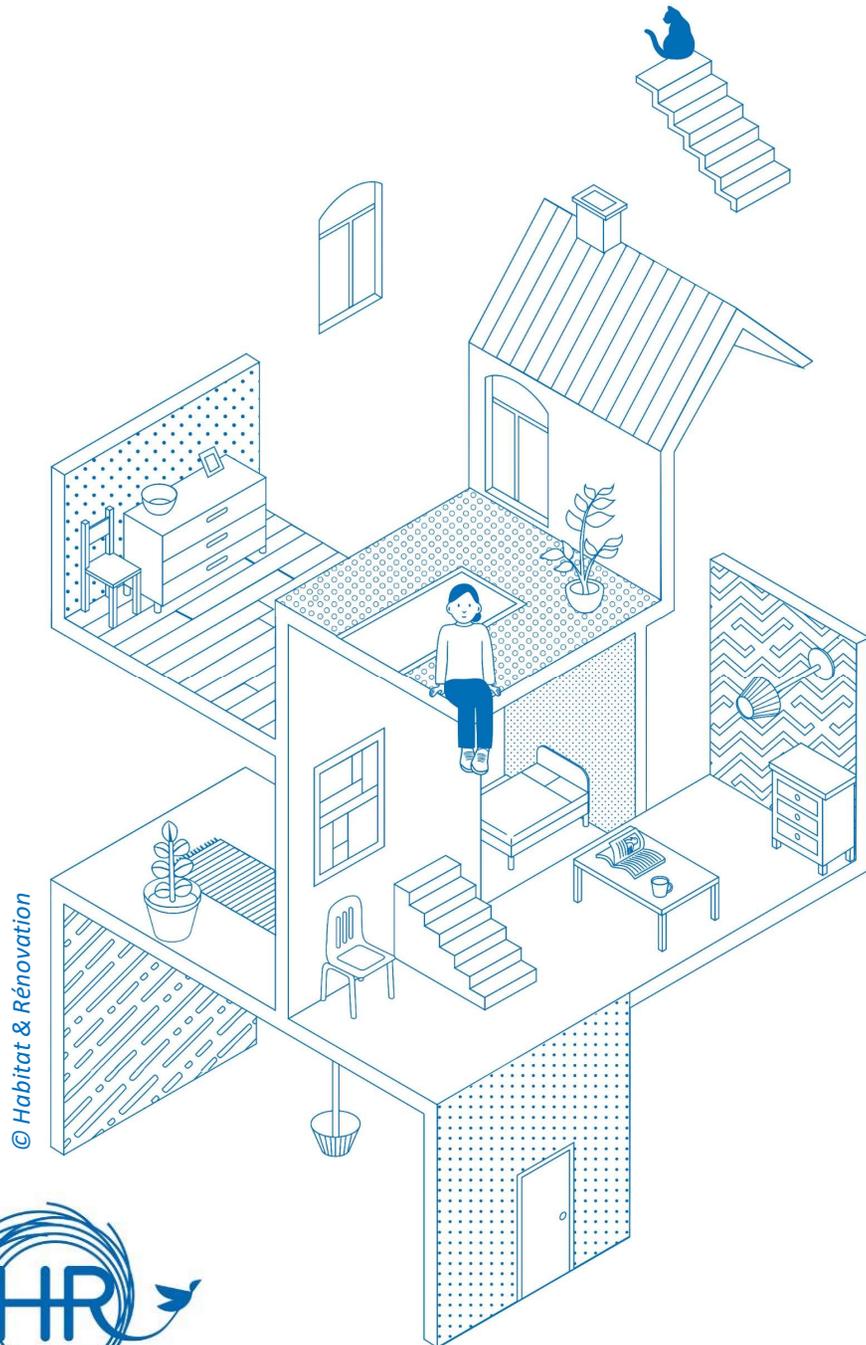


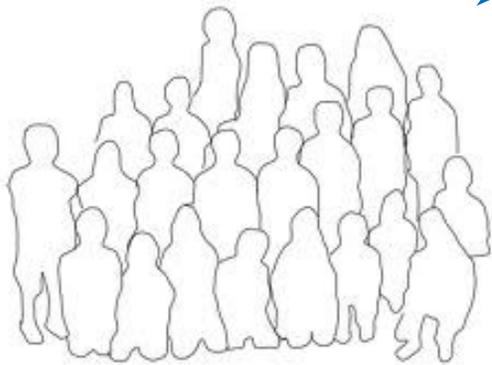
LE GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION EN REGION BRUXELLOISE



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, c'est quoi ?



