

CHARLEROI  
LOGEMENT

GUIDE CONSEIL

# SE LOGER À CHARLEROI



ÉDITION 2023 - 2025

## ÉDITO

*Le logement est un droit fondamental inscrit dans la Constitution belge : chacun et chacune a le droit de bénéficier d'un logement décent.*

*A Charleroi, notre "projet de ville" a clairement fait du logement une priorité : nous voulons promouvoir l'accès à un logement de qualité pour toutes et tous, c'est-à-dire approprié à chaque situation : familles recomposées ou monoparentales, personnes isolées ou en difficulté, jeunes couples, personnes âgées ou encore étudiant-e-s quels que soient leurs revenus.*

*Pour y répondre, la rénovation des bâtiments et la création de logements de tous types - et notamment publics - sont la pierre angulaire de notre politique.*

*Nous soutenons tous les projets de qualité. Si bien que chaque année, Charleroi compte en moyenne 400 logements supplémentaires.*

*Créer du logement, c'est essentiel, mais ce n'est pas tout. Pour certains de nos citoyens et citoyennes, confrontés à de multiples difficultés, habiter ne va pas de soi. Être accompagné dans l'accès et l'appropriation de son chez soi se révèle indispensable pour parvenir à se stabiliser. L'accompagnement social, en remettant l'humain au cœur du logement, est également au centre de toutes les attentions.*

*Charleroi a la chance de posséder sur son territoire un tissu associatif riche, motivé et créatif très actif sur le terrain pour venir en aide aux plus défavorisés. C'est en misant sur les compétences et spécificités de chacun-e que nous pourrons mener une politique du logement qui réponde aux défis actuels. C'est notamment grâce au partenariat et au travail coopératif entre institutions publiques, associations d'aide au logement, juristes et bien d'autres que ce guide a pu voir le jour. Nous tenons à remercier tout particulièrement l'asbl Groupe Partenariat Logement de Charleroi<sup>1</sup> active depuis 1994 et la Fédération des APL<sup>2</sup> (le RAPeL) qui ont apporté leur soutien pour articuler, ancrer et présenter des informations complexes de manière claire et précise afin d'accomplir l'un de nos objectifs : orienter et donner toutes les clés aux citoyens pour bien "se loger".*

*Que vous soyez locataire ou propriétaire, la Ville de Charleroi et tous ses partenaires vous offrent cet ouvrage complet empli de contacts, de réponses et d'informations liés au logement dans son acception la plus large.*

*Que ce soit pour chercher ou trouver un logement, vous y installer, prendre connaissance de vos droits et de vos devoirs, identifier les démarches à réaliser : ce guide se veut l'outil pour vous y aider. Vous y trouverez aussi des conseils pour préparer votre déménagement, habiter agréablement votre logement ou encore faire face à un problème de salubrité ou d'expulsion.*

*Si vous êtes propriétaire, vous y trouverez également toutes les infos pour louer votre bien sans tracas ou encore les aides disponibles pour le rénover ou le transformer.*

*Notre objectif est de faire en sorte que vous y puissiez un maximum d'aides et d'informations car le logement est le point de départ d'une vie équilibrée, épanouissante et émancipatrice.*

Paul MAGNETTE  
Bourgmestre

Laurence LECLERCQ  
Echevine du Logement, de l'Urbanisme  
et des Relations internationales

<sup>1</sup> Les membres du GPL (Groupe Partenariat Logement) de Charleroi sont : A.I.S Charleroi-Logement, Comme Chez Nous, le CPAS de Charleroi, le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Relogeas, Solidarités Nouvelles, le Triangle, la Ville de Charleroi, le Regain, l'AMO le Point Jaune, le Relais social, Loginove, le Château des Hamendes, le 26 et l'Îlot.

<sup>2</sup> [www.rapel.be](http://www.rapel.be)



## UN GUIDE LOGEMENT, POUR QUOI FAIRE ?

Ce guide pratique vous accompagne tout au long de votre parcours d'habitant ou de propriétaire. Il a pour objectif d'améliorer l'accès et le maintien en logement en augmentant les connaissances des droits et devoirs réciproques du propriétaire et du locataire et ainsi favoriser le dialogue entre les deux parties.

### ■ VOUS ÊTES LOCATAIRE ?

Ce guide vous informe sur les différents types de logements en Wallonie et vous explique précisément qui sont les acteurs du logement et comment vous y prendre pour :

- > trouver un logement ;
- > vous installer dans un logement ;
- > habiter un logement ;
- > gérer un problème en lien avec votre logement ;
- > quitter un logement ;
- > contacter les services d'accompagnement au logement.

L'outil informe également sur les dispositifs d'hébergement pour ceux qui sont sans habitation.

### ■ VOUS SOUHAITEZ DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?

Découvrez les différentes aides financières qui s'offrent à vous pour accéder plus facilement à la propriété.

### ■ VOUS VOULEZ LOUER VOTRE PROPRIÉTÉ ?

Ce guide vous informe sur les démarches à entreprendre pour assurer la bonne gestion de votre bien immobilier. Il précise comment :

- > obtenir un permis de location ;
- > louer votre bien via une Agence Immobilière Sociale ou une Association de Promotion du Logement ;
- > connaître vos droits et vos devoirs ;
- > rénover, construire ou transformer votre logement.

**! Les numéros de contact, les primes, les aides, les législations  
qui se trouvent dans ce guide peuvent très vite changer !  
Pour une info mise à jour, retrouvez ce guide sur le site [www.charleroi.be](http://www.charleroi.be)**

# TABLE DES MATIÈRES



## A. JE SUIS LOCATAIRE

<b>1. TROUVER UN LOGEMENT</b>	6
1.1. Premiers pas dans ma recherche	6
1.2. Je rassemble mes documents	7
1.3. Les catégories de logements locatifs	8
1.3.1. Je cherche un logement dans le parc public	8
1.3.2. Je cherche un logement dans le parc privé	11
1.3.3. Je cherche un logement géré par un organisme à finalité sociale	12
1.3.4. Je cherche un logement adapté aux seniors	14
1.3.5. Je cherche un logement pour étudiant-e-s/jeunes	17
1.3.6. Je cherche un habitat groupé	19
1.3.7. Je cherche un logement adapté à mes besoins spécifiques	20
1.3.8. Je suis sans logement	23
1.4. Je contacte un-e propriétaire	28
1.5. Je visite un logement	31
1.6. Je consulte la grille indicative des loyers	36
<b>2. S'INSTALLER DANS UN LOGEMENT</b>	37
2.1. Je signe un contrat de bail	37
2.2. Etat des lieux d'entrée	41
2.3. Garantie locative	42
2.4. Changement d'adresse	43
2.5. Charges locatives	45
2.6. Se meubler bon marché	46
<b>3. HABITER UN LOGEMENT</b>	48
3.1. Les droits du/de la locataire et du/de la propriétaire	48
3.2. Les devoirs du/de la locataire et du/de la propriétaire	51
3.3. Travaux à charge du/de la locataire et du/de la propriétaire	54
3.4. Aides et primes en matière d'énergie	57
3.5. Aides et primes en matière de logement	62
<b>4. GÉRER UN PROBLÈME EN LIEN AVEC SON LOGEMENT</b>	65
4.1. Les démarches en cas de problème dans le logement	65
4.2. Mon logement est insalubre	70
4.3. Je fais l'objet d'une procédure d'expulsion	74
4.4. J'ai un conflit avec le voisinage	76
4.5. Refus de domiciliation	77
4.6. Un immeuble menace la sécurité publique	78
4.7. Dératisation et désinsectisation	79
<b>5. QUITTER UN LOGEMENT</b>	80
5.1. J'organise mon déménagement	80
5.2. Quelles aides pour mon déménagement ?	85
5.3. Je résilie mon bail	87
5.4. Etat des lieux de sortie	89
5.5. Libération de la garantie locative	90



## B. JE SOUHAITE DEVENIR PROPRIÉTAIRE

<b>1. AIDES FINANCIÈRES EN CAS D'ACHAT</b>	92
<b>2. OÙ TROUVER DES BIENS À ACHETER ?</b>	95



## C. JE SUIS PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR

<b>1. QUAND FAUT-IL UN PERMIS DE LOCATION ?</b>	96
<b>2. PROPRIÉTAIRE DE KOTS : DEMANDEZ LE LABEL C MON KOT</b>	97
<b>3. LOUER EN RESPECTANT LA LÉGISLATION ANTIDISCRIMINATION</b>	98
3.1. Utiliser le formulaire type à compléter par les candidats-locataires après la visite du bien	98
3.2. Conseils pour respecter la législation	99
<b>4. LOUER VOTRE BIEN ET DEVENIR PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE</b>	100
4.1. Via l'Agence Immobilière Sociale Charleroi - Logement	100
4.2. Via l'habitat solidaire groupé	101
4.3. Grâce au Capteur logement	101
4.4. Grâce à l'Association de Promotion du Logement Relogeas	101
4.5. Grâce à l'Association de Promotion du Logement "Chez Toit" de Comme chez Nous	102
4.6. En mettant en location votre bien pour monter un Habitat Groupé Solidaire	102
<b>5. LES DROITS ET DEVOIRS DU/DE LA LOCATAIRE ET DU/DE LA PROPRIÉTAIRE</b>	103
5.1. Les droits du/de la propriétaire et du/de la locataire	103
5.2. Les devoirs du/de la propriétaire et du/de la locataire	105
<b>6. TRAVAUX À CHARGE DU/DE LA LOCATAIRE ET DU/DE LA PROPRIÉTAIRE</b>	109
<b>7. JE CONSULTE LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS</b>	111
<b>8. RÉNOVER, CONSTRUIRE, TRANSFORMER UN BÂTIMENT</b>	112
8.1. Premiers pas : quel est mon projet?	112
8.2. Nouveaux critères pour la création de logements	113
8.3. Aides aux travaux	113
<b>9. SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET DES COPROPRIÉTAIRES</b>	117



# A. JE SUIS LOCATAIRE

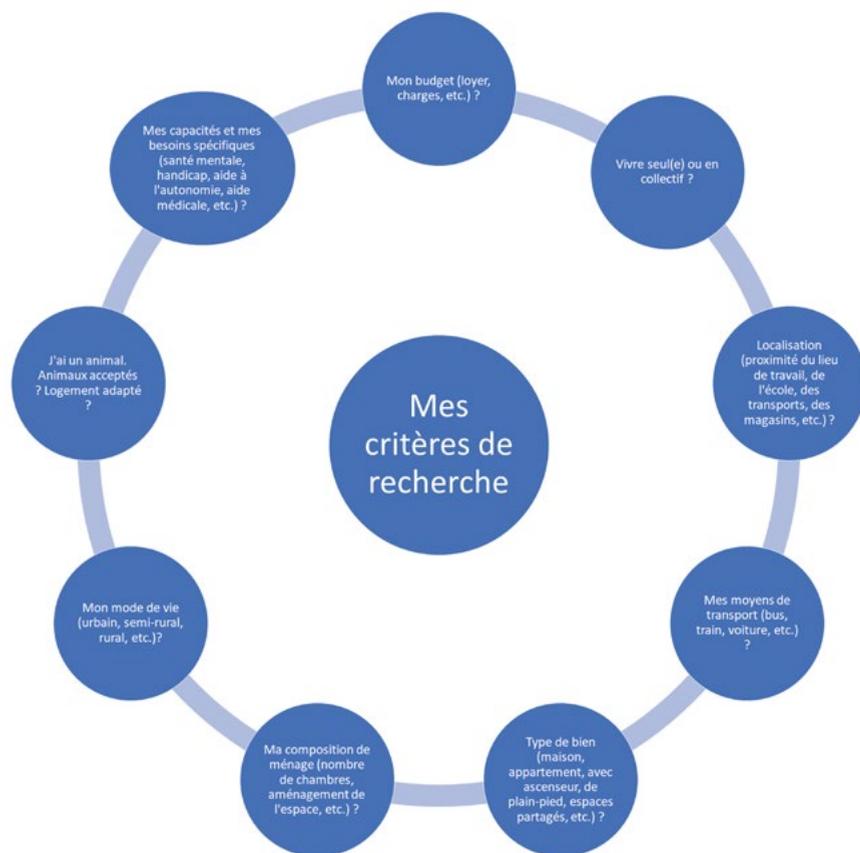
## 1. TROUVER UN LOGEMENT

### 1.1. PREMIERS PAS DANS MA RECHERCHE

La première étape à suivre lorsque vous entamez une recherche de logement est d'établir vos critères de recherche.

Ces critères vous permettront de vous orienter dans les différents types d'habitats en fonction de votre profil et de vos besoins.

Pour y voir plus clair, voici les questions à vous poser :



### ATTENTION !

Avant de vous lancer dans votre recherche, il faut vous poser les questions suivantes :

- Suis-je libre de bail ?
- Ai-je remis ou reçu un préavis pour le bien que j'occupe actuellement ?

## 1.2 JE RASSEMBLE MES DOCUMENTS

Comment vous procurer facilement les documents nécessaires pour constituer votre dossier logement ?

Vous pouvez trouver gratuitement de nombreux documents en ligne grâce à certaines applications telles que :



est l'application qui vous permet de consulter votre dossier personnel au Registre national. Vous avez besoin de **votre carte d'identité et de votre code PIN et idéalement d'un lecteur de carte adapté** pour utiliser cette application.

Grâce à Mon DOSSIER, vous pouvez :

- Vérifier et modifier vos informations au Registre national ;
- télécharger ou imprimer gratuitement des certificats électroniques à partir du registre de population ;
- télécharger ou imprimer gratuitement des actes d'état civils qui ont été établis après le 31 mars 2019.

Pour plus d'infos : <https://www.ibz.rn.fgov.be/fr/registre-national/mon-dossier/>

**MySocialSecurity.be** vous permet de trouver vos informations et documents personnels (pension, allocations familiales, allocations de chômage, handicap, etc.). Il vous offre en outre un accès sécurisé aux services en ligne des institutions partenaires telles que l'ONEM (Office national de l'Emploi), L'ONVA (Office national des vacances annuelles), l'ONSS (Office national de sécurité sociale), mypension.be, etc.

Pour plus d'infos : <https://www.mysocialsecurity.be/fr/index.html>



En plus de votre déclaration d'impôt (Tax-on-web), vous pouvez désormais accomplir de nombreuses démarches en vous connectant à MyMinfin, votre dossier fiscal et patrimonial.

Grâce à MyMinfin, vous pouvez notamment :

- Consulter
  - vos avertissements-extraits de rôle (notes de calcul) ;
  - vos fiches fiscales ;
  - le revenu cadastral de vos biens immobiliers ;
  - vos actes (p. ex. : vente ou donation d'un bien immobilier, saisie) ;
  - votre contrat de bail ;
  - vos avoirs dormants.
- Communiquer/modifier
  - votre numéro de compte bancaire pour le remboursement de vos impôts ;
  - vos coordonnées de contact (e-mail, GSM, tél.).
- Demander
  - un plan de paiement ;
  - un extrait cadastral ; le délai de délivrance est plus court et le prix inférieur à une demande papier.
- Payer vos dettes (ex. : impôt des personnes physiques, précompte immobilier pour la Wallonie, etc.)
- Introduire une réclamation à propos du calcul de vos impôts.

Pour plus d'infos : [https://finances.belgium.be/fr/E-services/My\\_Minfin](https://finances.belgium.be/fr/E-services/My_Minfin)



**its me** est une application téléphonique qui permet de se connecter à des plateformes du gouvernement, à sa banque, de demander des informations à la commune via un e-guichet mais aussi de partager ses données d'identité.

L'application permet de centraliser ses données et d'y avoir accès plus facilement.

Disponible sur votre play/appstore ou sur internet : <https://www.itsme.be/fr/get-started>

## 1.3. LES CATÉGORIES DE LOGEMENTS LOCATIFS

### 1.3.1. Je cherche un logement dans le parc public

#### *Le logement public, qu'est-ce que c'est ?*

Le logement public est un logement mis à disposition par un organisme public.

Ces organismes publics sont :

#### ● Les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP)

Les SLSP proposent des logements sociaux qui permettent à des personnes disposant de revenus limités d'obtenir un logement dont le loyer est fixé en fonction de leurs revenus, de la composition de leur ménage, de l'état et de l'ancienneté du logement.

#### À SAVOIR

- Une seule demande d'inscription suffit pour être inscrit(e) comme candidat locataire dans toutes les sociétés de logement en Wallonie. Lors de cette inscription, le candidat a la possibilité de choisir 5 communes wallonnes dans lesquelles il souhaite se loger. Il faut renouveler sa candidature chaque année avant le 15 février.
- Pour plus d'infos sur le déroulement de la procédure d'inscription : <https://www.swl.be/>

#### ● Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie

Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie est une entreprise relevant des mouvements coopératif et associatif. Son sociétaire de référence est l'ASBL "Ligue des familles".

Le Fonds octroie des crédits sociaux pour achat et travaux aux familles, crée des logements locatifs et met son expertise au service des associations agréées. Il accorde également des aides à la rénovation aux propriétaires bailleurs et aux associations de copropriétaires.

#### ● Les Centres Publics d'Action Sociale (CPAS)

Un CPAS, ou "centre public d'action sociale", assure la prestation d'un certain nombre de services sociaux et veille au bien-être de chaque citoyen. Chaque commune ou ville a son propre CPAS offrant un large éventail de services dont le logement.

#### À SAVOIR

*Le loyer est fixé en fonction du type de logement (logement d'urgence, de transit, d'insertion) et d'autres paramètres tels que la valeur locative du bien, les revenus du locataire, etc. Renseignez-vous auprès du CPAS de votre commune.*

## > LES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC

### ■ LA SAMBRIENNE

Pour obtenir un logement public à Charleroi, une inscription doit se faire auprès de la Société de Logement de Service Public (SLSP) La Sambrienne.

#### Pour être candidat à un logement social, il faut :

- Ne pas être plein propriétaire ou usufruitier d'un logement sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté à votre handicap.
- Disposer de revenus annuels imposables (montants indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2023) :
  - inférieurs à 48.200€ pour les isolés ;
  - inférieurs à 58.300€ pour les non-isolés.

Ces montants sont augmentés de 2.900€ par enfant à charge.

#### Comment s'inscrire ?

1. En ligne, c'est rapide et facile!  
<https://www.lasambrienne.be/inscriptionsocial>  
La démarche est clairement expliquée, avec un rappel des conditions et critères d'attribution.
2. Par courrier postal : renvoyez votre dossier par courrier à : rue Trieu Kaisin, 70, 6061 Montignies-sur-Sambre.
3. Par enveloppe préaffranchie fournie sur simple demande au 071/27.20.00, renvoyez votre dossier gratuitement en évitant les déplacements et les files d'attente.
4. Une inscription est possible, sur place, sur rendez-vous avec priorité aux personnes de plus de 65 ans et /ou à mobilité réduite.

Sur base de ce dossier, le candidat locataire bénéficiera d'un certain nombre de points (<https://www.lasambrienne.be/priorite>). En fonction de ce nombre de points, le candidat locataire est alors inscrit dans la liste soumise au comité d'attribution des logements de La Sambrienne.

#### Pour être candidat à un logement moyen, il faut :

- Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un logement sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté à votre handicap.
- Disposer de revenus annuels imposables situés (seuils d'admission annexés au 1<sup>er</sup> janvier 2023):
  - entre 31.100€ et 48.200€ pour les isolés,
  - entre 38.800€ et 58.300€ pour les non-isolés.

Les candidats sont classés en fonction des revenus (des plus faibles au plus élevés).

#### Pour être candidat à un logement à loyer d'équilibre, il faut :

- Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un logement sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté à votre handicap.
- Disposer de revenus supérieurs à 4 fois le montant du loyer.

Les candidats sont classés par ancienneté de la demande et le loyer est fixé à la valeur locative normale.

