ;
- le prêt intergénérationnel permettant l'accueil des aînés ;
- les crédits rénovation à 0 % assortis éventuellement des primes à la rénovation à destination de tous les types de ménages.

Pour en savoir plus sur les conditions d'accès : www.flw.be

Bureau régional de Mons



065 / 39.97.70
om@flw.be
Square Roosevelt, 10 - 7000 Mons

Retrouvez les coordonnées des autres bureaux régionaux du Fonds du logement via www.flw.be/bureaux-regionaux

Le Groupe d'Épargne Collective et Solidaire (GECS)

Le service logement du CIRÉ apporte un appui aux familles à faibles revenus pour trouver un logement adéquat et à un prix abordable. Ce soutien passe notamment par un projet d'aide à l'acquisition via l'épargne collective et solidaire pour des personnes avec un statut définitif en Belgique.

Le projet d'aide à l'acquisition se nomme le projet GECS (groupe d'épargne collective et solidaire). Inspiré du système des tontines d'Afrique de l'Ouest, ce projet a comme objectif de soutenir les personnes voulant devenir propriétaires et qui manquent d'apport personnel en favorisant l'épargne collective et solidaire.

L'accompagnement pour le projet GECS se fait essentiellement pour des projets d'acquisition à Bruxelles. L'équipe des GECS accompagne aussi certaines familles pour des projets d'achat en Wallonie.

Une fois par mois, le service logement du CIRÉ propose une séance d'information sur le projet GECS.

CIRÉ asbl



02 / 629.77.10
cire@cire.be - logement@cire.be
www.cire.be/les-groupes-depargne-collective-et-solidaire-gecs
Rue du Vivier, 80-82 - 1050 Bruxelles

Prime à l'acquisition

La prime à l'acquisition est une aide financière d'un montant forfaitaire de 745€ octroyée par la Région wallonne 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 CPAS, par la Poste, par la SNCB, etc.

Grâce à cette prime, l'acquéreur peut obtenir, moyennant certaines conditions, une réduction des droits d'enregistrement à 0%.

La garantie pour les prêts hypothécaires

La garantie pour les prêts hypothécaires est une garantie que les personnes ayant un revenu précaire peuvent prendre pour rassurer l'organisme de crédit (SWCS ou Fonds du logement) et la pousser à prêter l'argent pour le crédit malgré les bas revenus. Ce «fonds de solidarité» reverse une somme d'argent à la banque en cas de «vente forcée» du bien (saisie, etc.).

Contactez le service de la Wallonie **Info-Conseils logement** pour en savoir plus sur les aides auxquelles vous avez droit.

Info-Conseils Logement



081 / 33.23.10
ou 0475 / 50.80.00
Numéro gratuit : 1718



À savoir

- Certaines communes prévoient des primes à l'acquisition pour les jeunes. Renseignez-vous auprès de votre commune.
- Pour plus d'infos : Onglet «Aides» du site <https://logement.wallonie.be>

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 1^{re} habitation et non la construction d'extension (véranda, abris de jardin, ...).

Assurance gratuite contre la perte de revenus

L'assurance gratuite contre la perte de revenus est une assurance prise pour vous et aux frais de la Wallonie. Elle permet de vous couvrir contre la perte des revenus ainsi que le remboursement d'une partie de votre prêt hypothécaire si vous perdez votre emploi (perte totale et involontaire) ou si vous vous trouvez en incapacité totale de travail ou mis en disponibilité.

En Belgique, la vente ou l'achat d'un bien immobilier peut se faire de particulier à particulier, par vente publique ou en ligne.

→ **FICHE 40 : Les étapes de l'achat d'un logement**

Les sites internet spécialisés en immobilier

Ces sites vous permettront de couvrir un maximum de propositions en un temps record, de comparer les prix, la superficie, l'état du bien, etc.

Les plus connus sont :

www.biddit.be : il s'agit d'un site sur lequel les notaires publient leurs biens à vendre (vente publique avec enchères ou de gré à gré).
www.immoweb.be www.zimmo.be
www.immo.vlan.be

Astuce

Enregistrez-vous sur ces sites internet afin de conserver vos critères de recherche et de retrouver rapidement les biens qui y correspondent dans vos favoris.

Les réseaux sociaux

Les réseaux sociaux sont des outils de plus en plus utilisés de nos jours. Les propriétaires font marcher leur réseau afin de trouver rapidement des locataires ou des acheteurs potentiels. Inscrivez-vous sur les pages et groupes Facebook, souvent regroupés par ville. Recherchez également les biens sur Marketplace.

Les agences immobilières privées

- Abonnez-vous à leur newsletter ou inscrivez-vous directement sur leur site internet en leur précisant vos critères de recherche. Vous recevrez les biens y correspondant directement par courriel.
- Suivez également les pages Facebook de ces agences immobilières : vous verrez les nouveaux biens mis en ligne dans votre fil d'actualité.

Les sociétés de logements publics

Ces sociétés peuvent proposer des biens à la vente. Vous trouverez ces biens en vente à cette adresse : <https://ventes.appl.swl.be>

Les journaux et panneaux d'affichage

Consultez les petites annonces dans les journaux et autres panneaux d'affichages de votre région. Certaines personnes placent une pancarte «à vendre» devant leur bien sans autre forme de publicité. N'hésitez pas à vous promener dans les rues de la commune qui vous intéresse pour les repérer !



Le bouche à oreille, ça marche ! Faites appel à votre entourage et informez-le de vos critères de recherche. Deux paires d'yeux valent mieux qu'une.