L'ASBL HABITAT & RÉNOVATION

- 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 1988 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** (Région de Bruxelles-Capitale)
 - **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 Contrats de Quartier Durables
- **Informations complémentaires :**  www.habitatetrenovation.be



L'ASBL HABITAT & RÉNOVATION

- Membre du **Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat**

Regroupement de plus de 50 associations

- Défend le droit à l'habitat
- Œuvre pour un accès à un logement de qualité à prix abordable

- Membre du **Réseau Habitat**

Réseau de 9 associations

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

- Membre de la **FedAIS**

Fédération regroupant les 23 AIS agréées en RBC

- Représente et défend les intérêts des AIS membres
- Organise la promotion du secteur

- Membre du **Community Land Trust Bruxelles**

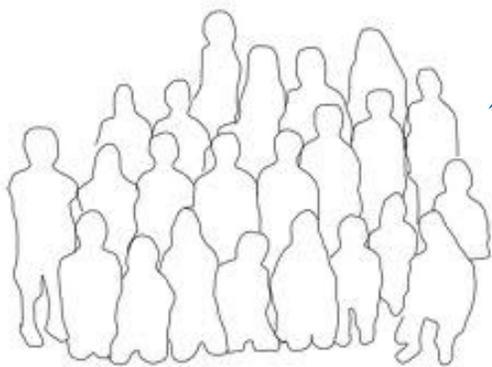
Qui offre du logement acquisitif abordable pour les ménages à bas revenus



RÉSEAU HABITAT
NETWORK WONEN



**Quelle aide
peut-on obtenir du
Conseil Logement
d'Habitat & Rénovation ?**



FOCUS SUR LE CONSEIL LOGEMENT

Ce service est gratuit !

→ Aide personnalisée en matière de logement



FOCUS SUR LE CONSEIL LOGEMENT

Exemples

Accueil de première ligne sur les thématiques du logement
(bail, garantie locative, droits et obligations des locataires/bailleurs, état du logement, allocation de relogement...)

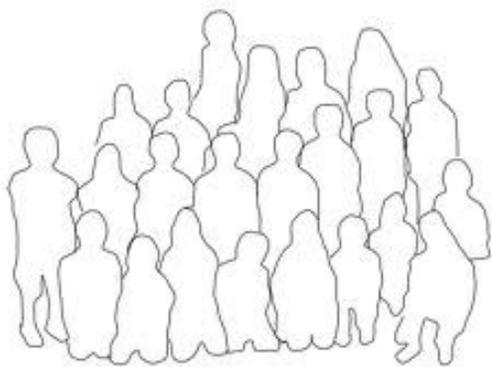


Visites d'insalubrité
(vérification de l'adéquation aux normes minimales d'habitabilité)



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 ?**



LE GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION EN REGION BRUXELLOISE

Un outil de sensibilisation sur la location d'un logement

■ 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
- 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



LE GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION EN REGION BRUXELLOISE

Un outil de sensibilisation sur la location d'un logement

■ 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

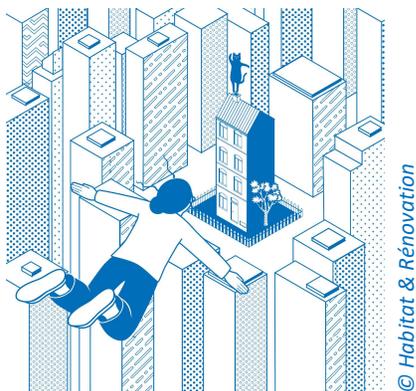
- Introduction
- 5 chapitres
 - Recherche d'un logement et prise en location
 - Aspects juridiques
 - Conformité aux normes techniques
 - Consommations dans le logement
 - Pollutions intérieures et solutions
- Adresses des services d'Habitat & Rénovation
- Autres adresses utiles

