



Rechercher un **logement** dans le secteur privé n'est pas facile, en particulier dans certains centres urbains où les logements se font rares ou chers. Pour obtenir un **logement social**, les conditions sont strictes et les listes d'attente souvent longues... Se loger n'est donc pas une mince affaire !

Pour trouver un logement,

- je me promène dans le quartier à la recherche d'**affiches**, je parle aux habitants du quartier,
- je consulte les **annonces** dans les journaux et sur Internet,
- je m'inscris dans une **Agence Immobilière Sociale** ou dans une Association de Promotion du Logement (sous certaines conditions),
- je m'inscris dans une **société de logement social** ou au Fonds des familles nombreuses (sous certaines conditions).



La **maison** est un bâtiment complet destiné au logement d'une famille.



L'**appartement** est un ensemble organisé de pièces situé dans un immeuble ou une maison. En moyenne, la surface disponible va de 40 m² à 100 m².

Le **duplex** est un logement de deux étages réunis par un escalier intérieur.

Le **studio** est un petit appartement. Il comprend une seule pièce principale, la plupart du temps avec cuisine et salle de bain séparées.

Le **kot** est une chambre d'étudiant. Certains kots ne permettent pas d'établir sa résidence principale : on ne peut donc pas s'y domicilier. C'est une question importante à poser.



Les **annonces** sont souvent incomplètes et difficiles à lire à cause des abréviations. Je les trouve dans la rubrique : « Appartements à louer » ou « Kots et studios à louer ». Voici quelques définitions pour s'y retrouver.

App. = appartement

Gd/Gde = grand/grande

Plac. = placard

C.C. = chambre à coucher

Hres de vis. = heure de visite

Prox.ctr. = à proximité du centre

Ch. = chambre

Imméd. = immédiatement

Poss. = possibilité

Chauff./ Chf. = chauffage

Indiv. = individuel

Pt. = petit

Chauff.C. = chauffage central

Jar. = jardin

Px, Prx = prix

Chde = chaude

Lib. = libre

Rem. A nf = remis à neuf

Chg.Compr. = charges comprises

Liv. = living

Rez/Rdch = rez-de-chaussée

Cuis. = cuisine

Mais. = maison

Sàm = salle à manger

Cuis.Eq. : cuisine équipée

Dch. = douche

Maz. = mazout

Sdb = salle de bain

Ds = dans

Mblé ent = meublé entièrement

Stud. = studio

El. = électricité

Mens. = mensuel

Tél. = téléphone

Eq. = équipé

Mod. = moderne

Terr. = terrasse

Et. = étage

Parlph = parlophone

Tp. Pl = tapis plain

F.O. = feu ouvert

Pces = pièces

Tt Cft = tout confort



Exemples :

Appartements Locations

Namur appt 2 ch
cuis.éq.garage terrasse
pour couple pas
d'animaux 445€ + 65€
prov.chauff. 0496/416.787

Kots/studio à louer

Liège à louer spacieux
studio appart meublé tt
confort calme, état neuf,
Prox.ctr 550 € + Chg
04/375.32.16

Quelques sites utiles :

 www.immoweb.be

 www.vlan.be

 www.jannonce.be

 www.pap.be

 www.immozoom.be



Le **contrat de bail** est indispensable : il contient obligatoirement l'identité du **propriétaire** (le bailleur) et du **locataire** (le preneur), la date de début de contrat, la désignation du bien loué et le **loyer**. Il doit être enregistré par le propriétaire auprès de l'administration de l'enregistrement. Il faut le lire attentivement avant de le signer car, une fois signé, il fait **force de loi**.

Le **contrat de bail** peut avoir une **durée déterminée ou indéterminée**. En cas de rupture de contrat, le propriétaire et le locataire doivent respecter les modalités définies par le contrat (délai de préavis, accord formel...). Je préviens donc à temps mon propriétaire de mon intention de déménager (souvent trois mois à l'avance ou sous certaines conditions), par **lettre recommandée** à la poste (je reçois un document prouvant que mon courrier a bien été envoyé à telle date).



Le propriétaire est tenu d'indiquer le **prix du loyer** et le **montant des charges** communes (par exemple, éclairage des couloirs, ascenseurs, nettoyage des escaliers...). A ce loyer, il faut ajouter les charges courantes : frais de chauffage, d'électricité, d'eau... Certains loyers comprennent un forfait de charges (les charges sont comprises dans le prix du loyer, quelles que soient les dépenses réelles) ou une provision de charges (c'est un acompte que le propriétaire ajustera chaque trimestre ou chaque année en fonction des dépenses réelles).



Le **loyer** est, la plupart du temps, versé tous les mois. Il ne peut en principe pas être modifié pendant la durée du bail, sauf si c'est prévu par le contrat.



L'état des lieux

L'état des lieux d'entrée est un document qui décrit précisément l'état dans lequel se trouve le logement avant que j'y entre : il faut y noter toutes les anomalies et problèmes constatés. Le propriétaire doit montrer que le logement répond aux exigences de sécurité et de salubrité. Le locataire est, quant à lui, responsable des dégâts qu'il pourrait occasionner pendant le bail mais l'état des lieux garantit qu'il n'endossera pas d'éventuels dégâts constatés au préalable.



L'état des lieux doit être annexé au contrat. Pour être valable, il doit se faire en présence des **deux parties**, assistées ou non par un expert. Dans ce cas, les frais d'expert sont partagés entre le propriétaire et le locataire : attention, le coût de l'expert peut aller jusqu'à 15% du montant du loyer !

A la fin du bail, si j'ai occasionné des dégâts, je dois les réparer sauf s'il s'agit d'une usure dite « normale ». Si je ne le fais pas, le propriétaire peut se servir, en tout ou en partie, de la **garantie locative** pour effectuer les réparations.