#### La Sambrienne

Tél. : 071/27.20.00

Email : [info@lasambrienne.be](mailto:info@lasambrienne.be)

Bd Jacques Bertrand, 48  
6000 Charleroi

[www.lasambrienne.be](http://www.lasambrienne.be)



## > LISTE DES AUTRES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC DE CHARLEROI MÉTROPOLE:

- **Notre Maison** : Boulevard Tirou, 167 – 6000 CHARLEROI  
Tel: 071/53.91.00
- **Le Logis Châtelettain** : rue de Lorrains, 198A – 6200 CHATELINEAU  
Tel: 071/24.31.40
- **Sambre et Biesme** : rue du Roton, 4 – 6240 FARCIENNES  
Tel: 071/24.39.24
- **Le Foyer Fontainois** : rue de l'Alouette, 14 bte 52 – 6140 FONTAINE-L'EVÊQUE  
Tel : 071/52.58.38
- **Le Logis Montagnard** : rue de Marchienne, 13 – 6110 MONTIGNY-LE-TILLEUL  
Tel : 071/51.22.21
- **A Chacun son Logis** : rue de l'Yser, 93 – 6183 TRAZEGNIES  
Tel : 071/45.26.24
- **Mon Toit Fleurusien** : rue Brennet, 36 – 6220 FLEURUS  
Tel: 071/82.71.60
- **Foyer de la Haute Sambre** : Domaine des Hauts Trieux 50/A – 6530 THUIN  
Tel: 071/59.25.16

## > Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie - Aide locative

Le Fonds du Logement rénove des habitations en Wallonie pour les louer à des familles nombreuses.

*\*Pour être candidat à un logement, il faut :*

- être une famille nombreuse (au moins 3 enfants à charge) ;
- ne pas être propriétaire ou usufruitier à part entière d'un autre logement ;
- disposer d'un revenu annuel imposable inférieur à : 29.100 € pour une personne seule, 36.400 € pour un couple, + 2.500 € par enfant à charge du ménage (chiffres basés sur l'année 2021).

INFO

Fonds du Logement  
des familles nombreuses de Wallonie

Tél. : 071/20.77.80  
Email : [al.charleroi@flw.be](mailto:al.charleroi@flw.be)

Rue de Charleville 34A  
6000 Charleroi

Permanences : uniquement sur rendez-vous

## 1.3.2. Je cherche un logement dans le parc privé

### Les logements privés, qu'est-ce que c'est ?

Les logements privés sont des logements qui appartiennent à des propriétaires privés et qui sont loués selon leurs propres critères à des particuliers.

### À SAVOIR

- Le loyer est librement fixé par le propriétaire du bien.
- Les logements privés sont le plus souvent non meublés.
- Pour évaluer le montant du loyer, vous pouvez consulter la grille indicative des loyers (⇒ 1.6. Je vérifie le montant de mon loyer en utilisant la grille indicative des loyers)

*Si vous cherchez un logement privé, voici quelques pistes de recherche :*

- les agences immobilières privées ;
- les petites annonces des journaux "toutes boîtes" ;
- les annonces sur Internet (immoweb.be, vlan.be, vivastreet.be...);
- en rue, par affichage sur immeubles ;
- par le bouche à oreille.



*Les annonces relatives aux logements mis en location doivent renseigner plusieurs points :*

- le montant du loyer hors charges ;
- la nature des charges privatives et communes (forfait ou provisions) ;
- le montant des charges communes ;
- le montant des charges privatives si celles-ci sont forfaitaires ;
- la performance énergétique du logement.

### 1.3.3. Je cherche un logement géré par un organisme à finalité sociale

#### Les logements gérés par les organismes à finalité sociale, qu'est-ce que c'est ?

Les logements gérés par les organismes à finalité sociale sont des logements gérés par des associations qui ont pour mission l'insertion sociale par le logement. Ces associations ne recherchent pas le profit, mais visent à fournir un service aux citoyens en difficulté de logement.

#### Les Associations de Promotion du Logement (APL)

Les APL s'adressent principalement aux ménages en état de précarité. Elles accompagnent ces ménages dans leur parcours d'habitants et leur fournissent une aide administrative, technique et juridique relative au logement. Certaines d'entre elles mettent à disposition des logements.

#### Les Agences Immobilières Sociales (AIS)

Les AIS fournissent des logements décentes à des ménages en état de précarité ou à revenus modestes. Elles agissent comme intermédiaires entre propriétaires bailleurs et locataires.

#### À SAVOIR

- Le loyer est modéré, c'est-à-dire qu'il est généralement plus cher que celui des logements publics, mais moins cher que celui des logements privés.
- Un accompagnement social en logement est généralement proposé.

### Vous pouvez contacter :

#### > Les Associations de Promotion du Logement (APL)

##### ■ RELOGEAS

L'APL Relogeas oriente toutes personnes rencontrant une problématique logement dans leurs démarches au niveau administratif, juridique et technique (recherches logements/problème de salubrité/conflit avec le propriétaire / questionnement sur l'acquisition, etc).

L'asbl dispose d'un parc immobilier qu'elle met en location prioritairement à des personnes sans-abri/mal logées, en état de précarité et en voie d'insertion socio-professionnelle. Durant toute la durée du bail, les locataires sont accompagnés globalement en vue de pouvoir s'approprier et se stabiliser dans le logement.

#### Relogeas

Tél. : 071/31.40.07  
Email : [info@relogeas.be](mailto:info@relogeas.be)

Rue de Monceau Fontaine 42/11  
6031 Monceau-Sur-Sambre

Horaire : Du lundi au jeudi de 08h30 à 17h00  
Vendredi de 08h30 à 15h00

INFO

##### ■ CHÂTEAU DES HAMENDES

L'APL Château des Hamendes dispose de logements de transit situés à Jumet pour personnes seules, en état de précarité. Durant la période de la convention (6 mois, renouvelable 1 fois), la personne est accompagnée pour la gestion de ce logement et la recherche d'un logement stable.

Elle dispose également d'une maison communautaire située à Couillet qui accueille des personnes sans-abri pour une durée variable. Ces personnes bénéficient d'un accompagnement social individuel et collectif.

#### Château des Hamendes

Tél. : 071/41.61.05  
Email : [chateaumondron@gmail.com](mailto:chateaumondron@gmail.com)

Chaussée du Château Mondron 159  
6040 Jumet

INFO

##### ■ COMME CHEZ NOUS - CHEZ TOIT

L'APL Comme chez Nous - Chez Toit propose un service d'accompagnement individualisé pour des personnes sans domicile fixe ayant retrouvé un logement. Elle a pour mission d'accompagner la personne dans son logement pour lui apprendre à se réadapter pour pouvoir l'habiter et s'y stabiliser.

#### Comme chez Nous - Chez Toit

Tél. : 071/30.23.69  
Email : [contact@asblcommecheznous.be](mailto:contact@asblcommecheznous.be)

Rue de Charleville 36 c  
6000 Charleroi

INFO

##### ■ SOLIDARITÉS NOUVELLES

L'ASBL Solidarités Nouvelles dispose d'un service d'accompagnement afin d'apporter une aide administrative et sociale pour :

- permettre l'appropriation des droits et devoirs en tant que locataires et/ou bailleurs ;
- informer sur les droits des étrangers.

Elle forme également différents services (prison, CPAS, Régie etc.) et travaille en collaboration étroite avec son travailleur de rue. Celui-ci va à la rencontre des personnes errantes rencontrant des problèmes de logement et en grande partie des personnes sans-abri.

#### Solidarités Nouvelles

Tél. : 071/30.36.77  
Email : [secretariat@solidaritesnouvelles.org](mailto:secretariat@solidaritesnouvelles.org)

Boulevard Jacques Bertrand 8  
6000 Charleroi

INFO

##### ■ LOGINOVE

L'APL Loginove accompagne toute personne en difficulté de logement dans de nombreuses démarches qu'elles soient administratives, financières, familiales, juridiques. L'accompagnement peut se faire soit dans nos logements d'insertion, soit dans un logement privé.

#### Loginove

Tél. : 071/17.15.18  
Email : [asbl.loginove@gmail.com](mailto:asbl.loginove@gmail.com)

Rue de Bruxelles, 103  
6220 Fleurus

INFO



## > L'Agence Immobilière Sociale Charleroi - Logement (AIS)

L'objectif des AIS consiste à proposer des logements de bonne qualité avec des loyers accessibles, prioritairement à la population aux revenus plus modestes.

### AIS Charleroi - Logement

INFO

Tél. : 071/32.00.72

Email : [info@ais-charleroi.be](mailto:info@ais-charleroi.be)

Boulevard Jacques Bertrand 48/1  
6000 Charleroi

### 1.3.4. Je cherche un logement adapté aux seniors

*Le secteur des lieux de vie pour personnes âgées est complexe et diverses solutions existent. Entre les lieux de vie privés, aménagés ou modulables, les maisons de repos, les résidences-services ou encore les habitats alternatifs, il n'est pas toujours simple de s'y retrouver...*

Le Guide des Aînés de la Ville de Charleroi est conçu par le Service des Aînés en collaboration avec le CPAS et le Conseil consultatif des Aînés. Il aborde des thèmes ciblés sur les préoccupations spécifiques aux 65 ans et + : la santé, le logement, la mobilité, la vie sociale, les droits sociaux, ...

Pour chacun de ces thèmes, le guide fournit des informations claires, rapides et efficaces qui renvoient le senior à des services, associations, etc.

- Ce guide vous est proposé gratuitement et vous pouvez vous le procurer aux adresses suivantes sur rendez-vous :

#### SERVICE DES AÎNÉS

Maison Communale annexe, Place Kennedy, 1  
6030 Marchienne-au-Pont  
071/86.56.07

#### LA MAISON DES AÎNÉS

Rue des Français, 147 (CEME)  
6020 Dampremy  
0479/86.85.35

- Possibilité de livraison à domicile  
071/86.56.07
- Distribution aux bénéficiaires et patients par les équipes de soins et services à domicile du CPAS

L'ASBL Senoah vous écoute, vous informe, vous conseille et vous accompagne dans votre recherche d'un lieu de vie pour personnes âgées.

*Pour vous aider, prenez connaissance de leur brochure*

[http://www.senoah.be/wp-content/uploads/2022/02/150222\\_Senoah\\_BrochureDecisionnelle\\_06\\_LR.pdf](http://www.senoah.be/wp-content/uploads/2022/02/150222_Senoah_BrochureDecisionnelle_06_LR.pdf)

### Choisir mon lieu de vie en fonction de mes envies & de mes besoins.

Un arbre décisionnel vous permettra de vous orienter vers un ou plusieurs lieux ou modes de vie possibles à partir de vos besoins et envies, de votre budget et de votre région.

N'hésitez pas à contacter directement l'équipe de Senoah.

Après une écoute de vos besoins et envies, une réflexion sera menée avec vous pour vous orienter vers un ou des lieu(x) de vie et/ou vers des services et relais correspondant à votre recherche.

À la suite de l'entretien, vous repartirez avec une liste de services et/ou d'établissements. Et selon les besoins, d'outils d'aide à la réflexion ou à la visite, de brochures, flyers, etc.

### Senoah

081/22.85.98

(n° unique pour toute la Wallonie)

Avenue Cardinal Mercier, 22  
5000 Namur

[www.senoah.be](http://www.senoah.be)

INFO

### 1. Vous désirez rester dans votre maison

#### 1.1. Aménager votre domicile

Si vous avez plus de 65 ans et que vous souhaitez aménager votre domicile afin de préserver votre autonomie, il vous est possible de faire appel gratuitement à la Plateforme "Bien Vivre Chez Soi" qui dépend de l'AVIQ.

Ce service se rend à domicile pour :

- analyser vos difficultés quand vous devez effectuer certaines tâches ;
- conseiller du matériel ou des aménagements qui répondent à vos besoins ;
- vous accompagner dans la mise en œuvre de votre projet.

*Pour obtenir un conseil en aménagement : <http://bienvivrechezsoi.be/obtenir-conseil.php>*

#### 1.2 Contacter des services de maintien à domicile

Le CPAS de Charleroi organise différents services axés sur un maintien à domicile. Les services d'aide et de soins à domicile sont accessibles à TOUS les habitants de Charleroi, quel que soit leur niveau de revenus. L'objectif est de pouvoir vous aider à faire face à vos difficultés de santé, familiales, sociales, administratives, psychologiques ou autres et vous permettre donc de rester à domicile dans les meilleures conditions possibles.

*Pour en savoir plus, contactez le CPAS de Charleroi ou téléchargez le fascicule*  
<https://www.cpascharleroi.be/sites/default/files/users/user49/SASD/Folder%20SASD%20vs%20Internet.pdf>

### CPAS de Charleroi

Tél. : 071/20.30.30

Email : [coordi@cpascharleroi.be](mailto:coordi@cpascharleroi.be)

Boulevard Joseph II, 13  
6000 Charleroi

INFO

## 2. Vous cherchez un habitat alternatif, adapté à vos besoins

Il existe une multitude de modes et de lieux de vie. Parmi les habitats alternatifs, nous citerons les habitats groupés (solidaires, monogénérationnels, inter-générationnels avec une famille ou un étudiant), les habitats jumeaux, les habitats légers ou encore les villages seniors, les séniories non agréées, etc.

### Qui contacter ?

**Habitat et Participation** peut vous aider dans vos démarches liées à la mise en place d'un projet d'habitat groupé. (voir point 1.3.6.).

**1 toit 2 âges** propose différentes formules d'hébergement des étudiants/jeunes travailleurs chez les seniors ou les familles.

### Habitat et Participation

010/45.06.04  
apl@habitat-participation.be  
contact@habitat-participation.be  
Traverse d'Esopo, 6 (5<sup>e</sup> étage)  
1348 Louvain-la-Neuve

INFO

### 1 toit 2 âges

0499/34.00.88  
lln@1toit2ages.be  
www.1toit2ages.be

INFO

## 3. Vous cherchez un logement en institution, établissement d'accueil et d'hébergement pour personnes âgées

- **Les maisons de repos (MR) ou maisons de repos et de soins (MRS)** accueillent des personnes âgées de 70 ans minimum. Les personnes y ont leur résidence habituelle et peuvent y bénéficier de services, d'aide à la vie journalière, d'activités ou de soins en fonction de leur état de santé.
- **Le court séjour (CS)** est une formule qui permet de séjourner temporairement au sein d'une maison de repos/maison de repos et de soins. *Ce séjour ne pourra pas dépasser trois mois par année civile.*
- **Les résidences-services** sont des logements qui se trouvent dans un bâtiment situé à proximité d'une maison de repos avec laquelle ils disposent d'un lien fonctionnel. Elles accueillent des personnes âgées de plus de 60 ans (seules ou en couple), encore valides et autonomes qui peuvent bénéficier de services proposés par la maison de repos (repas, activités, etc.) s'ils le désirent.

Pour trouver les maisons de repos et les résidences-services du CPAS de Charleroi :

Téléchargez la brochure: [www.cpascharleroi.be/folderMRS](http://www.cpascharleroi.be/folderMRS)

Direction des MR/MRS du CPAS - Boulevard Zoé Drion, 25 - 6000 Charleroi  
071/23.33.50 - [mrsdirection@cpascharleroi.be](mailto:mrsdirection@cpascharleroi.be)

### À SAVOIR

De nombreux sites internet mentionnent les coordonnées d'établissements d'accueil et d'hébergement pour personnes âgées, mais ne sont pas toujours neutres. Nous vous conseillons de vous diriger vers Senoah qui vous proposera une liste d'établissements en fonction de vos besoins et ressources.

## Et pour tous vos projets... la Maison des Aînés

N'hésitez pas à prendre contact également avec la Maison des Aînés de Charleroi qui peut vous conseiller et vous orienter dans vos projets. Elle propose de nombreux services : accueil, permanences d'informations, activités, etc.

En effet, vous pouvez vous inscrire à des activités variées et gratuites proposées tous les mois dans le programme d'animation. Un espace détente est à votre disposition pour vous permettre de lire le journal ou de faire des rencontres en toute convivialité.

### Maison des Aînés

Tél. : 071/28.98.58  
Email : [clara.trasente@charleroi.be](mailto:clara.trasente@charleroi.be)  
Rue des Français, 147 (CEME)  
6020 Dampremy

INFO

## 1.3.5. Je cherche un logement pour étudiant-e-s/jeunes

### Découvrez "Kot et coloc' - Toutes les clés pour se loger", la brochure réalisée par Infor'Jeunes

Vous y trouverez des infos sur :

- les types de logements ;
- le bail étudiant ;
- la colocation ;
- l'état des lieux ;
- des conseils en cas de conflit avec le propriétaire.

[https://issuu.com/infor-jeunes/docs/brochure\\_logementv1?fr=sYzEzNjc0MjgwMQ](https://issuu.com/infor-jeunes/docs/brochure_logementv1?fr=sYzEzNjc0MjgwMQ)

Vous pouvez également effectuer des recherches en ligne via plusieurs sites spécialisés :

[www.ikot.be](http://www.ikot.be)  
[www.student.be](http://www.student.be)  
[www.logement-etudiant.be/](http://www.logement-etudiant.be/)

### Et à Charleroi ?



#### Le label "C Mon Kot" et "C Mon Kot +"

A Charleroi, nous voulons que les étudiants vivent dans des logements de qualité. Les propriétaires de kots peuvent solliciter l'attribution de ce label. Ce qui signifiera que les logements répondent à tout une série de critères essentiels pour garantir la qualité des lieux. Il permettra d'assurer à l'étudiant-e et à ses parents la qualité et la sécurité du logement dans lequel il / elle s'installe.

Il permettra aussi aux propriétaires de visibiliser leurs kots puisque que ceux-ci seront signalés sur les sites internet des partenaires de l'enseignement supérieur de Charleroi.

Vous trouverez la liste des kots labellisés sur :  
<https://www.charleroi.be/vivre/logement-urbanisme/label-c-mon-kot>



*Vous pouvez également prendre contact avec :*

### ■ POINT JAUNE

Au cœur de Charleroi, un service d'aide aux jeunes et aux familles, accessible 24H/24 - 7 jours/7

### ■ RELOGEAS (PROJET KOTS TREMPLINS)

L'asbl Relogeas et Le Point Jaune en partenariat avec le CPAS et la Ville de Charleroi disposent de kots Tremplins pour des jeunes (étudiants ou en formation) de 18-25 ans, en première mise en autonomie, qui sont ou seront sans logement. Durant toute la durée d'hébergement (maximum 1 an), les jeunes sont accompagnés dans le but d'être en capacité de vivre en autonomie et de trouver un logement à plus long terme et stable.

Les demandes peuvent être introduites au Point Jaune ou à Relogeas.



#### Point Jaune

Tél. : 071/33.32.00  
[info@pointjaune.be](mailto:info@pointjaune.be)  
[www.pointjaune.be](http://www.pointjaune.be)

Rue du Palais, 12  
 6000 Charleroi



#### Relogeas

Tél. : 071/31.40.07

Rue de Monceau-Fontaine 42/11  
 6031 Monceau-sur-Sambre

## 1.3.6. Je cherche un habitat groupé

### *L'habitat groupé, c'est quoi ?*

L'habitat groupé est un habitat participatif où habitent de manière volontariste **plusieurs ménages qui gèrent de façon concertée et collective des espaces et/ou des biens collectifs en plus des espaces et biens privés**. L'habitat groupé (solidaire) doit donc être **un choix de vie** ! Des espaces et biens privés doivent impérativement préserver les besoins d'intimité des personnes.

Les habitants y développent au moins un **projet commun** (culturel, social, environnemental, économique, agricole, etc.) et des **valeurs communes** (de manière formalisée ou non). Une Charte permet de formaliser les valeurs, la finalité et/ou les objectifs et/ou le projet de l'habitat groupé. Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) règlera par ailleurs le fonctionnement au quotidien.

### *Vous souhaitez vivre dans un habitat groupé ?*

L'ASBL Habitat & Participation peut vous y aider !

Habitat et Participation est une ASBL située à Louvain-la-Neuve. Elle promeut la participation citoyenne en matière d'habitat, et ce, au travers de diverses missions.

L'ASBL ne gère aucun logement. Néanmoins, pour vous faciliter la recherche d'un logement en Habitat Groupé (HG), elle met à disposition un site internet [www.habitat-groupe.be](http://www.habitat-groupe.be) sur lequel plusieurs parties pourraient vous intéresser :

- **"Les petites annonces"** regroupe un ensemble d'annonces, d'offres et de demandes de logement en HG. Vous pourrez y chercher le lieu qui vous intéresse et contacter l'annonceur.
- **"La liste des Habitats Groupés et Solidaires"** vous permettra de voir un grand nombre de logements de ce type en Belgique francophone. Si vous le souhaitez, vous pourrez en contacter certains pour mieux comprendre comment ils fonctionnent.
- **"L'agenda"** vous permettra de suivre leurs activités (formations, cycle de conférences, vélo-tour visite des habitats groupés, etc.).