Introduction	3		
1 Recherche d'un logement et prise en location	5	3 Conformité aux normes techniques	30
Fiche N° 1 : Recherche d'un logement	7	Fiche N° 1 : Exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements	32
Fiche N° 2 : Quelques conseils lors de la visite d'un logement	9	Fiche N° 2 : Contrôle des normes	34
Fiche N° 3 : Quelques conseils lors de la prise en location	10		
Fiche N° 4 : Aides à la location et au déménagement	11	4 Consommations dans le logement	35
		Fiche N° 1 : Économie et usage	37
2 Aspects juridiques	14	Fiche N° 2 : Facturation	39
Fiche N° 1 : Contrat de location	16	Fiche N° 3 : Décompte des charges	41
Fiche N° 2 : Loyer	18	Fiche N° 4 : Surchauffe estivale	43
Fiche N° 3 : Garantie locative	20		
Fiche N° 4 : Etat des lieux	22	5 Pollutions intérieures et solutions	44
Fiche N° 5 : Charges locatives	23	Fiche N° 1 : Humidité	46
Fiche N° 6 : Entretien et réparations : qui fait quoi ?	24	Fiche N° 2 : Monoxyde de Carbone (CO)	48
Fiche N° 7 : Fin de bail	25	Fiche N° 3 : Formaldéhyde	50
Fiche N° 8 : Résolution des conflits en matière locative	28	Fiche N° 4 : Produits d'entretien	51
		Fiche N° 5 : Parasites	53
		Services d'Habitat & Rénovation	55
		Autres adresses utiles	58

LE GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION EN REGION BRUXELLOISE

Un outil de sensibilisation sur la location d'un logement

- Par chapitre, découpage en fiches pratiques



1

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

2

Aspects juridiques

Fiche n°1 Contrat de location

Fiche n°2 Loyer

Fiche n°3 Garantie locative

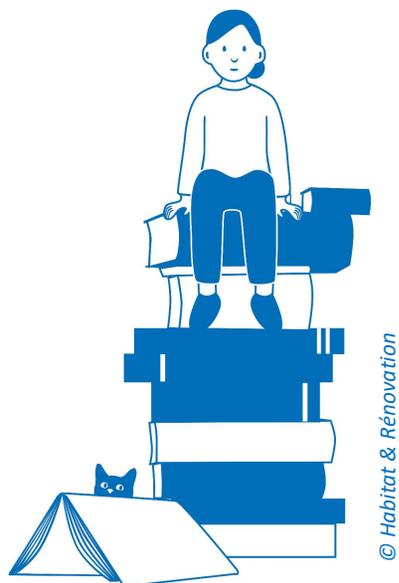
Fiche n°4 Etat des lieux

Fiche n°5 Charges locatives

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

Fiche n°7 Fin de bail

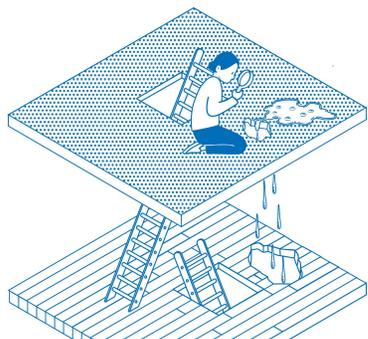
Fiche n°8 Résolution des conflits en matière locative



LE GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION EN REGION BRUXELLOISE

