PARACHUTE

UN MAGAZINE DU GIL

numéro Spécial Logement

VOS DROITS

LE CONTRAT DE BAIL

EXPULSION EN HIVER

MON LOGEMENT EST-IL INSALUBRE ?

Avec le soutien de la Wallonie

UN MAGAZINE POUR VOUS AIDER À VIVRE UNE SITUATION D'ENDETTEMENT

Ce magazine vous propose des témoignages de particuliers ou des professionnels, des conseils et des informations qui pourront vous être utiles face aux difficultés financières.

N'hésitez pas à l'emporter pour le découvrir tranquillement à la maison.

SOMMAIRE

INTERVIEW

10 | Un juge de paix

VOS DROITS

4 | Le contrat de bail

20 | Mon logement est insalubre

21 | Expulsion en hiver

CONSO

8 | L'assurance habitation

12 | Budget logement

16 | Equiper son logement

BONS PLANS

15 | Prime, aides...

19 | Déménagement : la check-list

EDITO

Des soucis financiers, tout le monde peut y être confronté un jour ou l'autre.

Des fais imprévus, une diminution des revenus peuvent vite entraîner d'autres difficultés.

Une facture en retard, puis deux, puis trois et on ne sait plus par laquelle commencer.

Un rappel, des frais supplémentaires et l'huissier qui vient menacer de saisir.

Faut-il payer l'huissier ou le loyer ?

Je pourrais demander une avance à mon employeur, oui mais, le mois prochain, il faudra la rembourser.

C'est un engrenage...

Vous n'êtes pas seul à être confronté à une situation financière pénible et à l'endettement, loin s'en faut. Il n'y a pas de honte à cela.

Être endetté n'est pas une fatalité.

LE SURENDETTEMENT, C'EST UNE CHUTE LIBRE SI ON NE RÉAGIT PAS.

ALORS OUVREZ LE PARACHUTE ET RETOMBEZ SUR VOS 2 PIEDS.

L'important est de réagir et de chercher des solutions pour sortir de cette situation.

Ne vous laissez pas impressionner par les menaces et les huissiers. Si vos créanciers ont des droits, vous aussi.

Il ne faut pas avoir peur de solliciter de l'aide, de demander conseil à des personnes qualifiées.

MON LOGEMENT...

Vous êtes à la recherche d'un nouveau logement ou, ça y est, vous avez déniché la maison ou l'appartement de vos rêves ? Vous hésitez entre achat et location, ou encore, vous rencontrez quelques ennuis dans votre logement actuel ? Et si la situation avec votre propriétaire tournait au cauchemar ? Ce magazine Spécial Logement est fait pour vous !

En effet, si avoir son propre chez-soi peut faire rêver et être synonyme d'un beau projet, il y a également tout un tas de démarches dont il faut tenir compte. De plus, mieux vaut être préparé aux éventuels problèmes qui pourraient survenir, que l'on soit propriétaire ou locataire.

Face à ce constat, il nous a paru utile d'y consacrer un numéro de notre magazine Parachute et d'y regrouper un maximum d'informations et de conseils utiles en matière de logement. Nos articles abordent des sujets divers et variés qui intéresseront tant les locataires que les propriétaires. Nous espérons que vous trouverez réponse à vos questions. Découvrez ainsi notre comparatif « locataire ou propriétaire ? », nos conseils pour gérer au mieux votre budget logement ainsi qu'une mine de renseignements sur le contrat de bail, l'état des lieux, les aides au logement, les assurances, le PEB, les entretiens et réparations ou encore les conditions d'octroi d'un logement social... Nous vous suggérons aussi quelques gestes simples qui vous permettront de réduire vos factures d'énergie ainsi que des idées pour équiper votre logement à moindre coût.

Nous avons également rencontré un ancien juge de paix, Monsieur Thierry Marchandise, pour qui les conflits « propriétaire-locataire » faisaient partie du quotidien. Au travers de son interview, il nous livre ses conseils judicieux, notamment en cas de loyer(s) impayé(s).

Enfin, si vous comptez déménager, jetez un œil à notre checklist spéciale déménagement, elle vous sera bien utile !

Bonne lecture !

Sophie et Antoine décident d'emménager ensemble. Ils visitent l'appartement de leurs rêves. L'agent immobilier les questionne sur leur situation : ils sont jeunes, sans enfant et seule Sophie travaille actuellement. Le montant du loyer leur semble abordable mais l'agent les informe qu'il leur faudra payer une caution de 3 mois et que, vu leur situation, il leur faudra également une caution personnelle.

Tout cela est nouveau pour eux et avant de s'engager, ils souhaitent en savoir un peu plus sur leurs droits et obligations.

LE CONTRAT DE BAIL : TESTEZ VOS CONNAISSANCES ?

Un bail d'habitation est un contrat.

Vrai. Un bail d'habitation est bien un contrat par lequel le bailleur (le propriétaire ou une agence) s'engage à mettre à disposition du locataire un logement destiné à servir d'habitation pendant un certain temps. En contrepartie, le locataire s'engage à lui payer un loyer.

Il existe différents types de baux (par exemple pour les étudiants, les commerces) mais, dans votre cas, on parle d'un bail de résidence principale. La loi impose que le **bail d'habitation** soit établi par écrit. Il devra comporter toute une série d'informations, notamment la durée du bail, le type de bail, le montant du loyer et des charges communes éventuelles, etc.

La durée d'un bail est toujours de 3 ans.

Faux. La durée d'un bail d'habitation est en principe de 9 ans.
Il peut être prévu pour une courte durée, à savoir une durée inférieure ou égale à 3 ans. S'il dépasse les 3 ans, le bail devient automatiquement un bail de 9 ans.

Le bail doit uniquement être signé par un locataire.

Faux. Le contrat de bail doit être signé par le bailleur et le (ou les) locataire(s). Chaque partie doit avoir la capacité de contracter, c'est-à-dire être majeur(e) ou mineur(e) émancipé(e). Si le bail porte sur le logement principal d'un couple marié ou en cohabitation légale, il est censé avoir été conclu par les deux conjoints et ce, même si le contrat a été signé par un seul des conjoints. Il doit être rédigé et signé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un exemplaire qui servira à l'enregistrement.

Il n'est pas obligatoire d'enregistrer son bail.

Faux. Selon la loi, le bail d'habitation doit être enregistré dans les deux mois de sa signature auprès du SPF Finances (via l'application Myrent ou par courrier, au moyen d'un formulaire que l'on peut obtenir au 02/572 57 57).
L'enregistrement a pour but de **protéger les droits du (ou des) locataire(s)** vis-à-vis des tiers (par exemple l'éventuel acheteur du bien loué).
En principe, cette obligation revient au bailleur mais le locataire peut également le faire.
Les éventuelles modifications apportées au contrat durant la location devront également être enregistrées.

Il n'est pas obligatoire de verser une caution.

Vrai. Communément appelée « caution », **la garantie locative** est une somme d'argent qui permet de couvrir les éventuels dégâts ou manquements du locataire.
Elle n'est pas obligatoire mais est, en général, **prévue dans le contrat** de bail. En pratique, le propriétaire exige une garantie locative afin de se protéger contre les risques de refus de paiement ou d'insolvabilité de son locataire.
La garantie doit respecter les formes et les montants prévus par la loi : elle peut être constituée **sur un compte, ouvert au nom du locataire** et bloqué, pour un montant équivalent à **deux mois de loyer maximum** (charges non comprises).
Ce maximum peut être porté à 3 mois en cas de garantie bancaire ou du CPAS (voir encadré). Il est déconseillé de remettre au bailleur le montant en mains propres ou de lui verser sur son propre compte.

Le bailleur peut exiger que quelqu'un se porte « garant ».

Vrai. Le propriétaire peut exiger qu'une **personne**, autre que le locataire, **s'engage à payer les dettes locatives**. Il s'agit d'une sécurité complémentaire à la garantie locative, telle que, par exemple, l'aval des parents dans le cadre du bail étudiant.
La **caution locative** n'est pas obligatoire mais peut être prévue dans le contrat de bail.
Attention, l'engagement que prend la caution peut être lourd de conséquences !