À savoir

C. Je suis propriétaire

8. Rénover, construire, transformer un bien immobilier

FICHE 44 CONTACTER LE SERVICE D'URBANISME DE LA COMMUNE

Les règlements en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire sont complexes et difficiles à résumer en quelques notions. Le service d'urbanisme de votre commune traite des dossiers qui portent tant sur la rénovation, l'extension ou la construction de maisons unifamiliales, d'immeubles à appartements que sur d'autres types d'installations telles que des entrepôts, abris de jardin, poulaillers, piscines, serres et pose d'enseignes.

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

Plusieurs permis sont à distinguer : le permis d'urbanisme, le permis d'environnement, le permis unique ou encore le permis intégré.

Les démarches administratives que vous devrez entreprendre dépendront de la nature de votre projet. Il est donc primordial de contacter le service urbanisme de votre commune.

Vous pouvez également contacter la Région wallonne : www.wallonie.be

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

Attention !

FICHE 45 AIDES AUX TRAVAUX

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

Vous souhaitez améliorer la Performance Énergétique de votre Bâtiment (PEB) et économiser de l'énergie ?

Vous voulez identifier les aides dont vous pouvez bénéficier pour vos travaux de rénovation énergétique ?

La Région wallonne met à la disposition de ses citoyens une série d'outils.

Des primes

- Les primes Chauffage et eau chaude sanitaire pour tous
- Les primes Toiture et Petits Travaux
- Les primes Habitation

Mais aussi :

- La prime pour l'amélioration d'une habitation
- L'aide à l'investissement Énergie pour les ménages à revenu modeste (MEBAR II)
- Les aides financières pour les propriétaires de logements inoccupés depuis plus d'un an

Des prêts à zéro %

Si vous avez maximum 2 enfants à charge, renseignez-vous auprès de la Société wallonne du Crédit social.

Si vous avez 3 enfants à charge (ou assimilés), renseignez-vous auprès du Fonds du Logement des Familles nombreuses.

- Le Rénopack
- Le Rénoprêt

Attention !

Les montants des aides financières et les types de travaux bénéficiant de primes sont susceptibles d'être modifiés chaque année. Pour plus d'infos : Onglet « Aides » du site <https://logement.wallonie.be>

Répondez au questionnaire en ligne « Quelles aides pour mes travaux de rénovation énergétique ? » développé par la Région wallonne pour découvrir les primes dont vous pouvez bénéficier. ▼ [Questionnaire en ligne](#)

À savoir 💡

Les primes



Les primes Chauffage et eau chaude sanitaire pour tous

Ces primes sont des aides financières accordées par la Région wallonne pour le placement de systèmes de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire. Le but de cette aide est d'accélérer le remplacement des systèmes fonctionnant à base d'énergies fossiles et d'augmenter le placement de systèmes utilisant des énergies renouvelables.



Les primes Toiture et Petits Travaux

Ces primes sont des aides financières accordées par la Région wallonne pour la rénovation de toiture, les rénovations légères visant à améliorer la performance énergétique de logements.



Les primes Habitation

Ces **primes** sont des **aides financières** accordées par la Région wallonne pour réaliser un **audit logement** et pour **entreprendre des travaux**, c'est-à-dire des investissements poursuivant un objectif d'économies d'énergie et de rénovation d'un logement, tels que recommandés par un auditeur logement.

Pour obtenir ces primes, la **visite d'un auditeur logement 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 peut aller jusqu'à 90 % du montant TVAC des postes éligibles des factures.



Prime pour l'amélioration d'une habitation

La prime pour l'amélioration d'une habitation est une aide accordée aux ménages, propriétaires ou locataires, d'une habitation (chalet, caravane résidentielle, etc.) située dans une zone du Plan Habitat Permanent ou déterminée par le Gouvernement wallon et nécessitant des travaux d'amélioration.



L'aide à l'investissement Énergie pour les ménages à revenu modeste (MEBAR II)

Il s'agit d'une **subvention accordée 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 le travailleur social du CPAS 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.



Les aides financières pour les propriétaires 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 sous la forme d'un crédit hypothécaire ou d'un crédit à tempérament à 0% et sous la forme d'une subvention non remboursable.

Service OFS-Fonds du Logement Familles nombreuses de Wallonie



071 / 20.77.42
OFS@flw.be - www.flw.be
Rue de Brabant, 1
6000 Charleroi



Les prêts à taux zéro



Crédits et prêts aux familles ayant maximum deux enfants à charge

La Société wallonne du crédit social (SWCS) vous propose un prêt à tempérament à 0% pour la réalisation de vos travaux de rénovation pouvant, en fonction de la formule de prêt, ouvrir le droit à des primes.

Les différentes formules :

Rénopack : Prêt à taux zéro pour vos travaux réalisés sur base d'un **audit énergétique**

Rénopack SWCS : Prêt à taux zéro pour vos travaux de toiture ou d'électricité **sans audit énergétique** avec un régime de prime spécifique

Rénoprêt : Prêt à taux zéro pour vos travaux **sans audit énergétique** et pour lesquels vous renoncez aux primes pour les travaux qui peuvent en bénéficier (ex. menuiseries extérieures) ou qui n'en bénéficient pas (ex. panneaux photovoltaïques)

La SWCS finance des travaux d'un montant minimum de 1000 € à maximum 60.000 € qui permettent :

- de rendre votre habitation salubre (mise en conformité de l'électricité et du gaz, étanchéité, ventilation, équipements sanitaires s'il n'y en a pas ainsi que les éléments de chauffage);
- de réaliser des économies d'énergie (isolation de la toiture, isolation des murs, remplacement de la chaudière, etc.);
- de sécuriser votre habitation (stabilité, prévention contre la chute ou les inondations, etc.);
- d'adapter votre habitation au handicap (adaptation de votre salle de bain, adaptation de votre cage d'escalier, etc.).