Vous y trouverez également de nombreuses informations sur l'Habitat Groupé via les **webinaires** enregistrés : <https://www.youtube.com/channel/UChjdD-JHeCBqVUcGKUzIKVA/videos>

Si vous avez besoin d'informations complémentaires pour le **montage de votre projet d'Habitat Groupé**, vous pouvez contacter le pôle Habitat Groupé Solidaire (HGS) : [hgs@habitat-participation.be](mailto:hgs@habitat-participation.be)

Si votre projet a une **vocation sociale/solidaire** ou si vous éprouvez une difficulté dans la **recherche de logement**, vous pouvez contacter le service **Association de Promotion du Logement (APL)** :

[apl@habitat-participation.be](mailto:apl@habitat-participation.be)

Traverse d'Esopé 6 - 1348 Louvain-la-Neuve

010/45.06.04

[contact@habitat-participation.be](mailto:contact@habitat-participation.be)

### À SAVOIR

Le CPAS de Charleroi gère un Habitat Groupé Solidaire à Couillet.  
 Infos: [christof.carlier@cpascharleroi.be](mailto:christof.carlier@cpascharleroi.be)

### 1.3.7. Je cherche un logement adapté à mes besoins spécifiques

*Je souffre des troubles psychologiques / mentaux*

#### 1. Les habitations protégées

Conditions d'accès :

- être majeur ;
- souffrir de troubles psychiatriques avérés (diagnostic) ;
- avoir un psychiatre traitant ;
- disposer d'un minimum d'autonomie dans les tâches de la vie quotidienne ;
- être en ordre de mutuelle ;
- disposer des ressources financières suffisantes pour assumer la caution, les frais de séjour et du quotidien (alimentation, hygiène, transport, etc.) ;
- prendre son traitement et respecter les rendez-vous avec le psychiatre et le médecin ;
- avoir (de préférence) une carte d'identité valide ;
- reconnaître la nécessité de recourir à de l'aide / d'avoir la motivation et être prêt à collaborer activement au projet individuel qui sera mis en place.

#### ■ LE REGAIN

*Comment intégrer l'habitation protégée?*

Les rendez-vous pour les candidatures sont obtenus en téléphonant au Regain. L'appel peut être effectué soit par un intervenant, soit par la personne concernée. Cette dernière doit toutefois rester actrice de cette démarche.

#### Le Regain

Tél. : 071/10.86.60  
Email : [leregain@ghdc.be](mailto:leregain@ghdc.be)

Avenue du centenaire, 71  
6061 Montignies-sur-Sambre  
[www.leregainasbl.org](http://www.leregainasbl.org)

#### ■ L'ASSOCIATION CAROLORÉGIENNE POUR LA GESTION DES HABITATIONS PROTÉGÉES (A.C.G.H.P.)

*Comment intégrer l'habitation protégée?*

Les rendez-vous pour les candidatures sont obtenus en téléphonant à l'ACGHP. L'appel peut être effectué soit par un intervenant, soit par la personne concernée. Cette dernière doit toutefois rester actrice de cette démarche.

#### A.C.G.H.P.

Tél. : 071/31.08.18  
Email : [lacghp@skynet.be](mailto:lacghp@skynet.be)

Chaussée de Montigny 90  
6060 Gilly

## 2. Le Housing First

Accompagnement vers le logement des personnes sans-abri (sur l'entité de Charleroi) ayant au moins 2 ans de rue et un trouble de santé mentale et/ou d'assuétudes.

Le logement est proposé directement à partir de la rue et est durable.

L'accompagnement est intensif, pluridisciplinaire et à durée indéterminée.

Sa finalité est le bien-être de la personne dans le logement en visant le rétablissement.

## 3. Institutions médicales

D'autres services existent également afin d'aider les personnes souffrant de problèmes de santé mentale et vivant dans leur domicile.

#### ■ ISPPC - SERVICE SOCRATE

L'Espace Socrate propose aux personnes souffrant d'un trouble de santé mentale invalidant un accompagnement pour les aider à choisir, obtenir et garder les opportunités d'emploi ou les formations qu'elles préfèrent.

#### ■ HÔPITAL DE JOUR PSYCHIATRIQUE ADULTES - LE TERROIR

LE TERROIR s'adresse aux personnes souffrant de troubles psychotiques et de la personnalité.

L'hôpital de jour est animé par une équipe pluridisciplinaire composée de psychiatres, psychologues, éducateurs, infirmiers psychiatriques, assistants sociaux, kinésithérapeutes, ergothérapeutes et comédiens animateurs.

L'intention thérapeutique prend comme base le soin à la vie quotidienne et aux échanges dans le collectif.

Sur cette trame se greffent différentes activités sociothérapeutiques : groupes de paroles, ateliers créatifs, mobilisation du corps, activités de relation sociale, atelier théâtre, psychodrame, hypnose...

En parallèle, des entretiens individuels sont proposés suivant le rythme de chacun.

*Pour retrouver tous les services liés à la santé, consultez le guide "santé et précarité" de la Ville de Charleroi*  
<https://www.charleroi.be/vivre/sante/la-sante-a-charleroi#593859-annuaire-sante-et-precarite>

#### Housing First Charleroi

Tél. : 0497/07.49.02  
Email : [hfcharleroi@gmail.com](mailto:hfcharleroi@gmail.com)

Rue d'Angleterre, 10  
6000 Charleroi

#### ISPPC - Service Socrate

Tél. : 071/92.07.92

Polyclinique de l'Hôpital  
Vincent Van Gogh  
Rue de l'Hôpital 55  
6030 Marchienne-au-Pont  
[www.isppc.be](http://www.isppc.be)

*Je subis des violences intrafamiliales ou conjugales*

**■ ECOUTE VIOLENCES CONJUGALES**

0800/300 30 (24h/24 + GRATUIT + ANONYME)

**■ POLICE SECOURS**

Numéro d'urgence pour une intervention policière : **112** (24h/24)

**■ MAISON PLURIELLE**

Association spécialisée et agréée en violences conjugales, intrafamiliales et liées à l'honneur. L'association propose un accompagnement psychosocial (entretien individuel et groupe de soutien), un accompagnement spécifique à la (ré)insertion socioprofessionnelle (entretien individuel et collectif : atelier Estime de soi), une permanence juridique.

**■ LE 26**

Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfants en difficulté.

**■ LA MAISON MATERNELLE FERNAND-PHILIPPE**

Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfants en difficulté.

**■ CENTRE D'AIDE AUX VICTIMES DE LA VILLE DE CHARLEROI**

Soutien et accompagnement social, juridique et psychologique gratuit pour toute personne victime de l'insécurité urbaine (vol, agression, hold-up, car-jacking, viol, menaces, harcèlement, etc.) et de violence conjugale/intrafamiliale.



**Maison plurielle**

Tél. : 071/94.73.31  
ou 0492/65.55.47

Email: [secretariat@maisonplurielle.be](mailto:secretariat@maisonplurielle.be)

Avenue du Centenaire, 67  
6061 Montignies-sur-Sambre



**Le 26**

Tél. : 071/32.48.05

Rue de Montigny 26  
6000 Charleroi



**La Maison Maternelle Fernand-Philippe**

Tél. : 071/81.25.07  
Email: [info@mmfp.be](mailto:info@mmfp.be)

rue Saint-Ghislain, 52  
6224 Wanfercée-Baulet  
[www.mmfp.be](http://www.mmfp.be)



**Centre d'Aide aux Victimes de la ville de Charleroi**

Tél. : 071/86.15.12 ou 071/86.15.14  
email : [cav@charleroi.be](mailto:cav@charleroi.be)

rue Emile Tumelaire, 80  
6000 Charleroi

**■ CARTE ET APP "JE SUIS LÀ"**

Depuis une dizaine d'années, le Service Santé de la Ville de Charleroi édite la carte "Je suis là" reprenant les lieux principaux d'aide médicale et sociale de première ligne dans l'entité de Charleroi.

En plus de cette carte, une application pour smartphones intitulée "Le Bon plan" est disponible.

L'application est totalement gratuite et téléchargeable sur l'App Store (iOS) et Google Play Store (Android). Après téléchargement, veuillez indiquer votre code postal pour découvrir les services de proximité mis à votre disposition.

iOS



ANDROID



**1.3.8. Je suis sans logement**

*Occupation précaire*

Vous êtes hébergé temporairement par une personne ? Il est possible de formaliser cet hébergement par une convention d'occupation précaire.

*De quoi s'agit-il?*

La convention d'occupation précaire ou temporaire est une convention signée entre deux personnes dans laquelle une personne accepte d'héberger une autre personne à titre provisoire et pour une somme modique. La convention d'occupation précaire n'est pas un bail. Elle doit être justifiée par des circonstances : il est vivement recommandé que le motif justifiant l'existence de la convention d'occupation précaire soit clairement indiqué dans celle-ci. Son préavis doit être très court et ses termes ne doivent pas prêter à confusion.

On parle d'occupation précaire et non de location lorsque le propriétaire donne la jouissance d'un bien :

- sans garantie de durée ou pour une durée très courte ;
- tout en se réservant le droit d'en disposer à tout moment.

*Le CPAS et les associations sont là pour vous aider.*

Afin d'aider au mieux les personnes dans le besoin, la première étape est de prendre contact avec le CPAS de Charleroi.

À Charleroi, vous pouvez également trouver de l'aide auprès de différentes associations actives sur le terrain et spécialisées afin d'être écouté, accueilli, conseillé juridiquement, hébergé temporairement, ou encore entamer les démarches en vue d'un relogement (recherche dans le logement privé, inscriptions dans une Société de Logement de Service Public, une Agence Immobilière Sociale, etc.).

**■ LE CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE (CPAS)**

Si vous êtes en difficulté de logement, les agents du CPAS peuvent vous informer, vous conseiller, vous orienter pour trouver une structure en vue de vous accueillir.

Il peut aussi vous aider à constituer une garantie locative. Il est habilité à procéder à une enquête sociale qui déterminera l'état de vos besoins et vous proposera l'aide la plus appropriée au regard de votre situation.

Adressez-vous auprès de l'antenne sociale du CPAS de la localité où vous résidez.

**ANTENNES SOCIALES DU CPAS**

> **CHARLEROI**

6000 - Charleroi 071/23.33.97  
bld Zoé Drion, 21

> **COUILLET**

6010 - Couillet 071/26.70.03  
rue de Gilly, 249

> **DAMPREMY**

6020 - Dampremy 071/23.98.30  
place de Crawhez, 41

> **GILLY - RANSART**

6060 - Gilly 071/28.01.60  
Impasse Major, 4

> **GOSELIES**

6041 - Gosselies 071/35.21.66  
rue de Namur, 37

> **JUMET**

6040 - Jumet 071/35.12.89  
rue de Gosselies, 56 A

> **LODELINSART**

6042 - Lodelinsart 071/53.28.00  
Chaussée de Bruxelles, 135

> **MARCHIENNE-AU-PONT / MONT-SUR-MARCHIENNE**

6030 - Marchienne-au-Pont 071/23.70.01  
route de Beaumont, 90

> **MARCHIENNE DOCHERIE - ROUX**

6030 - Marchienne Docherie 071/26.70.04  
rue Jean Ester, 169

> **MARCINELLE**

6001 - Marcinelle 071/60.61.20  
Av. E. Mascaux, 11

> **MONCEAU-SUR-SAMBRE - GOUTROUX - ROUX**

6031 - Monceau 071/31.17.50  
rue Durant, 103

> **MONTIGNIES-SUR-SAMBRE**

6061 - Montignies-sur-Sambre 071/32.60.52  
rue du Poirier, 125

**SERVICE POUR LES ÉTRANGERS ADIS (ACCUEIL, DIVERSITÉ ET INTÉGRATION SOCIALE)**

rue des Haies 26 - 6001 Marcinelle  
Tél. : 071/20.81.60

**ANTENNE SOCIALE POUR LES PERSONNES SANS-ABRI**

Rue Dagnetlies 3 - 6000 Charleroi  
Tél. : 071/20.23.10

**LES LIEUX D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT**

**HÉBERGEMENTS D'URGENCE**

> **ABRI DE NUIT DOURLET (CPAS)**

Hébergement de nuit de 21h00 à 8h00. Pour les hommes et femmes majeure-s.

**Abri de nuit Dourlet (CPAS)**

Tél. : 071/41.64.78 ou 071/30.31.87

Rue Dourlet 34  
6000 Charleroi

INFO

> **DUS ABRI DE NUIT SUPPLÉTIF POUR LA PÉRIODE HIVERNALE DU 01 NOVEMBRE JUSQU'AU 31 MARS (CPAS)**

Hébergement de nuit de 21h00 à 8h00 pour hommes majeurs.

> **ABRI DE NUIT DU TRIANGLE**

Hébergement d'urgence de 20h30 à 8h00. Pour femmes seules majeures, couples, familles.

> **POINT JAUNE**

Accompagnement à la demande (logement, éducatif, etc.) du jeune et de sa famille. Accueil 24/24, anonyme et confidentialité. Hébergement de jeunes de 0 à 18 ans (une nuit renouvelable deux fois).

**ACCUEIL DE JOUR**

> **COMME CHEZ NOUS (LE REBOND)**

Accueil de jour pour personnes sans-abri.

> **TRANSI TOI - ACCUEIL DE JOUR (ASBL LE TRIANGLE)**

Accueil de familles avec enfants ou familles mono-parentales et des femmes enceintes.

**ACCUEIL EN SOIRÉE**

> **CPAS DE CHARLEROI**

Accueil en période hivernale (du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars) de 16h30 à 20h30. Pour hommes et femmes majeurs vivant en rue.

INFO

**DUS Abri de nuit supplétif (CPAS)**

Tél. : 071/58.78.87

Rue des Français 28  
6020 Dampremy

INFO

**Abri de nuit du Triangle**

Tél. : 071/43.80.06

Email: social@letriangleasbl.be

Rue du Beau Site 28  
6032 Mont-sur-Marchienne

INFO

**Point Jaune**

Tél. : 071/33.32.00

Rue du Palais 12  
6000 Charleroi

INFO

**Comme chez nous (Le Rebond)**

Tél. : 071/30.23.69

Rue Charleville 36  
6000 Charleroi

INFO

**Accueil de jour Transi Toi**

Tél. : 071/43.80.06

Email: social@letriangleasbl.be

Rue du Beau Site 28  
6032 Mont-sur-Marchienne

INFO

**CPAS de Charleroi**

Tél. : 071/25.60.37

Rue du Spinois, 18  
6000 Charleroi

**MAISONS D'ACCUEIL**
**> LA MAISON MATERNELLE FERNAND-PHILIPPE**

Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfants en difficulté.

**La Maison Maternelle Fernand-Philippe**

 Tél. : 071/81.25.07  
 Email : [info@mmfp.be](mailto:info@mmfp.be)

 Rue Saint-Ghislain, 52  
 6224 Wanfercée-Baulet

**INFO**
**> LE TRIANGLE**

Maison d'accueil pour familles.

**Le Triangle**

 Tél. : 071/43.80.06  
 Email: [social@letriangleasbl.be](mailto:social@letriangleasbl.be)

 Rue du Beau Site 28  
 6032 Mont-sur-Marchienne

**INFO**
**> LE 26**

Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfants en difficulté.

**Le 26**

Tél. : 071/32.48.05

 Rue de Montigny 26  
 6000 Charleroi

**INFO**
**> LE FIGUIER**

Maison d'accueil pour familles avec enfants, couples et personnes isolées.

**Le Figuier**

Tél. : 071/36.48.05

 Rue Aurélien Thibaut 12  
 6001 Marcinelle

**INFO**
**> L'HÔTEL SOCIAL (CPAS)**

Maison d'accueil pour familles et hommes seuls.

**L'Hôtel Social (CPAS)**

Tél. : 071/32.88.89

 Rue du Ravin 46  
 6042 Lodelinsart

**INFO**
**> L'ILOT**

Maison d'accueil pour hommes.

**L'Ilot**

 Tél. : 071/35.57.06  
 Email: [as-jumet@ilot.be](mailto:as-jumet@ilot.be)

 Chaussée de Gilly 66  
 6040 Jumet  
[www.ilot.be](http://www.ilot.be)
**INFO**
**> ILOT MARCHIENNE-AU-PONT**

Maison d'accueil pour hommes.

**Îlot Marchienne-au-Pont**

 Tél. : 071/49.71.20  
 Email: [marchienne@ilot.be](mailto:marchienne@ilot.be)

 Rue de Beaumont 344  
 6030 Marchienne-au-Pont

**INFO**

## 1.4. JE CONTACTE UN-E PROPRIÉTAIRE

### ■ SE PRÉSENTER

Le premier contact se fait le plus souvent par téléphone. Lors de ce premier contact, le propriétaire doit vous fournir des informations sur le bien et les conditions de location. Le propriétaire ne peut pas vous refuser une visite. Ce contact est très important car le propriétaire va faire son choix entre plusieurs locataires.

Il est aussi important de bien lire l'annonce pour vérifier ce qu'elle donne comme informations (loyer, nombre de chambres, adresse précise, etc.).

L'objectif de ce contact téléphonique est d'obtenir un rendez-vous pour la visite du logement et de vérifier si le logement correspond à vos besoins.

### QUELQUES ASTUCES

- L'appel téléphonique doit être le plus bref possible. Évitez de donner trop de détails sur votre situation. Il est préférable d'en discuter avec le bailleur lors de la visite du logement.
- Listez les informations déjà présentes dans l'annonce.
- Préparez l'appel au bailleur en écrivant les informations importantes à lui demander (type de chauffage, double vitrage, nombre de chambres, etc.) ainsi que vos coordonnées à lui communiquer.
- Regardez votre emploi du temps et préparez votre trajet (transport en commun, voiture, taxi social,...) afin de prévoir la durée nécessaire pour la visite.

#### Voici un exemple de formule de présentation

- *Bonjour, je vous appelle au sujet de votre annonce pour un logement à louer. Est-il toujours libre ?*
- *Oui*
- *Pouvez-vous me proposer un moment pour le visiter ?*



### ■ JE NE PEUX FAIRE L'OBJET DE DISCRIMINATION

En Wallonie, le décret wallon relatif à la lutte contre les discriminations protège les citoyens contre 20 critères de discrimination. Les plus connus sont les critères dits "raciaux", le handicap, les convictions religieuses et philosophiques, l'orientation sexuelle, l'âge et la fortune. Par fortune, on entend le fait de disposer d'une capacité financière, quelle qu'en soit l'origine. Ce motif de discrimination est le plus fréquemment rencontré de manière indirecte en matière de logement.

En toute logique, un propriétaire est attentif à ce que son bien immobilier soit occupé par un locataire en mesure de payer son loyer de manière régulière. Néanmoins, toutes les pratiques ne sont pas permises.

En effet, si la législation autorise un propriétaire à vérifier le niveau de revenus d'un candidat locataire, elle ne lui permet pas, en revanche, d'exclure a priori certaines catégories de revenus comme les revenus autres que professionnels tels que les allocations d'invalidité, de chômage ou de CPAS.

Vous avez fait l'objet d'une discrimination lors de votre recherche d'un logement ou pendant que vous habitez dans une maison ou un appartement ? Contactez Unia, cette ASBL vous conseillera et vous guidera dans les démarches à entreprendre pour faire valoir vos droits.

#### Pour en savoir plus :

[https://www.unia.be/files/Documenten/Publicaties\\_docs/1363\\_BXL\\_Logement\\_-\\_brochure\\_-\\_FR-AS.pdf](https://www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/1363_BXL_Logement_-_brochure_-_FR-AS.pdf)



**UNIA**

---

Tél. : 0800/12.800  
email : [info@unia.be](mailto:info@unia.be)

Rue Royale, 138  
1000 Bruxelles

### ■ CONSEILS POUR CONVAINCRE LE PROPRIÉTAIRE

- Présenter sa candidature de manière claire et complète.
- Fournir le maximum de garanties au propriétaire quant au paiement du loyer et à l'entretien du bien : preuves de revenus (quelle qu'en soit la source) et/ou réserves financières, preuve de paiement de loyers précédents, recommandation d'un ancien propriétaire, caution d'un tiers, etc.
- S'assurer de la légalité des informations demandées par le propriétaire. Par exemple, un propriétaire ne peut pas se baser uniquement sur la nature des revenus (ex : salaire, allocation, etc.) pour évaluer la solvabilité du candidat locataire. Il ne peut écarter quelqu'un pour la seule raison qu'il tire ses revenus d'une allocation, comme l'allocation de chômage ou d'invalidité.
- Se faire accompagner par un témoin (de préférence pas un proche dont l'objectivité pourrait être contestée) lors de la visite du logement.
- Demander l'aide d'une association pour un accompagnement dans la recherche d'un logement.