BON À SAVOIR

QUE PEUT FAIRE LE LOCATAIRE S'IL NE DISPOSE PAS DES FONDS NÉCESSAIRES ?

Une possibilité est de solliciter un **prêt à taux zéro auprès de la Société wallonne de Crédit social** (SWCS) via leur plateforme AppiCredit, par téléphone, par courrier ou par courriel.

L'objectif est d'aider les candidats-locataires à constituer une garantie locative pour un bail d'habitation (résidence principale ou de colocation) ou un bail étudiant.

Certaines conditions sont requises : le bien doit être situé en Région wallonne, la durée minimale du bail doit être d'un an (10 mois pour les baux étudiants), le demandeur ne doit pas être propriétaire ou usufruitier et ses revenus ne doivent pas dépasser un certain montant.
Pour les baux de résidence principale/colocation, un montant équivalent à 2 mois de loyer maximum peut être emprunté et la durée de remboursement du prêt est limitée à 36 mois.
Pour les baux étudiants, le montant maximum empruntable est équivalent à 3 mois de loyer et la durée de remboursement du prêt est limitée à 24 mois.

Plus d'infos : *https://www.swcs.be/un-pret-gratuit-pour-votre-la-garantie-locative/*

Le locataire peut aussi introduire une **demande auprès du CPAS** de sa commune. Dans ce cas, c'est le CPAS qui s'engage vis-à-vis du propriétaire et le locataire reconstituera le montant de la garantie suivant ses moyens auprès du CPAS.

VOS DROITS

ENTRETIEN ET RÉPARATIONS : QUI PAIE QUOI ?

JE SUIS PROPRIÉTAIRE :

Principe général : le propriétaire veille au bon état de son bâtiment et se charge des grosses réparations.

Le propriétaire doit s'assurer de faire les travaux d'entretien et de réparation importants lorsque cela s'avère nécessaire.

Il est également responsable de l'entretien et des réparations dus à la vétusté, l'usure normale ou encore à un cas de force majeure ainsi que du remplacement des appareils défectueux.

Enfin, il doit également transmettre toutes les informations utiles au bon fonctionnement des appareils, équipements et matériaux du logement au preneur.

JE SUIS LOCATAIRE :

Principe général : le locataire veille à l'entretien du logement et se charge des petites réparations.

Le locataire est donc tenu de procéder à un nettoyage régulier du bien et effectuer les entretiens dont il a la charge. Les petites réparations comprennent généralement la remise en état d'un élément qui a été détérioré.

Attention, si des réparations incombant au propriétaire doivent être effectuées, le locataire a l'obligation de l'en informer, sous peine d'être tenu pour responsable des dégâts causés. En effet, le propriétaire ne vit pas sur place et ne peut donc pas deviner qu'il y a un problème dans le logement.

TESTEZ VOS CONNAISSANCES !

Selon vous, qui du propriétaire ou du locataire assure :

1. le remplacement d'une vitre brisée ?
2. la réparation d'un robinet qui fuit ?
3. le placement des détecteurs d'incendie ?
4. l'entretien de la chaudière ?
5. la remise aux normes de l'installation électrique ?

BON À SAVOIR

En cas de dégâts locatifs provoqués **par la faute ou la négligence du locataire** (mais aussi un membre de son ménage ou un invité), c'est lui qui devra assurer les réparations, de même que celles découlant d'un manque d'entretien !

SOLUTIONS :

1. Le locataire doit remplacer une vitre brisée sauf cas fortuit, force majeure ou vice de pose.
2. En principe, le locataire se charge de réparer la fuite sauf si elle est due à l'ancienneté ou à un problème de construction.
3. Le propriétaire est responsable du placement des détecteurs mais le locataire doit les entretenir et remplacer les piles usagées.
4. Le locataire est responsable des entretiens de la chaudière via un technicien agréé, ainsi que du remplacement des petits éléments (joints, gicleur, fusibles, lampes-témoins...), mais le propriétaire devra tout de même remplacer les éléments défectueux dans certains cas (usure normale, vétusté, cas fortuit, force majeure, vice de placement). Ainsi, s'il est temps de remplacer une chaudière vétuste par exemple, la charge incombera au propriétaire.
5. Le propriétaire doit fournir une installation aux normes. Mais attention, en ce qui concerne le remplacement de petits éléments (interrupteurs, prise, ampoules, fusibles...), ce sera au locataire de s'en charger.

Pour plus de détails, vous pouvez consulter la liste (non limitative) parue au Moniteur Belge, reprenant les réparations, travaux et entretiens incombant au propriétaire ou au locataire.
https://wallex.wallonie.be/files/medias/2/14132.pdf

VOS DROITS

L'ÉTAT DES LIEUX : POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Vous êtes locataire ou vous souhaitez vous lancer dans l'aventure de la location ? Il y a une étape importante à ne pas négliger : l'état des lieux.

Bien qu'il soit obligatoire en Wallonie, nombreux sont ceux qui bâclent cette formalité pourtant indispensable.

L'état des lieux servira de **référence** pour constater d'éventuels dommages ou déterminer si vous en êtes responsable ou non en tant que locataire.

Veillez dès lors à ce qu'il soit **clair, précis et détaillé**.

Le locataire et le bailleur doivent en établir **2** : le premier en début de location (**l'état des lieux d'entrée**) et le second, en fin de bail (l'état des lieux de **sortie**), et ce en deux exemplaires, l'un pour le propriétaire et l'autre pour le locataire.

Généralement, le propriétaire et le locataire établissent l'état des lieux en commun à l'amiable et, dans ce cas, c'est gratuit.

Si l'état des lieux est rédigé via un expert immobilier unique, le coût doit alors être divisé entre les deux parties.

Afin d'éviter des litiges, l'état des lieux doit être établi de façon **contradictoire**, c'est-à-dire en présence du locataire et du propriétaire, de façon précise et détaillée. Il est réalisé lorsque le logement est inoccupé ou lors du premier mois d'occupation. Il doit être daté et signé par les deux parties (bailleur et locataire).

Certaines mentions sont requises comme l'identité des parties ou encore la localisation du logement.

L'état des lieux comprend la description de l'état, pièce par pièce, des sols, des murs, des plafonds, des équipements et des éléments du logement. **Tout doit être passé en revue.** Il doit également comprendre l'inventaire de toutes les clés permettant d'accéder au logement ainsi que les **relevés des compteurs** d'eau, de gaz et d'électricité.

Il est conseillé de le compléter par des observations ou encore **des photos** (datées et signées par les parties).

À la fin de la location, le locataire doit restituer l'habitation louée dans son état initial sans toutefois que l'usure normale du logement ne puisse lui être reprochée.

Pour vérifier qu'il en est bien ainsi, les parties compareront l'habitation à l'état des lieux d'entrée.

En cas d'absence d'état des lieux d'entrée, les détériorations existantes à la fin du bail seront censées avoir existé au début de la location. Il incombera alors au bailleur de prouver le contraire.

Pour vous faciliter la tâche, un modèle est disponible sur : ***http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/10***

AU FEU ! AU FEU !

Les pompiers accourent, l'incendie est éteint, mais avez-vous été prévoyant ? En effet, en cas de sinistre, les conséquences juridiques et surtout financières peuvent être catastrophiques.

VOYONS CE FAIT DIVERS :

Violette et Robin Cigale louent un appartement dont la propriétaire est Madame Lapoutre. En leur absence, un incendie s'est déclaré dans la cuisine du couple. Malgré la rapidité de l'intervention des pompiers, les dégâts sont importants dans l'appartement de Violette et Robin, mais il y a aussi des dommages à l'appartement situé au-dessus (le feu a léché la façade et a endommagé la fenêtre et le plan de travail près de celle-ci). Dans les deux appartements, les fumées et l'eau ont aussi occasionné des dégâts.