Un outil de sensibilisation sur la location d'un logement

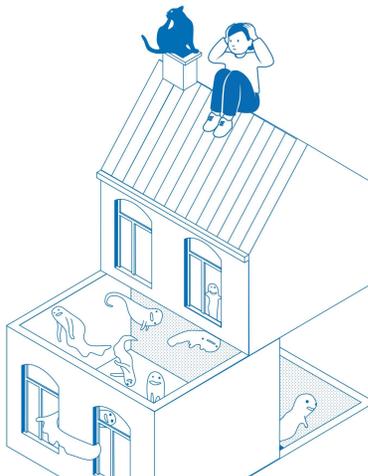
- Par chapitre, découpage en fiches pratiques



© Habitat & Rénovation



© Habitat & Rénovation



© Habitat & Rénovation

3

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

4

Consommations dans le logement

Fiche n°1 Economie et usage

Fiche n°2 Facturation

Fiche n°3 Décompte des charges

Fiche n°4 Surchauffe estivale

5

Pollutions intérieures et solutions

Fiche n°1 Humidité

Fiche n°2 Monoxyde de Carbone (CO)

Fiche n°3 Formaldéhyde

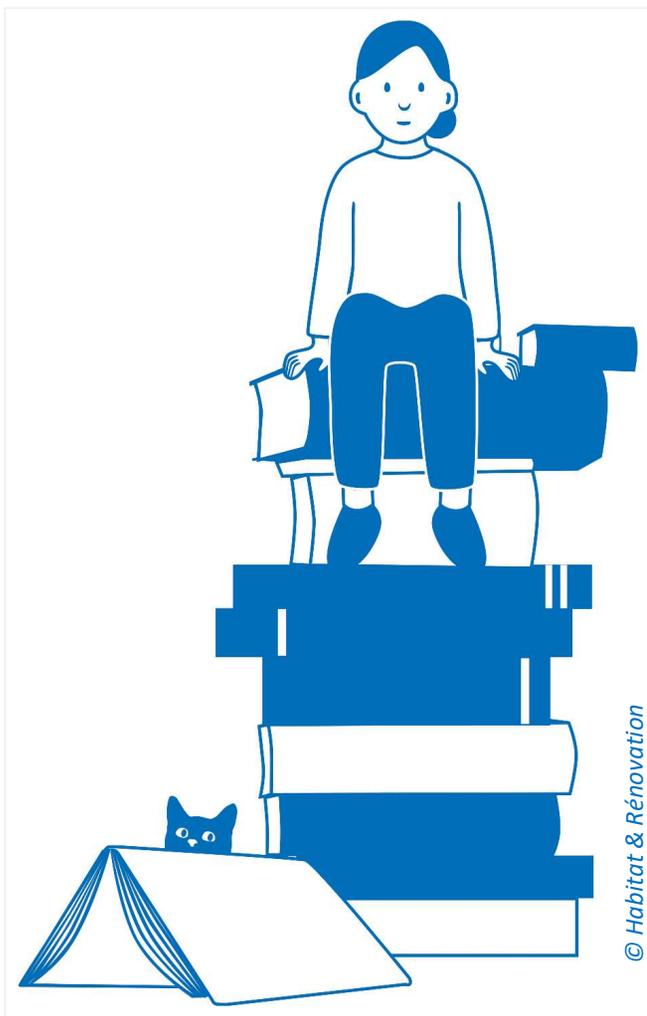
Fiche n°4 Produits d'entretien

Fiche n°5 Parasites

LE GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION EN REGION BRUXELLOISE

Un outil de sensibilisation sur la location d'un logement

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



Chapitre 2
Aspects juridiques

1 CONTRAT DE LOCATION

FICHE N° 9

Le contrat de location (le bail) existe dès que le bailleur (généralement le propriétaire) donne la jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à un preneur (locataire) en contrepartie du paiement d'un loyer. Les relations entre le preneur et le bailleur sont réglées par une loi de 1991, modifiée en 1997 et 1998, puis complétée en 2017 par le Code bruxellois du Logement.

1. Types de baux¹⁴

Il existe différents types de baux :

- **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. L'accord du bailleur est également requis lors d'une cession de bail¹⁵.