Dans la région de Tournai, Mouscron et Comines-Warneton, vous pourrez prendre contact avec les guichets suivants :

Credissimo Hainaut



069 / 22.29.65
info@credissimohainaut.be
Quai Saint-Brice, 35
7500 Tournai



Comines-Warneton et Mouscron



056 / 33.17.67
info@ceimouscron.be
Rue de Tourcoing, 46
7700 Mouscron



Le petit propriétaire



069 / 22.29.51
petit.proprio@busmail.net
Rue Saint Jacques, 5
7500 Tournai



% **Crédits et prêts** aux familles nombreuses, associations de copropriétaires ou propriétaires bailleurs

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.

Bureau régional de Mons



065 / 39.97.70
om@flw.be

Square Roosevelt, 10 - 7000 Mons



Retrouvez les coordonnées des autres bureaux régionaux du Fonds du logement via www.flw.be/bureaux-regionaux

🏠 **Des services pour vous accompagner dans vos démarches**

- Rendez-vous dans un Guichet Énergie Wallonie
- Prenez rendez-vous dans un Espace Wallonie : www.wallonie.be/fr/les-espaces-wallonie
- Contactez le numéro vert gratuit du Service public de Wallonie 1718
- Prenez rendez-vous lors d'une permanence Info-Conseils Logement 081/33.23.10 - 0475/50.80.00

Voici les coordonnées des guichets Énergie Wallonie dans la région de Tournai, Mouscron et Comines-Warneton :

Guichet Énergie Wallonie Tournai



069 / 25.71.40
guichetenergie.tournai@spw.wallonie.be
Rue de la Wallonie, 19-21
7500 Tournai

Guichet Énergie Wallonie Mouscron



056 / 33.49.11
guichetenergie.mouscron@spw.wallonie.be
Rue du Blanc Pignon, 33
7700 Mouscron

Retrouvez tous les guichets Énergie Wallonie sur ce site :

<https://energie.wallonie.be>



9. Mettre en location un bien immobilier

FICHE 46 LES DROITS DU LOCATAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE

Le locataire a le droit de/au :

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'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- l'éclairage naturel;
- 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.

→ **FICHE 29 : Mon logement est insalubre**

Rester dans le logement en cas de désaccord

Le bailleur 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.**

Retrouvez les coordonnées des justices de paix de votre région sur ce site :

www.tribunaux-rechtbanken.be/fr/tribunaux/justice-de-paix

Justice de paix de Tournai
Bd Léopold, 72 - 7500 Tournai
069 / 53.25.70

Justice de paix de Mouscron
Place Lamartine, 1 - 7700 Mouscron
056 / 33.22.33

Respect de la vie privée

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



Vérifier que l'indexation de son loyer est correctement calculée

L'indexation de votre loyer se calcule selon une formule fixée par la loi.

Votre bailleur ne peut pas vous demander un loyer supérieur au loyer calculé selon la formule légale ou selon une autre formule, mais il peut vous demander un loyer inférieur au loyer calculé selon la formule légale.

$$\frac{\text{loyer de base (hors charges)} \times \text{nouvel indice santé}}{\text{indice santé de base}}$$

Depuis le 1^{er} novembre 2023, il existe un mode de calcul particulier pour l'indexation du loyer des logements avec un certificat PEB D – E – F ou G ou encore sans certificat et dont les baux qui étaient en vigueur avant le 1^{er} novembre 2022.

L'indexation du loyer à la date anniversaire du bail à partir du 01/11/2023 se calcule ainsi :

- Le loyer de base est le loyer adapté entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.
- L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire du bail intervenant entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.

Pour plus d'infos : <https://logement.wallonie.be>



Demander au bailleur à voir les documents qui permettent de vérifier les calculs de charges

En tant que locataire, vous pouvez demander au bailleur le décompte des charges, les factures d'énergie, les relevés de compteurs, etc. Le bailleur doit également vous transmettre le détail des calculs qu'il a effectués pour arriver au montant final des charges.

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

→ **FICHE 19 : Charges**



Demander la réduction du précompte immobilier pour maison modeste, pour charge de famille (minimum 2 enfants à charge), pour les personnes handicapées et grands invalides de guerre

En tant que locataire, vous pouvez faire bénéficier votre bailleur de la réduction 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 bailleur. En tant que locataire, vous pouvez ensuite déduire cette somme du loyer. Cette réduction n'a lieu qu'une fois par an.

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

Pour plus d'infos : www.wallonie.be

Attention !

Le bailleur a le droit de :



Indexer le loyer

Le bailleur a le droit d'indexer le loyer d'un bail de résidence principale **une fois par an, au plus tôt à la date anniversaire du bail** en fonction de l'inflation (augmentation du coût de la vie qui se calcule selon une formule fixée par la loi), à condition que le bail soit enregistré auprès du service public fédéral des Finances. Il peut au maximum revenir trois mois en arrière à partir de la date à laquelle il fait la demande.

L'indexation doit être demandée par écrit au locataire, mais pas nécessairement être envoyée par lettre recommandée; elle peut être faite par simple courrier, SMS ou e-mail.