Madame Lapoutre : *« Pourriez-vous me procurer le numéro du contrat et le nom de la compagnie auprès de laquelle vous avez souscrit votre police d'assurance incendie ? »*

Robin : *« Nous n'avons pas eu le temps, nous n'en avons pas. »*

Madame Lapoutre : *« Voilà qui est fâcheux, l'incendie s'est déclaré chez vous, vous êtes donc responsable des dégâts occasionnés. »*

Monsieur Bondroit, son avocat : *« En effet, Violette et Robin ont été bien imprudents, ce qui va très certainement leur coûter beaucoup d'argent. Le risque est important, non seulement à cause de la perte des éléments de leur cuisine, mais aussi des dégâts occasionnés à l'appartement qu'ils louent, et des dommages à l'appartement de leur voisin ainsi que le préjudice à la façade de l'immeuble.*

En tant que locataire, vous ne pouvez pas vous passer d'une assurance habitation. Elle permet non seulement de couvrir le contenu, tant à l'égard du bailleur, car à l'échéance du bail, vous devez lui restituer le bien dans l'état où vous l'avez reçu, que vis-à-vis de tiers, comme, par exemple, lors d'un incendie entrainant des dégâts aux biens des voisins.

En Wallonie, pour les locataires, contracter une assurance incendie est d'ailleurs ***une obligation légale*** *(depuis le 01/09/2018, pour tous les contrats* ***signés après cette date****).*

Pour les contrats antérieurs, ***c'est votre bail qui peut l'imposer****. Si vous ne respectez pas cette obligation, sachez que le propriétaire pourra demander au juge de vous y obliger, voire demander la rupture du bail pour faute. »*

Par contre, elle n'est pas obligatoire pour les propriétaires.

L'assurance incendie/habitation n'est cependant pas un luxe, que ce soit pour les locataires ou pour les propriétaires, elle est donc vivement conseillée.

En cas de location, le propriétaire assure son bâtiment, tandis que le locataire assure sa responsabilité et son mobilier.

La ***garantie normale*** d'une assurance habitation répond aux conditions minimales fixées par la loi (art. 115 de la loi du 04/04/2014).

> *« Sauf convention contraire, l'assurance contre l'incendie garantit les biens assurés contre les dégâts causés par l'incendie, par la foudre, par l'explosion, par l'implosion ainsi que par la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui sont projetés et par le heurt de tous autres véhicules ou d'animaux. »*

Le contrat peut aussi prévoir certaines ***garanties complémentaires*** qui couvrent des frais éventuels engendrés par le sinistre, comme des frais de sauvetage, de relogement, de démolition...

D'autres couvertures sont également devenues « classiques » comme le vol et le vandalisme mais sont ***facultatives*** et ne sont pas incluses dans les contrats de base et donc entraîneront souvent ***un supplément.***

Des couvertures complémentaires peuvent encore être souscrites contre les pertes indirectes causées par un sinistre (formalités administratives, frais de voiture, de courrier, etc).

DERNIERS CONSEILS

Comparez les offres, prenez le temps de lire et comprendre le contrat. Vous trouverez ci-dessous deux sites de comparatifs mais sachez que ceux-ci sont émis/alimentés par les agences elles-mêmes :

http://www.comparatif-assurance-habitation.be

https://www.topcompare.be/fr/assurance/assurance-habitation

Si nécessaire, faites-vous aider !

Attention au montant de la franchise : renseignez-vous.

Soyez prudent à l'égard des frais supplémentaires (inutile d'assurer des arbres qui n'existent pas dans le jardin !).

Par contre, estimez correctement la valeur des biens que vous souhaitez assurer (entre-autres le mobilier et les biens de valeur : bijoux, appareils électroniques, ordinateurs, etc.).

Signez une offre qui correspond à vos besoins et dont vous pourrez assumer le paiement et, surtout, respectez votre *obligation d'assurance* en tant que locataire (parlez-en avec le propriétaire).

LE JUGE DE PAIX

Locataire ou propriétaire, nous pouvons parfois être confrontés à des situations délicates en matière de logement. Par peur ou par ignorance, il est parfois difficile de savoir comment résoudre le problème ou à qui demander de l'aide.

Nous avons rencontré Monsieur Marchandise, ancien juge de paix, aujourd'hui à la retraite. Après avoir exercé ce métier durant 20 ans, Thierry Marchandise est resté juge de paix suppléant jusqu'en mai 2020. Fort de son expérience, il a aimablement accepté de répondre à nos questions.

En matière de logement, dans quelles situations le juge peut-il intervenir?

Il y a évidemment les cas de loyers impayés réclamés par le propriétaire, mais aussi des situations où la fin du bail est contestée (par exemple, le propriétaire veut mettre son locataire dehors et celui-ci ne souhaite pas partir) ou encore des conflits en matière de garantie locative (le locataire n'a pas constitué de garantie ou le propriétaire ne veut pas la lui restituer...). Enfin, il y a ce que l'on appelle les défauts locatifs ; par exemple, le chauffage ne fonctionne plus, problèmes d'électricité, etc. Heureusement, il y a des conditions de sécurité, de salubrité qui sont maintenant beaucoup plus claires qu'il y a une vingtaine d'années.

En ce qui concerne les loyers impayés, quelles possibilités/solutions le juge peut-il proposer aux deux parties ?

Tout d'abord, je dirais qu'il ne faut pas trainer lorsque les loyers sont impayés ; si le juge intervient quand la dette est importante, la marge de négociation devient très limitée et elle ne se résume pratiquement qu'à chercher à mettre fin au bail. Quand le juge constate que le locataire ne pourra pas rembourser, la seule solution est de voir dans quel délai il peut partir et le propriétaire se chargera de récupérer comme il peut les loyers impayés. Ainsi, plus vite on est sur le problème, au mieux le juge de paix peut essayer de trouver une solution avec les parties.

Lorsque le locataire rencontre des difficultés pour payer son loyer, peut-il être utile d'appeler le propriétaire en conciliation afin d'anticiper et demander des facilités de paiement ?

Oui. La réponse s'impose d'elle-même car la conciliation est gratuite. Evidemment, il faut que le propriétaire vienne car, sans sa présence, le juge ne sait pas faire grand-chose.

Les conciliations sont-elles fréquentes ? Est-ce une procédure intéressante ? Si oui, pourquoi ?

Il y en avait pratiquement partout où j'ai siégé, une audience de conciliation par semaine. Leur fréquence dépend aussi fortement du greffe. Si le greffe pousse les personnes qui viennent au guichet à la conciliation, on aura un plus grand contentieux. À savoir que, une fois la demande faite, il faut en général 15 jours à 3 semaines pour être convoqué. Dans tous les cas, il est important de bien

identifier la personne qui fait la demande et celle qui doit être convoquée pour la conciliation. Malheureusement, parfois, les lettres sont mal rédigées donc on ne sait rien en faire. C'est important de bien dire « qui voulez-vous que l'on appelle en conciliation ? ».

C'est en tous cas un lieu où on peut être créatif et qui propose des moyens judiciaires d'apaiser les choses. Je pense notamment à toutes les conciliations concernant des problèmes de voisinage et de copropriété.

Aussi, je rappelais souvent que le juge de paix n'est pas un juge ordinaire puisqu'il y a « la paix » dans son titre. J'ai vraiment le sentiment que, même pour des conciliations qui, au départ, avaient l'air impossibles, on finissait par arriver à des solutions conciliées, en discutant, en échangeant, en calmant les gens, en les empêchant de s'interrompre les uns et les autres. On peut arriver à des accords qui sont bien plus intéressants que condamner quelqu'un à payer.

Quels conseils donneriez-vous aux personnes qui éprouvent des difficultés à payer leur loyer ?

