

DÉFINIR TON TYPE DE LOGEMENT 2

1. Logement privé pour tous 2
2. Logement pour étudiants 3

TROUVER UN LOGEMENT 5

ÉTAPES DE LA LOCATION 7

CHOISIR TON LOGEMENT 9

1. Visiter le logement 9
2. Lire le contrat de bail 10
3. Calculer ton budget 11

T'ENGAGER POUR LE LOGEMENT 12

1. Verser la garantie locative (caution) 12
2. Rédiger l'état des lieux 13
3. Signer le contrat de bail 14
4. Lire et respecter le règlement d'ordre intérieur 15
5. Assurer le logement 15

VIVRE DANS TON LOGEMENT 16

1. Payer les frais et charges 16
2. Entretien du logement 17
3. Modifier le bien loué 18
4. Te domicilier dans ton logement 18

QUITTER TON LOGEMENT 19

RÉGLER LES PROBLÈMES ET CONFLITS 20

1. Accord à l'amiable 20
2. Service de médiation 21
3. Mise en demeure et conciliation 22
4. Aide juridique 23



DÉFINIR TON TYPE DE LOGEMENT

Pour bien choisir ton « chez-toi », il est nécessaire de savoir ce que tu recherches précisément.

En effet, plusieurs types de logement existent et dépendent parfois de ton statut.



1. LOGEMENT PRIVÉ POUR TOUS

APPARTEMENT

Avec la maison, c'est la formule qui peut convenir à tous : personne seule, couple ou famille.

STUDIO

Chambre, cuisine et sanitaires, aménagés généralement dans deux pièces distinctes. Plus petit qu'un appartement, tu peux y vivre seul voire à deux.

FORMULE COLOCATION

Tu partages le logement (appart ou maison) avec plusieurs personnes. Une formule séduisante : espace de vie plus grand et plus agréable, convivialité, division du loyer, des charges, d'Internet, des produits d'entretien, etc. Pour que l'expérience soit agréable, outre les économies réalisées, veille à t'installer avec des personnes avec qui tu t'accordes sur les règles de vie en communauté.

2. LOGEMENT POUR ÉTUDIANTS

#LOGEMENT PRIVÉ

KOT

Tu disposes d'une chambre individuelle et tu partages les sanitaires et la cuisine avec d'autres étudiants. C'est l'option la plus courante et une des plus économiques.

STUDIO

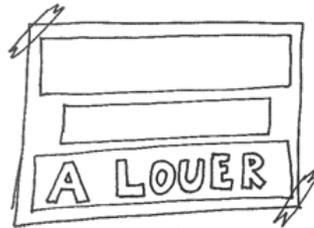
La chambre, la cuisine et les sanitaires sont individuels. Tu vis seul et le loyer est souvent plus élevé que pour un kot.

APPART/MAISON EN COLOCATION

Tu partages le logement avec plusieurs étudiants/jeunes travailleurs.

CHAMBRE CHEZ L'HABITANT

Tu vis dans une chambre située dans la maison d'un particulier. Cela implique que tu vis et partages le logement avec le(s) propriétaire(s) et/ou la famille.



#LOGEMENT UNIVERSITAIRE

Les Universités mettent à disposition pour leurs étudiants des logements en résidence sur ou hors campus.

Le loyer peut être plus avantageux qu'un logement privé et le contrat de location de 10 mois au lieu de 12.

Renseigne-toi auprès de ton Université car chacune a ses propres règles, conditions et offres.



#INTERNAT

L'internat propose un service où le gîte et le couvert sont assurés 5 jours/7 (rarement accessible le week-end et vacances scolaires). Ce peut être une solution économique et conviviale pour te loger à un prix attractif (entre 2.290 et 3.350€/an à Tournai).

#LOGEMENT AVEC PROJET PARTICULIER

LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL

Formule conviviale et à petit prix qui met en relation des étudiants et des personnes âgées – des familles parfois - en recherche de compagnie. Ces dernières proposent une chambre au sein même de leur maison, que tu loues pour un loyer modéré, en échange ou non de services comme aider aux courses ou au ménage, offrir une présence. En aucun cas tu n'es considéré comme un aide-soignant : pas de soins médicaux à apporter, pas de toilette, etc.