- **Bail de sous-location :** On parle de sous-location lorsqu'elle fait qu'un locataire « principal », personne physique, loue une partie de son logement à quelqu'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 qui y établissent leur résidence principale. Dans ce cas, le locataire « principal » se substitue au bailleur.

- **Bail de colocation :** Ce contrat concerne une location d'un même logement par plusieurs preneurs au moyen de la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur. Des règles spécifiques à la colocation sont 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 étudiant :** Ce bail conclu par ou pour un étudiant dans le cadre de ses études. La conclusion de ce bail est soumise à deux conditions cumulatives :

- Le preneur étudiant et le bailleur doivent accepter d'appliquer les règles spécifiques définies par le Code bruxellois du Logement à ce sujet¹⁶ ;
- Le preneur étudiant doit apporter la preuve de sa qualité d'étudiant.

En principe, la durée de ce bail est de douze mois, mais il est possible de le renouveler.

- **Bail glissant :** Ce 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.

- **Bail à rénovation :** Ce 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.

¹⁴ Logement bruxellois : Contrat de bail de résidence

¹⁵ Une cession de bail est un contrat par lequel le locataire actuel (locataire sortant) cède son contrat de bail à un nouveau locataire (locataire entrant). Le nouveau locataire remplace l'ancien locataire et le bail se poursuit dans sa durée ou avec une nouvelle échéance.

¹⁶ CBL, art. 253 à 256.



Chapitre 2
Aspects juridiques

Les travaux doivent débiter et être réalisés dans un délai raisonnable. Aucun loyer ne peut être réclamé pendant le délai convenu pour leur réalisation.

- Un bail oral ou verbal est aussi valable même s'il est difficile de clarifier certaines conditions de location (les obligations des parties, par exemple), son existence peut être démontrée par tout moyen (par la preuve de paiement des loyers, par des contrats de fournisseurs d'énergie, par exemple).
- Il est primordial de lire et de bien comprendre toutes les clauses du contrat de bail avant de le signer car la signature engage les parties.

2. 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 pas 3 ans.

- 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 moyennant 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 4) .

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

EXEMPLE

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

Si aucun congé n'a été donné avant le 1^{er} octobre 2029 (6 mois avant l'échéance du bail 31 mars 2030), le bail se prolonge pour 3 ans jusqu'au 31 mars 2033 et ainsi de suite.

- **Bail de longue durée :** 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. À 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 à vie :** 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.



LE GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION EN REGION BRUXELLOISE

