LE GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION EN REGION BRUXELLOISE

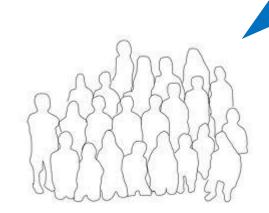


STRUCTURE DE LA PRESENTATION

- L'ASBL Habitat & Rénovation
- Focus sur le Conseil Logement
- Le Guide pratique de la location en Région bruxelloise
- Contacts utiles
- Questions réponses

Habitat & Rénovation **Jémy Nzeyimana** – Conseillère Logement

Habitat & Rénovation, c'est quoi ?





HABITAT & RÉNOVATION ASBL

- L'ASBL Habitat & Rénovation a pour mission d'agir pour un habitat durable en améliorant l'environnement urbain et en militant pour un logement décent pour tous. Elle œuvre depuis 31 ans à l'insertion par le logement, l'habitat et l'environnement.
- Trois départements au sein de l'ASBL :
 - Cohésion Sociale (Bruxelles-ville/Forest/Woluwé-St-Lambert)
 - Agence Immobilière Sociale AIS (RBC)
 - Habiter+:
 - Le Conseil Logement, projet d'Insertion par le logement (Ixelles)
 - Le Développement Local Intégré, le Conseil en Rénovation et Energie (Ixelles - Etterbeek), projet Réseau Habitat
 - + missions spécifiques dans les CQD
- ☐ Informations complémentaires : ☐ www.habitatetrenovation.be















HABITAT & RÉNOVATION ASBL

Membre du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat

Regroupement de plus de 50 associations

- Défendent le droit à l'habitat
- Œuvrent pour un accès à un logement de qualité à prix abordable



Réseau de 9 associations

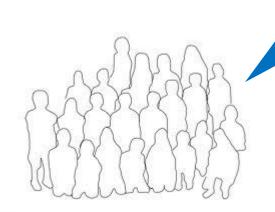
- Actives dans la rénovation urbaine
- Sur 9 communes (H&R sur Ixelles et Etterbeek)







Quelle aide peuvent apporter les conseillères Logement d'Habitat & Rénovation ?





SOUTIEN DU CONSEIL LOGEMENT

Ce service est gratuit!

→ Aide personnalisée en matière de logement

Accueil et informations de première ligne

Soutien au **maintien** dans son logement

Aide à l'amélioration de la qualité du logement

Soutien
à la recherche
d'un nouveau logement

Visites de constat



Information
et accompagnement
relatifs aux aides
publiques (AdR)

Visites de conformité au Code bruxellois du Logement

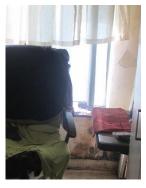
Assistance juridique

Médiations entre bailleurs et locataires

Sensibilisation
à la bonne occupation
du logement (habiter
en santé, entretien,
URE et eau...)



SOUTIEN DU CONSEIL LOGEMENT Exemples







Visites d'insalubrité (vérification de l'adéquation aux normes minimales d'habitabilité)

Ateliers collectif de recherche de logement



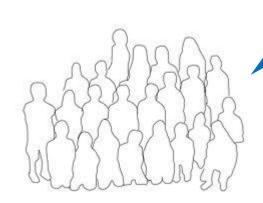




Ateliers et visites énergie et de sensibilisation au bon usage du logement



« Le guide pratique de la location en Région bruxelloise », c'est quoi cet outil ?





Outil en construction

Usage et public cible

- Permanences individuelles et ateliers collectifs avec nos bénéficiaires
- Ateliers « Droits et devoirs des locataires » auprès de groupes préconstitués
- Séances d'information aux bailleurs
- o Formations aux travailleurs sociaux

Objectifs

- Orienter dans la recherche d'un logement et conseiller en vue de la prise en location
- Informer sur les droits et devoirs de chaque partie dans le cadre d'une location
- Sensibiliser à la bonne occupation d'un logement et à la gestion de l'énergie / eau
- Lutter contre l'insalubrité