Depuis le 1^{er} novembre 2023, il existe un mode de calcul particulier pour l'indexation du loyer des logements avec un certificat PEB D - E - F ou G ou encore sans certificat et dont les baux qui étaient en vigueur avant le 1^{er} novembre 2022.

L'indexation du loyer à la date anniversaire du bail à partir du 01/11/2023 se calcule ainsi :

- Le loyer de base est le loyer adapté entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.
- L'indice de départ est l'indice de base du mois qui précède celui de la date anniversaire du bail intervenant entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.

Pour plus d'infos : www.logement.wallonie.be

Pour plus d'informations sur vos droits en matière d'indexation
www.toucheapasamonloyer.be



Pour vérifier l'indexation de votre loyer, vous pouvez utiliser le calculateur de loyer Statbel
www.statbel.fgov.be

Quand le bailleur peut-il demander l'indexation du loyer ?

Par exemple, le contrat de bail a été signé le 15 octobre 2021 pour une entrée dans les lieux au 1^{er} novembre 2021. Le bailleur pourra demander l'indexation du loyer au plus tôt le 1^{er} novembre 2022.

**Qu'en est-il si le bailleur ne demande l'indexation que le 1^{er} mai 2023 ?
Peut-il revenir en arrière et réclamer au locataire le paiement des arriérés d'indexation depuis le 1^{er} novembre 2022 ?**

Non.

En effet, la loi prévoit que **l'indexation ne peut être demandée que pour les 3 mois précédant la demande d'indexation**. Ainsi, en date du 1^{er} mai 2023, le bailleur pourra demander au locataire, en plus de l'indexation du mois de mai 2023 (et des mois à venir), l'indexation des mois d'avril 2023, mars 2023 et février 2023.



Fixer le loyer librement

Le montant du loyer ne peut être modifié pendant le contrat de bail sauf si des travaux réalisés par le bailleur améliorent le confort du logement ou si le bailleur fait les démarches nécessaires pour obtenir la révision du loyer.

Consultez la grille indicative des loyers, un outil pertinent pour définir plus objectivement le montant du loyer. → [FICHE 14 : Je consulte la grille indicative des loyers](#)

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.

Attention !



Visiter le bien loué

Le bailleur a le droit de visiter son bien loué pour des situations spécifiques. Par exemple, il peut vous demander de visiter le logement pour vérifier les compteurs, contrôler la réalisation de travaux ou relouer le logement. Il peut aussi réaliser une ou deux visites par an pour vérifier que vous remplissez vos obligations de locataire et que vous entreteniez bien le logement. Cependant, cette visite doit être convenue avec le locataire et réalisée en sa présence. Le bailleur 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).

Le bailleur peut posséder un double des clés du logement, mais ne pourra les utiliser qu'avec l'accord du locataire.

Attention !

Le locataire a le devoir de :

✓ Payer le loyer et éventuellement les charges à la date prévue

Il est conseillé de régler vos paiements par virement bancaire afin de d'en conserver la preuve. 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.

Payer son loyer reste obligatoire, même en cas d'insalubrité du logement, de conflit avec le propriétaire ou autres difficultés.

Attention !

✓ Prendre une assurance habitation (aussi appelée assurance incendie)

L'**assurance habitation** protège contre des dommages occasionnés aux briques, au mobilier mais aussi à des tiers (voisins, etc.). Elle indemnise en cas d'incendie, de dégâts des eaux, de catastrophes naturelles, de tempêtes, grêles, bris de verre, vol, vandalisme et dommages électriques. **Il est obligatoire que le locataire souscrive une assurance habitation.** En effet, le décret régional prévoit que le locataire est responsable sauf s'il prouve que ce n'est pas 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 habitation est à charge du locataire.

► Si le bail a été conclu avant le 1^{er} septembre 2018 :

Prendre une assurance habitation n'est **pas une obligation légale, mais le contrat de bail peut l'imposer**. Si le locataire n'a pas d'assurance habitation 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 1^{er} septembre 2018 :

Prendre une assurance habitation 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.

Attention !

Quel que soit le moment où un bail a été conclu, **il est vivement recommandé au locataire de prendre une assurance habitation**. En effet, en cas de sinistre, il devra payer pour les dégâts occasionnés 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.

✓ Avertir le propriétaire en cas de problème dans le logement

→ **FICHE 28 : Les démarches en cas de problème dans le logement**

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

✓ Gérer le logement en personne responsable

- Respecter le cas échéant le règlement d'ordre intérieur, dont vous devez avoir reçu une copie en même temps que le bail et l'état des lieux d'entrée;
- Entretenir et réparer ce qui est à votre charge ou les dégâts que vous avez occasionnés (→ **FICHE 48 : Travaux à charge du propriétaire et du locataire**);
- Ne pas faire de transformations ou de travaux sans l'accord écrit du propriétaire;
- Ne pas sous-louer ou céder votre bail sans l'accord du propriétaire;
- En cas de vente ou de location, vous devez laisser visiter les lieux selon ce qui est prévu par le bail;

✓ Avertir le propriétaire s'il souhaite quitter le logement : « donner un préavis ».

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

→ **FICHE 34 : Résiliation du bail de résidence principale**

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);
- sécurité incendie;
- certificat énergétique (PEB);
- 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.

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.

QUESTION : 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.

www.droitsquotidiens.be



Réaliser les travaux à sa charge

Vous trouverez un tas d'infos sur les travaux à charge du propriétaire et du locataire à la **FICHE 48 : Travaux à charge du propriétaire et du locataire.**



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'étudiants, aux sous-locations, aux cessions de bail d'immeuble ou de parties d'immeuble, etc.