Un outil de sensibilisation sur la location d'un logement

■ Répertoire d'adresses



© Habitat & Rénovation

Services d'Habitat & Rénovation

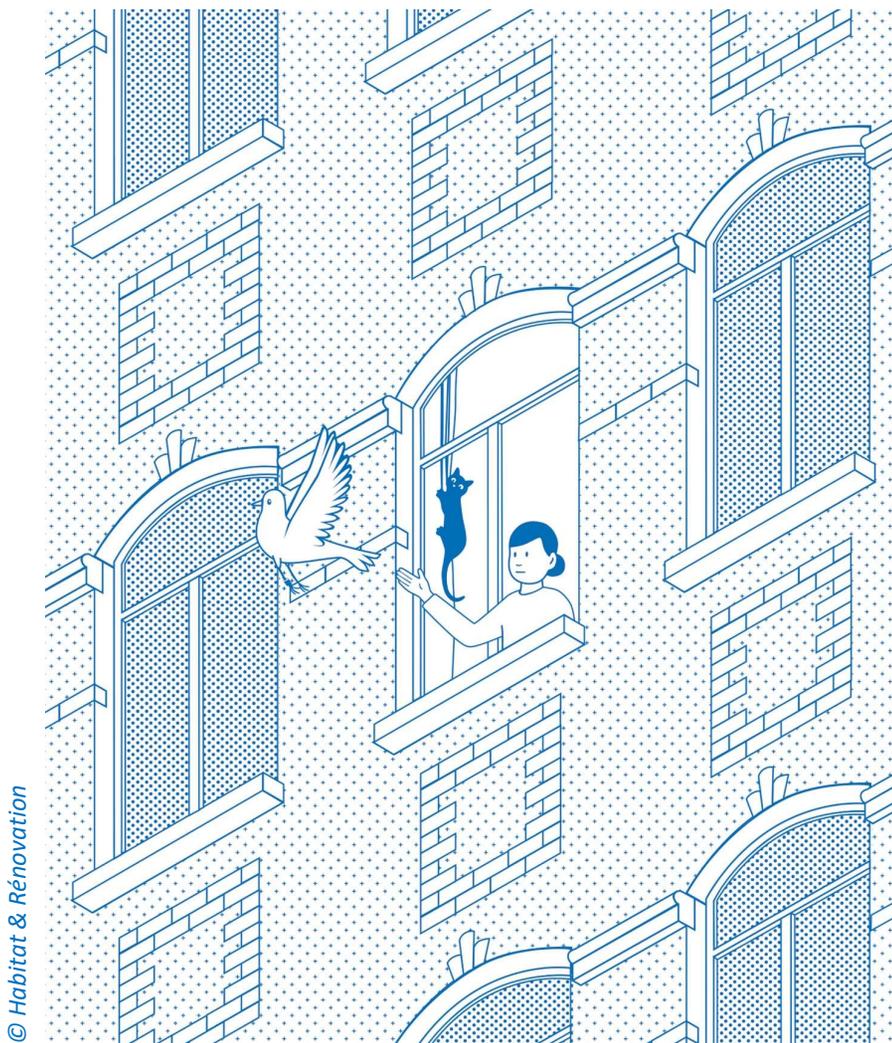
1. Cohésion Sociale
2. Agence Immobilière Sociale
3. Habiter+



LE GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION EN REGION BRUXELLOISE

Un outil de sensibilisation sur la location d'un logement

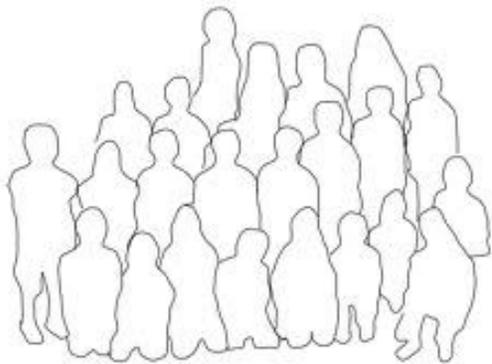
■ Répertoire d'adresses



Autres adresses utiles

1. Institutions régionales
2. Fédération des Agences Immobilières Sociales de la Région bruxelloise
3. Propriétés communales
4. Services / Cellules « Logement » des CPAS
5. Questions sur le logement dans le secteur privé
6. Questions sur le logement adapté aux besoins des personnes handicapées
7. Bureau d'aide juridique du Barreau de Bruxelles
8. Primes et allocations
9. Questions sur l'énergie et l'eau
10. Questions sur la rénovation
11. Déménager et se meubler
12. Agir face aux pollutions intérieures

Et pour aller plus loin ?



CONTACTS UTILES

Pour aller plus loin

- **Obtenir le « Guide pratique de la location en Région bruxelloise »** en version PDF
- **Obtenir une séance d'info sur l'outil** à destination des travailleurs sociaux
- **Obtenir une animation sur un des chapitres en particulier** à destination des bénéficiaires ou des travailleurs sociaux

Contactez Habitat & Rénovation



☐ **Conseil Logement**

Sur rendez-vous

Rue du Trône, 101 - 1050 Ixelles

Jémy Nzeyimana ☎ 02 639 60 11

💻 j.nzeyimana@habitatetrenovation.be

☐ **Habiter+**

Caroline Davreux

Chaussée d'Ixelles, 29 bte 9 - 1050 Ixelles

☎ 02 639 60 87

💻 c.davreux@habitatetrenovation.be

💻 www.habitatetrenovation.be

QUESTIONS | RÉPONSES



© Habitat & Rénovation

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !



© Habitat & Rénovation