« Un toit, deux âges »

0492 75 11 90

tournai@ltoit2ages.be

www.ltoit2ages.be



KOT-À-PROJET (KAP)

Association composée de 8 à 12 étudiants qui, en plus de vivre ensemble au sein d'un logement communautaire, mènent à bien un projet qui leur tient à cœur. Ce projet porte sur un domaine précis comme la culture,

l'aide humanitaire ou sociale, le sport ou la protection de l'environnement. Il existe environ 130 kots à projet en Belgique, dont 80 se trouvent à Louvain-la-Neuve, une trentaine à Woluwe et une quinzaine à Namur.

Un seul kot à projet solidaire à Tournai : « L'Antre-eux-deux ASBL ». Ce dernier rassemble 2/3 d'étudiants tournaisiens et 1/3 de jeunes touchés par des handicaps non visibles, des troubles «dys» (dyspraxie, dyscalculie, ...).



«Antre Eux Deux»
Rue des Augustins, 1
0473 39 38 24
contact@antre-eux-deux.com
www.antre-eux-deux.com

TROUVER UN LOGEMENT

Une fois ton type de logement défini, plusieurs possibilités de recherche existent pour mettre la main sur celui qui te plaira :

—> *via Infor Jeunes* : tu peux trouver et consulter des annonces de kots, studios et appartements en ligne sur le site : www.inforjeunes.be ;

—> *sur Internet* : www.immovlan.be, www.immoweb.be, www.wapi-annonces.be, www.appartager.be, etc. ;

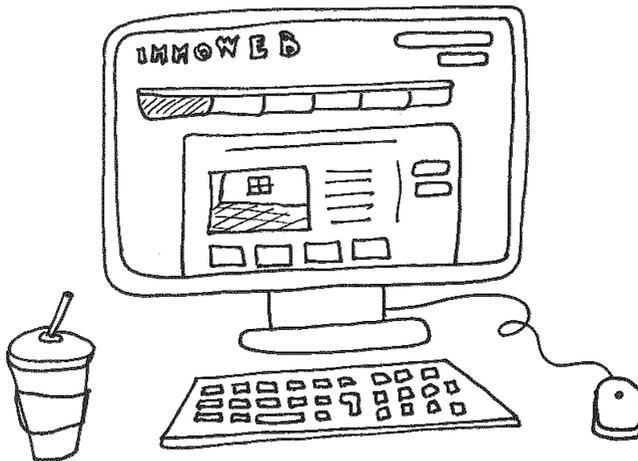


—→ *en te baladant en ville et en ouvrant les yeux* : certains propriétaires se contentent de coller une affiche « À louer » sur leur façade. N'hésite pas à te promener dans les rues pour les repérer !

—→ *via les annonces dans les journaux dans la presse locale et/ou régionale, dans les revues spécialisées en immobilier* ;

—→ *via les agences immobilières* qui cherchent un locataire correspondant aux souhaits du propriétaire. Elles prennent tout en charge à la place de ce dernier. Leur service est payant et te sera souvent facturé.

—→ *grâce aux services logements des Hautes Ecoles et Universités* qui peuvent proposer un listing de kots, un internat, une résidence accessible uniquement aux étudiants.

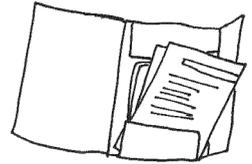


ÉTAPES DE LA LOCATION

Pour t'aider à y voir clair, le schéma reprend dans les grandes lignes les moments-clés d'une location. Chacun d'eux sera détaillé dans la suite de la brochure.



VISITER LE LOGEMENT



1 ou 2 fois, accompagné ou non.

Examiner tout dans le détail (fermeture des fenêtres, pression de l'eau, interrupteurs, etc.)

Oser poser des questions



DEMANDER À CONSULTER LE CONTRAT DE BAIL

Il est **TOUJOURS** possible d'examiner le contrat de bail et de le soumettre à des spécialistes en la matière (avocats, membre de la famille, Infor Jeunes, ...).