■ LE SAVIEZ-VOUS ?

*Justificatifs demandés*

Le bailleur ou l'agence immobilière a le droit de demander au candidat locataire des **justificatifs de ses diverses ressources financières ou certaines informations.**

**ATTENTION À LA LÉGALITÉ DE CES DEMANDES**

Par exemple, le bailleur ou l'agence immobilière :

- ne peut pas demander un certificat de bonne vie et mœurs, ni un numéro de sécurité sociale, ni le lieu de naissance ;
- ne peut pas exiger un contrat de travail à durée indéterminée ;
- ne peut pas demander un acompte pour réserver le logement ;
- ne peut pas réclamer des frais au candidat locataire si l'agence intervient pour le bailleur (sauf éventuellement pour l'état des lieux) ;
- peut demander une preuve du revenu sans se limiter aux seules fiches de salaires ;  
*Plus d'informations sur [www.droitsquotidiens.be/fr/question/puis-je-demander-une-preuve-de-solvabilite-au-locataire-wallonie](http://www.droitsquotidiens.be/fr/question/puis-je-demander-une-preuve-de-solvabilite-au-locataire-wallonie)*
- peut refuser un locataire dont le loyer dépasse un tiers de ses revenus.

Si le locataire perçoit le Revenu d'Intégration Sociale (R.I.S), le paiement fractionné est un bon argument. Il rassure le bailleur parce que le loyer est directement versé par le CPAS. Il faut en faire la demande à l'assistant-e social-e du CPAS.

*Et si votre candidature n'est pas retenue* par l'agence ou le bailleur, vous pouvez tenter de demander les raisons.

■ LE GARANT

*Qu'est-ce qu'un garant pour la location ?* C'est une "personne" qui s'engage à payer au bailleur les dettes locatives du locataire lorsque celui-ci est en difficulté. Le garant doit être une personne solvable physique ou morale.

Le bailleur **peut** demander un garant au locataire ou le locataire peut proposer un tiers garant. Le bailleur demande parfois un garant et un revenu minimum.

Le bailleur **ne peut pas** demander un garant au locataire lorsque qu'il a souscrit une assurance des obligations locatives. C'est soit l'un soit l'autre.

Pourquoi ? Parce que le bailleur paie des primes à l'assurance des obligations locatives et donc c'est l'assurance qui paie le loyer lorsque le locataire est en retard de paiement et c'est l'assurance qui se retourne vers le locataire.

Le bailleur peut répercuter, tout ou en partie, les frais de cette assurance sur le locataire (à vérifier au moment du bail). Le coût est d'environ de 3 à 5 % du loyer annuel.

1.5. JE VISITE UN LOGEMENT

■ LA VISITE D'UN LOGEMENT EST UN MOMENT TRÈS IMPORTANT CAR ELLE PERMET DE **VÉRIFIER LA QUALITÉ DU LOGEMENT AVANT DE S'ENGAGER DANS LA LOCATION.**

Pour en savoir plus, prenez connaissance des fiches suivantes :

- 3.1. Les droits du/de la locataire et du/de la propriétaire
- 3.2. Les devoirs du/de la locataire et du/de la propriétaire

■ À QUOI DOIS-JE VEILLER LORS DE MA VISITE ?

1. *Entrée du bâtiment*

Il faut :

- une porte d'entrée en bon état et qui ferme à clé ;
- une boîte aux lettres par locataire ;
- une sonnette qui fonctionne.
- S'il s'agit d'un immeuble, il est pertinent de poser les questions suivantes :

- S'agit-il d'une copropriété ? Une copropriété se définit comme tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.
- Si oui, y a-t-il un syndic de copropriété ? Le syndic de copropriété est le représentant des copropriétaires. Il est à ce titre responsable de la gestion des parties communes (installations collectives, façades, jardins, ascenseurs) de l'immeuble.
- S'il y a des charges communes. À combien s'élèvent ces charges ?



2. *Intérieur du logement*

Il faut :

- des détecteurs de fumée ;
- des pièces éclairées par la **lumière naturelle**.



- Une ou plusieurs fenêtres dans chaque pièce qui s'ouvrent et se ferment correctement.



- Des vitres et châssis en bon état (le double-vitrage n'est pas obligatoire mais est un plus).



- Une absence de taches ou de traces d'eau et de moisissures (Il s'agit de bien observer s'il n'y a pas de signes d'humidité sur les murs, le papier peint, les lambris, les plafonds, les coins des pièces, derrière les meubles, le plancher ou la moquette,...).



### 3. Sanitaires

Il faut :

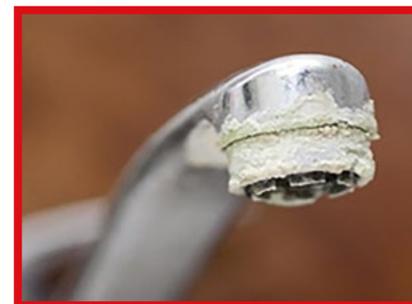
- un WC avec cuvette et mécanisme de chasse d'eau en bon état.



- Une salle de bain avec une fenêtre (qui s'ouvre) ou un système de ventilation (grille ou extracteur d'air vers l'extérieur).



- Des robinets qui ne coulent pas lorsqu'ils sont fermés (attention au tartre).



#### 4. Chauffage et chauffe-eau

Il existe beaucoup de systèmes différents et parfois très anciens. Lors de la visite, il est bon d'être accompagné-e d'une personne qui s'y connaît.

- Il existe **4 moyens de se chauffer et d'avoir de l'eau chaude** :
  - Électricité ;
  - Gaz ;
  - Mazout ;
  - Pellets.

#### 5. Chauffage d'appoint

Poêles à pétrole ou à bonbonne butane/propane (avec flamme apparente) sont non seulement interdits dans les immeubles de copropriété, mais ils ne sont pas adaptés au chauffage d'une habitation. Sans une aération permanente de la pièce ainsi chauffée, il y a un risque grave d'asphyxie.

Les équipements à combustion (flammes) doivent être équipés d'une cheminée (ou pour certains d'une gaine de sortie conforme aux règles d'installation de l'équipement dans le cas d'une chaudière à ventouse). Ces équipements doivent avoir été contrôlés et entretenus. Demander les attestations de contrôle ou d'entretien. Vérifier dans la notice de montage du produit en question, ou demander l'information à un chauffagiste.

- Il existe **3 compteurs** (électricité, gaz et eau) **et le compteur à budget** :

### ATTENTION !

*Pour éviter de mauvaises surprises, chaque logement doit idéalement avoir ses propres compteurs pour calculer une consommation personnelle réelle. Il faut avoir accès aux compteurs à tout moment.*

#### 1. COMPTEUR GAZ



#### 2. COMPTEUR EAU



#### 3. COMPTEUR ÉLECTRIQUE



Le compteur bi-horaire propose un tarif différent de jour et de nuit.  
Le tarif est moins cher la nuit et le weekend.

### ATTENTION !

*Pour l'électricité, il faut également avoir accès au tableau électrique.*



#### 4. COMPTEUR À BUDGET



Il fonctionne par prépaiement via une carte électronique rechargeable. Il faut donc **charger sa carte avant d'avoir du gaz ou de l'électricité**.

Si le compteur à budget est présent, contactez Ores pour vous assurer qu'il a bien été désactivé par le locataire précédent ou si vous souhaitez l'activer pour gérer votre propre consommation.

#### Avantages :

- disposer d'électricité ou du gaz en maîtrisant mieux son budget ;
- voir à tout moment ce qui est dépensé et le solde encore disponible ;
- disposer d'un crédit de secours qui laisse le temps de recharger la carte.

#### Inconvénients :

- Vous pouvez vous retrouver sans énergie quand le solde de la carte est épuisé, malgré le crédit de secours.
- Les dépenses sont souvent concentrées en hiver car il n'y a pas d'étalement de la charge financière sur toute l'année.

Pour en savoir plus :

<https://www.ores.be/particuliers-et-professionnels/comment-ca-marche>

#### 6. Puis-je demander à mon propriétaire de placer un compteur individuel d'électricité ou de gaz ?

Si vous êtes locataire d'une habitation nouvelle (maison ou appartement) ou qui fait l'objet d'une rénovation importante (c'est-à-dire si les travaux portent sur au moins 1/4 de son enveloppe ou si le coût total de la rénovation est supérieur à 25 % de la valeur du bâtiment, sans compter la valeur du terrain), le propriétaire a l'obligation de placer un compteur individuel d'électricité. Il en est de même pour le gaz, si l'accès au réseau est possible et que le propriétaire a choisi de recourir au gaz pour chauffer l'habitation.

#### Si vous êtes locataire d'un immeuble à appartements :

- votre propriétaire a l'obligation de placer un compteur individuel pour le 1<sup>er</sup> janvier 2024 au plus tard. Ces travaux sont aux frais du propriétaire.
- si vous demandez à votre propriétaire de placer un compteur individuel d'électricité ou de gaz avant le 1<sup>er</sup> janvier 2024, la CWaPE estime qu'il est tenu de placer un compteur individuel à ses frais également. En cas de litige, le Service Régional de Médiation peut être saisi pour tenter de trouver une solution.
- si vous êtes locataire d'un garage, d'une maison de vacances, d'une chambre d'étudiant ou d'une chambre dans une maison de repos, la CWaPE est d'avis que le placement du compteur individuel demandé sera à votre charge.

Infos : <https://www.energieinwallonie.be/fr/puis-je-demander-mon-propretaire-de-placer-un-compteur-individuel-delectricite-ou-de-gaz>

Le Service régional de médiation de l'énergie est à votre disposition en cas de plainte : <https://www.energieinwallonie.be/fr/le-mediateur-regional-de-lenergie>

#### 7. Certificat PEB

Depuis 2010, tout logement mis en location en Région wallonne doit obligatoirement disposer d'un certificat PEB. Celui-ci a un but informatif. Il présente la performance énergétique du bien sur une échelle allant du A (très économe) au G (très énergivore), en fonction de l'isolation, du type de chaudière, du système de ventilation, ... Ce certificat est important dans la prise en compte des charges !

Pour plus d'informations sur le Portail Energie Wallonie : <https://energie.wallonie.be/fr/index.html?IDC=6018>

## 1.6. JE CONSULTE LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS

Cet outil permet de connaître le loyer indicatif du logement loué ou à louer selon différents indicateurs tels que la localisation, l'époque de la construction, la superficie habitable, etc. Le loyer indicatif est entendu hors charges et frais. Cette grille permet d'éviter de sous-évaluer ou de surévaluer le prix du loyer. Consulter cette grille permet donc d'avoir une évaluation du loyer demandé pour le logement et d'estimer si celui-ci est correct au regard des caractéristiques du bâti. C'est donc avantageux tant pour le propriétaire que pour le locataire. Attention, le résultat n'est pas contraignant.

L'outil permet également de calculer le "loyer chaud", c'est-à-dire le loyer indicatif ainsi que l'estimation des frais énergétiques liés au logement en indiquant comment vous occupez celui-ci. Il est ainsi possible de comparer les logements mis en location avec les principaux coûts compris.

[www.loyerswallonie.be](http://www.loyerswallonie.be)

## 2. S'INSTALLER DANS UN LOGEMENT

### 2.1. JE SIGNE UN CONTRAT DE BAIL

#### *Qu'est-ce qu'un contrat de bail ?*

Un bail est un contrat par lequel le bailleur, qui est généralement le propriétaire, s'engage à fournir la jouissance d'un logement à une autre personne, qu'on appelle le preneur ou le locataire. En contrepartie, le preneur paie au bailleur un certain prix, c'est-à-dire un loyer. Tout preneur a donc nécessairement un bail, même si parfois il l'ignore : on rencontre parfois encore des baux verbaux.

Le bail d'habitation est relatif à un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques.

La plupart du temps, il s'agit d'un contrat de bail d'habitation de résidence principale.

*Pour plus d'infos : [https://lampsw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/](https://lampsw.wallonie.be/dgo4/site_logement/)*

#### *Enregistrement du contrat de bail :*

Le décret régional régit le contrat de bail et prévoit l'**obligation pour le bailleur d'enregistrer le contrat au bureau de sécurité juridique.**

*Pour vérifier que votre contrat de bail est bien enregistré :*  
<https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement-bail>  
 Contact : Bureau de sécurité juridique (via le centre d'appel du SPF Finances)  
 Tél. : 02/572.57.57

Le principal avantage de l'enregistrement est de donner une date certaine au bail afin qu'il soit opposable aux tiers. Cela veut dire que les personnes autres que le locataire et le bailleur ne peuvent plus ignorer l'existence du bail.

Cela permet au locataire, en cas de vente de l'immeuble, de faire valoir ses droits vis-à-vis du nouveau bailleur.

### ATTENTION !

*Si un contrat de bail n'a pas été enregistré, le locataire devra prouver, par d'autres moyens, l'existence d'un contrat. Par exemple par le paiement de loyers ou l'occupation des lieux. Si l'existence est prouvée, on considère que le contrat est de 9 ans. On parle ici de "bail oral".*

*Un locataire qui n'a pas signé de contrat de bail a donc tout de même des droits et des obligations.*

*Endéans la période de deux mois suite à l'installation, si le bailleur n'a pas enregistré de bail, le locataire a le droit de le mettre en demeure. Si le bailleur n'a pas réagi dans un délai d'un mois suivant cette mise en demeure, le locataire peut quitter le logement sans préavis et sans indemnité.*

#### *Durée du contrat de bail :*

Il n'existe plus de baux de résidence principale à durée indéterminée, à l'exception du bail à vie. Bailleurs et locataires ont généralement le choix entre le bail de courte durée et le bail de 9 ans (le "3 - 6 - 9"). Le bail de plus de 9 ans est plus rare. *Le bail peut être renouvelé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à 3 ans.*

**Le bail de résidence principale ne prend pas fin automatiquement à l'échéance prévue.** Pour mettre fin au bail à l'échéance, il faut impérativement **envoyer un préavis au moins 3 mois à l'avance.** (voir 5.3. "Je résilie mon bail")

### Le contrat de bail doit mentionner :

- 1° l'identité précise du/des bailleur(s) ;
- 2° l'identité précise du/des locataire(s) ;
- 3° la date de début de bail ;
- 4° la désignation des lieux loués ;
- 5° le montant du loyer hors charges ;
- 6° la durée du bail et les conditions de sortie ;
- 7° le type de bail ;
- 8° le montant et la nature des charges communes éventuelles ;
- 9° le montant et la nature des charges privatives si celles-ci sont forfaitaires ;
- 10° l'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes ;
- 11° la mention de l'existence de compteurs individuels ou collectifs ;
- 12° la date du dernier certificat PEB ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Un état des lieux doit être joint à ce contrat de bail → Voir 2.2. "État des lieux d'entrée".

Pour plus d'informations : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail)

le Site "le bon bail" : <https://www.lebonbail.be>

Mail : [infobail@spw.wallonie.be](mailto:infobail@spw.wallonie.be)

### D'autres contrats en logement

Il existe différents types de contrats liés à l'occupation d'un logement.

#### ■ LE BAIL DE COLOCATION

Le bail de colocation concerne la location d'une habitation – une maison ou un appartement – par plusieurs preneurs. Ces preneurs sont colocataires. L'habitation comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun (que se partagent les colocataires). Il existe un bail unique qui est signé entre les colocataires et le bailleur.

Au plus tard à la signature du bail, les colocataires concluent entre eux un pacte de colocation. Le pacte de colocation fixe leurs droits et leurs obligations. Le bail mentionne la date de la signature du pacte de colocation. Il n'y a donc pas de bail de colocation sans pacte de colocation.

Une particularité du bail de colocation est le principe de solidarité : en tant que colocataire, je suis responsable de l'ensemble des obligations du contrat. Cela implique que si un colocataire ne paie pas sa part du loyer, le bailleur peut me réclamer ce montant.

Les personnes qui vivent à plusieurs au sein d'un même logement alors qu'elles sont issues de ménages différents, se retrouvent sur la même composition de ménage, ce qui impacte les revenus sociaux et diverses démarches administratives.

#### À SAVOIR

Le pacte de colocation doit contenir au minimum :

- la répartition du loyer, des charges communes et privatives entre les locataires, l'inventaire de tous les meubles des colocataires ;
- les conditions des contrats d'énergie et d'eau, d'assurance ;
- les conditions d'arrivée, de départ et de remplacement des colocataires ;
- les conditions concernant la garantie locative ;
- les conditions de résolution de conflit.

#### ATTENTION!

Deux personnes formant un couple marié ou de cohabitants légaux ne peuvent être colocataires entre eux.

Le couple marié ou de cohabitants légaux peut néanmoins former un des preneurs dans un bail de colocation.

Pour plus d'infos : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail/fiche/9](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/9)

#### ■ LE BAIL ÉTUDIANT

Le bail étudiant concerne la location d'un logement par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études. L'étudiant, ou le preneur qui agit pour le compte de l'étudiant (ex. ses parents), doit apporter la preuve qu'il est régulièrement inscrit et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur.

La mise en location d'un logement à un étudiant impose généralement au bailleur de disposer d'un permis de location, sauf si le bailleur a sa résidence principale dans l'immeuble et loue 2 logements (max.) à 4 occupants (max.).

Le bail d'étudiant a une durée d'un an ou moins, mais les deux parties peuvent convenir d'une durée inférieure (10 mois par exemple). Un préavis d'un mois est à donner avant son échéance. Des possibilités de mettre

fin anticipativement au bail existant. L'étudiant peut demander à être domicilié à cette adresse. La sous-location est également autorisée sous certaines conditions.

### À SAVOIR

- *Au-delà du loyer, il est important de s'informer auprès du propriétaire sur le montant des charges locatives (entretien des communs, etc.) pour éviter les mauvaises surprises. Cette dépense mensuelle vient en effet s'ajouter au prix du loyer et doit être prévue dans le budget.*
- *Pour que le logement soit affecté à la résidence principale d'un étudiant, il faut l'accord exprès du bailleur.*

Pour en savoir plus : [http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail/fiche/5](http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/5)

### ■ LE BAIL GLISSANT

Le bail glissant est un mécanisme par lequel un **opérateur immobilier agréé par le Gouvernement wallon (sociétés d'habitations sociales, agences immobilières sociales, CPAS, associations de promotion du logement)** prend en location un logement auprès d'un bailleur et le met à disposition d'un ménage en situation précaire.

Ce ménage conclut avec l'opérateur un contrat de sous-location pour une durée de maximum trois ans avec la possibilité d'une cession anticipée à échéance annuelle. Durant cette période, le ménage bénéficie d'un accompagnement social.

Si les objectifs généraux du contrat d'accompagnement social sont atteints, le bail glisse. L'opérateur, dont la mission est achevée, se retire de la situation. Le bail principal est cédé au ménage sous-preneur qui devient alors le preneur principal et direct du bailleur. Le logement mobilisé devient le toit définitif du ménage après une phase transitoire d'apprentissage à la gestion autonome du logement.

Pour plus d'infos : <https://rapel.be/bail-glissant/>  
[http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail/fiche/73](http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/73)

### ■ LE BAIL DE RÉNOVATION

Le bail de rénovation est un bail par lequel les parties conviennent, par écrit, lors de la signature du bail ou à n'importe quel moment de la location, que le preneur s'engage à réaliser à ses frais des travaux qui normalement incombent au bailleur.

En contrepartie des travaux réalisés par le preneur, le bailleur doit s'engager :

- soit à renoncer, pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à 9 ans, à mettre fin au bail ou à demander une révision de loyer ;
- soit à accorder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

Pour plus d'infos : [http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail/fiche/44](http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/44)

## 2.2. ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE

### Qu'est-ce que l'état des lieux d'entrée ?

L'état des lieux d'entrée est une **description écrite et photographique** qui détaille l'état réel du logement avant l'entrée du locataire. Il est daté et signé et permet de protéger tant le locataire que le bailleur.

**L'état des lieux est obligatoire et doit être enregistré par le bailleur**, en même temps que le bail.

Lorsqu'il est établi directement entre le bailleur et le locataire, l'état des lieux est gratuit. Il n'entraîne donc **aucun frais**, que ce soit à l'entrée comme à la sortie. Il arrive parfois que l'une des parties (généralement le bailleur) se fasse représenter par un professionnel (agent immobilier, notaire, etc.). Dans ce cas, et pour l'état des lieux d'entrée uniquement, les **frais sont partagés**. Mais la part du locataire est plafonnée à 3 € par mètre carré de la surface habitable du logement et ne peut en aucun cas dépasser celle du bailleur.