Je dirais qu'il faut très vite contacter le propriétaire pour voir ce qu'il est possible de faire et ne surtout ne pas faire la sourde oreille. On peut comprendre que les gens ont parfois tellement de choses à gérer qu'ils ne savent plus où donner de la tête mais **plus vite on contacte le propriétaire, plus on a de chances de trouver une solution au problème.** Aussi, si besoin, il ne faut pas avoir peur d'aller devant le juge de paix. En effet, la justice de paix est une justice de proximité, donc, je crois qu'on peut vraiment conseiller au public de s'y adresser.

« Je rappelais souvent que le juge de paix n'est pas un juge ordinaire puisqu'il y a *la paix* dans son titre. »

En cas de litige avec le propriétaire (ex : problème de chauffage), le locataire peut-il prendre la décision de suspendre le paiement de son loyer ? Dans la négative, quelle est la marche à suivre ?

Non, le locataire ne peut pas prendre cette décision comme ça sous peine de se mettre en tort. Cependant, si cette situation s'impose, le locataire doit avertir le propriétaire par un courrier bien clair ; dans lequel il le met en demeure d'effectuer les réparations nécessaires* sous peine de suspendre le paiement des loyers. Le locataire doit aussi verser les loyers sur un compte spécial pour que, lorsque les choses se débloquent, il puisse payer sa dette. Dans le courrier adressé au propriétaire, le locataire peut aussi lui signaler que, si rien ne change, il fera appel au juge de paix. En effet, le juge de paix peut aller voir sur place comment les choses se présentent. Mon expérience m'a vraiment démontré que, en allant voir sur place, on obtient des accords.

Aussi, le juge de paix fera éventuellement appel à un expert architecte pour l'accompagner. C'est très utile pour les deux parties ; par exemple, des propriétaires ont découvert qu'ils devaient faire des travaux, des locataires se rendent compte qu'ils auraient pu éviter des problèmes s'ils avaient agi différemment... Parmi les gros problèmes qui se posent souvent, il y a les soucis d'humidité. Avec un architecte, on peut en trouver la cause. En général, les propriétaires disent que c'est parce que le locataire n'aère pas mais la réponse est souvent plus complexe que ça.

Le propriétaire peut-il utiliser la garantie locative pour couvrir d'éventuels loyers impayés ?

En principe, il ne peut pas même si, souvent, le propriétaire va tenter de l'utiliser pour se payer. Il arrive aussi que certains locataires se disent « Je ne sais plus payer, ce n'est pas grave : je reste encore 2 mois et ma garantie locative couvrira les loyers ». Pour rappel, l'attribution de la garantie locative se fait normalement lors de la clôture du bail.

Lorsqu'une audience est fixée, il arrive fréquemment qu'une des parties ne se présente pas. Comment motiveriez-vous la personne à venir se présenter à l'audience ?

C'est une question de persuasion notamment de la part de vos services (services sociaux, de 1ère ligne). Lorsque la personne est absente, le juge ne sait pas l'entendre, avoir les explications qu'elle aurait à lui apporter et tenir compte de son avis. Quand les deux parties sont là, le juge a beaucoup plus de possibilités de trouver un arrangement que s'il n'y a qu'une partie. **Souvent, le juge n'a que la parole du propriétaire**, qui explique qu'il a été patient très longtemps, or, ce n'est pas toujours tout à fait exact. En général, **quand les personnes viennent, le juge de paix est beaucoup plus attentif vu que la personne a eu le courage de venir.**

* Souvent, le locataire en vient à ne plus payer son loyer car le logement est insalubre ou nécessite des réparations/travaux. Cependant, il ne peut pas en principe se soustraire à cette obligation de son propre chef. Toutefois, s'il en vient à le faire, il doit prendre des précautions et demander l'avis d'un professionnel pour éviter d'être sanctionné par la suite ! Aussi, le non-paiement des loyers doit être fait de façon proportionnelle, au prorata des désagréments du logement.

BUDGET LOGEMENT : ANTICIPER POUR MIEUX GÉRER

Que l'on se lance dans la recherche d'un logement pour la première fois ou bien que l'on déménage, choisir son lieu de vie peut s'avérer être une tâche ardue. Souvent, il faut en effet faire des compromis, trouver une habitation dans laquelle on se sentira bien tout en tenant compte de ses moyens financiers… D'ailleurs, le budget lié à notre logement ne se limite pas au loyer ou au prêt hypothécaire. De nombreuses charges viennent alourdir la facture : précompte immobilier pour les propriétaires, assurances, eau, électricité, chauffage…

Bref, il est primordial de faire ses comptes avant de se lancer. Ainsi, voyons cela plus en détails…

ACHETER OU LOUER ?

Il est de coutume d'entendre que « le Belge a une brique dans le ventre ». Cette idée semble être confirmée par Eurostat qui dénombrait 72 % de propriétaires en Belgique en 2018. Cependant, il est légitime de se poser la question : vaut-il mieux acheter ou louer ?

ACHETER

Pour celui qui décide d'acheter, l'avantage premier est l'investissement de son argent dans un bien qui va lui appartenir. Bien que le montant consacré à ce type d'achat soit généralement élevé et que souscrire un crédit hypothécaire devienne souvent une étape incontournable, il arrivera un moment où le prêt sera enfin remboursé : ce sera donc une charge en moins dans le budget ! Cela peut notamment s'avérer très intéressant au moment de la retraite, puisque les revenus diminuent.

De plus, si vous choisissez un prêt à taux fixe, vos mensualités resteront constantes durant la période de remboursement, ce qui vous évitera de mauvaises surprises. Enfin, votre emprunt vous donne droit à un avantage fiscal.

Evidemment, acheter a aussi ses contraintes : le propriétaire doit s'acquitter du **précompte immobilier**, un impôt annuel calculé sur base du revenu cadastral (valeur locative potentielle). Il faut également prévoir les gros entretiens à effectuer (extérieur du bâtiment, gros-œuvre…), voire même des travaux dans certains cas.

Pour les futurs propriétaires, malgré l'accès à un éventuel crédit hypothécaire, il faudra aussi disposer d'un capital de départ servant notamment à payer les frais de notaire, voire une partie de la maison.

Pour ceux qui ne disposent que de revenus peu élevés, des alternatives au prêt hypothécaire traditionnel existent et seront plus adaptées à certains ménages :

- **La Société wallonne du crédit social** octroie des crédits hypothécaires pour financer l'achat ou la construction d'une habitation ainsi que des prêts à tempérament à 0 % pour réaliser des travaux de rénovation, respectivement nommés Accesspack et Rénopack. Pour en bénéficier, il faut néanmoins répondre à certaines conditions ; par exemple, les revenus imposables ne doivent pas dépasser un certain plafond.
- **Le Fonds du Logement de Wallonie** peut notamment octroyer des crédits aux familles nombreuses de Wallonie pour acheter, réaliser des travaux d'amélioration ou économiseurs d'énergie et effectuer des travaux de rénovation (Accesspack, Rénopack, Ecopack).

BON À SAVOIR

S'il remplit certaines conditions, un propriétaire peut demander une réduction du précompte immobilier pour son habitation.

Sachez cependant qu'un locataire peut également bénéficier de cet avantage.

Pour en savoir plus : rendez-vous sur ***wallonie.be/fr/demarches/payer-mon-precompte-immobilier***

>> suite page 14

LOUER

La location est parfois décriée au profit de l'achat immobilier. Cependant, louer son logement présente aussi des avantages ! En effet, le locataire bénéficiera d'une mobilité plus large que le propriétaire ; s'il souhaite quitter son logement, il pourra le faire assez rapidement, dans le respect des conditions de résiliation du bail. Autres points positifs : le montant du loyer est généralement moins élevé que le remboursement d'un prêt, le locataire ne devra pas payer de précompte immobilier, ni assumer tous les frais d'entretien du logement (gros travaux et entretien extérieur du bâtiment à charge du propriétaire).

Cependant, quelques points d'attention méritent d'être soulignés. En effet, le futur locataire devra prévoir la **garantie locative**, soit l'équivalent de 2 mois de loyer maximum. Il devra aussi faire face aux indexations de son loyer, évoluant avec le coût de la vie.