Vous pouvez faire enregistrer votre contrat de bail **en ligne via MyMinfin** ou **par la poste** au moyen d'un formulaire standard à demander par téléphone (02/572.57.57) ou via le formulaire web SPF Finances.

Comment faire pour enregistrer un contrat de bail ?

<https://finances.belgium.be>

FICHE 48 TRAVAUX À CHARGE DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE

■ Responsabilité du locataire

Le locataire doit entretenir et maintenir son logement en bon état.

Entretien, travaux et réparations les plus courants à charge du locataire :

- Le nettoyage;
- Le cirage du parquet;
- Les petits entretiens tels que le ramonage de la cheminée, la purge des radiateurs, etc.;
- L'entretien et le détartrage de la chaudière et du chauffe-eau;
- Les petites réparations aux appareils électriques (hotte de cuisine, réfrigérateur) comme le remplacement des lampes de contrôle, des boutons de réglage, des piles, etc.;
- Le graissage et l'entretien du mécanisme des volets;
- Le remplacement de joints à la robinetterie;
- Le retrait des clous et chevilles et le colmatage des trous;
- Les réparations de ce qu'il abîme ou de ce que ses invités abîment;
- Le remplacement de vitres cassées;
- Le remplacement d'un pommeau de douche;
- L'entretien et le remplacement des prises.

Pour en savoir plus :

www.droitsquotidiens.be

■ 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).

Voici quelques exemples de travaux et réparations à charge du propriétaire :

- La remise aux normes et la réparation des réseaux d'électricité et de gaz, du système de ventilation, des systèmes de chauffage;
- L'alimentation en eau potable;
- Le changement d'un robinet ou d'un mitigeur;
- La réparation des canalisations et de la tuyauterie;
- Le remplacement de la chaudière;
- Le remplacement de revêtement du sol dû à sa vétusté;
- Le remplacement des fenêtres en cas de vétusté.

Attention !

L'incendie relève en principe de la responsabilité du locataire.
→ **FICHE 47 : Les devoirs du locataire et du propriétaire**

Le propriétaire et le locataire peuvent se mettre d'accord pour que les travaux soient pris en charge par le locataire, en contrepartie d'une exonération de loyer temporaire. Cet accord doit faire l'objet d'une clause spécifique, inscrite dans le contrat de bail de location. Cette clause doit préciser les travaux qui seront effectués par le locataire et les modalités de leur imputation sur le loyer. Il s'agit du **bail de rénovation** sur lequel vous trouverez plus d'infos dans la **FICHE 16 : Bail étudiant, bail glissant, bail de colocation, bail de rénovation**.

À savoir

Pour vous aider à savoir qui du propriétaire ou locataire doit prendre en charge tels ou tels travaux, vous pouvez consulter deux outils :

- ▼ La liste des réparations les plus courantes du SPW
- ▼ La grille indicative de vétusté des logements

Astuce

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

1. Assurez-vous que les travaux sont bien à sa charge en consultant notamment la **liste exemplative des réparations les plus courantes du SPW** : <https://logement.wallonie.be>;
2. Avertissez le propriétaire **par téléphone** (pour la rapidité) **ET par écrit** (pour la preuve);
3. Si le propriétaire ne répond pas → **FICHE 28 : Les démarches en cas de problèmes dans le logement**.

Exemple :

Nom Prénom du locataire
Adresse numéro
Code postal Localité
Téléphone
Adresse email

Nom Prénom du (des) bailleur(s)
ou de son (ses) / leur(s) représentant(s)
Adresse numéro
Code postal Localité
Téléphone
Adresse email

Fait à Localité, 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 7 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

FICHE 49 LE PERMIS DE LOCATION

🏠 Obligatoire ou non ?

Un permis de location est **OBLIGATOIRE** avant toute mise en location pour

- les petits logements individuels dont la superficie habitable est inférieure ou égale à 28 m² ou habitations légères
- un logement collectif quelle que soit sa superficie (immeuble, etc.) à titre de résidence principale (baux individuels ou plus de 4 personnes majeures)
- un logement collectif pour l'hébergement d'étudiants (kots)

DÉROGATION AU PERMIS DE LOCATION

Un permis de location n'est pas obligatoire pour

- les logements individuels de plus de 28m²
- les logements situés dans l'immeuble où habite le bailleur si l'immeuble comprend au maximum 2 logements loués et 4 locataires
- les logements de type unifamilial en colocation occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage

🏠 Comment obtenir ce permis ?

1. Adressez-vous à votre commune pour obtenir, en 2 exemplaires, les formulaires « **déclaration de location ou de mise en location** » et « **rapport de visite** ».
2. Choisissez un **enquêteur agréé** sur la liste disponible sur le site logement.wallonie.be et convenez avec lui, de même qu'avec vos locataires si le logement est occupé, d'une date pour la **visite du logement**.
3. Après sa visite du logement, l'enquêteur vous remettra un exemplaire du formulaire « **rapport de visite** » qu'il aura complété. Deux cas peuvent se présenter :
 1. **Le logement respecte les conditions exigées.**
L'enquêteur vous remettra alors également l'« **attestation de conformité** »;
 2. **Le logement ne respecte pas les conditions exigées.**
Lisez attentivement les conclusions du « rapport de visite »; l'enquêteur y aura dressé la liste des travaux nécessaires pour que le logement soit en ordre.
4. Si l'« attestation de conformité » vous a été délivrée, vous pouvez alors officiellement **introduire votre demande de permis de location en envoyant à votre commune par recommandé** :
 - votre « déclaration de location ou de mise en location »;
 - l'original du formulaire « Rapport de visite » que vous a remis l'enquêteur;
 - l'original de l'attestation de conformité.