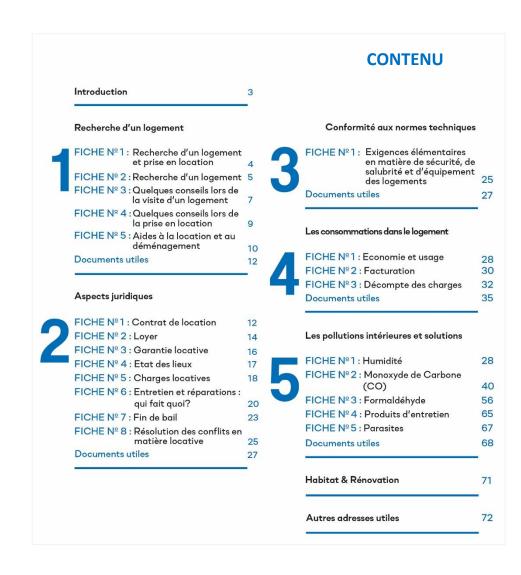


Sources

- Code bruxellois du Logement (Ordonnance du 27 juillet 2017 et ses annexes)
- Code civil belge (Art. 1708 à 1762 bis)
- Ordonnance électricité (19 juillet 2001)
- Ordonnance gaz (1er avril 2004)
- Ordonnance eau (20 octobre 2006)

Structure du guide

- Introduction
- 5 chapitres
 - ☐ Recherche d'un logement
 - Aspects juridiques
 - ☐ Conformité aux normes techniques
 - ☐ Consommations dans le logement
 - □ Pollutions intérieures
- Adresses des services d'Habitat & Rénovation
- Autres adresses utiles





- Par chapitre, découpage en :
 - Fiches pratiques
 - Documents utiles



Recherche d'un logement et prise en location

Fiche n°1 Recherche d'un logement

Fiche n°2 Quelques conseils lors de la visite d'un logement

Fiche n°3 Quelques conseils lors de la prise en location

Fiche n°4 Aides à la location et au déménagement

Documents utiles



Aspects juridiques

Fiche n°1 Contrat de location

Fiche n°2 Loyer

Fiche n°3 Garantie locative

Fiche n°4 Etat des lieux

Fiche n°5 Charges locatives

Fiche n°6 Entretien et réparations : qui fait quoi ?

Fiche n°7 Fin de bail

Fiche n°8 Résolution des conflits en matière locative

Documents utiles



Par chapitre, découpage en :

- Fiches pratiques
- Documents utiles

S Cor

Conformité aux normes techniques

Fiche n°1 Exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Fiche n°2 Contrôle des normes

Documents utiles

4

Consommations dans le logement

Fiche n°1 Economie et usages

Fiche n°2 Facturation

Fiche n°3 Décompte des charges

Documents utiles



Pollutions intérieures et solutions

Fiche n°1 Humidité

Fiche n°2 Monoxyde de Carbone (CO)

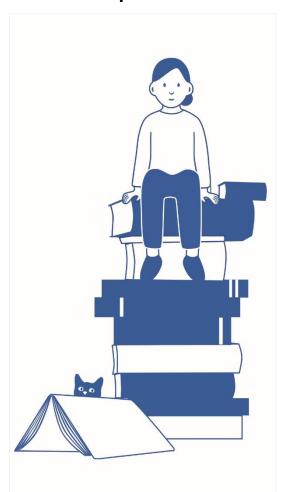
Fiche n°3 Formaldéhyde

Fiche n°4 Produits d'entretien

Fiche n°5 Parasites



Exemple de la Fiche « Contrat de location » du chapitre 2 Aspects juridiques





Bail de résidence principale :

Ce bail porte sur le logement où le preneur organise ou centre ses activités personnelles et/ ou familiales, même s'il n'y est pas domicilié. Il faut l'accord du bailleur sur l'affectation du bien à la résidence principale.

Un contrat par lequel le locataire actuel cède son contrat de bail à un nouveau locataire. S'il s'agit d'un bail de résidence principale, il faut l'accord du bailleur. Le nouveau locataire (locataire entrant) remplace l'ancien locataire (locataire sortant) et le bail se poursuit dans sa durée ou avec une nouvelle échéance.

- Sous-location

Le fait qu'un locataire « principal », personne physique, loue une partie de son logement à quelau'un d'autre appelé « sous-locataire » avec l'accord écrit du bailleur. Un locataire « principal », personne morale (CPAS, Communes, ASBL, etc.), peut sous-louer la totalité du bien à des personnes physiques démunies ou en difficulté aui v établissent leur résidence principale. Dans ces cas, le locataire principal se substitue en bailleur.

Une location d'un même logement par plusieurs preneurs au moyen de la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bail-

applicables de commun accord par les copreneurs et le bailleur.

Un pacte de colocation signé par tous les copreneurs leur permet de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques issues de ce mode d'habitat. Le bailleur bénéficie des effets du principe de la solidarité entre les copreneurs.