BON À SAVOIR

*Vous cherchez un logement à louer ? Avant de signer, n'hésitez pas à faire une simulation sur **https://www.loyerswallonie.be/**. Ce calculateur établi par la Région wallonne vous donnera une idée du « juste prix » du loyer pour le bien qui vous intéresse.*

CONSEIL

Lorsque le choix entre achat et location est possible, il faut prendre le temps de réfléchir à ce qui convient le mieux à sa situation personnelle et tenir compte des avantages et inconvénients de chaque option ainsi que des imprévus éventuels.

Evidemment, l'argent investi dans un loyer ne permettra pas au locataire de se constituer un patrimoine immobilier propre et tant qu'il sera dans le logement, il devra payer son loyer.

DES CHARGES INÉVITABLES ?

Propriétaires ou locataires, il y aura des charges à prévoir d'office telles que :

- l'**assurance** habitation ;
- les **charges** communes (souvent si l'on vit dans un immeuble à appartements) ;
- les factures d'**eau, électricité, chauffage**... En matière d'énergie, la facture peut varier selon plusieurs éléments : isolation du logement (logement plus ou moins énergivore), moyen de chauffage utilisé (chauffage électrique, mazout...), consommation, fournisseur... Le certificat PEB est un outil précieux permettant de connaitre la performance énergétique d'un bâtiment (voir article page 23).

Enfin, pour vous aider à choisir le meilleur contrat de gaz et/ou électricité, rendez-vous sur le comparateur en ligne de la CWAPE : **https://www.compacwape.be/client/#/myProfile**

COUP DE POUCE

En cas de difficulté dans le paiement des factures d'eau, **le Fonds social de l'eau** permet la prise en charge partielle ou totale des factures d'eau (montant plafonné !). Vous pouvez solliciter une intervention auprès du CPAS de votre commune.

En ce qui concerne l'énergie, le CPAS peut également intervenir via **le Fonds Energie et le Fonds social mazout** en cas de difficultés.

Enfin, il faut également prendre les taxes en considération dans le budget. Bien sûr, elles ne sont pas directement liées à votre logement en tant que tel mais elles seront inévitables à partir du moment où vous vous installez quelque part :

- **les taxes communales** : n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre commune. Certaines accordent des réductions/exonérations pour certaines catégories de personnes (bénéficiaire du RIS, famille nombreuse, ménage à faibles revenus...) ;
- **les taxes déchets/immondices** : de plus en plus de communes optent pour le système des poubelles à puce. Attention, en plus d'un forfait, il pourra y avoir un supplément à payer en fonction du poids récolté, d'où l'intérêt de développer certaines astuces qui réduiront la facture (réduire le gaspillage, composter...).

Comme vous pouvez le constater, toutes ces charges peuvent peser lourd dans le budget. C'est pourquoi, avant d'emménager quelque part, nous vous conseillons de tenir compte de chacune d'elles afin d'être certain que le logement choisi est adapté à votre situation personnelle et financière.

Pour vous aider à faire un choix, voici un tableau récapitulatif

PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE ?

PROPRIÉTAIRE	LOCATAIRE
Le propriétaire constitue son propre patrimoine immobilier. À l'âge de la pension, le prêt est généralement remboursé, ce qui allégera le budget, souvent mis à mal par une diminution des revenus	L'argent n'est pas investi dans un patrimoine immobilier propre Quoiqu'il arrive, il faut continuer à payer son loyer
Mensualités constantes (en cas de prêt à taux fixe)	Indexation du loyer
Précompte immobilier à payer	Pas de précompte immobilier à payer
Le prêt hypothécaire ouvre le droit à une réduction fiscale	Pas de réduction fiscale
Epargne importante nécessaire (ex. : frais de notaire)	Constitution de la garantie locative (2 mois de loyer)
Entretien du gros-œuvre et de l'extérieur du bâtiment + entretien du logement	Entretien du logement
Déménagement : il faut souvent attendre la revente ou la mise en location du bien	Déménagement : + de mobilité (il faut résilier son bail. Attention, il faut vérifier que les conditions sont réunies afin d'éviter des indemnités)
Le propriétaire est chez lui. Sauf exceptions, il ne pourra être mis dehors	Dans certains cas, le bailleur peut résilier le contrat de bail avant terme

PRIMES, AIDES...

NE PASSEZ PAS À CÔTÉ !

Vous êtes propriétaire, locataire ou vous souhaitez le devenir ?
Vous rêvez de vous lancer dans un projet d'achat ou de rénovation de votre logement ou encore changer d'habitation ?
Afin de vous orienter au mieux, nous vous avons listé une série d'aides et de primes, qui pourraient bien vous intéresser...

1. PRIMES ADEL

Les allocations de déménagement et de loyer (ADEL) sont des aides financières octroyées par la Région wallonne pour les citoyens (locataires) à faible revenu qui doivent **quitter un logement insalubre ou inadapté.**

L'allocation de déménagement s'élève à **400 €** augmentés de 20 % pour chaque enfant à charge et pour chaque personne handicapée.

L'allocation de loyer est, quant à elle, une intervention financière mensuelle, plafonnée à **100 €**, octroyée pendant une période de **deux ans**.

L'allocation de loyer n'est pas accordée au locataire d'un logement social.

2. LA PRIME MEBAR II

Il s'agit d'une subvention aux ménages à revenu modeste destinée à la réalisation de **travaux qui réduisent la consommation d'énergie**, comme par exemple : placer un nouveau poêle, installer le chauffage central ou des châssis à double vitrage, isoler un plafond, poser une porte...

Vous pouvez obtenir cette prime que vous soyez **propriétaire ou locataire** de votre logement, à condition que le propriétaire soit d'accord. Elle peut être accordée plusieurs fois, avec un délai de 5 ans entre 2 demandes.

La demande doit être introduite au CPAS de votre commune qui vérifiera les conditions d'octroi et qui lancera la procédure si les travaux concernés répondent aux exigences.

3. AUTRES AIDES

Si vous souhaitez entreprendre des travaux de rénovation dans votre logement, améliorer sa performance énergétique ou encore solutionner d'éventuels problèmes de salubrité, sachez que la Wallonie propose des aides, telles que :

- des **primes habitation**, « Audit » et « Travaux » ;
- des **prêts** à taux zéro ou réduit incluant la demande des primes (voir notre article en pages 12-14).

Attention, pour pouvoir bénéficier des primes, vous devez répondre à **certaines conditions**. Par exemple, vous devez avoir un droit réel sur le bien (propriété, usufruitier...), vous engager à y vivre ou le mettre en location un certain nombre d'années. Notez aussi que vous ne pouvez pas effectuer les travaux vous-même, il faudra faire appel à un entrepreneur inscrit auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises.

Il y a également une procédure précise à respecter. Il vous faudra tout d'abord faire appel à un auditeur logement agréé par la Wallonie, qui réalisera un **audit** de votre habitation, **avant les travaux**, en se rendant sur place (la liste est disponible sur le site de la Wallonie – énergie SPW). Après sa visite, l'auditeur établit un rapport qu'il enverra, après accord, à l'administration. Il y mentionnera notamment l'ordre de réalisation des travaux.

Une fois celui-ci enregistré, vous pourrez introduire votre demande de primes. Pour les percevoir, vous devrez réaliser les travaux dans le délai imparti et prouver que vous avez respecté l'ordre établi par l'auditeur.

Pour en savoir plus sur ces aides, rendez-vous sur : **https://www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie**

BONS PLANS POUR AMÉNAGER

OU RÉAMÉNAGER SON LOGEMENT SANS SE RUINER

Stéphane et Emma décident d'emménager ensemble. Ils viennent de trouver un logement parfait mais, seul hic, ils ont un budget très limité pour équiper leur appartement.

Ils n'avaient pas réalisé le coût important que pouvait engendrer cette prise d'indépendance. Ils se mettent donc en quête de bons plans pour s'équiper sans trop dépenser.