LIRE LE CONTRAT DE BAIL

Plusieurs éléments à vérifier dans le contrat : durée de la location, état des lieux, montant du loyer, charges et garantie locative, présence éventuelle d'une clause de rupture anticipée et éventuellement le contenu du règlement d'ordre intérieur.



VERSER LA GARANTIE LOCATIVE

Pas obligatoire, c'est au bailleur de décider.

Montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer.

De préférence sur un compte bloqué à ton nom et celui du bailleur ou de main à main avec reçu écrit, daté et signé.

RÉDIGER L'ÉTAT DES LIEUX

OBLIGATOIRE !

Sois vigilant à ce que tout dégât, toute imperfection y soit noté et détaillé.

SIGNER LE CONTRAT DE BAIL

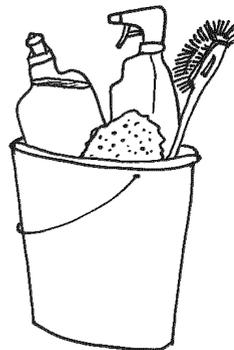
Attention, une fois que le contrat est signé, cela signifie que tu acceptes toutes les clauses citées. Il est donc primordial de BIEN lire l'intégralité du contrat avant de le signer !

RESPECTER TES ENGAGEMENTS LIÉS AU CONTRAT DE BAIL

Payer le loyer, les charges locatives, entretenir correctement le logement, réparer ce qui est à ta charge, signaler rapidement au propriétaire le moindre ennui, etc.

METTRE UN TERME À LA LOCATION

Donner ton préavis, nettoyer le logement, faire l'état des lieux de sortie, rendre les clés et récupérer la garantie locative si aucun dégât n'est signalé.



CHOISIR TON LOGEMENT

1. VISITER LE LOGEMENT



La visite constitue un moment essentiel de la location. Elle te permet d'évaluer la qualité du logement et de poser tes questions au propriétaire ou à la personne qui le représente.



Au cours de la visite, inspecte soigneusement le logement et sois attentif à :

- l'état général du logement : propreté, clarté, parfum/odeur, humidité ;
- aux portes et fenêtres : serrure fonctionnelle, isolation ;
- l'état des sanitaires et des conduites d'eau : évacuation des eaux, chasse d'eau des toilettes en état de marche, couleur et pression de l'eau ;
- au confort technique proposé : branchement pour la télé, connexion Internet ;
- au respect des normes de sécurité : détecteurs de fumée, permis de location éventuel, etc.



D'autres facteurs sont aussi à prendre en considération comme le voisinage, les autres locataires de l'immeuble, l'emplacement du logement par rapport à l'école/au lieu de travail/lieu de formation, aux moyens de transport, les sources de bruit, etc.

Il est important de prendre ton temps pour visiter le logement et poser tes questions. N'hésite pas à planifier une seconde visite si nécessaire et à te faire accompagner.

2. LIRE LE CONTRAT DE BAIL



Si le logement te plaît et que tu penses t'y installer ; demande à recevoir une copie ou à lire le contrat de bail. Sois attentif à :

- 📌 **la durée du bail** : 10 mois, 12 mois ? 3 ans ? Est-ce qu'elle correspond à ce que tu recherches ?
- 📌 **le montant du loyer** : te semble-t-il juste ou trop élevé ?
- 📌 **la part réservée aux charges locatives** : est-ce que tout est à ta charge ? Est-ce qu'une partie est comprise dans le loyer ?
- 📌 **les règles de résiliation du bail** : est-il possible de mettre fin au contrat avant la date prévue ou est-ce impossible ?

Si l'un ou l'autre élément ne te semble pas clair, parles-en à ton bailleur et pose-lui tes questions.