Pour en savoir plus : www.wallonie.be

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

Attention 

🏠 Logement collectif et permis de location

Un logement collectif est, selon le code wallon de l'habitation durable (art 1^{er} 6°) : « le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage » (décret du 1^{er} juin 2017, art. 1^{er}).

Le Gouvernement wallon a imposé les obligations suivantes au bailleur des logements collectifs pour garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée :

- ✓ Les accès à l'immeuble et à chaque logement visé doivent être munis de portes fermant à clé. Chaque locataire doit avoir, en double exemplaire, les clés pour accéder à l'immeuble et aux parties individuelles qu'il occupe;
- ✓ L'entrée principale de l'immeuble doit être pourvue de sonnettes individuelles pour appeler chaque ménage;
- ✓ Les pièces individuelles de ménages différents ne peuvent communiquer entre elles;
- ✓ Chaque ménage doit avoir une boîte aux lettres fermant à clé;
- ✓ Chaque local sanitaire accessible à plusieurs ménages doit pouvoir fermer à clé;
- ✓ L'obligation d'une sonnette et d'une boîte à lettres n'est pas d'application pour les logements loués à des étudiants.

Contactez votre commune pour plus d'informations.



FICHE 50 RESPECTER 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.).

🏠 Une fiche de candidature à compléter pour les candidats locataires après la visite du bien

Pour lutter contre les discriminations dans l'accès au logement, Unia, le Service Public de Wallonie, Federia (la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique) et l'Institut pour l'Égalité des Femmes et des Hommes ont élaboré un formulaire à destination des agences immobilières et des propriétaires. Avec ce nouvel outil, les acteurs du marché du logement pourront désormais sélectionner les candidats locataires sans discriminer.

Formulaire disponible aux pages suivantes

🏠 Autres 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 bailleur après avertissement préalable du locataire. Cette visite permet de vérifier que le logement est correctement entretenu et peut aussi être l'occasion d'aborder certains problèmes entre parties.

FICHE DE CANDIDATURE – WALLONIE

RENSEIGNEMENTS CANDIDAT.E.S LOCATAIRE.S À COMPLÉTER APRÈS LA VISITE DU BIEN

CE FORMULAIRE NE CONSTITUE PAS UN CONTRAT ET N'ENGAGE EN RIEN LE LOCATAIRE, L'AGENCE ET LE PROPRIÉTAIRE DU BIEN.

ETAPE 1 – Suite à la visite du bien

ADRESSE DU BIEN VISITÉ :

.....

LE/LA/LES CANDIDAT.E.S (SUIVANT LE CAS)

Renseignements	Candidat.e A	Candidat.e B
NOM		
PRENOM		
ADRESSE DE CONTACT : mail ou postale		
TEL. FIXE OU GSM		

• Composition du ménage :

- Nombre d'adulte(s) : ____
- Nombre d'enfant(s) : ____
- Animaux de compagnie¹ : ____
(nombre et sorte)(hors animaux d'assistance)

• Ressources financières² (joindre les justificatifs, par exemple : fiche de salaire, avis d'imposition, preuves de revenus de remplacement, attestation de solvabilité de la banque, extraits de compte, etc.,...)

- **Candidat.e A :** _____
- **Candidat.e B :** _____

Si vos revenus sont plutôt limités par rapport au montant du loyer, vous pouvez renforcer votre candidature en demandant différentes références à votre bailleur actuel, en s'assurant de son accord préalable, ou en apportant une caution.

¹ Concernant les informations relatives à la détention d'animaux domestiques, le bailleur justifie d'un intérêt légitime visant à déterminer si une telle détention permet le maintien du bien en l'état et/ou n'est pas en mesure de créer des nuisances pour le voisinage. En aucun cas, le bailleur ne pourra utiliser ces informations pour exclure directement tout candidat locataire détenant un animal de compagnie, sans un examen circonstancié.

² En ce compris les allocations familiales et rentes alimentaires.

• En cas de précédente location :

- Les preuves du paiement des trois derniers mois de loyer (à joindre)

Fait à _____, le _____

Signature du ou des candidat.e.s locataire.s

RGPD :

Pour certaines catégories de bailleurs, afin de vous conformer aux obligations en matière de protection des données à caractère personnel, nous vous invitons à joindre à la présente une information relative au(x) traitement(s) de données à caractère personnel.

Un modèle est téléchargeable sur le site *****.

ETAPE 2 – SI VOTRE CANDIDATURE EST RETENUE, LES INFORMATIONS SUIVANTES VOUS SERONT DEMANDÉES EN VUE DE LA CONCLUSION DU CONTRAT

Date de naissance, Numéro de registre national, marié.e.s / cohabitant.e.s légaux/les

Certaines informations, telles que le lieu et la date de naissance sont requises par la législation anti-blanchiment³. Elles ne seront demandées qu'au(x)/à la candidat.e.s retenu.e.s pour conclure le bail. Les références du Registre national sont quant à elles imposées par le SPF Finances pour procéder à l'enregistrement du contrat de bail

Formulaire réalisé en collaboration avec



³ Loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces

Ce formulaire est téléchargeable via ce lien :

[Formulaire « Fiche de candidature Wallonie »](#)

FICHE 51 CONSULTER LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS

Êtes-vous candidat locataire pour un appartement ou une maison ?