La garantie locative (caution)

Le locataire est presque toujours invité à payer une garantie équivalant à un, deux ou trois mois de loyer. Ce peut être une somme à verser au propriétaire ou une **caution** déposée sur un compte bloqué à la banque au nom du locataire (vivement conseillé pour éviter les malentendus ou les arnaques).



Comme son nom l'indique, cette somme sert de garantie au propriétaire en cas de dégâts occasionnés par le locataire. Je la récupère à la fin du bail lorsque l'état des lieux de sortie établit que le logement est bien restitué dans l'état où je l'ai reçu. Cependant, la **garantie locative** ne peut en aucun cas servir à rembourser des loyers impayés.

Je peux demander au CPAS de mon lieu de résidence de m'avancer le 1er mois de loyer et le montant de la garantie locative : si ma demande est acceptée, je rembourserai la somme selon le plan qui m'est proposé. Il existe aussi des fonds de garantie locative ou des organismes de crédit social qui peuvent intervenir. Je me renseigne en cas de besoin.

Je peux aussi demander à verser la garantie en plusieurs mensualités sur un compte bloqué.

L'allocation de déménagement et de loyer (ADEL)

C'est une aide financière accordée par la Wallonie à un locataire obligé de quitter un logement insalubre pour s'installer dans un logement salubre. Cette aide peut aussi être allouée à une personne sans-abri lorsqu'elle intègre un logement. Elle consiste en une allocation unique pour le déménagement, complétée par une allocation complémentaire pour compenser l'augmentation du prix du loyer (maximum 100 euros/mois, augmentée de 20% par enfant à charge).

Modèle de lettre de résiliation de bail



La Louvière, le 25 août 20..

Monsieur (Madame) X (le nom du propriétaire),

Par la présente, je désire résilier le bail que j'ai signé le 1er janvier 20.. pour la location du studio situé :

Rue St Joseph, 21
7100 Trivières
Studio du 2e étage

Je m'engage à quitter les lieux pour le **31 décembre 20..**

Merci de me contacter rapidement pour fixer un rendez-vous sur place, à votre meilleure convenance. Nous pourrions établir ensemble l'état des lieux et envisager les modalités de remboursement de la caution versée lors de mon entrée dans le logement.

Je vous prie de bien vouloir me signifier votre accord par retour de courrier.

En vous remerciant pour votre aimable collaboration pendant ces années, je vous prie de recevoir, Monsieur (Madame), l'expression de mes salutations distinguées.

M. Dupont

(signature)



En cas de problème

Si le locataire ne paie pas son loyer, le propriétaire peut demander au juge de paix de mettre fin au contrat. Dans certains cas, le locataire peut être expulsé de son logement.

Le Code civil prévoit que le propriétaire assure les réparations structurelles qui maintiennent le logement en état d'être loué : de manière générale, il s'occupe des « grosses » réparations. Le locataire assure les petites réparations et l'entretien du logement pendant toute la durée du bail (par exemple, le ramonage des cheminées, le détartrage du chauffe-eau...).

Le propriétaire ne peut pénétrer dans le logement sans l'autorisation du locataire, sauf pour des réparations urgentes.

La plupart des contrats de bail imposent au locataire de souscrire une assurance incendie. Dans tous les cas, c'est une précaution vivement conseillée.

En cas de problème grave d'insalubrité, le locataire peut s'adresser au Service de sécurité et de salubrité publique de sa Commune ou de la Wallonie.

La **discrimination en matière de logement** est interdite et punie par la Loi. Cela ne suffit cependant pas à éradiquer les stéréotypes et les préjugés qui caractérisent certaines mentalités. Il est donc prudent de se préparer à confronter de telles situations.

Lorsqu'une discrimination est avérée, elle peut être dénoncée. **UNIA** est un service public indépendant qui a pour mission légale de promouvoir l'égalité et la lutte contre la discrimination. Il peut agir au nom d'une personne discriminée. En cas de problème, je peux prendre conseil auprès de ses services : ligne verte gratuite au 0800/12 800 ou unia.be





La Société Wallonne du Logement gère les sociétés de logements de service public, auprès desquelles je peux déposer une candidature sous certaines conditions (ne pas être propriétaire et avoir des revenus modestes).

Je pose ma candidature dans une (et une seule) société de logement. Un formulaire unique me permet d'étendre ma demande à d'autres Communes. Le registre des candidatures est centralisé et son traitement réglementé strictement par le Code wallon du logement qui définit une série de critères et de priorités.



Pour s'inscrire, je remplis le **formulaire** et je le complète par les documents demandés : avertissement-extrait de rôle des impôts, composition de ménage avec un historique des trois dernières années, preuve du montant des revenus imposables actuels, attestations de perception des allocations familiales.

Malgré un parc important de logements, le **logement social** parvient difficilement à répondre aux très nombreuses candidatures. Les listes d'attente sont souvent très longues : il faut donc s'armer de patience.



C'est une association qui favorise l'accès au logement, en offrant des services et des garanties tant aux propriétaires qu'aux locataires. Elle sert ainsi d'intermédiaire entre des propriétaires qui souhaitent être rassurés et des locataires aux revenus modestes. Elle propose un accompagnement personnalisé de chaque candidat locataire.

Pour s'y inscrire, il faut remplir des conditions de revenus et produire les documents demandés : attestation de revenus, copie de la carte d'identité, composition de ménage, certificat de bonne vie et mœurs.

Site de la Société Wallonne du Logement :

 www.swl.be

Pour s'informer sur l'achat, la location, les primes... en Wallonie

 www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie