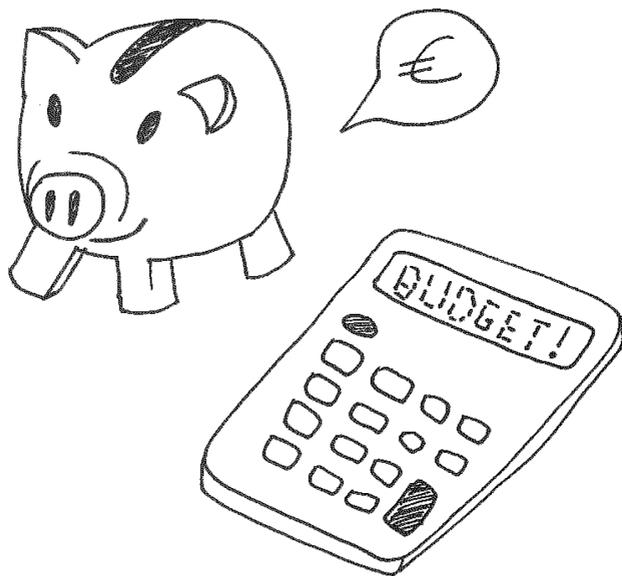
3. CALCULER TON BUDGET

Une fois toutes ces informations en poche, il est important de calculer ton budget c'est-à-dire ce que tu peux dépenser chaque mois sans être dans le rouge sur ton compte en banque.

Additionne le loyer, les charges locatives (eau, gaz, électricité), tes frais de connexion à Internet, ton abonnement de téléphone, tes courses et tes sorties.

La somme correspond à ce que tu peux te permettre ? Bravo ! Tu peux passer à l'étape suivante.

La somme est trop élevée ? Penses à réduire tes dépenses sur un des postes précités ou remets-toi à la recherche d'un logement moins coûteux.



T'ENGAGER POUR LE LOGEMENT

1. VERSER LA GARANTIE LOCATIVE (CAUTION)

Le montant de la garantie locative correspond généralement à 2 mois de loyer.

La garantie locative permet au propriétaire de se prémunir du non-respect de tes obligations c'est-à-dire les dégâts causés au logement, le non-paiement des charges locatives (notamment au décompte final).

Si le propriétaire n'a rien à te reprocher, il te restituera l'intégralité de la garantie locative à la fin du bail. Si ce n'est pas le cas, il pourra la conserver en tout ou en partie.

 Bien que ce ne soit pas obligatoire, il est vivement conseillé de la verser sur un compte individualisé ouvert à ton nom et ce, auprès de la banque de votre choix.

Si la garantie locative est donnée en mains propres, il faut réclamer un reçu daté et signé. Dans l'hypothèse où le propriétaire refuserait de restituer l'argent en fin de location, ce reçu constituerait la seule preuve du versement effectué de main à main.

2. RÉDIGER L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux est une description détaillée de l'état du logement à ton entrée dans celui-ci et à ta sortie.

Il est plus facile de procéder à l'état des lieux avant d'occuper le bien. Tu peux mieux te rendre compte de l'état du logement lorsque les pièces sont vides. Si cela n'a pas été possible, l'état des lieux doit alors être rédigé au cours du 1er mois d'occupation.

C'est un document obligatoire et il doit être annexé au bail.

Toi et le bailleur pouvez soit le rédiger ensemble, soit faire appel à un expert et vous partager ses frais de fonction.

Pour être valable, l'état des lieux doit être :

- > établi par écrit (il est conseillé d'en rédiger au moins 3 exemplaires : un pour le propriétaire, un pour toi et un pour le bureau d'enregistrement) ;
- > dressé en ta présence et en celle du bailleur ou de son représentant (enfant, expert, architecte...) ;
- > détaillé : chaque pièce ou équipement doit être repris et décrit avec soin ;
- > daté et signé.

L'état des lieux peut aussi inclure l'inventaire des appareils et ustensiles mis à ta disposition (vaisselle, mobilier, électroménager, poubelle, etc.)

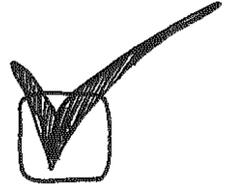
À la fin de ton bail et quand tu auras vidé le logement, toi et le bailleur rédigerez **l'état des lieux de sortie**.

Celui-ci sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour repérer d'éventuels dégâts locatifs, préciser les dommages survenus et déterminer à qui incombent les réparations.



