

DROITS ET OBLIGATIONS AU NIVEAU DU LOGEMENT



Les informations de cette « Fiche » sont reprises dans la brochure « Vivre en Belgique » réalisée par l'agence Alter-Echo et du site « Portail Belgium¹ ».

LOGEMENT PRIVÉ ET LOGEMENT SOCIAL

On trouve deux sortes de logements à louer : le logement privé et le logement social. Dans le logement social, le *loyer* est calculé en fonction des revenus des locataires.

Le logement social est organisé par les pouvoirs publics. Les logements sont attribués en fonction de critères sociaux et économiques. Généralement, les délais d'attente sont longs et il existe une procédure à suivre. La plupart des logements à louer sont des logements privés pour lesquels le propriétaire fixe librement le loyer.

QUELQUES POINTS IMPORTANTS AVANT DE LOUER UN LOGEMENT PRIVÉ

Il est utile d'attirer les participant-e-s sur les points suivants :

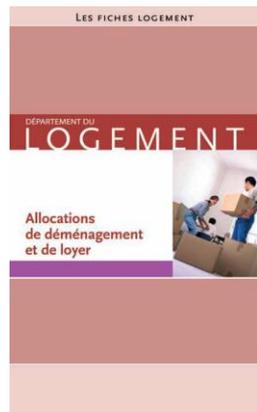
- établir un contrat de bail écrit signé par le propriétaire et le locataire. Ce contrat précise la durée du bail, le loyer, les conditions particulières, ... Il doit aussi comporter des annexes légales ;
- vérifier si les charges (eau, électricité, chauffage, taxes, etc.) sont incluses ou non dans le prix du loyer ;
- être vigilant en ce qui concerne les conditions prévues pour mettre fin au contrat ;
- établir un état des lieux et y noter tous les défauts constatés ;
- s'assurer que certaines normes d'hygiène et de sécurité sont respectées²;
- déposer nécessairement une garantie locative (voir ci-dessous).

Parfois le propriétaire demande l'engagement d'un tiers (un ami, un membre de la famille, etc.) qui s'engage à satisfaire aux obligations du locataire si celui-ci ne les respecte pas.

¹ http://www.belgium.be/fr/logement/location/garantie_locative/

² Sur ce sujet, voir la Fiche de Lecture n°1 : Règlement de police de Liège relatif aux normes de sécurité et de salubrité applicables aux immeubles susceptibles d'accueillir des logements individuels et/ou collectifs.

Attention : le propriétaire doit faire *enregistrer le contrat de bail*. En cas de doute, le locataire peut effectuer lui-même cette démarche.



Dans la Bibliothèque de notre « Banque de ressources WEB » vous trouverez de nombreuses brochures qui apporteront des informations complémentaires ou permettront d'aborder d'autres sujets tels que la recherche d'un logement, le déménagement, les aides fournies, etc.

Les associations « Lire et Ecrire » et « Aide aux personnes déplacées » proposent des outils pédagogiques pour traiter la problématique du Logement.

LA GARANTIE LOCATIVE

Le dépôt d'une garantie locative

Le propriétaire est en droit de demander une *garantie locative*. La garantie locative le protège lorsque le locataire manque partiellement ou totalement à ses obligations (entre autres, s'il occasionne des dégâts au logement). La loi prévoit trois formes de garantie locative:

1. *Une garantie versée sur un compte bloqué au nom du locataire*

Cette garantie ne peut pas dépasser un montant équivalent à *2 mois de loyer*. Le montant doit obligatoirement être placé dans une banque sur un *compte bloqué* au nom du preneur.

2. *Une garantie bancaire que le locataire verse en plusieurs mensualités*

La garantie ne peut pas dépasser un montant équivalent à *3 mois de loyer*. Si le locataire choisit cette solution, une banque garantit le montant total de la garantie à compter de la conclusion du bail. Le locataire s'engage à reconstituer totalement cette garantie, par mensualités constantes, pendant la durée du contrat, avec *un maximum de 3 ans*. Le locataire n'est redevable d'aucun intérêt à la banque. Dès qu'il aura constitué le montant total de la garantie, la banque lui accordera des intérêts. Le locataire est tenu d'introduire sa demande pour une garantie bancaire auprès de la banque où il dispose du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Même s'il n'est pas solvable, la banque ne peut refuser la garantie.