Bail est conclu lorsque le locataire désire réaliser lui-même des travaux dans le bien loué en vue de l'améliorer. Il doit être fait par écrit en y précisant les travaux que le locataire s'engage à réaliser, ainsi que la contrepartie à laquelle le bailleur s'engage. Les travaux doivent débuter et être réalisés dans un délai raisonnable. Aucun lover ne peut être réclamé pendant le délai convenu pour leur réali-

Bail alissant :

Bail conclu entre un bailleur et une personne morale qui sous-loue à une personne physique faisant l'objet d'un accompagnement social. Si les objectifs généraux d'accompagnement social sont atteints, le bail principal est cédé au sous-preneur qui devient alors preneur principal et direct du bailleur.

ASPECTS

DURÉE

Bail de courte durée :

Bail conclu par écrit pour une durée inférieure ou égale à 3 ans. Il peut être prolongé une ou plusieurs fois dans les mêmes conditions et pour autant que la durée totale ne dépasse

- Le bail d'une durée de moins de 6 mois ne peut pas être résilié anticipativement, il prend fin à son échéance sans préavis préalable ;

- Le bail d'une durée égale ou supérieure à 6 mois prend fin à son échéance movennant un préavis de 3 mois, peut être résilié anticipativement sous certaines conditions (3 mois de préavis + 1 mois d'indemnité).

Bail de 9 ans (durée de principe) :

Le bail de résidence principale dure automatiquement 9 ans, même s'il est conclu oralement ou sans indication de durée ou pour une durée comprise entre 3 et 9 ans.

Ce bail prend fin à l'échéance des 9 ans moyennant un préavis de 6 mois, même sans motif et sans indemnité :

Ce bail peut être résilié anticipativement par l'une des parties selon des conditions et dans des délais précis (voir CBL, ART.237, §2-3 et

Ce bail est prolongé automatiquement et chaque fois pour une durée de 3 ans si aucune des parties ne met pas fin au bail au bout de la période des 9 ans.

0

Un bail de 9 ans qui a pris cours le 1er avril 2021 pour se terminer le 31 mars 2030.

Si aucun congé n'a été donné gyant le 14 actabre 2029 (6 mais avant l'échéance du bail 31 mars 2030), le bail se prolonge pour 3 ans jusqu'au 31 mars 2033 et ainsi de suite.

Un bail oral ou verbal est aussi valable même s'il est difficile de clarifier certaines conditions de location (comme les obligations des parties etc.), son existence peut être démontrée par tout moyen (comme, par exemple, par la preuve de palement des

Il est primordial de lire et bien comprendre toutes clauses du contrat de bail avant de le signer car la signature engage les parties.



loyers, etc.).

Bail conclu par écrit pour une durée de plus de 9 ans. Chaque partie peut y mettre fin à l'échéance moyennant un préavis de 6 mois. A défaut de notification d'un préavis dans les délais, le bail est prolongé à chaque fois pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions

Bail conclu par écrit et conditionné à la vie du locataire, c'est-à-dire qu'il prend fin automatiquement au décès de ce dernier. En principe le bailleur ne peut résilier ce contrat pour occupation personnelle, réalisation des travaux ou sans motif, sauf de commun accord avec le locataire

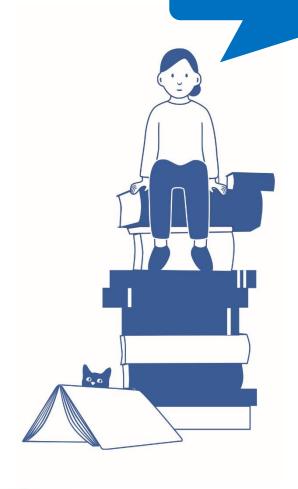






CONTACTS UTILES

MERCI POUR VOTRE ATTENTION!



☐ Conseil Logement

Sur rendez-vous

Rue du Trône, 95 (prochainement au 101!) à 1050 Ixelles

• Lundi: 9h30 - 13h | 14h - 16h30

Vendredi : 9h30 - 13h | 14h - 16h30

Jémy Nzeyimana 3 02 639 60 11

j.nzeyimana@habitatetrenovation.be

Raluca Bordea (1) 02 639 60 14

r.bordea@habitatetrenovation.be

☐ Habiter+

Caroline Davreux

Chaussée d'Ixelles, 29 bte 9 à 1050 Ixelles

① 02 639 60 87

<u>c.davreux@habitatetrenovation.be</u>

www.habitatetrenovation.be



QUESTIONS – RÉPONSES