PLAN 1 : DÉBROUILLE ET SECONDE-MAIN

C'est ainsi qu'ils se rendent dans une ressourcerie* proposant un large choix de meubles et d'électroménagers. Stéphane et Emma ont ainsi pu dénicher quelques meubles et acheter leurs électroménagers (avec une garantie d'un an) pour une somme très raisonnable.

Malheureusement, ils n'ont pas réussi à trouver un bahut... En ouvrant leur courrier, ils trouvent une publicité vantant les avantages d'une **vente publique**. La curiosité piquée, ils décident de s'y rendre. Ils trouvent ainsi leur bahut, qui même avec les 21 % de TVA, reste une affaire en or !

Ils visitent également différentes **brocantes** où ils dénichent des articles de décoration pour une somme modique.

PLAN 2 : DO-IT-YOUR-SELF

Stéphane et Emma ont envie de personnaliser leur intérieur. Ils se mettent donc tous deux au défi de réaliser leurs propres décorations. Avant de se lancer dans la concrétisation de celles-ci, ils consultent divers sites afin d'y pêcher des idées et de trouver l'inspiration.

Suite à leur prospection, ils ont réalisé différents meubles avec des palettes, comme un lit et un salon d'extérieur. Avec une échelle, ils ont pu fabriquer une étagère et avec des bouteilles en plastique, des pots de fleurs.

Pour la déco des murs, pas besoin de tout repeindre, ils ont compris qu'on peut donner une touche d'originalité et un rendu très graphique à une pièce avec quelques dessins au pochoir, des stickers ou du masking tape (disponibles en magasin de décoration).

PLAN 3 : RELOOKING OU CHANGEZ VOS MEUBLES... EN LES TRANSFORMANT !

Étant maintenant de vrais bricoleurs, Stéphane et Emma ne jurent plus que par le « fait maison » beaucoup moins coûteux et plus original que ce que l'on trouve dans les magasins.

Evidemment, la **récup'** est devenue leur devise. Ils décident ainsi de donner une seconde vie et surtout un nouveau look à quelques meubles qui trainaient dans le grenier de leurs parents. Un peu de temps et d'huile de coude, et voilà une table et des chaises nettoyées, poncées et repeintes qui seront du plus bel effet dans leur séjour.

Dans le salon, le canapé dont le voisin se débarrassait était toujours en bon état mais pas vraiment à leur goût : ils l'ont recouvert d'un grand plaid de couleur et d'un assortiment de coussins. La pièce n'en sera que plus accueillante !

Malins, ils savent aussi jouer avec les dimensions des pièces. Pour donner un côté plus spacieux et lumineux à leur logement, ils ont simplement placé un miroir à un endroit stratégique : l'illusion d'une pièce agrandie est parfaite !

Pour la chambre, ils ont trouvé pas mal d'idées pour d'apporter un peu d'originalité à la pièce en fabriquant une tête de lit : la peindre, poser quelques bandes de papier peint ou fixer une tringle à rideaux au mur et y accrocher les décorations (guirlande lumineuse, une série d'attrape-rêves, voilage...), installer un panneau de bois ou de liège à décorer mais aussi récupérer d'anciens volets en bois ou une vieille porte, par exemple.

Les idées et les tutos ne manquent pas pour donner une note très personnelle et du cachet à son intérieur sans dépenser plus qu'il ne faut !

* Les ressourceries sont des sociétés coopératives à finalité sociale actives dans le secteur de la collecte, du tri, du démantèlement, du recyclage et de la réutilisation de DEEE (déchets d'équipements électriques et électroniques).

JE VOUDRAIS UN LOGEMENT SOCIAL

Les loyers dans le privé sont trop élevés et vous souhaitez obtenir un logement social dont le loyer sera adapté à vos revenus ?

Voici quelques points auxquels il convient de faire attention.

Tout d'abord, il faut savoir que pour bénéficier d'un logement social, certaines **conditions** sont à remplir :

- vos revenus doivent être inférieurs à un certain **plafond** ;
- et vous ne pouvez **pas être propriétaire** (ni usufruitier) d'un immeuble.

Ensuite, vous devez introduire une demande auprès d'une ou plusieurs sociétés de votre choix. Sachez que celle-ci doit être mise à jour en cas de changement dans votre situation et **renouvelée** chaque année.

Bien qu'il y ait, en Wallonie, plus de 60 sociétés pour gérer un total de plus de 100.000 logements sociaux, cela ne permet pas de satisfaire toutes les demandes et les listes d'attente sont longues dans chacune d'entre elles.

Il est important à ce niveau de faire valoir vos **priorités éventuelles** ; en effet, les logements sont attribués sur base d'un système de points.

Outre l'ancienneté de la demande, ces points sont accordés en fonction de votre situation sociale ou familiale. Par exemple, un handicap, un logement inadapté ou inhabitable, une situation de sans-abrisme permettent d'obtenir des points supplémentaires.

Il faut aussi savoir que votre choix est restreint :

- les logements sont attribués en fonction de la **composition du ménage** : vous serez donc inscrit sur la liste des logements proportionnés (1, 2, 3 ou 4 chambres) suivant le nombre et l'âge des membres de votre ménage ;
- si des **préférences** peuvent être prises en compte (comme une localité précise, un appartement au rez-de-chaussée), sachez qu'elles limitent les possibilités d'obtention d'un logement et donc allongent le délai d'attente (par exemple, les sociétés reçoivent beaucoup de demandes pour des maisons avec plusieurs chambres alors que celles-ci sont moins nombreuses que les appartements) ;
- enfin, si vous **refusez** à deux reprises un logement répondant à vos critères, votre dossier sera radié et il vous sera impossible de vous réinscrire avant 6 mois et vous perdez vos éventuels points d'ancienneté.

Pour en savoir plus : **https://www.swl.be/index.php/accueil-particulier/louer**

Savez-vous qu'une alternative existe ? Il s'agit de l'AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE (AIS).

Il y a une trentaine d'agences immobilières sociales agréées en Wallonie.

Elles interviennent comme **intermédiaires** entre des propriétaires (principalement privés) et des personnes ou des ménages aux revenus modestes à la recherche d'un logement.

Leur objectif est de permettre la location de logements de qualité, c'est-à-dire respectant les normes de salubrité et de sécurité, à un prix plus « abordable » que celui du marché.

Les critères d'attribution sont propres à l'agence et certainement plus souples que dans les sociétés de logements sociaux.

Pour bénéficier des services d'une AIS, il ne faut pas être propriétaire (ou usufruitier) d'un immeuble, ni dépasser le plafond de revenus prévu.

A signaler, qu'en plus d'un loyer modéré, l'AIS offre au locataire un accompagnement social et pédagogique afin, notamment, de promouvoir une utilisation du logement en bon père de famille.

Pour en savoir plus : **https://www.flw.be/les-organismes-a-finalite-sociale-ofs/lagence-immobiliere-sociale-ais/**

DÉMÉNAGEMENT : LA CHECK-LIST INDISPENSABLE

Vous avez décidé de lever le camp ? Attention, un déménagement, ça se prépare… Pour être certain de remplir toutes vos obligations, voici un petit récapitulatif des étapes à ne pas oublier !

- **Donnez votre renon** au propriétaire après avoir vérifié votre contrat de bail. Surtout, soyez très attentif au délai de préavis qu'il vous faudra prester ; cela vous évitera de vous retrouver dans une situation délicate. Notez que, parfois, un accord amiable peut être trouvé avec le propriétaire. Attention, n'oubliez pas que le préavis prend cours le 1er jour du mois qui suit le renon ! Par exemple, si vous donnez votre renon le 3 octobre, le délai de préavis débutera le 1er novembre. De plus, avertissez votre propriétaire par courrier recommandé (avec accusé de réception, c'est encore mieux) ; cela vous servira de preuve écrite en cas d'éventuel litige. Vous trouverez des modèles sur Internet.

- Si nécessaire, remettez le logement en état et rendez bien toutes les clés au propriétaire. N'oubliez pas de **réaliser l'état des lieux de sortie** avec lui.