Si aucun état des lieux d'entrée n'est rédigé, tu es présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le logement dans l'état où il se trouve à la fin du bail.

3. SIGNER LE CONTRAT DE BAIL



C'est le document officiel qui va te lier au bailleur (propriétaire) durant toute la durée de la location et inversement.

Il doit contenir obligatoirement les mentions suivantes :

- > l'identité des parties (toi et le bailleur) ;
- > la date de début du contrat ;
- > la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble qui font l'objet de la location ;
- > le montant du loyer.

Il faut que le contrat soit rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties et que chaque exemplaire mentionne le nombre d'originaux rédigés et signés. Chaque partie doit être en possession d'un original.

Le contrat de bail peut également comporter des clauses prévoyant :

- la rédaction d'un état des lieux ;
- un règlement d'ordre intérieur ;
- les obligations du propriétaire et du locataire ;
- la manière de résilier le bail avant son terme, etc.

Attention, une fois que le contrat est signé, cela signifie que tu acceptes toutes les clauses citées. Il est donc primordial de BIEN lire l'entièreté du contrat avant de signer !

4. LIRE ET RESPECTER LE RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

De nombreux contrats de bail sont complétés d'un règlement d'ordre intérieur. Il détermine les conditions particulières à la location et organise les règles de vie en commun.

Le règlement d'ordre intérieur doit être signé, chaque feuille paraphée et jointe au contrat de bail.

Le bailleur peut indiquer dans le document tout ce qu'il souhaite pour autant que rien ne l'interdise dans une loi quelconque. Si une clause du règlement que tu as signé est contraire à la législation, tu peux ne pas en tenir compte.

Exemples : une clause prévoyant que "le bailleur se réserve le droit de pénétrer dans les lieux pour quelque raison que ce soit, à n'importe quel moment..." est totalement abusive. De même, une clause stipulant que "les visites sont interdites" ou que "le locataire ne pourra héberger quelqu'un sans l'accord du propriétaire" est en contradiction avec le droit au respect de la vie privée et familiale.

5. ASSURER LE LOGEMENT

L'assurance n'est pas obligatoire en Belgique mais elle est très vivement conseillée, même si ton propriétaire en a déjà souscrite une (parce qu'elle ne couvre pas les mêmes choses).

Renseigne-toi auprès de différents organismes assureurs. Les services proposés sont différents d'une compagnie à l'autre. À toi de voir celle qui correspond le mieux à tes besoins en matière d'assurance.

Si tu occupes un logement étudiant, Infor Jeunes Tournai te propose une assurance risques locatifs qui couvre incendie, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, protection juridique mais PAS le vol. Cette assurance est conclue du 1er septembre au 31 août au prix de 40, 80 ou 100€ en fonction de la couverture souhaitée.

VIVRE DANS TON LOGEMENT

1. PAYER LES FRAIS ET CHARGES

En plus du loyer, tu es souvent tenu de prendre certaines dépenses à ta charge, ou de les rembourser au bailleur. Il s'agit par exemple des charges de consommation d'électricité, de chauffage, de l'entretien des communs, etc.

Pour éviter toute interprétation et prévenir tout conflit éventuel, il est impératif que les charges soient précisées dans le contrat de bail.

Plusieurs possibilités :

→ les charges sont incluses dans le loyer, aucun supplément ne peut être demandé.

—> les frais et charges ont été fixés sous forme de provision (acompte, avance). La loi prévoit que cette provision corresponde aux dépenses réelles. Concrètement, tu payes tous les mois une provision et, après une certaine période, il y a un décompte des frais réels avec comme résultat soit un remboursement (tu as consommé moins que prévu), soit un supplément à payer (tu as dépassé la consommation prévue).

Tu as le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées et d'avoir le calcul du décompte. Le relevé des compteurs (eau, gaz, électricité) inscrits sur le bail donne également une base objective au calcul final des charges.

—> le contrat de bail comprend un forfait pour les frais et charges (par exemple : une somme fixe de 50€ par mois). À la différence de la provision, le forfait ne peut pas faire l'objet d'une révision.