Êtes-vous un bailleur sur le point de signer un nouveau bail ?

Vous souhaitez obtenir une estimation objective et officielle du loyer pour un logement qui se situe en Wallonie avant de vous engager ?

La Wallonie met gratuitement à votre disposition une grille indicative des loyers.

Choisissez d'abord selon que vous louez une résidence principale ou un logement étudiant. Vous serez ensuite automatiquement orienté vers la grille qui s'applique légalement à votre logement.

La grille indicative des loyers vous permet de calculer le loyer en fonction de sa localisation et de ses caractéristiques (superficie, pièces, etc.).

Chacune des grilles indicatives des loyers est élaborée selon une méthode et des critères de calcul différents.

Pour connaître le loyer indicatif du logement à louer, il vous est demandé de compléter le formulaire en ligne. Le loyer indicatif est estimé hors charges et frais.

Attention !

Le résultat de cette grille 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 occup(erez) celui-ci. Il est ainsi possible de comparer les logements mis en location avec les principaux coûts compris.

Pour plus d'infos : www.loyerswallonie.be

FICHE 52 SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET DES COPROPRIÉTAIRES

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (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 via des consultations juridiques par téléphone, par mail ou dans leurs bureaux et de formations diverses, l'édition de modèles de contrat tels que baux, état des lieux, cessions, contrat de syndic, etc. ainsi que d'ouvrages et autres documents utiles.

Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires



0471 / 84.23.11

info@snpc-nems.be - www.snpc-nems.be

10. Être propriétaire et solidaire

FICHE 53 LOUER VOTRE BIEN VIA UNE AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE (AIS)

Vous souhaitez louer votre logement sans vous tracasser de la gestion de la location ? Vous disposez d'un logement inoccupé ? Faites appel à une Agence Immobilière Sociale (AIS) pour lui confier la gestion de votre logement.

Par le biais d'un mandat de gestion, l'AIS garantit une tranquillité maximale au propriétaire grâce à la prise en charge de :

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

À savoir

C'est la localisation du logement qui détermine l'AIS à contacter.
Rendez-vous sur le site de l'UWAIS, l'Union Wallonne des AIS : www.uwais.be

A.I.S. Tournai

AIS



069/33.24.53
tournailogement@gmail.com
Rue des Corriers, 14
7500 Tournai



A.I.S. Mouscron

AIS



056 / 94.29.40
Clos Des Ramées, 2
7700 Mouscron



FICHE 54 LOUER VOTRE BIEN VIA UN CAPTEUR LOGEMENT

Tournai

Le Capteur Logement met en relation des propriétaires désirant être accompagnés dans leur projet de location avec des personnes rencontrant des difficultés dans leurs recherches de logement.

Le Capteur Logement tient un rôle d'intermédiaire neutre entre le propriétaire, le locataire et le service qui l'accompagne ; il est votre personne de contact pour toute question ou problème lié à la location, et ce, pour toute la durée du bail.

Les avantages :

- Service entièrement gratuit
- Proposition de locataires correspondant au logement mis en location
- Accompagnement dans les démarches administratives liées à la location (bail, état des lieux d'entrée et de sortie, garantie locative...)
- Suivi systématique du locataire à domicile, effectué par un service d'accompagnement
- Réactivité en cas de problème
- Conseils en matière de législation liée à la location

Attention, il n'est pas possible pour les candidats-locataires d'effectuer de demande spontanée. Les candidatures sont transmises par des services d'accompagnement partenaires du Relais Social Urbain de Tournai.

Pour toute demande ou complément d'information, contactez le capteur logement, au 0477/98.47.84.

FICHE 55 LOUER VOTRE BIEN EN TANT QU'HABITAT GROUPÉ SOLIDAIRE

Un habitat groupé solidaire est, d'après le code wallon de l'habitation durable, un logement disposant d'au minimum un espace collectif et occupé par plusieurs ménages dont au moins un en situation de précarité sociale, disposant chacun d'au minimum un espace privatif, qui sont engagés entre eux, par écrit, dans un projet de vie solidaire.

→ **FICHE 9 : Je cherche un habitat groupé**

Vous êtes propriétaire et souhaitez que votre bien immobilier serve à un tel projet ? Habitat et Participation peut vous aider à monter le projet, à prendre contact avec la commune et à réfléchir à des personnes qui pourraient être intéressées par votre projet.

L'asbl Habitat et Participation



010 / 45.06.04
contact@habitat-participation.be
apl@habitat-participation.be
Traverse d'Esopé, 6
1348 Louvain-la-Neuve

FICHE 56 LOUER VOTRE BIEN VIA UNE ASSOCIATION DE PROMOTION DU LOGEMENT

L'Association de Promotion du Logement (APL) collabore avec des propriétaires solidaires (personnes morales ou physiques) soucieuses de mettre leur logement à disposition de personnes en difficulté, sans-abri ou mal logées.

L'APL formalise cette collaboration au moyen de divers types de contractualisation tels que le mandat de gestion, le bail emphytéotique, le bail glissant en encore la convention d'occupation précaire.

La plus-value de l'APL, c'est **l'accompagnement social et technique qu'elle offre** aux locataires tout au long de leur parcours d'habitants pour les aider à s'approprier le logement et à s'y stabiliser dans le respect des obligations de chacune des parties.

