

Séquence 12 - Le logement



Le contrat de bail - Obligations et droits - Résoudre un désaccord avec sa ou son propriétaire - Aides et services au logement

FLE

Au niveau du français, il est possible de préparer le groupe via une série d'animations disponibles dans la Bibliothèque web du DisCRI : voir « Prérequis FLE – Le logement ».

1

Objectifs	Supports et matériel nécessaires
<p>Connaitre les clauses importantes d'un contrat de bail et les exigences des propriétaires en matière de garantie locative, de caution et d'assurance</p> <p>Identifier les obligations et droits des locataires et des propriétaires</p> <p>Résoudre un désaccord avec sa ou son propriétaire</p> <p>S'informer sur les aides et services à disposition des personnes</p>	<p>Supports pédagogiques</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Diaporama « Quelques défauts et dégradations à mentionner dans le document reprenant l'état des lieux »▪ Portfolio « Les principales obligations des propriétaires et des locataires »▪ Fiche Activité « En Wallonie, qui doit réaliser et payer les travaux pour maintenir en bon état le logement ? »▪ Portfolio « En Wallonie, qui doit réaliser et payer les travaux pour maintenir en bon état le logement ? »▪ Diaporama « En Wallonie, qui doit réaliser (ou faire réaliser) les travaux pour maintenir en bon état le logement ? »▪ Diaporama « En Wallonie, qui assume le coût des travaux pour maintenir en bon état un logement ? » <p>Supports informatifs et explicatifs pour le formateur ou la formatrice</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Fiche informative « Contrat de bail, garantie locative, caution et assurance habitation »▪ Contrat de bail – Modèle de la Wallonie▪ Contrat de bail – Modèle anonyme▪ État des lieux – Modèle de la Wallonie▪ État des lieux – Modèle anonyme▪ Fiche informative « Les principales obligations des propriétaires et des locataires »▪ Fiche informative « Les obligations des propriétaires et des locataires dans le maintien en bon état d'un logement »▪ « Liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien » du Moniteur belge du 8-12-2017▪ « L'entretien logement dans logement public » de la Société Wallonne du logement

Supports informatifs et explicatifs pour les participant.e.s

- « Carnet de route citoyen » – Chapitre « Le logement »
- « Vivre en Belgique. Guide à l'usage des nouveaux arrivants à Bruxelles et en Wallonie » d'Alter Écho asbl (chapitre « Logement »)
- Dépliant « Introduire une demande d'allocations de déménagement et de loyer en bref » (en français, arabe et anglais)

Durée : 3 à 4 heures

2

Déroulement général

ÉTAPE 1 : Connaître les clauses importantes d'un contrat de bail

ÉTAPE 2 : Déposer une garantie locative et une caution

ÉTAPE 3 : Souscrire à une assurance habitation

ÉTAPE 4 : Réaliser un état des lieux

ÉTAPE 5 : Habiter un logement : les droits et devoirs des locataires et des propriétaires

ÉTAPE 6 : Déménager

ÉTAPE 7 : Résoudre un désaccord avec sa ou son propriétaire

ÉTAPE 8 : Les aides et services à disposition des personnes

ÉTAPE 9 : Sur le chemin de l'intégration

Déroulement

ÉTAPE 1

CONNAITRE LES CLAUSES IMPORTANTES D'UN CONTRAT DE BAIL

Le formateur ou la formatrice précise que la loi impose la signature d'un contrat de bail même pour des locations de courte durée et explique quelles sont les mentions obligatoires figurant dans un contrat de bail et celles qui sont très souvent présentes même si elles sont facultatives.

Il.elle peut s'appuyer sur le « Carnet de route citoyen » pour communiquer quelques informations dans la langue d'origine des participant.e.s.



Il est très important de lire attentivement un contrat de bail pour s'assurer qu'il est conforme à la loi et qu'il ne recèle pas de clauses qui seraient préjudiciables au ou à la locataire. Pour cela, il est possible de s'adresser à des services d'aide au logement, des travailleurs sociaux ou des travailleuses sociales, par exemple du CPAS, voire à un bureau d'accueil des Centres Régionaux d'Intégration (voir Étape 8 « Les aides et services à disposition des personnes »).

Supports informatifs pour le formateur ou la formatrice

- ▶ Fiche informative « Contrat de bail, garantie locative, caution et assurance habitation »
- ▶ Contrat de bail – Modèle de la Wallonie
- ▶ Contrat de bail – Modèle anonyme

Support informatif pour les participant.e.s

- ▶ « Carnet de route citoyen » – Chapitre « Contrat de bail » (page 7 dans la version française)

3

ÉTAPE 2

DÉPOSER UNE GARANTIE LOCATIVE ET UNE CAUTION

Le formateur ou la formatrice donne quelques informations sur la garantie locative et sur la caution. Compte tenu des limites linguistiques des participant.e.s, le formateur ou la formatrice peut se référer au chapitre « Garantie locative » du « Carnet de route citoyen ».



