

Fiche Informative

La visite du logement : les questions à se poser

Séquence N°11



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

Cette fiche est entièrement extraite du site « Vivre en Belgique » de la Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Étrangers (CIRÉ asbl)¹

! Attention ! Cette fiche aborde uniquement le logement privé. Les normes pour le logement collectif sont différentes.

Chaque région a défini son propre code du Logement, mais de manière générale, celui-ci doit toujours répondre à des critères minimaux en matière d'hygiène, de sécurité et de confort.

Avant de s'engager et de signer un bail, il est impératif de visiter le logement dans son intégralité. Lors de cette visite, il convient de poser toutes ses questions, au ou à la propriétaire ou à l'ancien.ne locataire, concernant l'état du logement, les installations électriques, le chauffage, mais également à propos du coût des consommations (comme le chauffage).

Il est difficile d'obtenir un temps de réflexion avant de se décider de prendre en location un logement. Et pourtant, il faut être attentif.ve à l'état du logement et du bâtiment AVANT de signer un bail.

! Attention ! Les propriétaires n'ont pas le droit de demander de l'argent pour réserver le logement.

VOICI LES DIFFÉRENTS POINTS À VÉRIFIER LORS DE LA VISITE :


1. L'entrée dans le bâtiment

- La porte d'entrée est-elle en bon état ? Ferme-t-elle bien à clé ?
- Y a-t-il une boîte aux lettres privée pour chaque locataire ?
- La sonnette fonctionne-t-elle correctement ?
- Les escaliers sont-ils praticables ? Les escaliers et les paliers doivent être munis d'un garde-corps stable et solide.
- Les communs et la cage d'escalier sont-ils suffisamment éclairés, propres, dégagés et exempts de parasites ?
- La cage d'escalier est-elle équipée de détecteurs de fumée ?
- Les compteurs de gaz et d'électricité sont-ils en permanence accessibles ? Sont-ils individuels ?

¹ <https://www.vivreenbelgique.be/1-logement/la-visite-du-logement-les-questions-a-se-poser-avant-la-location>

2. L'état général du logement


- La porte d'entrée de l'appartement est-elle en bon état ? Ferme-t-elle bien à clé ?
- Les pièces de vie sont-elles équipées de détecteurs de fumée ?
- Le logement est-il suffisamment éclairé par la lumière naturelle ?
- Y a-t-il suffisamment de fenêtres ? Les fenêtres s'ouvrent-elles et se ferment-elles bien ?
- Les vitres et les châssis sont-ils en bon état (le double-vitrage est un plus) ? Y a-t-il de l'humidité ? Il faut bien regarder les plafonds et les coins des pièces et vérifier qu'il n'y a pas de tâches ou de traces de moisissure. Si le papier peint se décolle, des problèmes d'humidité sont probables.

 **Attention !** Les moisissures et les champignons peuvent être très nocifs pour la santé, surtout pour les enfants en bas-âge.

- Quels sont les revêtements de sol ? Dans quel état sont les sols sous les moquettes ou les vinyles ?
- Y a-t-il des fissures dans les murs ? Si elles sont importantes, elles peuvent être le signe de problèmes de stabilité.

3. Les sanitaires

- Le logement doit disposer d'un WC privatif situé à l'intérieur du bien loué, dans un local réservé à cet usage ou dans une salle de bain. Il convient de vérifier l'état de la cuvette, le mécanisme de la chasse et si l'eau s'écoule facilement.
- La salle de bain a-t-elle une fenêtre (qui s'ouvre) ? S'il n'y a pas de fenêtre, y a-t-il un système de ventilation (grille ou extracteur d'air vers l'extérieur) ?
- Le lavabo et l'évier ne sont-ils pas cassés ou fissurés ? Sont-ils raccordés aux tuyaux qui vont à l'égout ? Toute la tuyauterie depuis la bonde et le siphon (partie en forme de « S ») est-elle bien étanche afin que l'eau s'écoule sans problème ? Y a-t-il des problèmes d'odeurs permanentes ?
- Les robinets ne coulent-ils pas lorsqu'ils sont fermés ?
- Quels sont les moyens de production d'eau chaude ? Via la chaudière centrale ou individuelle ? Si c'est central, l'eau chaude devra en principe être payée suivant un décompte des charges dans lequel l'eau chaude et l'eau froide sont distinctes.
- Si l'eau chaude n'est pas produite par la chaudière, il peut s'agir d'un chauffe-eau au gaz. Dans ce cas, le chauffe-eau doit toujours être raccordé à une cheminée par une buse d'évacuation conforme afin d'éviter que les gaz brûlés ne se retrouvent dans la pièce. En cas de mauvaise combustion, cet appareil peut produire du monoxyde de carbone. Il est donc vivement conseillé que le chauffe-eau soit muni d'un dispositif de détection de CO pour un arrêt automatique en cas de danger. Sinon, il faut vérifier la couleur de la flamme. Si elle est rouge-orange, cela signifie qu'il y a un manque d'oxygène dans la pièce et donc une production de CO. Si la flamme est bleue, c'est que la combustion est bonne.