À la fin du bail, un état des lieux de sortie est réalisé et celui-ci est comparé à l'état des lieux d'entrée. Si les dégâts locatifs incombent au locataire, les frais des réparations pourront être récupérés sur le montant de la garantie locative.

Si aucun état des lieux n'est fait à l'entrée, la situation est favorable au locataire : l'état des lieux à la sortie est supposé être le même qu'à l'entrée. Il sera difficile pour le bailleur de réclamer des dégâts locatifs, mais il peut prouver, par d'autres moyens, que le logement était dans un bon état au début du bail : des photos, des factures de travaux, etc.

L'état de lieux de sortie reste, quant à lui, entièrement à la charge du bailleur.

**Le relevé des index** (c'est-à-dire la vérification des compteurs) se fait lors de l'état des lieux.

### Le décret régional prévoit une liste de points qui doivent obligatoirement se trouver dans l'état des lieux :

1. La date de l'état des lieux.
2. Les signatures précédées de la mention "lu et approuvé" des parties présentes ou de leur représentant.
3. Les références du bail : coordonnées des parties, adresse du logement, date de début du bail.
4. Une note générale reprenant un aperçu rapide de l'état du logement, des matériaux et des équipements ainsi que l'état général d'entretien et de propreté des pièces.
5. La description de l'état apparent, des éventuels dégâts et état de propreté de chaque pièce (traces, trous, griffes, brûlures, cassures, tartre, fissures...).
6. L'état et le fonctionnement apparent des équipements présents.
7. Le relevé des documents d'entretien des équipements et de leur date d'exécution.
8. Le relevé des index des compteurs d'eau, gaz et électricité et des jauges des citernes.
9. La consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au locataire.
10. L'existence et la localisation des détecteurs incendie.
11. Chaque partie doit recevoir un exemplaire et le garder précieusement.

Pour plus d'infos : [https://lamspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail/fiche/35](https://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/35)

### À SAVOIR

Le Gouvernement wallon a établi un modèle d'état des lieux d'entrée pour aider les locataires et les bailleurs. Ce modèle est facultatif. Il est mis à disposition mais sans obligation de l'utiliser.

Pour le télécharger : [http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail/theme/10](http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/10)

## 2.3. GARANTIE LOCATIVE

### Qu'est-ce qu'une garantie locative ?

Aussi appelée "caution" dans le langage courant, la garantie locative peut être constituée de différentes manières et, en fin de bail, peut servir à payer le bailleur si le locataire a encore une dette ou n'a pas rempli ses différentes obligations. Il peut s'agir par exemple :

- des loyers impayés ;
- des dégâts occasionnés par le locataire dans son logement ;
- des charges impayées au propriétaire/à la copropriété.

S'il n'y a ni loyer impayé ni dégât locatif, le **locataire récupère l'argent** en quittant le logement.

### ATTENTION !

*La garantie locative n'est pas obligatoire, mais il s'agit d'une sécurité pour le bailleur. Si le bailleur souhaite l'imposer au locataire, alors elle doit figurer dans le contrat de bail.*

### Comment constituer une garantie locative ?

Il existe 4 manières de constituer la garantie locative :

- 1. La pratique la plus courante : ouvrir un compte "garantie locative", au nom du locataire, individualisé et bloqué à la banque et y déposer l'argent nécessaire.** Ce compte individualisé sera bloqué, ce qui signifie qu'il ne sera pas possible de récupérer l'argent sans l'accord du bailleur et du locataire à la fin du bail. L'argent déposé sur le compte bloqué couvre 2 mois de loyer. (2 mois maximum).
- 2. Ouvrir une garantie locative via "e-DEPO".** Le service public fédéral des Finances dispose de "la Caisse des Dépôts et Consignations" afin de permettre aux citoyens-nes et institutions privées/publiques d'introduire et gérer différentes consignations, telles que les garanties locatives.

Elle présente bon nombre d'avantages pour ses utilisateurs :

- Introduction/remboursement d'une consignation de manière simple et sécurisée.
- Taux d'intérêt sur les fonds déposés durant au moins un an.
- Accès permanent sécurisé garanti par le biais d'une clé numérique (notamment carte d'identité électronique).

Désormais, l'application "e-DEPO", accessible en lien direct ou via "MyMfin", permet une gestion 100% digitale des dossiers de consignations. Facile à utiliser, l'application permet d'ouvrir une garantie locative sans devoir faire déplacer le locataire et le bailleur en même temps.

**Infos :** <https://finances.belgium.be/fr/pai/cautionnements/la-garantie-locative>

- 3. Introduire une demande de garantie bancaire locative directement auprès d'une banque.** Cette manière de constituer la garantie est cependant très rare dans la pratique (3 mois maximum).
- 4. Introduire une demande de caution locative via l'antenne sociale du CPAS de votre commune actuelle.** Dans ce cas, il s'agit d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre le CPAS et la banque et pas d'une somme d'argent (3 mois maximum).

- 5. Un prêt à taux zéro.** Depuis le 3 mai 2021, la Wallonie a mis en place un mécanisme de prêt à taux zéro à destination des candidats-locataires. L'objectif est de les aider à constituer leur garantie locative pour un bail d'habitation, une colocation (2 mois maximum) ou un kot étudiant (3 mois maximum).

Les candidats-locataires doivent introduire leur demande via une application digitale accessible via le site de la SWCS [www.swcs.be](http://www.swcs.be)

*Pour plus d'infos :* [071/27.86.24](tel:071278624)

### À SAVOIR

*Il est également possible de prendre une assurance caution : un organisme assureur se porte alors garant du locataire et s'engage à couvrir, dans le cadre du bail, les obligations du locataire jusqu'à concurrence du montant assuré (maximum trois mois de loyer). Cela revient à remplacer un dépôt en liquidités par un contrat d'assurance cautionnement.*

## 2.4. CHANGEMENT D'ADRESSE

### Les démarches pour changer de domicile sont simples.

En pratique, il faut se rendre au service population de sa nouvelle commune pour y déclarer sa nouvelle adresse. Cette déclaration doit être effectuée dans les 8 jours ouvrables suivant l'emménagement.

La commune vérifie si la personne réside effectivement à l'adresse déclarée. Elle demande à un agent de quartier de faire cette vérification. Ce dernier fait une enquête de résidence dans les 15 jours suivant la déclaration.

Si la déclaration est confirmée par l'agent de quartier, la commune valide l'inscription dans son registre de la population. L'inscription est datée au jour de la déclaration à la commune. Le citoyen est ensuite convoqué par le service population pour modifier sa carte d'identité.

La nouvelle commune prévient la commune précédente du changement d'adresse pour coordonner les informations de leurs registres respectifs.

### Lorsque le changement d'adresse est réalisé, certains organismes sont prévenus automatiquement tels que :

- la mutuelle et l'INAMI ;
- l'administration fiscale (SPF Finances) ;
- la caisse d'allocations familiales ;
- la caisse de paiement des allocations de chômage, le CPAS.

Par ailleurs, il est important de prévenir certains organismes tels que :

- sa banque ;
- son assureur ;
- son syndicat ;
- son opérateur téléphonique ;
- son employeur ou son organisme de paiement de revenus ;
- les journaux et magazines auxquels vous êtes abonné.

Pour plus d'infos : <https://www.charleroi.be/mes-demarches/logement-urbanisme/demande-de-changement-dadresse>

## À SAVOIR

Via Bpost, il est possible de faire transférer son courrier à sa nouvelle adresse, moyennant paiement. Il s'agit d'un service payant qui permet d'éviter les factures impayées. Pour plus d'infos : [https://www.bpost.be/fr/service-de-menagement?gclid=Cj0KCQIAJJOQBhCkARIsAEKMT037QFnFB1EVJEIRQnBkcz04FULYj0SoxvCuqQy3Qt\\_hLJlhnnonMvlaAoIFeALw\\_wcB](https://www.bpost.be/fr/service-de-menagement?gclid=Cj0KCQIAJJOQBhCkARIsAEKMT037QFnFB1EVJEIRQnBkcz04FULYj0SoxvCuqQy3Qt_hLJlhnnonMvlaAoIFeALw_wcB)

### Enjeux de la domiciliation

S'installer dans un logement de type "colocation" peut impacter la situation financière du citoyen.

Par exemple, si vous bénéficiez d'une allocation sociale (revenu de la mutualité, du chômage, la Grapa, etc.), vous pourriez perdre votre statut de personne isolée et passer au taux "cohabitant". C'est souvent le cas car la plupart des communes considèrent qu'un logement sur le plan urbanistique équivaut à un ménage sur le plan civil.

Les personnes qui vivent à plusieurs au sein d'un même logement alors qu'elles sont issues de ménages différents, se retrouvent sur la même composition de ménage, ce qui impacte les revenus sociaux et diverses démarches administratives.

Toutefois, les choses ne sont pas strictement formalisées. Il est possible de prendre contact avec la commune et de trouver un accord pour faire reconnaître des ménages distincts au sein d'une même habitation (bail de colocation, accord de principe, logement collectif,...).

*Vous pouvez introduire votre demande de changement d'adresse en ligne sur le site de la ville de Charleroi :*

<https://www.charleroi.be/mes-demarches/logement-urbanisme/demande-de-changement-dadresse>

Pour aller plus loin, consultez la fiche-info *La domiciliation en habitat partagé* réalisée par Habitat & Participation : <https://www.habitat-groupe.be/outils/la-domiciliation-en-habitat-partage/>

### Adresse de référence

L'adresse de référence est une adresse précise dans une commune belge, soit chez une personne physique, soit au siège d'un CPAS ou d'une personne morale.

Elle permet à des personnes qui ne disposent pas d'une résidence habituelle et effective d'avoir un ancrage administratif, une adresse à laquelle le courrier et les pièces administratives relatives à ces personnes peuvent être reçus en vue de leur être transmis, tout en ne disposant pas de résidence à ladite adresse.

Plus d'infos sur l'adresse de référence :

[http://www.ocmw-info-cpas.be/fiche\\_FT\\_fr/ladresse\\_de\\_reference\\_aupres\\_du\\_cpas\\_ft#m3](http://www.ocmw-info-cpas.be/fiche_FT_fr/ladresse_de_reference_aupres_du_cpas_ft#m3)

## 2.5. CHARGES LOCATIVES

### Que sont les charges locatives ?

Les charges locatives individuelles sont les consommations personnelles du locataire en eau, gaz et électricité.

Il existe aussi des charges communes telles que l'entretien de l'ascenseur, l'électricité des couloirs, le nettoyage des couloirs de l'immeuble, etc.

Les compteurs peuvent être au nom du locataire ou du bailleur.

➤ Si les compteurs sont au nom du locataire, celui-ci doit avoir un **contrat d'énergie**. La provision est versée sur le compte du fournisseur d'énergie (facture d'acompte) qui fait un décompte annuel. Ainsi, soit le locataire sera remboursé, soit il devra payer le montant manquant.

➤ Si les compteurs sont au nom du bailleur, on peut utiliser deux systèmes pour calculer les charges :

- **Le système de la provision :** la provision est une somme d'argent qui est versée sur le compte du bailleur (souvent tous les mois) avec la communication "pour charges locatives". Cette provision est une **estimation** du coût des consommations.

Un décompte annuel (relevé d'index) vérifiera si la somme d'argent est suffisante en fonction de la consommation réelle. Si elle est insuffisante, il faut alors combler le montant manquant et payer la différence au bailleur. Si elle est supérieure, vous serez remboursé(e) par le bailleur.

- **Le système du forfait :** Le locataire paie toujours le même montant de charges, peu importe sa consommation réelle. Les compteurs sont au nom du bailleur. **Dans ce cas, il n'y a pas de décompte annuel des charges et le bailleur ne peut pas réclamer de montant supplémentaire, même si vous avez consommé plus que prévu dans le forfait.**

## ATTENTION !

*Le ou les systèmes choisis doivent être définis dans le contrat de bail.*

Ci-dessous, vous trouverez deux sites qui permettent de comparer les prix et les services des différents fournisseurs d'énergie. Ces sites sont gratuits et 100% indépendants des fournisseurs d'énergie.

[www.monenergie.be](http://www.monenergie.be)  
[www.compacwape.be](http://www.compacwape.be)

## 2.6. SE MEUBLER BON MARCHÉ

Voici quelques adresses pour vous meubler à bas prix dans la région :

### ■ LA RECYCLERIE - ÎLOT MARCHIENNE-AU-PONT

Rendez-vous au magasin de seconde main de Marchienne-au-Pont. Vous y trouverez, à bas prix, des meubles, des électroménagers, de la vaisselle, des vêtements, etc.

#### Horaires

Ouvert le mardi et le jeudi de 14h à 16h ainsi que le samedi de 10h à 12h, sans rendez-vous.

Fermé le dernier samedi du mois.

L'entrée se fait par la rue Matadi, à côté du cimetière.

Vous pouvez également consulter la **page Facebook**, vous y trouverez les biens et ressources disponibles en magasin : [www.facebook.com/LilotasblMarchienne](http://www.facebook.com/LilotasblMarchienne)

Pas de vente en ligne possible.

#### Recyclerie - Îlot Marchienne-Au-Pont

INFO

Tél. : 071/51.70.63  
Email : [recyclerie@ilot.be](mailto:recyclerie@ilot.be)

Rue de Beaumont, 344  
6030 Marchienne-au-Pont

### ■ TRANS'FORM - OXFAM SHOP MARCINELLE

Rendez-vous au magasin de seconde main Trans'Form-Oxfam Shop Marcinelle, ouvert en partenariat avec Oxfam-Solidarité. Vous y trouverez une multitude de produits de qualité à des prix très intéressants : vêtements, chaussures, gros électroménagers garantis, mobilier, matériel informatique garanti, livres, DVD, CD, vaisselle, bibelots, déco, etc.

#### Horaires

Du mardi au samedi, de 10h à 18h.

Vous pouvez également consulter la **page Facebook de l'Oxfam Shop Marcinelle**, vous y trouverez les biens et ressources disponibles en magasin :

[www.facebook.com/OxfamShopMarcinelle/](http://www.facebook.com/OxfamShopMarcinelle/)

#### Trans'Form - Oxfam Shop Marcinelle

INFO

Tél. : 071/37.65.05  
Email : [shop.marcinelle@oxfamsol.be](mailto:shop.marcinelle@oxfamsol.be)

Avenue de Philippeville, 290-292,  
6001 Marcinelle

[www.oxfam-secondemain.be/](http://www.oxfam-secondemain.be/)

### ■ FAIM ET FROID ASBL

Rendez-vous au magasin de seconde main Faim et Froid. Vous y trouverez des meubles, petits électros, télévisions, PC, imprimantes à bas prix.

#### Horaires

Tous les jours ouvrables de 8h30 à 17h sauf le vendredi jusqu'à 15h et le samedi de 10h à 14h.

#### Faim et froid ASBL

INFO

Tél. : 071/41.81.64  
Email : [accueil@faimetfroid.be](mailto:accueil@faimetfroid.be)

Rue du Coquelet 104  
6060 Gilly

### ■ SUR LE WEB

Vous pouvez également vous rendre sur Marketplace (Facebook), 2ememain, ou encore Ebay : on y trouve de tout et à petits prix MAIS attention aux arnaques !

Quelques conseils pour les éviter :

- Ne pas payer en avance ;
- Attendre d'avoir pu voir le bien avant d'effectuer des paiements ;
- Aller voir le profil du vendeur, si ce dernier est récent et ne contient pas beaucoup d'informations, il pourrait s'agir d'un faux compte et donc d'une arnaque.

## 3. HABITER UN LOGEMENT

### À SAVOIR

Les chapitres liés aux droits et aux devoirs font référence au Décret relatif au bail d'habitation du 15 mars 2018. Il est donc important de respecter les termes utilisés dans ces textes légaux. Ces textes ne font pas référence au/ à la propriétaire, mais bien au « bailleur ». Le bailleur est en effet celui qui contracte le bail d'habitation. Il n'est pas nécessairement le/la propriétaire du logement.

### 3.1 LES DROITS DU/DE LA LOCATAIRE ET DU/DE LA PROPRIÉTAIRE

#### > LE/LA LOCATAIRE a le droit de/au :

##### ■ VIVRE DANS UNE HABITATION EN BON ÉTAT, SAIN ET SALUBRE

Chaque logement mis en location doit respecter les critères minimaux de salubrité.

Les critères minimaux de salubrité sont :

- la stabilité ;
- l'étanchéité ;
- les installations électriques et de gaz ;
- la ventilation ;
- l'éclairage naturel ;
- l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage ;
- la structure et la dimension du logement ;
- la circulation au niveau des sols et des escaliers ;
- l'impact du bâtiment sur la santé des occupants.

Si votre logement ne semble pas respecter les critères minimaux de salubrité, plusieurs solutions s'offrent à vous afin de faire respecter vos droits → Voir 4.2. "Mon logement est insalubre".

##### ■ RESTER DANS LE LOGEMENT EN CAS DE DÉSACCORD

Le bailleur ne peut pas décider seul d'expulser un locataire. Seul un juge de paix peut ordonner une expulsion et **seul un huissier de justice peut la mettre en œuvre**. Coordonnées justice de paix → Voir page 66

##### ■ RESPECT DE LA VIE PRIVÉE

Le bailleur ne peut pas entrer dans le logement sans la permission du locataire.

##### ■ VÉRIFIER QUE L'INDEXATION DU LOYER EST CORRECTEMENT CALCULÉE

Comment calculer l'indexation et à quel moment ?

<https://www.wallonie.be/fr/demarches/indexer-un-loyer>

##### ■ DEMANDER AU BAILLEUR LES DOCUMENTS QUI PERMETTENT DE VÉRIFIER LES CALCULS DE CHARGES

En tant que locataire, vous pouvez demander au bailleur le décompte des charges, les factures d'énergie, les relevés de compteurs, etc. Le bailleur doit également vous transmettre le détail des calculs qu'il a effectués pour arriver au montant final des charges.

Si l'immeuble se trouve dans une copropriété, vous pouvez demander à consulter les factures et le détail des calculs auprès de la personne qui assure la gestion de l'immeuble.

##### ■ DEMANDER LA RÉDUCTION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER POUR ENFANTS À CHARGE (MINIMUM 2 ENFANTS)

En tant que locataire, vous pouvez faire bénéficier votre bailleur de réductions de son précompte immobilier grâce à votre situation familiale (enfants à charge, handicap). En pratique, la réduction est appliquée sur le précompte immobilier à payer par votre bailleur. En tant que locataire, vous pouvez ensuite déduire cette somme du loyer. Cette réduction n'a lieu qu'une fois par an.

Attention cette décision n'est pas automatique, il faut que la demande soit faite (soit par le bailleur, soit par le locataire).

<https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-reduction-du-precompte-immobilier>

#### > LE BAILLEUR a le droit de :

##### ■ FIXER LE LOYER LIBREMENT

Le montant du loyer ne peut être modifié pendant le contrat de bail sauf si des travaux réalisés par le bailleur améliorent le confort du logement ou si le bailleur fait les démarches nécessaires pour obtenir la révision du loyer. Cette révision ne peut se faire qu'à la fin de chaque période de trois ans, uniquement entre le neuvième mois et le sixième mois qui précèdent l'expiration de cette période.

Il existe une grille indicative des loyers qui a pour but d'objectiver le montant du loyer en fonction des caractéristiques intrinsèques du logement. (cf. 1.6. Je consulte la grille indicative des loyers).

##### ■ INDEXER LE LOYER

L'indexation peut se faire une fois par année de location, et ce, au plus tôt à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, c'est-à-dire : la date à laquelle votre bail a "commencé" et que vous avez eu la possibilité d'entrer dans les lieux. Par exemple, vous avez signé votre bail le 1<sup>er</sup> octobre 2021 pour une entrée dans les lieux au 1<sup>er</sup> novembre 2021. Votre bailleur pourra demander l'indexation de votre loyer au plus tôt le 1<sup>er</sup> novembre 2022.