Généralement, les locataires doivent déposer une garantie locative. La loi ne prévoit pas de moment où la **garantie locative** doit être constituée. Tout dépend de ce qui a été convenu avec la ou le propriétaire. Cependant, les contrats de bail mentionnent souvent la constitution de la garantie locative comme une condition pour la remise des clés au ou à la locataire.

Parfois, certain.e.s propriétaires exigent qu'une **autre personne se porte caution pour la ou le locataire**. Par exemple, il peut être demandé aux parents de se porter caution des engagements de leur enfant.

Support informatif pour le formateur ou la formatrice

- ▶ Fiche informative « Contrat de bail, garantie locative, caution et assurance habitation »

Support informatif pour les participant.e.s

- ▶ « Carnet de route citoyen » – Chapitre « Garantie locative » (page 9 dans la version française)

ÉTAPE 3

SOUSCRIRE UNE ASSURANCE HABITATION

Le formateur ou la formatrice explique que depuis 2018, la Wallonie impose aux locataires de contracter une assurance « habitation » appelée également « Assurance Incendie ».

Certain.e.s propriétaires ne laissent pas les locataires s'installer dans le logement sans la preuve que cette assurance a bien été souscrite.

Support informatif pour le formateur ou la formatrice

- ▶ Fiche informative « Contrat de bail, garantie locative, caution et assurance habitation »

ÉTAPE 4 RÉALISER UN ÉTAT DES LIEUX

Le formateur ou la formatrice délivre quelques informations essentielles au groupe. Il.elle peut s'appuyer sur le « Carnet de route citoyen » et montrer un diaporama pour illustrer quelques défauts et détériorations à mentionner dans le document « État des lieux ».



Quelques informations essentielles

La réalisation d'un document appelé « État des lieux » décrivant l'état du logement au moment où un.e locataire l'occupe est une étape importante et obligatoire selon la loi. Elle permet d'éviter des litiges quand un.e locataire quitte un logement.

Grâce à ce document, les choses sont claires. Quand les locataires quittent un logement, elles et ils doivent le remettre dans l'état décrit dans ce document à **une exception près** : la réfection des détériorations inhérentes à l'usure et au vieillissement des matériaux suite à l'occupation du logement est à charge des propriétaires.

Exemples

Un.e propriétaire a vitrifié les parquets peu avant que des locataires occupent son logement. Après plusieurs années, les parquets ont perdu de leur éclat. La ou le propriétaire ne peut pas exiger du ou de la locataire qu'il ou elle vitrifie les parquets en quittant le logement car leur dégradation est liée à une usure normale inhérente à l'occupation des lieux. Par contre, si le parquet a été rayé ou abîmé alors qu'il était dans un état impeccable, il revient aux locataires de prendre en charge les réparations.

Un.e propriétaire a peint les murs et plafonds de son logement avant de le louer. Les locataires ne sont pas obligé.e.s de les repeindre s'ils se sont défraîchis au fil du temps. Par contre, si un.e enfant a dessiné sur les murs et qu'il s'avère impossible de faire disparaître son œuvre, il faudra prendre à leur charge la réfection du mur.

L'état des lieux doit être réalisé idéalement à la remise des clés et **au plus tard avant la fin du premier mois de location**. Les locataires et les propriétaires doivent être **présent.e.s et d'accord** sur toutes les observations. Le document reprenant les observations devra être annexé au contrat de bail.

Afin d'éviter tout litige, il est important que toutes les défauts et détériorations soient signalés. Un petit truc bien utile : prendre des photos de ces défauts et détériorations !

La clause « le logement est en bon état d'entretien et bien connu des parties » n'est pas considérée comme un état des lieux et n'a aucune valeur.

Supports pédagogiques

- ▶ « Carnet de route citoyen » – Chapitre « État des lieux » (page 8 dans la version française)
- ▶ Diaporama « Quelques défauts et dégradations à mentionner dans le document reprenant l'état des lieux »

Supports informatifs pour le formateur ou la formatrice

- ▶ État des lieux – Modèle de la Wallonie
- ▶ État des lieux simplifié – Modèle anonyme

ÉTAPE 5

HABITER UN LOGEMENT – LES DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES PROPRIÉTAIRES

Nous proposons de procéder en deux temps. Tout d'abord, d'examiner les obligations principales des propriétaires et des locataires sans approfondir celles relatives au maintien en état et à l'entretien du logement. Cette problématique est examinée dans un 2^e temps.

□ Identifier les obligations principales des propriétaires et locataires

Le formateur ou la formatrice invite les participant.e.s à énoncer les principales obligations des propriétaires et locataires. Pour ce faire, ils.elles peuvent s'appuyer sur les photos du Portfolio « Les principales obligations des propriétaires et des locataires » et/ou se référer au Chapitre « Logement » du « Guide à l'usage des nouveaux arrivants de Bruxelles et de Wallonie » d'Alter Écho asbl si celui-ci est rédigé dans la langue des participant.e.s.