- Pensez bien à la **clôture de vos compteurs** ! Vous pourrez vous procurer les formulaires de déménagement ainsi que les informations nécessaires auprès de vos fournisseurs ou de la CWAPE. Relevez vos index pour l'électricité, le gaz et l'eau, complétez les formulaires adéquats et faites-les signer par le propriétaire. Ceux-ci doivent également être complétés et signés par le repreneur (dans le cas d'une location, il s'agira du nouveau locataire ou du propriétaire si un nouveau locataire n'a pas encore été désigné). Par sécurité, gardez-en toujours une copie.

- Déclarez votre **changement d'adresse** auprès du service population de votre nouveau lieu de résidence (soit sur place, par écrit, par fax ou par voie électronique, en communiquant vos données et votre numéro de registre national). Vous disposez de 8 jours ouvrables après votre déménagement pour le faire, sous peine de recevoir une amende. Attention, il est aussi impératif de prévenir un bon nombre d'organismes ou d'entreprises de votre changement d'adresse. Si certains sont avertis automatiquement une fois le changement d'adresse effectué, il faudra vous en charger vous-même pour un certain nombre d'institutions. Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site **www.belgium.be**, dans l'onglet « Logement », une liste des instances à prévenir vous y est proposée. Enfin, sachez que BPost propose un « Service de Déménagement », qui transfèrera automatiquement votre courrier à votre nouvelle adresse (pour davantage de renseignements, rendez-vous sur leur site Internet). À savoir que ce service est payant.

- Informez-vous sur le sort des **poubelles à puce** auprès de l'administration communale ; vous saurez ainsi quelles démarches entreprendre.

- Renseignez-vous sur les **aides au déménagement**, vous répondez peut-être aux conditions pour en bénéficier ! Pour en savoir plus, consultez notre article page 15.

Besoin de conseils supplémentaires ou d'un spécialiste qui puisse vous orienter ?

Il existe les permanences **Info-Conseil Logement**. Rendez-vous sur le site officiel de la Wallonie pour en savoir plus : **https://www.wallonie.be/fr/demarches/min-former-aupres-des-permanences-infos-conseils-logement**

MON LOGEMENT EST INSALUBRE, QUE PUIS-JE FAIRE ?

Vous estimez que votre logement est insalubre. Qu'est-ce que cela signifie exactement et quelles possibilités s'offrent à vous ?

Un logement est reconnu insalubre lorsqu'il est considéré comme **dangereux pour la santé et la sécurité de ses occupants** et, éventuellement, pour le voisinage. Cela ressort de son état (l'installation électrique est dangereuse, par exemple) et/ou de ses conditions d'occupation (les murs présentent des moisissures ou champignons).

Si vous avez le moindre doute concernant votre logement, **avant de vous lancer dans une procédure** quelconque, vérifiez si vous n'êtes pas à l'origine de ce problème d'insalubrité. En effet, dans certaines situations, l'insalubrité d'un logement peut être la conséquence de notre propre comportement, par exemple un simple manque d'aération des pièces peut causer des dégâts conséquents. Dans ce cas, il est inutile « d'attaquer » le propriétaire, la situation risque de se retourner contre vous…

Comment réagir ?

ÉTAPE 1 : si vous n'êtes pas en cause, la première démarche à effectuer est **d'avertir votre propriétaire par écrit** avec accusé de réception, reprenant les différents constats et lui demandant d'agir dans un délai déterminé, généralement 15 jours.

Le conflit peut alors se solutionner à ce stade.

ÉTAPE 2 : si votre propriétaire ne réagit pas ou fait preuve de « mauvaise foi », tournez-vous d'abord vers votre **commune**, certaines d'entre elles peuvent effectuer ces enquêtes de salubrité. Retrouvez la liste des communes compétentes en matière de salubrité sur : **http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/site/divers?page=salubrite**

Dans les autres cas, la demande d'enquête peut être adressée au **Service salubrité** du Service Public de Wallonie : **https://www.wallonie.be/fr/demarches/introduire-une-demande-denquete-de-salubrite**

Généralement, la situation s'apprécie **au cas par cas** et le logement est évalué selon une liste de critères précis se basant principalement sur **l'hygiène et la santé** tels que la structure et les dimensions, les installations électriques et de gaz, les équipements sanitaires et de chauffage, la ventilation, l'éclairage naturel, etc.

ÉTAPE 3 : suite à l'enquête, un rapport attestant de l'état du bien est dressé (salubre, améliorable, habitable, surpeuplé, adapté ou non). Il est envoyé aux personnes intéressées (occupant, propriétaire…) ainsi qu'au bourgmestre.

Ce rapport peut imposer au propriétaire la réalisation de travaux pour que le logement soit conforme dans le

meilleur des cas, **mais** il peut aussi déclarer le bien **inhabitable.**

Le bourgmestre pourrait ainsi prendre des mesures, voire un **arrêté d'inhabitabilité** qui entrainerait alors la mise sous scellés de l'habitation et l'évacuation des occupants.

Une alternative peut être de **solliciter un juge de paix**.

Le juge de paix pourra entendre les parties concernées, déterminer qui est responsable et, si nécessaire, imposer une mesure au propriétaire (voir notre interview en pages 10-11).

Pour se rendre compte de l'état du logement, il se base également sur des éléments de preuves (des photos, par exemple) et sur l'**état des lieux**. C'est pourquoi il est primordial de rédiger celui-ci de manière claire, précise et détaillée.

Le juge peut également organiser une **visite** et, s'il l'estime nécessaire, demander une enquête de salubrité aux services compétents (voir étape 2).

BON À SAVOIR

La Région peut, sous certaines conditions, octroyer des aides aux propriétaires, ainsi qu'aux locataires comme la ***prime habitation****, les* ***ADEL*** *(allocations de déménagement ou de loyer).*

Le type de subvention dépend de l'état dans lequel se trouve le bien concerné (voir notre article page 15).

Pour plus de renseignements, rendez-vous sur : **https://www.droitsquotidiens.be/fr/categories/logement/insalubrite-en-wallonie**

Attention, il s'agit d'une idée fausse : en effet, la loi n'interdit pas les expulsions en hiver.

ON NE PEUT PAS M'EXPULSER DE MON LOGEMENT EN HIVER !