 **Conseil :** dans tous les cas, il est conseillé d'aérer régulièrement la pièce où se trouve ce type d'appareil.

- L'eau chaude peut aussi être produite par un boiler électrique. Ce moyen de production est souvent choisi lorsqu'il n'y a pas d'autres possibilités car il est beaucoup plus onéreux. S'il s'agit de l'eau chaude pour l'évier de cuisine, cela ne sera pas trop conséquent. Par contre, pour la salle de bain, cela sera nettement plus désavantageux.
- Depuis le 1er janvier 2010, tout logement de plus de 28 m² doit disposer d'une baignoire ou d'une douche située à l'intérieur du logement. S'il n'y a pas d'eau chaude, le logement doit disposer au moins de l'ensemble des équipements requis pour l'installation d'un chauffe-eau ou d'un boiler (l'arrivée d'eau, l'alimentation de gaz, une cheminée et/ou un raccordement électrique suffisant).

4. Le chauffage

- Quel est le moyen de chauffage ou les possibilités pour se chauffer ?
- Si c'est un chauffage central, est-il individuel ou commun à l'ensemble de l'immeuble ? Si c'est un chauffage commun à l'immeuble, les locataires paient généralement directement leurs consommations de chauffage aux propriétaires. Il convient de demander où se trouve la chaudière et comment les consommations sont relevées. Si c'est un chauffage individuel, l'appartement dispose de sa propre chaudière et chaque locataire paie, dans ce cas, directement ses consommations à la société de distribution.
- Y a-t-il des radiateurs dans toutes les pièces ? Ont-ils des vannes en bon état ? Le logement est-il équipé d'un thermostat ?
- S'il n'y a pas de chauffage central, le logement est-il équipé d'appareils de chauffage suffisant ? Sont-ils au gaz de ville ou électrique ? Y a-t-il assez d'appareils de chauffage pour les différentes pièces (cuisine, séjour, salle de bain) ?
- S'il n'y a pas d'appareils de chauffage, une conduite de gaz et une cheminée doivent être disponibles afin de prévoir le raccordement d'un convecteur. Les pièces qui sont exclusivement des chambres à coucher peuvent être dépourvues d'installation de chauffage. Les propriétaires ne sont pas obligés de fournir le convecteur.
- La cheminée a-t-elle été ramonée récemment ? Il est important de demander la preuve. Le ramonage de la cheminée est une obligation des locataires (mais après un an de location et ensuite chaque année).

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

L'entretien de la chaudière doit être effectué maximum tous les 3 ans aux frais des locataires.

5. L'installation électrique

- Chaque logement privatif doit disposer de son propre compteur. Les locataires doivent pouvoir accéder en permanence à ce compteur ainsi qu'au tableau des fusibles et disjoncteurs.
- L'installation électrique doit être conforme : il faut donc vérifier qu'il n'y ait aucun câble à nu ou prise détachée de son socle.
- Chaque pièce doit être équipée d'au moins un point lumineux et d'une prise de courant. La présence d'une ampoule n'est pas obligatoire.
- L'alimentation électrique doit être suffisamment puissante pour permettre l'installation d'un minimum d'appareils électroménagers et/ou pour cuisiner.

6. Le gaz

Si le logement dispose d'une installation de gaz pour le chauffage, la production d'eau chaude et/ou la cuisson d'aliments, celle-ci doit être conforme. Après toute mise en service, ou même le (dé)placement d'une chaudière, l'installation doit recevoir une attestation de réception par un organisme agréé ou par un.e technicien.ne agréé.e.

7. La performance énergétique des bâtiments (PEB)

Depuis 2010, tout logement mis en location en Région bruxelloise ou 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). Cette performance énergétique est établie sur base des caractéristiques énergétiques du bien (superficies de déperdition, isolation, type de chaudière, système de ventilation...)

Plus d'infos sur les sites de:

- Bruxelles Environnement
- Energie Info Wallonie