Support pédagogique

- ▶ Portfolio « Les principales obligations des propriétaires et des locataires »

Supports informatifs pour le formateur ou la formatrice

- ▶ Fiche informative « Les principales obligations des propriétaires et des locataires »
- ▶ Chapitre « Logement » du « Guide à l'usage des nouveaux arrivants de Bruxelles et de Wallonie » d'Alter Écho asbl

Support informatif pour les participant.e.s

- ▶ Chapitre « Logement » du « Guide à l'usage des nouveaux arrivants de Bruxelles et de Wallonie » d'Alter Écho asbl

□ Identifier les obligations des propriétaires et locataires au niveau du maintien en bon état du logement

Le formateur ou la formatrice propose au groupe de participer à l'activité « En Wallonie, qui doit réaliser et payer les travaux pour maintenir en bon état le logement ? ».

Supports pédagogiques

- ▶ Fiche Activité « En Wallonie, qui doit réaliser et payer les travaux pour maintenir en bon état le logement ? »
- ▶ Portfolio « En Wallonie, qui doit réaliser et payer les travaux pour maintenir en bon état le logement ? »
- ▶ Diaporama « En Wallonie, qui doit réaliser (ou faire réaliser) les travaux pour maintenir en bon état le logement ? »
- ▶ Diaporama « En Wallonie, qui assume le coût des travaux pour maintenir en bon état un logement ? »

Supports informatifs pour le formateur ou la formatrice

- ▶ Fiche informative « Les obligations des propriétaires et des locataires dans le maintien en bon état d'un logement »
- ▶ « Liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien » du Moniteur belge du 8-12-2017
- ▶ « L'entretien logement dans logement public » de la Société Wallonne du logement

ÉTAPE 6 DÉMÉNAGER

Le formateur ou la formatrice explique qu'il existe des aides au déménagement.

Si les participant.e.s lisent l'arabe ou l'anglais, il.elle peut s'appuyer sur le dépliant de la SPW Wallonie Logement.

Supports informatifs pour la formatrice ou le formateur

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

Support informatif pour les participant.e.s

- ▶ Dépliant « Introduire une demande d'allocations de déménagement et de loyer en bref » (en français, arabe et anglais)

6

ÉTAPE 7 RÉSoudre UN DÉSaccord AVEC SA OU SON PROPRIÉTAIRE

La formatrice ou le formateur explique que faire en cas de non-respect des droits et obligations par sa ou son propriétaire. **Surtout, il est important de donner des informations sur les associations et organisations qui peuvent les aider sur leur territoire.**



Résoudre un désaccord avec sa ou son propriétaire

Il convient de d'abord essayer de régler un désaccord directement avec sa ou son propriétaire.

Si le désaccord ne se règle pas, il faut adresser une lettre recommandée et recourir à un service spécialisé.

Enfin, si aucun de ces moyens ne permet de dégager une issue positive, il est possible de faire appel à la justice.

ÉTAPE 8 LES AIDES ET SERVICES À DISPOSITION DES PERSONNES

Le formateur ou la formatrice reprend les post-it avec les problèmes soulevés durant les étapes précédentes. Elle.il apporte quelques informations relatives aux problèmes qui n'ont pas été traités lors des deux séquences formatives 11 et 12 et, pour les cas plus particuliers, réoriente les participant.e.s vers un entretien individuel avec un service spécialisé.

Le formateur ou la formatrice reprend les pistes de solution qui ont été énoncées par les participant.e.s lors des 2 séquences formatives en insistant notamment sur :

- Les services d'aides de la Région qui peuvent vérifier la légalité du contrat de bail, aider à chercher un logement plus adapté, les accompagner dans les démarches administratives (inscription auprès d'une agence, choix d'un fournisseur...) ou financières (demande de primes, demandes d'allocations, contacts avec un fournisseur...) ou pour interpeller la ou le propriétaire ;
- Les primes et allocations disponibles (déménagement, mazout, etc.) ;
- Une bonne relation et communication avec les propriétaires.

Le formateur ou la formatrice souligne à nouveau qu'il ne faut pas hésiter à consulter des associations de défense des droits des locataires. De nombreuses villes et communes disposent également d'un service d'information et de conseil au logement. L'assistant.e social.e du CPAS doit également être en mesure d'apporter des conseils.

ÉTAPE 9 SUR LE CHEMIN DE L'INTÉGRATION

Si cela n'a pas encore été fait, le formateur ou la formatrice distribue le chapitre « Le logement » du « Carnet de route citoyen » et le chapitre « Logement » du « Guide à l'usage des nouveaux arrivants » d'Alter Écho asbl.

Les participant.e.s sont invité.e.s à communiquer ce qui a retenu leur attention dans cette séquence, compléter leurs Fiches « J'ai ressenti... », « J'ai appris... » et « J'emporte... » et échanger sur celles-ci.

Supports informatifs pour les participant.e.s

- ▶ « Carnet de route citoyen » – Chapitre « Le logement »
- ▶ Chapitre « Logement » du « Guide à l'usage des nouveaux arrivants » d'Alter Écho asbl.

Supports pédagogiques

- ▶ Fiches « J'ai ressenti... », « J'ai appris... » et « J'emporte... »