Comme l'AIS (→ **FICHE 53 : Louer votre bien via une Agence Immobilière Sociale**), par le biais d'un mandat de gestion, l'APL peut garantir une certaine tranquillité au propriétaire grâce à la prise en charge notamment de :

- la recherche d'un locataire;
- la rédaction des baux;
- les états des lieux;
- le suivi des obligations locatives du propriétaire et du locataire;
- une médiation en cas de conflits entre propriétaire et locataire;
- l'accès à l'exonération ou la réduction du précompte immobilier;
- l'accès à des aides pour réaliser des travaux.

À savoir

Toutes les APL ne collaborent pas avec des propriétaires solidaires. Renseignez-vous auprès des APL de votre région sur le site du RAPeL, le Rassemblement des Associations de Promotion du Logement : www.rapel.be

Le DAL

Devenez propriétaire solidaire grâce aux aides et outils mis en place par notre pouvoir subsidiant, à savoir le Fonds du Logement pour les familles nombreuses :

www.daltournai.be/devenir-propretaire-solidaire



069 / 30.44.29
Rue de Paris, 7
7500 Tournai

i

APL

L'Étape

Confiez-nous la gestion de votre logement, nous le mettrons en location auprès des ménages que nous accompagnons.

La convention que vous signez avec l'Étape vous assure le paiement régulier du loyer et des charges, l'entretien régulier du logement ainsi que le respect des obligations du locataire. En contrepartie, vous acceptez de réduire le loyer demandé à hauteur de 30% max des ressources du ménage locataire qui bénéficie par ailleurs de l'accompagnement social et technique de l'Étape.

Vos avantages :

- Paiement régulier du loyer et des charges
- Entretien régulier du logement
- Respect des obligations du locataire



069 / 68.75.62
www.letape.be
Rue des Croisiers, 22
7500 Tournai

i

Remerciements

Nous tenons à remercier tout particulièrement le collectif Droit Au Logement pour tous de Tournai qui nous a permis d'étendre en Région wallonne l'utilisation de son guide, initialement réalisé en 2018, sous licence Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0). Pour voir une copie de cette licence, visitez :

www.creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0

Nous remercions également la fédération des CPAS, Energie Info Wallonie, le SPW Wallonie et Unia pour leur relecture attentive.

Dans le but d'orienter et de donner toutes les clés aux citoyens pour bien « habiter un chez-soi », ce guide a été adapté par le RAPEL et ses Associations de Promotion du Logement membres situées dans la région de Tournai-Mouscron-Comines :



Nous remercions enfin la Région wallonne pour le financement de la mise en page et de l'impression de 6 guides du logement wallon : Tournai-Mouscron-Comines, Liège, Namur, Luxembourg, Brabant wallon et Mons-Ath-Péruwelz.

Qu'est-ce qu'une APL ?

Une Association de Promotion du Logement s'adresse principalement aux ménages en état de précarité et agit pour l'intégration sociale par l'habitat de diverses manières.

Outre la mise à disposition d'un habitat décent, elle procure un accompagnement social gratuit sur le plan administratif, juridique et technique aux locataires, mais également aux propriétaires qui le souhaitent.

Elle forme et informe ces personnes pour qu'elles accèdent et se maintiennent dans leur habitat. Elle soutient des projets collectifs novateurs. Elle porte des initiatives ancrées localement et répond aux besoins du terrain avec des moyens à la fois publics et privés.

Elle travaille en réseau de manière à unir ses forces avec celles de ses partenaires.

Découvrez ce qu'est une APL en moins de 2 minutes grâce à notre vidéo sur www.rapel.be

7 guides du logement wallon

Vous cherchez des conseils en matière de logement dans une autre province ? Rendez-vous sur le site du RAPEL pour télécharger les autres guides du logement.



6 guides réalisés



Annexe 1 : Les coordonnées des CPAS de la province de Tournai-Mouscron-Comines

Retrouvez les coordonnées des CPAS, des sociétés de logement de service public (SLSP) , des communes et bien d'autres sur le site de l'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW) .

www.uvcw.be/fiches-locales

CPAS de la Province de Tournai-Mouscron-Comines

CPAS Tournai <i>Rue de la citadelle, 118</i> <i>7500 Tournai</i> <i>069 / 88.45.60</i>	CPAS Brunehaut <i>Rue Wibault Bouchart, 11</i> <i>7620 Bléharies</i> <i>069 / 45.24.90</i>	CPAS Antoing <i>Chemin de Saint-Druon, 1</i> <i>7640 Antoing</i> <i>069 / 33.29.11</i>
CPAS Pecq <i>Rue des Déportés, 10</i> <i>7740 Pecq</i> <i>069 / 25.95.50</i>	CPAS Estaimpuis <i>Rue de Berne, 4</i> <i>7730 Estaimpuis</i> <i>056 / 48.13.30</i>	CPAS Mouscron <i>Avenue Royale, 5</i> <i>7700 Mouscron</i> <i>056 / 39.04.50</i>
CPAS Comines-Warneton <i>Rue de Trien-Brielen, 160 7780</i> <i>Comines-Warneton</i> <i>056 / 39.39.39</i>		

NOTES

NOTES

NOTES

NOTES

NOTES



RAPeL ASBL

Rassemblement des Associations
de Promotion du Logement

Avenue Georges Truffaut, 20 - 4020 Liège
info@rapel.be | www.rapel.be
N° d'entreprise : 0846.689.937

Graphisme : www.studiotrame.be



Rassemblement des Associations
de Promotion du Logement



Avec le
soutien
de la
Wallonie