2. ENTRETENIR LE LOGEMENT



Tu dois occuper les lieux en « **bon père de famille** » : être prudent, attentif, soigneux et consciencieux. Tu veilleras donc à garder le logement propre, en prendre soin et ne pas le détériorer.

Les réparations locatives et d'entretien sont à ta charge.

Par exemple : les réparations courantes (sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne dont tu n'es pas responsable) et l'entretien de tous les appareils de chauffage, d'électricité, d'eau, de gaz, des installations sanitaires, etc.

Il est nécessaire que tu signales, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du propriétaire. C'est le cas lorsque la réparation est rendue nécessaire par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure.

Par exemple : le remplacement d'un chauffe-eau, des sanitaires, le renouvellement des peintures détériorées par le temps.

3. MODIFIER LE BIEN LOUÉ

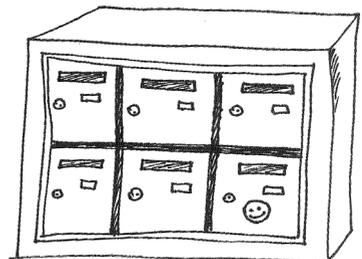


Tu ne peux apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du propriétaire.

Si tu effectues des travaux comme repeindre le logement sans l'accord du propriétaire, il sera en droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial.

4. TE DOMICILIER DANS TON LOGEMENT

Si tu souhaites établir ton domicile dans le logement loué, tu as besoin de l'accord du bailleur. En effet, le contrat de bail relève d'une législation particulière relative à la résidence principale.



QUITTER TON LOGEMENT

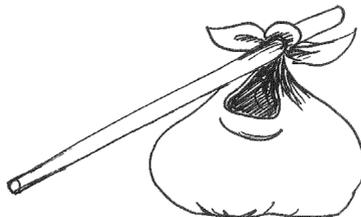
La location d'un logement peut être conclue pour une durée de **10 mois, 1 an, 3 ans, 9 ans**. On parle d'un bail à durée déterminée (la date de fin étant connue à la signature du contrat).

Dans ce cas, tu ne peux pas mettre fin à ton bail et quitter ton logement avant la date prévue dans le contrat **SAUF** si une clause contenue dans le bail l'autorise.

Il peut donc être utile de négocier avec le propriétaire une clause prévoyant la possibilité de résilier le bail avant son échéance.

Un arrangement à l'amiable peut cependant être conclu avec le bailleur. Rien ne l'interdit (mais rien ne l'oblige). Il est alors utile de concrétiser cet accord par écrit.

Si au terme du bail, tu continues à occuper le logement sans opposition du propriétaire, le bail est reconduit aux mêmes conditions et pour la même durée (on parle dans ce cas de « *tacite reconduction* »).



RÉGLER LES PROBLÈMES ET CONFLITS

Les raisons du conflit peuvent être diverses : le propriétaire ne fait pas les travaux annoncés, tu ne paies pas les loyers, le montant de certaines factures calculé par le propriétaire ne paraît pas équitable, la garantie locative n'est pas restituée, etc.

1. ACCORD À L'AMIABLE



Si tu rencontres des problèmes avec ton propriétaire, il est préférable de commencer par essayer de trouver un accord à l'amiable.

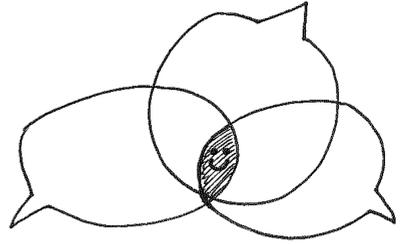
Dans un premier temps, préviens ton propriétaire par téléphone. Explique-lui le motif de ton appel, propose-lui une rencontre.

Si plusieurs appels téléphoniques restent sans suite, il est conseillé de lui envoyer un courrier recommandé de préférence. Conserve tous les justificatifs : copie des courriers et mails envoyés, photos (lorsqu'il y a des travaux non effectués, des problèmes d'insalubrité).