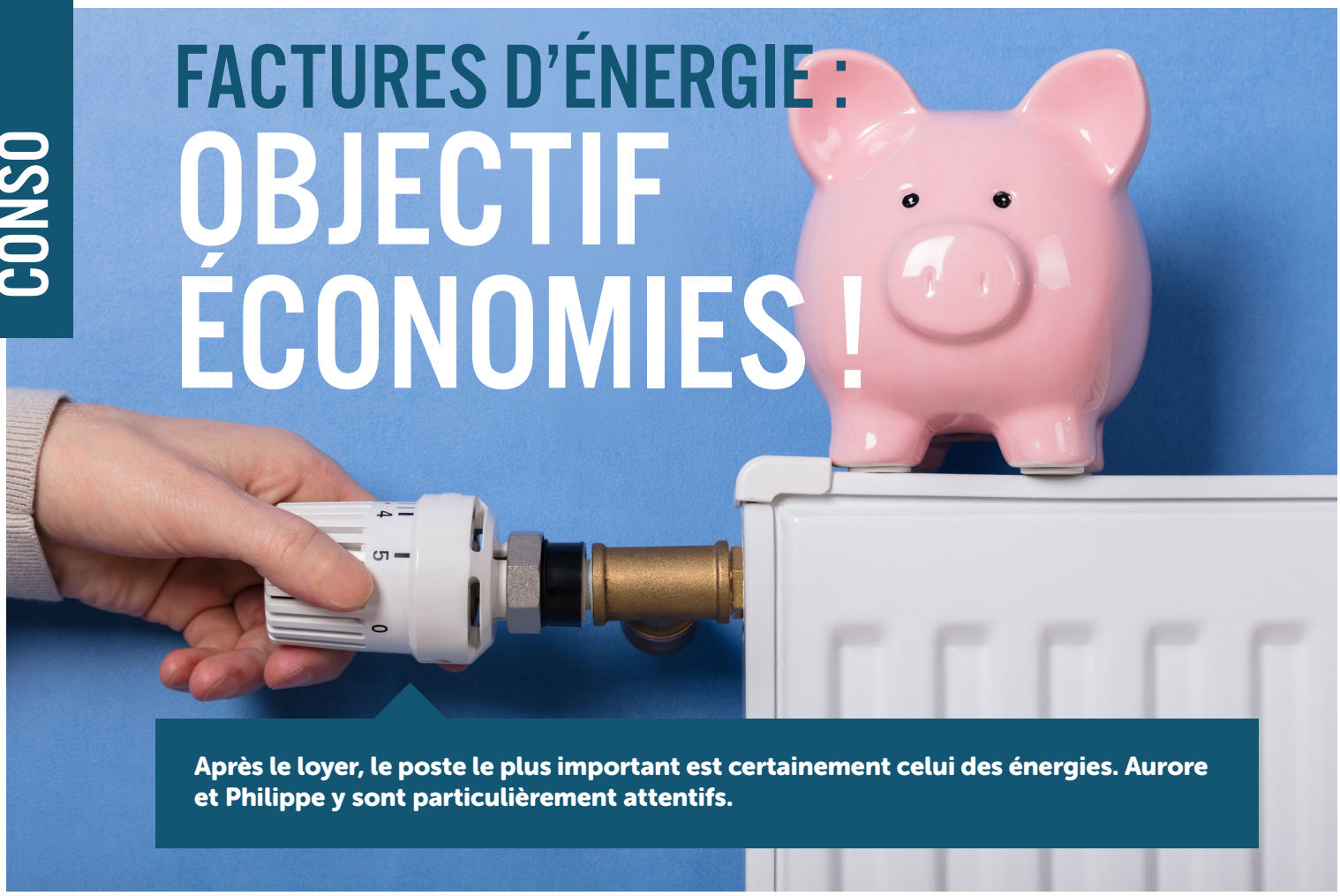
En Région wallonne, une trêve hivernale existe depuis 2013, interdisant les expulsions entre le 1er novembre et le 15 mars mais uniquement **pour les logements publics**. Et même dans ce cas, l'expulsion ne pourrait avoir lieu qu'en cas de refus d'une guidance budgétaire auprès du CPAS.

Par contre, des circonstances particulières peuvent motiver le juge à **retarder l'expulsion** notamment, la situation familiale, les conditions météorologiques pénibles, les difficultés de relogement, etc. Dans ce cas, il faudra continuer à payer le loyer ou une indemnité d'occupation pour ne pas alourdir davantage votre dette.

L'expulsion peut avoir lieu **1 mois après la signification du jugement**, c'est-à-dire sa communication officielle par un huissier de justice.

Le mieux est toutefois de quitter le logement d'initiative pour éviter les frais supplémentaires.

FACTURES D'ÉNERGIE : OBJECTIF ÉCONOMIES !



Après le loyer, le poste le plus important est certainement celui des énergies. Aurore et Philippe y sont particulièrement attentifs.

Déjà en effectuant leur recherche de logement, ils se sont intéressés au PEB des habitations qu'ils visitaient (voir notre article page 23).

Quand ils ont emménagé, ils ont également fait attention à choisir eux-mêmes leurs fournisseurs d'énergie en allant sur le site **www.compacwape.be** ; ils évitent ainsi d'être d'office chez leur fournisseur désigné qui pratique le tarif le plus élevé.

Le couple a aussi adopté une série de réflexes pour diminuer sa consommation, comme par exemple : prendre des douches plutôt que des bains, diminuer la température d'un degré (économie de 7% sur sa facture), couper tous les appareils sous tension, etc.

Aurore et Philippe ne se satisfont pas encore des économies qu'ils ont pu réaliser grâce à ces différentes actions... Ils décident de parcourir leur logement de la cave au grenier afin de voir comment ils peuvent l'équiper ou l'aménager pour le rendre le moins énergivore possible !

Le premier changement qu'ils ont pu effectuer, c'est d'équiper toutes les pièces **d'ampoules économiques**, et ce en regardant la classe énergétique de celles-ci (autre astuce à regarder : les **Lumens** = puissance d'éclairage et les **Watts** = consommation électrique).

Ils ont également vérifié toute la robinetterie afin de placer des **mousseurs** d'eau aux robinets et, dans la salle de bain, un **pommeau de douche Eco**. Le couple a installé des **chasses avec économiseur** à leurs toilettes.

Dans la foulée, ils en ont profité pour équiper leurs portes et fenêtres de **joints isolants** pour éviter des courants d'air dans toute l'habitation.

La fine équipe a ensuite placé des **plaques d'aluminium** derrière tous les radiateurs pour éviter que la chaleur ne soit pas absorbée par les murs mais directement renvoyée dans la pièce.

Continuant sur sa lancée, le couple a décidé de réaménager la cuisine, en évitant de placer les appareils à chaleur à côté du réfrigérateur afin de diminuer considérablement la consommation de ceux-ci.

Ils n'ont pas oublié la cave ; en effet, cet endroit où l'on passe souvent peu de temps peut être une source de consommation. Quelques aménagements y étaient également possibles : le couple a donc **isolé** les tuyaux d'eau chaude, ainsi que la pièce (trop froide) dans laquelle se trouvait le chauffe-eau.

Quant à la **chaudière**, ils n'oublient pas de faire l'entretien régulièrement (voir notre article page 23) et de la mettre en position « été » dès que possible.

Par la suite, Aurore et Philippe envisagent également de plus gros travaux d'isolation à leur habitation. Ils pensent notamment à changer les châssis et à refaire l'isolation du toit. Avant de se lancer dans ces travaux onéreux, ils vont se renseigner sur les **primes** prévues à cet effet (voir notre article page 15).

LE PEB ?

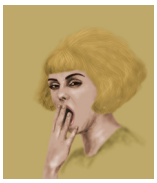
Il existe un système de notation des biens immobiliers en matière de performance énergétique : le certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments).
Le PEB, c'est la carte d'identité énergétique d'un bâtiment.

À quoi ça sert ?
À comparer de manière objective la performance énergétique des bâtiments à vendre ou à louer afin de savoir si ceux-ci sont de faibles ou de gros énergivores.
Il est divisé en 7 classes, allant de A à G comme pour les électroménagers. Plus le logement obtient une note proche de A, plus il sera considéré comme étant bien isolé. Le certificat PEB évalue donc la consommation d'énergie du bien, l'impact sur l'environnement (émission de CO2) et les performances (isolation, chauffage, production d'eau chaude...).
On y retrouve également les recommandations en vue de permettre au propriétaire d'apporter d'éventuelles améliorations.

Est-ce obligatoire ?
Oui, toute personne qui souhaite vendre ou louer un bâtiment résidentiel doit obligatoirement avoir le PEB de son habitation et celui-ci doit être réalisé par un certificateur agréé par la Région wallonne. Il a une validité de 10 ans.

JEUX

1. i &

2. 

3.

4. 1+1

Solutions : 1. Certificat énergétique - 2. Contrat de bail - 3. Décorations - 4. Juge de Paix

© Crédits photos : Pistolet NERF - Jarp - stock.adobe.com

GARDEZ LA TÊTE HORS DE L'EAU

UNE PETITE DETTE

PEUT DEVENIR

UNE **GROSSE** DETTE

Un service de médiation de dettes peut vous aider

Cette affiche a été réalisée par Guillaume Grillo étudiant de la section infographie à la HEPL - Ed. Responsable : J-F Bourlet, 20/5 Rue du parc – 4432 Ajleur.

Ce magazine est diffusé par les Centres de référence en médiation de dettes de Wallonie.

www.cdr-gils.be

www.medenam.be

www.creno.be

www.gaslux.be