Qu'en est-il si votre bailleur se réveille le 1<sup>er</sup> mai 2023 ? Peut-il revenir en arrière et vous réclamer le paiement des arriérés d'indexation depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2022 ? La réponse est négative. En effet, la loi prévoit que l'indexation ne peut être demandée que pour les 3 mois précédant la demande d'indexation. Ainsi, en date du 1<sup>er</sup> mai 2023, votre propriétaire pourra vous demander, en plus de l'indexation du mois de mai 2023 (et des mois à venir), l'indexation des mois d'avril 2023, mars 2023 et février 2023.

Pour calculer l'indexation de votre loyer :

[www.statbel.fgov.be](http://www.statbel.fgov.be) (dans recherche, taper "indexer loyer")

## ■ VISITER LE BIEN LOUÉ

Le bailleur conserve un droit de visite afin de s'assurer que le logement est entretenu en personne prudente et raisonnable. Mais cette visite doit être convenue avec le locataire et réalisée en sa présence. Le bailleur peut prévoir, dans le contrat de bail, une ou plusieurs visites du logement en cours de bail.

Une fois son habitation louée, le bailleur est tenu de respecter la vie privée de son ou ses locataires. Concrètement, il ne peut plus accéder au bien sans l'autorisation du ou des locataires (respect de la vie privée).

## ATTENTION !

*Le bailleur peut avoir un double des clés du logement, mais ne pourra les utiliser qu'avec l'accord du locataire.*

## 3.2 LES DEVOIRS DU/DE LA LOCATAIRE ET DU/DE LA PROPRIÉTAIRE

### > LE LOCATAIRE a le devoir de :

#### ■ PAYER LE LOYER ET ÉVENTUELLEMENT LES CHARGES À LA DATE PRÉVUE

Il est conseillé de régler vos paiements par virement bancaire afin de d'en conserver la trace. En cas de retard, vous risquez de devoir payer des intérêts voire d'être expulsé sur base d'une décision rendue par le juge de paix.

#### ■ GÉRER LE LOGEMENT EN PERSONNE RESPONSABLE :

- respecter le cas échéant le règlement d'ordre intérieur, dont vous devez avoir reçu une copie en même temps que le bail et l'état des lieux d'entrée ;
- entretenir et réparer ce qui est à votre charge ou les dégâts que vous avez occasionnés → Voir 3.3. "Travaux à charge du/de la locataire et du/de la propriétaire" ;
- prévenir rapidement le bailleur en cas de problème dans le logement → Voir 4.1. "Les démarches en cas de problème dans le logement) ou en cas de travaux à effectuer" ;
- ne pas faire de transformations ou de travaux sans l'accord du bailleur ;
- ne pas sous-louer ou céder votre bail sans l'accord du bailleur ;
- en cas de vente ou de location, vous devez laisser visiter les lieux selon ce qui est prévu par le bail ;
- prévenir le bailleur si vous quittez le logement ("donner un préavis"). Les modalités et les délais pour quitter un logement dépendent du type de bail signé → Voir 5. "Quitter un logement".

#### ■ PRENDRE UNE ASSURANCE HABITATION (AUSSI APPELÉE ASSURANCE INCENDIE)

L'assurance incendie protège contre des dommages occasionnés aux briques, au mobilier mais aussi à des tiers (voisins...). Elle indemnise en cas d'incendie, de dégâts des eaux, de catastrophes naturelles, de tempêtes, grêles, bris de verre, vol, vandalisme et dommage électrique. **Il est obligatoire que le locataire s'assure.** En effet, le décret régional prévoit que le locataire est responsable sauf s'il prouve que ce n'est pas de sa faute. La meilleure source d'information est l'organisme assureur lui-même : il précisera le montant de l'assurance, il identifiera le type de dégâts couverts, etc.

L'assurance incendie est à charge du locataire.

- Si le bail a été conclu avant le 1<sup>er</sup> septembre 2018 :

Prendre une assurance incendie n'est **pas une obligation légale, mais le contrat de bail peut l'imposer.** Si le locataire n'a pas d'assurance incendie alors que le contrat l'exige, le juge de paix peut l'imposer à la demande du bailleur qui pourrait également demander la rupture du bail pour faute.

- Si le bail a été conclu à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2018 :

Prendre une assurance incendie est une **obligation légale** pour le locataire **sauf s'il y a un accord avec le bailleur et que le contrat de bail le prévoit.** Le locataire doit avoir cette assurance avant d'entrer dans le logement.

## ATTENTION !

*Quel que soit le moment où un bail a été conclu, il est vivement recommandé au locataire de prendre une assurance habitation. En effet, en cas de sinistre, il devra payer pour les dégâts occasionnés par l'incendie sauf s'il peut prouver qu'il n'a commis aucune faute ou négligence l'ayant provoqué. Attention: cette preuve n'est pas toujours facile à apporter.*

### ■ AVERTIR LE BAILLEUR EN CAS DE PROBLÈME DANS LE LOGEMENT

→ Voir Chapitre 3 "Habiter un logement"

### ■ AVERTIR LE BAILLEUR S'IL SOUHAITE QUITTER LE LOGEMENT ("DONNER UN PRÉAVIS")

Les modalités et les délais pour quitter un logement dépendent du type de bail signé

→ Voir 5.3. "Je résilie mon bail"

### ■ NE PAS EFFECTUER DE TRANSFORMATIONS OU TRAVAUX SANS L'AUTORISATION DU BAILLEUR

## > LE BAILLEUR a le devoir de :

### ■ METTRE À DISPOSITION UN LOGEMENT DÉCENT QUI NE PORTE PAS ATTEINTE À LA SÉCURITÉ OU À LA SANTÉ DU LOCATAIRE

Le logement doit être en ordre de :

- permis de location pour les logements individuels d'une superficie habitable inférieure ou égale à 28 m<sup>2</sup>, les logements collectifs et les habitations légères ;
- permis d'urbanisme (par ex. pour la subdivision d'un bâtiment en plusieurs logements) ;
- sécurité incendie ;
- certificat énergétique (PEB) ;
- de contrôle des installations de chauffage et d'électricité.

Il est tenu de remettre au locataire les justificatifs des entretiens (chaudière, ramonage, etc.) lors de la signature du contrat de bail.

### ■ METTRE À DISPOSITION UN LOGEMENT QUI RESPECTE LES CRITÈRES MINIMAUX DE SALUBRITÉ

Un logement est considéré comme salubre dès lors qu'il répond aux critères minimaux de salubrité, de sécurité et d'habitabilité fixés par le Code wallon du Logement et de l'Habitation durable et à ses arrêtés d'exécution.

Le bailleur qui souhaite louer son bien est donc tenu de les respecter.

### ■ INSTALLER DES DÉTECTEURS D'INCENDIE

Il incombe au bailleur du logement de **supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement de ces détecteurs**. Il incombe au locataire de les entretenir et de prévenir le bailleur sans délai en cas de dysfonctionnement.

En Wallonie, un détecteur doit être placé dans tous les logements, chambres et kots étudiants compris. Un détecteur doit être placé à chaque étage, et deux détecteurs si la superficie de l'étage dépasse 80 m<sup>2</sup>.

On entend par détecteur d'incendie, l'appareil de surveillance de l'air qui avertit, par un signal sonore, de la présence d'un niveau de fumée ou de gaz dégagé par la combustion. L'appareil doit être certifié par un organisme reconnu par le Gouvernement wallon.

### ■ RÉALISER LES TRAVAUX À SA CHARGE

→ Voir 3.3. Travaux à charge du/de la locataire et du/de la propriétaire

### ■ LE BAILLEUR DOIT-IL PRENDRE UNE ASSURANCE INCENDIE ?

Non. Le bailleur n'est pas obligé, légalement, d'avoir une assurance incendie également appelée assurance habitation.

Lors de la conclusion d'un contrat de crédit hypothécaire pour financer un immeuble, le prêteur oblige l'emprunteur à assurer l'immeuble financé.

L'immeuble sert de garantie au prêteur en cas de défaut de paiement.

Avoir une assurance incendie est donc très souvent obligatoire contractuellement.

Toutefois, avec ou sans crédit hypothécaire, il est vivement conseillé d'avoir une assurance incendie pour faire face aux réparations nécessaires en cas de sinistre.

[https://lampsw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/index.php/bail/fiche/27](https://lampsw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/bail/fiche/27)

### ■ ENREGISTRER LE CONTRAT DE BAIL ET L'ÉTAT DES LIEUX AUPRÈS DU BUREAU DE SÉCURITÉ JURIDIQUE

L'enregistrement du bail, des avenants au contrat de bail et des états des lieux est obligatoire. Il s'agit d'une obligation fiscale à charge du bailleur.

L'**enregistrement du bail** est gratuit s'il est fait dans les 2 mois de la signature du bail. L'obligation d'enregistrement s'applique aussi aux baux de résidence secondaire, aux kots d'étudiant, aux sous-locations, aux cessions de bail d'immeuble ou de parties d'immeuble, etc.

L'enregistrement se fait auprès de :

Bureau de sécurité juridique Charleroi 1 (Bureau de l'enregistrement).



**Bureau de sécurité juridique  
Charleroi 1**

Tél. : 02/572.57.57

[rzsj.bureau.charleroi1@minfin.fed.be](mailto:rzsj.bureau.charleroi1@minfin.fed.be)

Rue Jean Monnet, 14 Bte 49  
6000 Charleroi

*Comment faire pour enregistrer un contrat de bail ?*

<https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement-bail#q7>

### 3.3. TRAVAUX À CHARGE DU/DE LA LOCATAIRE ET DU/DE LA PROPRIÉTAIRE

#### > Responsabilité du locataire

Le locataire doit entretenir et maintenir son logement en bon état.

#### ■ ENTRETIENS, TRAVAUX ET RÉPARATIONS LES PLUS COURANTS À CHARGE DU LOCATAIRE

- Le nettoyage ;
- Le cirage du parquet ;
- Les petits entretiens tels que le ramonage de la cheminée, la purge des radiateurs, etc. ;
- L'entretien et le détartrage de la chaudière ;
- Les petites réparations aux appareils électriques (hotte de cuisine, réfrigérateur) comme le remplacement des lampes de contrôle, remplacement des boutons de réglage, remplacement des piles, etc. ;
- Le graissage et l'entretien du mécanisme des volets ;
- Le remplacement de joints à la robinetterie ;
- Les réparations au plafonnage (coups provoqués par des objets divers) ;
- Le retrait des clous et chevilles et le colmatage des trous ;
- Les réparations de ce qu'il abîme ou de ce que ses invités abîment ;
- Le remplacement de vitres cassées ;
- Le remplacement d'un pommeau de douche ;
- L'entretien et le remplacement des prises ;
- ...

Pour en savoir plus : [https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/index.php/bail/theme/11](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/bail/theme/11)

#### > Responsabilité du bailleur

Les travaux ne relevant pas des réparations locatives sont à la charge exclusive du bailleur tout au long de la durée du bail.

#### ■ TRAVAUX ET RÉPARATIONS LES PLUS COURANTS À CHARGE DU BAILLEUR

- Travaux résultant de l'usure normale (ex: retapisser après 9 ans) et de la vétusté (ex: remplacer une vieille chaudière).
- Travaux de cas de force majeure (ex : un cambriolage).

Voici quelques exemples :

- La remise aux normes et la réparation des réseaux d'électricité et de gaz, du système de ventilation, des systèmes de chauffage ;
- L'alimentation en eau potable ;
- Le changement d'un robinet ou d'un mitigeur ;
- La réparation des canalisations et de la tuyauterie ;
- Le remplacement de la chaudière ;

- Le détartrage d'un chauffe-eau électrique ;
- Le remplacement de revêtement du sol dû à sa vétusté ;
- Le remplacement des fenêtres en cas de vétusté.

### ATTENTION!

*L'incendie relève en principe de la responsabilité du locataire (cfr page 51).*

### À SAVOIR

*Pour vous aider à savoir qui du bailleur ou locataire doit prendre en charge tels ou tels travaux, vous pouvez consulter la liste exemplative des réparations les plus courantes du SPW*

*[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail/theme/11](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/11)*

*Le bailleur et le locataire peuvent se mettre d'accord pour que les travaux soient pris en charge par le locataire, en contrepartie d'une exonération de loyer temporaire. Cet accord doit faire l'objet d'une clause spécifique, inscrite dans le contrat de bail de location. Cette clause doit préciser les travaux qui seront effectués par le locataire et les modalités de leur imputation sur le loyer.*

### > Que faire si des travaux doivent être réalisés par le bailleur ?

1. S'assurer que les travaux sont bien à sa charge.
2. Avertir le bailleur par téléphone (pour la rapidité) **et** par écrit (pour la preuve).

Si le bailleur ne répond pas, s'adresser au juge de paix pour demander une procédure en conciliation → Voir 4.1. "Les démarches en cas de problème dans le logement".

**Exemple :**

*(Nom - Prénom) du locataire* .....

*(Adresse et numéro)* .....

*(Code postal + Ville)* .....

*(Téléphone)* .....

*(Adresse e-mail)* .....

*(Nom - Prénom) du(des) bailleur(s)* .....

*ou de son (leur) représentant* .....

*(Adresse)* .....

*(Code postal + Ville)* .....

*Fait à ....., le (jj/mm/aaaa).....*

**Objet: Demande de réalisation de travaux de réparations autres que locatives**

Madame, Monsieur,

Je fais référence à notre bail signé le (jj/mm/aaaa) portant sur la location du bien situé *(Adresse complète)*.....

Je vous informe avoir constaté récemment que le logement présente des dégradations qui nécessitent des réparations qui n'entrent pas dans le champ des réparations locatives à la charge du locataire.

En effet, le logement présente les problèmes suivants : *(Précisez les différents problèmes)*.....

Il est de mon devoir de vous avertir de ces dommages afin que vous puissiez rapidement agir et éviter une aggravation de la situation.

Vous êtes, à l'inverse, tenu d'effectuer, "pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives" (Article 7 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation). Par conséquent, je vous prie d'effectuer les travaux et réparations nécessaires, et ce, dans les meilleurs délais.

Dans l'attente d'une réponse de votre part que j'espère favorable, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

*(Signature)*

### 3.4. AIDES ET PRIMES EN MATIÈRE D'ÉNERGIE

Il existe différents services et aides pour vous accompagner lorsque vous rencontrez des difficultés de paiement de vos factures d'énergie et d'eau.

**■ MAISON DE L'ÉNERGIE**

La Maison de l'Energie du CPAS peut proposer une série d'aides et de services aux citoyens carolorégiens.

Voici les 4 types d'aides possibles :

**1. L'équipe propose également des aides financières**

Ces aides financières concernent les personnes de toute l'entité qui ne peuvent remplir leur cuve à mazout, leur poêle à pellets/bois/charbon ou encore leur gaz propane en vrac.

Vous serez reçu par une assistante sociale afin d'étudier votre situation financière et de vous apporter une aide qui peut-être une aide ponctuelle mais également devenir un appui plus structurel.

La Maison de l'Énergie peut également aider les personnes habituellement inconnues du CPAS, qui sont en difficulté pour payer leurs factures de gaz/électricité/eau.

**INFO**

**Maison de l'Energie du CPAS**

071/26.71.71  
du lundi au vendredi de 8h30 à 12h  
Fonds.mazout@cpascharleroi.be

Boulevard Joseph II, 64  
6000 Charleroi

**2. Les tuteurs énergie**

Nos 4 tuteurs énergie peuvent apporter une aide pour tout citoyen de l'entité de Charleroi qui est confronté à un problème administratif relatif à ses factures de gaz/électricité : obtention de plans de paiement, vérification des factures, aide aux démarches administratives, transfert vers un autre fournisseur ou vers le gestionnaire de réseau (ORES), vérification du statut de client protégé, etc.

Les tuteurs énergie peuvent également se rendre à domicile pour donner des conseils en matière d'utilisation rationnelle des énergies ou sur les investissements prioritaires à envisager.

**INFO**

**Les tuteurs énergie**

071/26.71.72  
du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h à 16h pour un rendez-vous ou toute information  
Tuteurs.energie@cpascharleroi.be

## ■ TARIF SOCIAL POUR L'ÉLECTRICITÉ ET / OU LE GAZ NATUREL

### C'est quoi ?

Le tarif social est un tarif avantageux pour l'électricité et le gaz naturel. Il correspond au tarif le plus bas du marché.

### Pour qui et comment ?

Depuis 2022, le tarif social a été élargi à davantage de catégories de revenus.

*Afin de connaître votre situation, rendez-vous sur ce lien:*

<https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/prix-de-lenergie/tarif-social-pour-lenergie>



#### Contact Center du SPF Economie

Tél (gratuit) : 0800 120 33 (de 9h à 17h)  
Fax (gratuit) : 0800 120 57  
Email : [info.eco@economie.fgov.be](mailto:info.eco@economie.fgov.be)



#### Cellule Energie Sociale du SPF Economie Direction générale de l'Energie Energie Sociale

Email : [soc.ener@economie.fgov.be](mailto:soc.ener@economie.fgov.be)  
Boulevard du Roi Albert II 16  
1000 Bruxelles



#### Le Service régional de médiation pour l'énergie (SRME) / CWaPE - Commission wallonne pour l'Energie

Tél. : 081/32 53 02  
Route de Louvain-la-Neuve 4 bte 12  
5001 NAMUR (Belgrade)

Le tarif social est octroyé en demandant une attestation, selon la situation, au CPAS, au médiateur ou au centre de médiation de dettes. Il faut ensuite transmettre cette attestation au gestionnaire de réseau de distribution. L'attestation doit être renouvelée chaque année.

## ■ COMPTEUR À BUDGET

Le compteur à budget fonctionne par prépaiement via une carte électronique rechargeable. Il faut donc charger sa carte avant d'avoir du gaz ou de l'électricité.

### Avantages :

- Vous disposez d'électricité ou du gaz en maîtrisant mieux votre budget ;
- Vous pouvez voir à tout moment ce qui est dépensé et le solde encore disponible ;
- Vous disposez d'un crédit de secours qui vous laisse le temps de recharger votre carte.

### Inconvénients :

- Vous pouvez vous retrouver sans énergie quand le solde de la carte est épuisé, malgré le crédit de secours.
- Les dépenses sont souvent concentrées en hiver car il n'y a pas d'étalement de la charge financière sur toute l'année.

### Pour en savoir plus :

<https://www.ores.be/particuliers-et-professionnels/comment-ca-marche>

## ■ PRIME MEBAR II

La prime Mébar II est une aide financière accordée par la Région Wallonne aux ménages aux revenus modestes pour la réalisation, dans leur logement, de travaux qui vont leur permettre d'utiliser plus rationnellement l'énergie. Il peut s'agir du remplacement de châssis ou de portes extérieures, de travaux d'isolation, de l'installation d'un poêle, du gainage d'une cheminée, du placement d'une chaudière ou d'un chauffe-eau, etc.

### Pour qui ?

Les personnes (locataires ou propriétaires de leur logement) ayant des revenus modestes.

- Plafond : 1999,27€/mois pour les ménages ;
- Plafond : 1479,39 €/mois pour les isolés ;
- Plafond : 986,23€/mois pour les cohabitants.

Le montant maximum de la subvention est de 2000 €, qui peut être doublé sous certaines conditions. Elle peut être accordée plusieurs fois à un même ménage à condition qu'un délai de 5 ans se soit écoulé entre deux demandes. Si le demandeur est locataire, il doit obtenir au préalable l'accord de son propriétaire.

*La liste complète des travaux concernés se trouve dans*  
<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=9107>  
*l'Arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 1998.*

### Comment ?

Introduisez votre demande auprès du CPAS de la commune dans laquelle vous résidez. C'est le CPAS qui vérifiera, au cas par cas, les conditions d'octroi et qui lancera la procédure si le demandeur et les travaux concernés répondent aux conditions légales.

### Document à télécharger :

<https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/formulaire-demande-mebar-ii.pdf?ID=49850>



#### CPAS de Charleroi

071/26.71.71  
du lundi au vendredi de 8h30 à 12h  
[Fonds.mazout@cpascharleroi.be](mailto:Fonds.mazout@cpascharleroi.be)

## ■ FONDS SOCIAL CHAUFFAGE

### C'est quoi ?

Si vous avez des difficultés financières, le CPAS peut payer une partie ou l'entièreté de votre facture de chauffage. L'allocation chauffage est plus connue sous le nom de "chèque mazout". Elle varie en fonction du volume de mazout livré (avec un maximum de 720 € par ménage pour une livraison de 2000 litres), La demande doit être introduite dans les 2 mois de la livraison du carburant.

### Pour quels types de chauffage ?

- le gasoil de chauffage ;
- le pétrole lampant (type c) ;
- le gaz propane en vrac.