De ton côté, n'oublie pas que tu dois gérer ton logement « en bon père de famille » et qu'il t'appartient d'avertir le propriétaire en cas de problème dans le logement.

Si vous parvenez à conclure un accord, n'oubliez pas qu'il est toujours préférable que celui-ci soit confirmé par écrit et signé par les deux parties.

2. SERVICE DE MÉDIATION



Si aucune solution à l'amiable n'est trouvée, il est possible d'entamer une procédure de médiation. La médiation est une démarche volontaire et gratuite qui peut permettre de résoudre un problème à l'amiable.

Grâce à un médiateur (une personne neutre), toi et ton bailleur allez essayer de trouver ensemble ou séparément une solution qui convienne à chacun. Le médiateur est présent pour réguler les échanges, entendre les différents points de vue et rassembler les idées mais en aucun cas, il ne prend parti.

Parfois, la procédure de médiation suffit à régler le problème.

—> *Pour contacter le service médiation :*

**Service d'aide à
l'intégration sociale**
Rue St-Piat 3/7
7500 Tournai
+32 (0) 69 84.07.30
Du lundi au vendredi de 9h à 12h
et de 13h30 à 16h30



3. MISE EN DEMEURE ET CONCILIATION

Si le problème est plus grave ou si les relations sont difficiles, il faut immédiatement avertir l'autre partie par lettre recommandée. Si cet envoi reste sans réponse, il faut mettre en demeure le locataire ou le bailleur de remplir ses obligations dans les plus brefs délais par un second recommandé.

Si ton bailleur et toi ne parvenez pas à trouver un accord, vous avez intérêt à demander une procédure en conciliation auprès du Juge de Paix. Le principal avantage de cette procédure est qu'elle est gratuite et il n'est pas obligatoire de se faire assister par un avocat.

Justice de Paix
Boulevard Léopold, 72
7500 Tournai

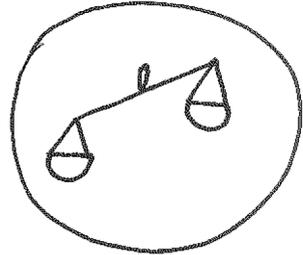
2^e canton : si ton logement est situé
sur la rive gauche de l'Escaut
+32 (0) 69 53 25 70

1^{er} canton : si ton logement est
situé sur la rive droite de l'Escaut
+32 (0) 69 53 25 60

À ce stade, si aucun accord de conciliation n'est intervenu ou si une des parties ne s'est pas présentée, il faut alors entamer une procédure judiciaire pour régler la situation.

Si, en théorie, la procédure judiciaire ne nécessite pas l'intervention d'un avocat – tu peux assurer toi-même ta défense - mais son aide peut s'avérer fort utile.

4. AIDE JURIDIQUE



L'aide juridique se décline en 2 temps.

L'aide juridique de 1^{ère} ligne est gratuite et accessible à tous. Elle est dispensée par des avocats lors de permanences dans les maisons de justice, certains CPAS et les palais de justice. Cette aide juridique consiste en des renseignements pratiques, des informations juridiques ou un renvoi vers l'aide juridique de 2^e ligne. En effet, les avocats rencontrés dans ce cadre ne prennent jamais en charge le dossier.

MAISON DE JUSTICE

Rue Frinoise, 33
7500 Tournai
Vendredi de 11h à 13h

CPAS

Boulevard Lalaing, 41
7500 Tournai
+32 (0) 69 88 45 78
1^{er} et 3^e jeudi de chaque mois
sur rendez-vous.



L'aide juridique de 2^e ligne consiste en l'analyse détaillée du dossier et/ou l'assistance dans le cadre de la procédure et la désignation d'un avocat qui interviendra pour te défendre.

Tu peux bénéficier d'une gratuité partielle ou totale de l'aide accordée par l'avocat en fonction de ta situation financière. Les frais de justice (citation, requête) restent cependant à ta charge si tu es à l'origine de la procédure.

PALAIS DE JUSTICE



Place du Palais de Justice

7500 Tournai

Aide juridique de 2^e ligne : lundi de 9h30 à 11h30