3. *Une garantie bancaire résultant d'un contrat type entre le CPAS et une institution financière*

Si le locataire opte pour cette solution, le CPAS doit alors introduire une demande auprès de la banque. Dans ce cas également, la garantie ne peut excéder un montant équivalent à 3 mois de loyer. Parfois le propriétaire demande l'engagement d'un tiers (un ami, un membre de la famille, etc.) qui s'engage à satisfaire aux obligations du locataire si celui-ci ne les respecte pas.

Dès lors, il convient d'éviter de payer la garantie locative en liquide.

Le remboursement de la garantie locative

À la fin du bail, la garantie et les intérêts sont rendus au locataire, pour autant qu'il se soit acquitté de toutes ses obligations. La banque ne peut rembourser la garantie au locataire que s'il peut montrer une attestation écrite qui indique que le propriétaire est d'accord (ou une copie d'un jugement). L'accord

écrit est une lettre ou un formulaire de la banque. Il doit être rédigé après la résiliation du contrat et les deux parties doivent le signer.

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Parmi les obligations du locataire, nous soulignons :

- *Payer le loyer et les charges dans les délais.* Le loyer est fixé dans le bail, pour toute sa durée. Le propriétaire a le droit d'augmenter le loyer une fois par an en fonction de l'évolution de l'index. N'hésitez pas à faire vérifier que le montant du nouveau loyer respecte bien la loi.
- *Déposer la garantie locative, si le propriétaire l'exige (voir plus haut).* Quand on entre dans un logement, le propriétaire demande une garantie locative afin de se protéger en cas de non-paiement de loyer ou de dégâts occasionnés dans le bien loué. Son montant ne peut pas dépasser 2 mois de loyer (3 mois si vous étalez le paiement). La garantie locative est en principe versée sur un compte bancaire bloqué.
- *Entretenir le palier (et le trottoir si vous habitez au rez-de-chaussée) et respecter les règles concernant les déchets et maintenir le logement en bon état.*
- *Ne pas effectuer de transformations ou travaux sans l'autorisation du propriétaire.* Le locataire doit entretenir « normalement » les parties privées du logement (entretenir la chaudière, déboucher le lavabo, protéger la tuyauterie contre le gel, ...) et réparer les dégâts causés par soi-même (vitres cassées, trous dans les murs, lavabos descellés, ...).
- *Avertir rapidement le propriétaire quand on constate des problèmes dans le logement (par courrier recommandé).* Le propriétaire est responsable des travaux résultant de l'usure normale (ex : retapisser après 9 ans), de la vétusté (ex : remplacer une vieille chaudière). Le propriétaire doit effectuer les grosses réparations (un escalier instable, une installation électrique défectueuse ou dangereuse, ...), sauf si ces travaux sont dus au manque d'entretien par le locataire.
- *Respecter les délais indiqués dans le bail si l'on souhaite quitter le bien loué.* Il est nécessaire d'avertir le propriétaire quand on veut quitter un logement (« donner un préavis »). Les modalités et les délais pour quitter un logement dépendent du type de bail que vous avez signé avec le propriétaire.
- *Respecter le sommeil et la tranquillité des voisins (voir Fiche n°2 « Les voisins et la vie de quartier »).*

LES DROITS DU LOCATAIRE

Vivre dans une habitation en parfait état, saine et salubre.

Le propriétaire doit veiller à ce que l'habitation qu'il loue respecte certaines conditions en matière de sécurité, d'hygiène et de confort. La loi définit des règles précises, en ces domaines³. Le propriétaire doit, par ailleurs, veiller à réaliser les réparations qui lui incombent. Si le propriétaire ne respecte pas les règles, il s'expose à des amendes.

³ Sur ce sujet, voir la fiche de Lecture n°1 : Règlement de police de Liège relatif aux normes de sécurité et de salubrité applicables aux immeubles susceptibles d'accueillir des logements individuels et/ou collectifs.



Le propriétaire ne peut pas décider seul d'expulser un locataire.

En cas de désaccord, seul un juge de paix peut ordonner une expulsion. Dans certains cas, le propriétaire peut résilier le contrat si lui-même ou un membre de sa famille veut habiter les lieux. Il doit toutefois respecter les délais légaux.

Droit à la vie privée

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

QUE FAIRE EN CAS DE DIFFICULTÉS OU DE CONFLIT ENTRE LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE ?

En cas de problème, essayez toujours de le régler d'abord directement avec le propriétaire. Confirmez le contenu de l'accord ou du désaccord par une lettre recommandée. En cas de désaccord profond, c'est le juge de paix qui peut régler le conflit par un jugement.



Pour vérifier la légalité du contrat de bail, savoir comment faire en cas de désaccord, 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 social du CPAS doit également être en mesure de vous aider.