Cette aide ne concerne pas :

- le gaz naturel par raccordement au réseau de distribution de ville ;
- le gaz propane en bonbonne ou le gaz butane en bonbonne.

### Pour qui ?

Cette aide est réservée à 3 types de public :

- les personnes qui bénéficient du statut BIM-OMNIO ;
- les personnes en médiation de dettes ou en règlement collectif de dettes ;
- les personnes dont le revenu annuel imposable brut est inférieur ou égal à 22.034,79€ majoré de 4079,35 € par personne à charge.

### Comment introduire votre demande d'allocation de chauffage ?

Si vous pensez pouvoir bénéficier du soutien du Fonds Social Chauffage, vous devez vous adresser au CPAS de votre commune.

CPAS de Charleroi

INFO

071/26.71.71  
du lundi au vendredi de 8h30 à 12h  
Fonds.mazout@cpascharleroi.be

Fonds chauffage

INFO

Tél: 0800/90.929 (gratuit)  
www.fondschauffage.be

## ■ ENERGIE INFO WALLONIE

Énergie Info Wallonie est un service d'aide aux citoyens et aux travailleurs sociaux en matière d'énergie. Ce service vous accompagne par exemple, en cas de difficultés juridiques ou de conflit avec un fournisseur d'énergie. Il peut vous aider à analyser et contester des factures, à changer de fournisseur, etc.

Energie Info Wallonie

INFO

081/24.70.10  
info@energieinfowallonie.be

[www.energieinfowallonie.be/fr](http://www.energieinfowallonie.be/fr)

## ■ PRIX DE L'ÉNERGIE - MESURES GOUVERNEMENTALES

La reprise économique post Covid-19 et l'invasion russe de l'Ukraine provoquent une flambée des prix de l'énergie.

Afin de tempérer la hausse des factures d'énergie pour les ménages, le Gouvernement fédéral et le Gouvernement wallon ont pris plusieurs mesures pour aider les ménages.

Retrouvez ces aides sur : <https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/prix-de-lenergie>  
et sur : <https://energie.wallonie.be/fr/crise-energetique-jediminuemaufacture-be.html?IDC=10357>

### EXEMPLE : ALLOCATION CHAUFFAGE DE 300 EUROS

Une allocation de 300 euros net est accordée, de manière unique et forfaitaire, à tout ayant droit ayant été livré par une entreprise entre le 15 novembre 2021 et le 31 mars 2023, en tant qu'intervention dans le paiement de la fourniture de gasoil ou de propane en vrac destiné au chauffage de sa résidence principale.

### 3.5 AIDES ET PRIMES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Le locataire peut avoir droit à des primes et aides financières pour payer son loyer lorsque ses revenus sont insuffisants. Les conditions d'octroi de ces aides sont précises et varient selon les communes ou régions.

#### ■ AIDE AU PAIEMENT DU PREMIER MOIS DE LOYER

Cette aide financière est remboursable ou non en fonction de la situation sociale du demandeur par étalement de paiement.

##### Pour qui ?

Toute personne dont les revenus sont insuffisants pour payer le premier mois de loyer.

##### Comment ?

Pour l'obtenir, il faut **introduire une demande auprès de l'antenne sociale du CPAS de votre lieu de résidence** → Voir 1.3.8. "Je suis sans logement".

#### ■ ALLOCATION DE DÉMÉNAGEMENT ET DE LOYER (ADEL) DE LA RÉGION WALLONNE

##### Pour qui?

Ces allocations sont des aides financières liées au logement destinées aux personnes qui soit

- quittent un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé pour prendre en location un logement salubre ;
- sont porteuses d'un handicap ou qui ont à charge un-des enfant-s porteur-s d'un handicap et qui quittent un logement inadapté pour louer un logement salubre et adapté ;
- sont sans-abri et qui deviennent locataires d'un logement salubre.

##### Comment ?

La demande doit être envoyée impérativement dans les 6 mois de prise en location du nouveau logement. Téléchargez le formulaire de demande et complétez-le

[http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement//aides/aide?aide=adel](http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_logement//aides/aide?aide=adel)

##### A renvoyer à:

Service Public de Wallonie

Département du logement - Service ADEL

INFO

Service Public de Wallonie  
Département du logement - Service ADEL

Tél. : 081/33.22.32

Email : [adel.dlog.dgo4@spw.wallonie.be](mailto:adel.dlog.dgo4@spw.wallonie.be)

Rue des Brigades d'Irlande, 1  
5100 Jambes

#### Besoin d'aide ?

Si vous éprouvez des difficultés pour compléter vos documents, faites-vous aider !

- soit par le service **Info-Conseils Logement** ;
- soit par le **service social ou le CPAS** de la Ville de Charleroi.

INFO

#### Info-Conseils Logement

Secrétariat central 081/33.23.10 et  
0475/50.80.00

Permanences locales  
uniquement sur rendez-vous !

INFO

#### CPAS de Charleroi, Maison de l'Énergie

Tél. : 071/20.72.04

Boulevard Joseph II ,64  
6000 Charleroi

INFO

#### Espace Wallonie

Tél. : 071/20.60.80

Rue de France,3  
6000 Charleroi

#### ■ PRIME À L'INSTALLATION DU CPAS

La prime d'installation est une somme d'argent qui doit vous permettre d'aménager et d'équiper votre logement. Concrètement, elle peut être utilisée pour couvrir des dépenses pour l'achat de meubles (lit, table, frigo, etc.) ou des frais de raccordement (gaz, électricité, etc.). La prime d'installation est **accordée par les CPAS**. Elle ne peut être **donnée qu'une fois dans la vie**. Son montant est équivalent à celui du RIS "famille".

##### Pour qui ?

Les personnes qui remplissent les deux conditions suivantes :

- Être reconnu(e)s sans-abri : être sans logement et avoir éventuellement une attestation "sans-abri" délivrée par le CPAS ;
- Répondre à l'une des conditions financières suivantes :
  - soit bénéficiaire d'un revenu d'intégration ;
  - soit bénéficiaire d'un revenu issu d'un système de sécurité sociale (chômage, pension, mutuelle, etc.) ;
  - soit bénéficiaire d'un revenu inférieur au revenu d'intégration majoré de 10%.

##### Comment ?

Le locataire **introduit une demande de prime d'installation auprès du CPAS de sa nouvelle commune** (celle dans laquelle se trouve son nouveau logement de résidence principale).

Le locataire emporte le **contrat de bail** avec lui lorsqu'il introduit sa demande.

Le locataire **reçoit généralement la visite de l'assistante sociale du CPAS** en charge du dossier pour vérifier qu'il réside dans son nouveau logement.

Cette prime est totalement indépendante de l'ADEL. **Une personne peut donc introduire une demande au CPAS pour la prime d'installation ET à la Région wallonne pour l'Allocation de Déménagement et de Loyer.**

### ■ L'ALLOCATION DE RUPTURE DE BAIL

L'allocation de rupture de bail est une aide accessible aux personnes **qui doivent donner un renon pour le logement locatif privé qu'elles doivent quitter pour entrer dans un logement social** qui vient de leur être attribué. Un montant de 200 euros est octroyé par mois d'indemnité de rupture/de préavis supporté.

L'indemnité ou les mois de préavis doivent avoir été effectivement versés au bailleur.

#### Comment ?

Retrouvez les démarches à effectuer sur le site de la Wallonie :

<https://www.wallonie.be/fr/demarches/solliciter-une-allocation-pour-rupture-de-bail>

### ■ L'ALLOCATION D'ATTENTE LOGEMENT (AAL)

L'allocation d'attente logement (AAL) est une aide financière mensuelle octroyée, par la Wallonie, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, à des ménages avec des revenus précaires, titulaires d'un bail d'habitation privée et en attente d'un logement social depuis plus de 18 mois.

L'allocation d'attente logement est octroyée à un ménage, représenté par un demandeur qui doit :

- être âgé de 18 ans ou être mineur émancipé ;
- être belge ou en ordre de séjour sur le territoire belge ;
- être titulaire d'un bail d'habitation privée située en Wallonie (sauf Communauté germanophone) et y résider ;
- disposer, en 2021 pour 2023, de revenus imposables globalement ne dépassant pas :  
15.500 EUR pour une personne isolée ;  
21.200 EUR pour des cohabitants.  
Ces montants sont augmentés de :  
2.900 EUR par enfant à charge ;  
2.900 EUR par personne handicapée.
- être candidat à un logement social depuis plus de 18 mois.

#### Quand et comment demander l'allocation d'attente logement ?

C'est au moment du renouvellement de votre candidature à un logement social que vous devrez :

- 1) compléter et signer le formulaire de demande d'allocation d'attente logement (AAL).  
Ce formulaire sera joint au courrier de renouvellement de candidature envoyé par votre Société de Logement social de référence ;
- 2) transmettre ce formulaire à votre Société de Logement social de référence.

## 4. GÉRER UN PROBLÈME EN LIEN AVEC SON LOGEMENT

### 4.1. LES DÉMARCHES EN CAS DE PROBLÈME DANS LE LOGEMENT

#### > Vous avez une question ou souhaitez être accompagné dans vos démarches ?

Vous pouvez contacter :

#### ■ SERVICE LOGEMENT DE LA VILLE DE CHARLEROI

Service Logement / Ville de Charleroi

INFO

Tél. : 071/86.39.73 – 071/86.40.77  
Email : [amu.logement@charleroi.be](mailto:amu.logement@charleroi.be)

Maison communale annexe  
Place Destrée  
6060 Gilly

#### ■ SOLIDARITÉS NOUVELLES

Solidarités Nouvelles

INFO

Tél. : 071/30.36.77  
Email : [secretariat@solidaritesnouvelles.org](mailto:secretariat@solidaritesnouvelles.org)

Boulevard Jacques Bertrand 8  
6000 Charleroi

#### ■ INFOS-CONSEILS LOGEMENT (RÉGION WALLONNE)

Infos-Conseils Logement

INFO

Tél. : 081/33.23.10  
0475/50.80.00  
Numéro gratuit : 1718  
Email : [logement.dgo4@spw.wallonie.be](mailto:logement.dgo4@spw.wallonie.be)

## QUELLES DÉMARCHES ENTREPRENDRE ?

Il peut arriver à tout-e locataire de se retrouver face à une difficulté liée à la gestion du logement. Nous vous proposons ici plusieurs démarches afin de vous aider à trouver une solution.

### Qui est le juge de paix ?

Le **juge de paix** est un juge proche des citoyens. Il règle, notamment, les problèmes liés au bail. Il peut, par exemple, contraindre le bailleur à réaliser des travaux, le condamner à payer une indemnité, obliger un locataire à payer son loyer, résilier le bail aux torts de l'une ou l'autre partie, etc.

<p><b>Justice de paix de Charleroi I</b> <i>Couillet, Dampremy, Charleroi, Gilly</i></p> <p>Tél. : 071/23.65.83 - 071/23.65.88 j.p.charleroi1@just.fgov.be</p> <p>Avenue Général Michel, 2 boîte 3 6000 Charleroi</p>	<p><b>Justice de paix de Charleroi II</b> <i>Fleurus, Les Bons Villers, Gosselies, Goutroux, Ransart, Montignies-sur-Sambre</i></p> <p>Tél. : 071/23.65.88 - 071/23.65.83 j.p.charleroi2@just.fgov.be</p> <p>Avenue Général Michel, 2 boîte 3 6000 Charleroi</p>
<p><b>Justice de paix de Charleroi III</b> <i>Courcelles, Jumet, Lodelinsart, Monceau-sur-Sambre, Roux</i></p> <p>Tél. : 071/29.73.80 j.p.charleroi3@just.fgov.be</p> <p>Rue de Beaumont 28 6030 Marchienne-au-Pont</p>	<p><b>Justice de paix de Charleroi IV</b> <i>Fontaine-l'Évêque, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Mont-sur-Marchienne</i></p> <p>Tél. : 071/29.73.80 j.p.charleroi4@just.fgov.be</p> <p>Rue de Beaumont 28 6030 Marchienne-au-Pont</p>

**Justice de paix de Châtelet**  
*Châtelet, Aiseau-Presles, Farciennes, Gerpinnes*

Tél. : 071/24.37.70  
j.p.chatelet@just.fgov.be

Place de l'Hôtel de Ville 9  
6200 Châtelet

### ➤ ETAPE 1 : ACCORD A L'AMIABLE

Si le locataire a un problème dans le logement, il a l'obligation de prévenir le propriétaire dans le but d'essayer de trouver **un accord à l'amiable**, le plus souvent par téléphone ou en organisant une rencontre. Si un accord est trouvé, il est conseillé de mettre par écrit ce qui a été convenu entre les deux parties de manière la plus détaillée possible et en n'oubliant pas de le dater et de le signer.

Pour rappel, vous pouvez consulter les droits et devoirs du locataire et du bailleur. ➔ voir 3.1 et 3.2 "Droits et devoirs du/de la locataire et du/de la propriétaire".

### ➤ ETAPE 2 : LETTRE RECOMMANDÉE

Si les appels téléphoniques ou rencontres n'apportent aucune solution, il faut **envoyer au propriétaire dans les plus brefs délais une lettre recommandée avec accusé de réception** pour garder une preuve de l'envoi. Il est également conseillé d'envoyer un courrier simple. Cette démarche écrite est nécessaire si le locataire souhaite aller en justice par la suite.

### Exemple de courrier

(Nom Prénom) .....

(Adresse et numéro).....

(Code postal et localité).....

À l'attention de Madame, Monsieur (Nom Prénom) .....

(Adresse et numéro) .....

(Code postal et localité) .....

(Lieu, date) .....

**OBJET : [Décrivez ici le problème en quelques mots]**

Madame, Monsieur,

Par mon appel téléphonique et/ou ma lettre en date du (date)....., je vous avais signalé le problème suivant : (description précise du problème)..... dans le logement dont je suis locataire : (adresse exacte du logement).....

Je vous avais demandé en conséquence d'entreprendre rapidement les actions suivantes : (décrire les actions demandées au propriétaire).....

En raison de votre absence de réponse/ refus/ inaction, je me vois forcé(e) de vous écrire cette lettre recommandée afin de m'assurer que vous avez bien été informé(e) de mon problème et que vous puissiez entreprendre les actions demandées dans les plus brefs délais.

A défaut de réaction de votre part avant le (date)....., je serai contraint(e) d'engager une procédure en conciliation auprès du juge de paix du Canton (Lieu du Canton).....

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Fait à (.....), le (.....)  
Signature

### > ETAPE 3 : PROCÉDURE EN CONCILIATION

Si le propriétaire n'a pas répondu à votre demande écrite, vous pouvez engager une **procédure en conciliation**.

#### *Qu'est-ce qu'une procédure en conciliation ?*

La procédure en conciliation a pour objectif de trouver un accord à l'amiable et d'ainsi éviter d'entamer une procédure judiciaire classique.

La demande de procédure en conciliation doit se faire **par simple lettre envoyée au juge de paix du canton où est situé le bien** (pas de recommandé). Vous pouvez également vous rendre au greffe de la justice de paix ou à la juridiction compétente et demander oralement qu'une audience de conciliation soit tenue.

#### *Avantages de la procédure :*

Gratuite, rapide, sans frais administratifs et qui peut se faire sans avocat.

#### *Inconvénients de la procédure :*

- le bailleur n'est pas obligé de venir au rendez-vous ;
- si le bailleur est présent mais que vous ne trouvez pas d'accord, il ne se passe rien ;
- aucun accord n'est trouvé, il faudra introduire une requête auprès du juge de paix (étape 4).

**Si, à l'issue de la procédure, un accord est trouvé, celui-ci a la même force qu'un jugement.** Pour cela, cet accord doit être repris dans un "procès-verbal d'accord" ou "procès-verbal de conciliation" rédigé par le juge de paix et doit être respecté.

### > ETAPE 4 : REQUÊTE AUPRÈS DU JUGE DE PAIX

Si la procédure en conciliation n'a rien donné ou en cas d'urgence, vous pouvez déposer une requête auprès du juge de paix. Dans ce cadre, il est conseillé, mais pas obligatoire, de faire appel à un **avocat compétent en matière de bail**. La liste des avocats spécialisés peut être obtenue au barreau de l'Ordre des avocats de votre région.

**Adresses des barreaux** [www.avocats.be](http://www.avocats.be)

Si votre problème est **strictement** lié au respect des "critères de salubrité", il est conseillé de solliciter une enquête de salubrité auprès du service Logement de la Ville de Charleroi. (voir 4.2. Mon logement est insalubre)

Pour les personnes aux revenus modestes, il est possible de s'adresser au bureau d'aide juridique afin d'avoir une information juridique ou d'obtenir l'assistance d'un avocat désigné par le Barreau.

INFO

Bureau d'aide juridique de Charleroi

Tél. : 071/20.07.00

Email : [baj@barreaudecharleroi.be](mailto:baj@barreaudecharleroi.be)

Palais de Justice  
Avenue Général Michel, 2  
6000 Charleroi

### *Modèle de lettre de demande de conciliation*

(Nom) .....

(Date) .....

(Adresse) .....

A l'attention De Mme/M. le juge de paix  
du Canton de  
(adresse) .....  
.....

Madame/Monsieur le juge de paix,

Puis-je vous demander respectueusement de bien vouloir convoquer en conciliation  
(Monsieur) et (Madame) (OU la firme .....), domicilié(s) (sise) à

.....  
L'objet du litige concerne : (donner une brève description du problème)  
.....

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le juge de paix, en l'expression de mes  
sentiments très distingués.

Signature

## 4.2. MON LOGEMENT EST INSALUBRE

Si votre logement ne semble pas respecter les critères minimaux de salubrité et si votre propriétaire tarde à réaliser les travaux de remise aux normes ; nous vous recommandons d'établir le dialogue avec lui et de lui faire savoir quel est le problème.

Si cela ne fonctionne pas, quelle que soit la démarche que vous effectuerez par la suite (solliciter le service Logement de la Ville de Charleroi ou la justice de paix), l'envoi d'une lettre recommandée est obligatoire.

### À SAVOIR

Il est possible de demander un avis scientifique non contraignant à Hainaut - Analyses, si vous pensez que ce problème entraîne des conséquences pour votre santé (humidité). Cet avis ne peut être sollicité que par un médecin.

#### Hainaut Analyses

Tél. : 065/40.36.10

Email : HA.labo-mons@hainaut.be

Boulevard Saintelette, 55  
7000 Mons

INFO

### > ETAPE 1 : ACCORD A L'AMIABLE

Essayez de **trouver un accord à l'amiable avec le bailleur**, le plus souvent par téléphone ou par une rencontre. Si un accord est trouvé, il est conseillé de mettre par écrit ce qui est convenu entre les deux parties de manière la plus détaillée possible et en n'oubliant pas de le dater et de le signer.

Pour rappel, vous pouvez consulter les droits et devoirs du locataire et du bailleur. (Point 3.2.)

### > ETAPE 2 : LETTRE RECOMMANDÉE

En cas d'échec, nous vous invitons à **envoyer une lettre recommandée au bailleur** avec accusé de réception et dans laquelle vous dressez la liste des problèmes que vous rencontrez et lui demandez d'y remédier. Sauf urgence, laissez-lui un délai d'un mois pour se manifester.

### ATTENTION!

En cas d'urgence (par exemple, si vous n'avez pas de moyen de chauffage en hiver), vous pouvez passer par un avocat pour introduire une procédure en référé, c'est-à-dire une procédure d'urgence qui permet de demander à un juge des mesures provisoires.

### Exemple de courrier

(Nom - Prénom du locataire) .....

(Adresse) .....

(Code postal + Ville) .....

(Téléphone) .....

(Adresse e-mail) .....

(Nom - Prénom du(des) bailleur(s) ou de son (leur) représentant) .....

(Adresse).....

(Code postal + Ville) .....

Fait à ....., le jj/mm/aaaa

#### Objet: Demande de réalisation de travaux de réparations autres que locatives

Madame, Monsieur

Je fais référence à notre bail signé le (jj/mm/aaaa)..... portant sur la location du bien situé (Adresse complète).....

Je vous informe avoir constaté récemment que le logement présente des dégradations qui nécessitent des réparations qui n'entrent pas dans le champ des réparations à la charge du locataire.

En effet, le logement présente les problèmes suivants : (Précisez les différents problèmes).....

Il est de mon devoir de vous avertir de ces dommages afin que vous puissiez rapidement agir et éviter une aggravation de la situation.

Vous êtes, à l'inverse, tenu d'effectuer, "pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives" (article 7, 2° du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation). Par conséquent, je vous prie d'effectuer les travaux et réparations nécessaires, et ce, dans les meilleurs délais.

Dans l'attente d'une réponse de votre part que j'espère favorable, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Signature

### > ETAPE 3 : ENQUÊTE DE SALUBRITÉ

Passé ce délai, en cas d'inaction de la part du bailleur, vous pouvez introduire une demande d'enquête afin qu'un technicien du Service Logement de la Ville de Charleroi visite votre logement.

#### Pour cela, deux possibilités :

- Prenez un rendez-vous auprès du service social du Service Logement afin de compléter votre demande. N'oubliez pas de vous munir de la copie du courrier adressé à votre bailleur et de la preuve de l'envoi recommandé.
- Introduisez une demande complète par mail via le formulaire <https://www.charleroi.be/mes-demarches/logement-urbanisme/demande-denquete-salubrite> accompagné d'une copie scannée de votre courrier au propriétaire à l'adresse : [amu.logement@charleroi.be](mailto:amu.logement@charleroi.be)

**INFO**

**Service Logement / Ville de Charleroi**

Tél. : 071/86.39.73 – 071/86.40.77  
 Email : [amu.logement@charleroi.be](mailto:amu.logement@charleroi.be)

Maison communale annexe  
 Place Destrée  
 6060 Gilly

Deux cas de figure sont possibles après la visite à domicile :

### > SOIT LE LOGEMENT EST DÉCLARÉ INHABITABLE

Le logement est déclaré inhabitable : la procédure débouche sur un arrêté d'inhabitabilité, c'est-à-dire que vous devrez quitter ce logement dans un délai déterminé en fonction de la dangerosité pour votre santé ou votre sécurité.

### ATTENTION !

*Obtenir un arrêté d'inhabitabilité conduit à une expulsion dans un délai variable suivant la gravité de la situation, sans garantie d'obtenir un logement social ou d'urgence. Veillez à avoir des pistes de relogement pour éviter de vous retrouver à la rue.*

L'arrêté d'inhabitabilité ne met pas fin automatiquement au bail locatif.

- Soit il y a lieu de négocier une résiliation écrite d'un commun accord entre le bailleur et le locataire.
- Soit il faut introduire une requête en justice de paix pour mettre fin au bail et réclamer le cas échéant des indemnités au bailleur ou au locataire en fonction des responsabilités de chacun.

### Vous avez un doute ? Une question liée à l'insalubrité de votre logement ?

Vous pouvez contacter :

**INFO**

**Service Logement / Ville de Charleroi**

Tél. : 071/86.39.73 – 071/86.40.77  
 Email : [amu.logement@charleroi.be](mailto:amu.logement@charleroi.be)

Maison communale annexe  
 Place Destrée  
 6060 Gilly

**INFO**

**Solidarités Nouvelles**

Tél. : 071/30.36.77  
 Email : [secretariat@solidaritesnouvelles.org](mailto:secretariat@solidaritesnouvelles.org)

Boulevard Jacques Bertrand 8  
 6000 Charleroi

**INFO**

**Infos-Conseils Logement**

Tél. : 081/33.23.10  
 0475/50.80.00  
 Numéro gratuit : 1718

### > SOIT LE LOGEMENT EST DÉCLARÉ AMÉLIORABLE HABITABLE

Le logement est déclaré améliorable habitable : vous pouvez rester dans votre logement, mais il faut prévoir des travaux à la charge du bailleur.

Dans ce cas, vous pouvez vous référer à la procédure décrite au point 4.1. "Les démarches en cas de problème dans le logement" afin de solliciter votre bailleur et aller en justice, si nécessaire.

### > ETAPE 4 : DONNER SON RENON

N'oubliez pas que vous pouvez aussi **simplement choisir de donner un renon** légal au bailleur afin de quitter votre logement et retrouver un logement adapté à vos besoins.

## 4.3 JE FAIS L'OBJET D'UNE PROCÉDURE D'EXPULSION

**IMPORTANT : TOUTE EXPULSION NÉCESSITE UN JUGEMENT.**

### *Dans quelles conditions ou situations un locataire peut-il être expulsé ?*

En aucun cas, le bailleur ne peut se faire justice lui-même.

Si le locataire est en défaut de paiement ou n'occupe pas les lieux de manière raisonnable, **le bailleur doit s'adresser à la justice de paix.**

Sans jugement, aucune expulsion ne peut avoir lieu. Le bailleur ne peut pas décider seul d'expulser un locataire. Seul un juge de paix peut ordonner une expulsion et seul un huissier de justice peut la mettre en œuvre.

L'expulsion ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, c'est-à-dire quand l'huissier vient déposer le jugement (sauf si le propriétaire peut apporter la preuve de l'abandon du bien).

Le délai d'expulsion peut également être réduit ou augmenté à la convenance des parties, pour autant que cet accord soit constaté par le juge de paix.

Le CPAS doit être informé de toute demande d'expulsion afin d'assister les familles dans le cadre de sa mission légale.

Lors de la signification du jugement, l'huissier de justice devra mentionner que les biens se trouvant encore dans le logement seront mis sur la voie publique aux frais du locataire, et s'ils encombrement la voie publique, l'Administration communale sera chargée de leur enlèvement et sera tenue de les conserver pendant 6 mois aux frais du propriétaire des biens.

*Pour en savoir plus : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail/fiche/22](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/22)*

### *À qui puis-je demander de l'aide ?*

#### ■ CPAS

Le CPAS peut vous orienter, vous informer et vous aider à constituer une garantie locative en vue de retrouver un logement.

Dès que vous savez que vous allez être expulsé(e), vous pouvez introduire une demande d'aide auprès de l'antenne sociale du CPAS de votre quartier si vous l'estimez nécessaire.

#### ■ LE GREFFE DE LA JUSTICE DE PAIX

Le greffe de la justice de paix peut vous fournir des renseignements sur la procédure à suivre.

## ■ LES AUTRES SERVICES D'AIDE AU LOGEMENT

En cas d'expulsion, vous pouvez joindre l'association Solidarités Nouvelles pour vous aider dans vos démarches.



Solidarités Nouvelles

Tél. : 071/30.36.77

Email : [secretariat@solidaritesnouvelles.org](mailto:secretariat@solidaritesnouvelles.org)

Boulevard Jacques Bertrand 8  
6000 Charleroi

## 4.4 J'AI UN CONFLIT AVEC LE VOISINAGE

### > ETAPE 1 : ACCORD À L'AMIABLE

Il vaut mieux essayer de **trouver une solution en privilégiant le dialogue directement avec son voisin**. Le dialogue aide souvent à résoudre bon nombre de problèmes.

Vous habitez un logement public ? Prenez contact avec le service social de votre société de logement.

### > ETAPE 2 : MÉDIATION VOLONTAIRE

S'il n'y pas de solution possible, vous pouvez faire appel à un **médiateur**. La médiation de quartier offre aux citoyens carolos une alternative à la procédure en justice en proposant un processus de résolution amiable et volontaire des conflits, assuré par des médiateurs professionnels. Cette dynamique participative peut soit établir, rétablir ou restaurer un lien entre habitants ou groupes d'habitants impliqués dans un conflit qui génère de la souffrance et bien souvent une escalade dans la violence. *Si le dialogue n'aboutit pas, vous pourrez quand même aller en justice.*

#### Médiation de quartier de Charleroi



Tél. : 071/86.88.42 - 0495/879.316

Email : [mediationdequartier@charleroi.be](mailto:mediationdequartier@charleroi.be)

Rue de Mons, 70  
6030 Marchienne-au-pont

### > ETAPE 3 : ET SI LA MÉDIATION NE FONCTIONNE PAS ?

Si la médiation ne permet pas de résoudre le conflit :

- Une **procédure en conciliation auprès du juge de paix** est possible.  
→ Voir 4.1. "Les démarches en cas de problème dans le logement".
- Vous pouvez également **demandeur l'aide du service d'assistance aux victimes**. Ce service peut vous aider, même si vous ne portez pas plainte à la police. Il peut :
  - vous soutenir psychologiquement ;
  - vous donner des conseils pratiques et des renseignements.

Vous trouverez les coordonnées du service d'assistance aux victimes de votre région sur ce site : <http://www.maisonsdejustice.be/index.php?id=4717>

- Vous pouvez aussi porter plainte pour harcèlement à la police.

Le harcèlement est une infraction pénale. Si votre voisin est condamné pour harcèlement par un juge, il recevra des sanctions pénales. Pour porter plainte, rendez-vous au poste de police où un procès-verbal sera rédigé.

Pour en savoir plus : <https://www.unia.be/fr/domaines-daction/logement/conflits-de-voisinage#Portez-plainte-a-la-police>

## 4.5. REFUS DE DOMICILIATION

### > Cadre légal

La loi sur le registre de la population (domiciliation) du 16 juillet 1992 stipule qu'"*aucun refus d'inscription à titre de résidence principale ne peut être opposé pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire*". Cela signifie que la commune ne peut pas refuser de vous domicilier à l'endroit où vous habitez, par exemple, parce que le logement est insalubre ou qu'il se trouve sur un site de tourisme (camping par exemple).

Mais la loi du 9 novembre 2015 rend la domiciliation dans un de ces lieux "provisoire" tant que l'irrégularité n'est pas résolue.

**Le fait que la domiciliation soit provisoire ne vous donne pas moins de droits sociaux.**

Si la commune refuse l'inscription dans ses **registres de la population, une contestation** de la décision est possible **dans les 30 jours**.

### > Contester la décision de la commune

1. Demander la décision écrite de la commune.
2. Ecrire au Ministre de l'Intérieur en mentionnant :
  - toutes les informations (et documents) utiles pour que le Ministre puisse se faire une opinion correcte de la situation ;
  - les données complètes d'identification : nom, prénoms, date de naissance, adresse de la dernière résidence principale, numéro d'identification du registre national ;
  - date et signature du demandeur.

#### Ministre de l'Intérieur



Tél. : 02/518.21.40

Email : [CallCenterRRN@rrn.fgov.be](mailto:CallCenterRRN@rrn.fgov.be)

Direction générale Institutions et Population  
Parc Atrium  
Rue des Colonies, 11  
1000 Bruxelles

3. Traitement de la demande par le Ministre de l'Intérieur qui envoie un **délégué pour vérifier** la situation. La commune doit fournir le rapport des contrôles effectués sur place et les faits permettant de déterminer la résidence. Sur base de ces éléments, le délégué **confirme ou non la décision** de la commune. Une lettre recommandée est adressée au demandeur.
4. Faire appel de la décision  
Si la décision ne convient pas, **il existe un délai de 15 jours pour faire appel**.

## 4.6. UN IMMEUBLE MENACE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

Lorsqu'un bâtiment est de nature à compromettre la sécurité publique (ex : chutes de tuiles ou de briques sur la voie publique, instabilité de certains éléments d'un immeuble) la première chose à faire est d'en avertir le bailleur. Vous pouvez introduire une demande afin qu'un technicien du Service Logement se rende sur place :

- En sollicitant un rendez-vous auprès de la Ville de Charleroi afin de compléter votre demande.
- En introduisant une demande complète via le formulaire <https://www.charleroi.be/formulaire/demandeDenqueteDansLeCadreDeLaScuritPublique>

Service Logement / Ville de Charleroi

INFO

Tél. : 071/86.39.73 – 071/86.40.77  
Email : [amu.logement@charleroi.be](mailto:amu.logement@charleroi.be)

Maison communale annexe  
Place Destrée  
6060 Gilly

### ATTENTION !

*Si le danger est imminent, prenez directement contact avec les services de secours.*

## 4.7. DÉRATISATION ET DÉSINSECTISATION

La présence de nuisibles (rats, cafards, etc.) dans une habitation mise en location est souvent source de conflit entre propriétaires et locataires qui se rejettent la responsabilité afin de savoir qui va prendre en charge financièrement l'intervention visant à les éradiquer.

Si ces problèmes étaient présents lors de l'entrée dans les lieux, il appartient au propriétaire de prendre les mesures pour les éliminer (désinsectisation, dératisation, etc.).

Par contre, si les nuisibles ont été importés par le locataire ou que leur présence résulte d'un manque d'hygiène ou d'entretien de sa part, celui-ci assumera leur éradication et les frais qui y sont liés.

Il en va de même si la présence de ces indésirables résulte d'un cas fortuit. Dans ce dernier cas, le propriétaire devrait prendre à sa charge des travaux qui seraient jugés utiles pour éviter une nouvelle intrusion (ex : placement d'un filtre métallique, etc.).

En cas de désaccord, seul le juge de paix est habilité à trancher.

### Conseils pour éviter les nuisibles

- Limitez leurs cachettes en bouchant les fissures. Placez un filtre à fines mailles sur les bouches d'aération. Fermez les ouvertures autour des tuyaux et des gaines techniques. Vérifiez le joint du frigo.
- Ne surchauffez pas. Maintenez une température maximale de 19 à 20°C. En effet, les blattes se reproduisent et se développent plus rapidement à des températures élevées.
- Aérez votre logement chaque jour pendant +/- 15 minutes, matin et soir, été comme hiver ; en particulier les pièces humides comme la cuisine et la salle de bain.
- Nettoyez régulièrement les plans de travail et la table directement après le repas. Nettoyez régulièrement les électroménagers en enlevant bien toutes les taches de graisse.
- Contrôlez leur présence. Vérifiez vos sacs, vos vêtements au retour d'un lieu infesté. Contrôlez vos cartons, paniers au retour des courses. Nettoyez les objets achetés en occasion.
- Éliminez toute nourriture. Fermez et nettoyez régulièrement la poubelle. Placez tous les aliments dans des boîtes fermées (farine, sucre, céréales, biscuits). Ne laissez pas traîner de vaisselle sale.
- Éliminez l'humidité. Réparez les fuites d'eau. Videz les évier et les fonds de verre. Fermez le lave-vaisselle et la cuvette du WC. Essuyez la condensation après le ménage, la douche ou la cuisine. Isolez les conduites qui condensent. Videz le réservoir de vidange du frigo.

### Votre logement est déjà infesté ? Que faire ?

- Agissez rapidement ensemble - Avec les voisins et propriétaires concernés, traitez l'habitation au même moment sans oublier les parties communes.
- N'écrasez pas les cafards ! Les œufs peuvent rester collés à vos chaussures. Vous risqueriez de les répandre partout où vous passez.
- SOS Pollution est compétent dans la lutte contre les animaux dont l'abondance peut nuire : rats (fourniture de produits raticides et opérations de dératisation), pigeons (capture de pigeons en surnombre), insectes, etc. N'hésitez pas à joindre ce service pour recevoir de l'aide.
- Par ailleurs, si vous constatez la présence de nuisibles, de dépôts de déchets ou d'autres objets menaçant la salubrité publique et la propreté dans un immeuble ou sur un terrain privé, adressez-vous au service SOS Propreté de la Ville de Charleroi.

SOS Propreté / SOS Pollution –  
Ville de Charleroi

Tél. : 0800/240.63

Email : [interventions.PNV@charleroi.be](mailto:interventions.PNV@charleroi.be)

Rue appaumée 69  
6043 Ransart

INFO

## 5. QUITTER UN LOGEMENT

### 5.1. J'ORGANISE MON DÉMÉNAGEMENT

#### ■ QUELQUES MOIS AVANT LA DATE PRÉVUE :

- Si vous êtes locataire, n'oubliez pas d'envoyer votre renon selon les modalités du bail. Vous veillerez à effectuer toutes les petites réparations afin que votre **état des lieux de sortie** s'effectue sans aucun problème. L'état des lieux de sortie permet de savoir si des dégâts ont été causés pendant la durée du bail en le comparant à l'état des lieux d'entrée. Si **des dégâts** ont été occasionnés, les frais de réparations peuvent être récupérés sur le montant de la garantie locative. Si la garantie locative ne suffit pas à payer les dégâts, le locataire devra payer le surplus ; Consulter la fiche A 3.3. "Travaux à charge du/de la locataire et du/de la propriétaire".
- Contactez le bailleur afin d'**organiser** de commun accord les jours et heures de **visite** du bien pour les **candidats locataires** ;
- c'est le moment de décider si vous faites **appel à un déménageur professionnel ou pas**. Si c'est le cas, il est intéressant de contacter plusieurs entreprises (voir site de la chambre belge des déménageurs) afin de comparer les prix ;
- Prévoir un **camion ou une camionnette de déménagement** ou des amis avec des véhicules pour le transport de vos affaires ;
- Prévoir des personnes pour vous aider.

#### ■ QUELQUES SEMAINES AVANT LA DATE PRÉVUE :

- Contactez vos fournisseurs d'eau, gaz, électricité, téléphone, TV, Internet, etc., afin de transférer vos abonnements et compteurs.
- Faites modifier votre assurance habitation afin d'assurer correctement votre nouvelle habitation.
- Réservez, si nécessaire, un **emplacement de parking devant le logement que vous quittez et devant celui dans lequel vous allez emménager**. Pour cela, adressez-vous au **service Etudes et Mobilité de la police de Charleroi** au 071/21.06.23 ou 071/21.06.24 qui vous délivrera une autorisation d'interdire le stationnement avec laquelle vous pourrez aller retirer des panneaux au service logistique de la commune.
- Confirmez la **date prévue** auprès de votre propriétaire, du déménageur, etc.
- Avertissez votre employeur/école/lieu de stage ou de formation

#### À SAVOIR

*Un jour de congé est légalement prévu dans certaines entreprises !*

- Il vous est loisible de compléter, dans un des bureaux de Bpost, un **avis de changement d'adresse** qui permettra pour une période de 3 mois (renouvelable) le transfert de votre courrier vers votre nouvelle adresse. Ce service est payant.  
[www.bpost.be/fr/service-demenagement](http://www.bpost.be/fr/service-demenagement)

- Communiquez également votre **nouvelle adresse** à votre banque, votre organisme d'assurance, votre employeur, votre mutuelle, le CPAS, votre caisse d'allocation de chômage, aux sociétés de télédistribution, à l'école des enfants, aux sociétés de téléphonie mobile ou fixe etc.
- Emballez vos affaires dans des caisses solides et indiquez sur celles-ci ce qu'elles contiennent et les pièces dans lesquelles elles devront être placées.
- Emballez les verres et les objets qui cassent dans des papiers journaux.

#### ASTUCE

*Vous pouvez recevoir GRATUITEMENT des caisses dans certains supermarchés, renseignez-vous.*

#### ■ QUELQUES JOURS AVANT LA DATE PRÉVUE :

- **Nettoyez** le logement que vous allez occuper.
- **Videz, débranchez et essuyez votre frigo ainsi que votre congélateur, machine à laver et séchoir** au moins un jour à l'avance.
- Prévoyez des couvertures pour emballer et protéger vos meubles.
- Faites garder vos enfants (ainsi que vos animaux si vous en avez) le jour du déménagement.
- Prévoyez des sacs poubelles et une caisse en carton vides.
- Prévoyez de vous rendre au parc à conteneurs pour y jeter les encombrants ou les objets que vous ne voulez plus.

#### ■ EN QUITTANT VOTRE LOGEMENT :

- **Notez**, avec soin, sur votre état des lieux de sortie, le **relevé des compteurs** (gaz-eau-électricité), en accord avec le propriétaire.
- Laissez le logement propre.
- **Le jour du déménagement complétez le document de reprise des énergies (gaz et électricité)**. Il existe un document unique pour le gaz et l'électricité, valable pour tous les fournisseurs d'énergie. Il doit être rempli lors de l'emménagement ou du déménagement et envoyé au fournisseur.  
**Transmettez le document de déménagement au fournisseur d'énergie actuel pour clôturer le compte (si le contrat est au nom du locataire)**. Le fournisseur fera parvenir **une facture de clôture**.
- Complétez le document du compteur d'eau à renvoyer à la Société Wallonne des eaux.

#### ASTUCE

*Prenez une photo de vos compteurs pour en garder la trace en cas de perte du document de reprise*

### ATTENTION!

*Bien communiquer la nouvelle adresse*



- Pensez à déclarer votre **changement d'adresse** au sein de l'un des services population de la Ville de Charleroi.

Pour plus de renseignements sur la procédure, vous pouvez vous adresser à l'une des 5 maisons citoyennes suivantes en appelant le **071/86.00.00**.

Vous pouvez aussi introduire votre demande en ligne sur [www.charleroi.be](http://www.charleroi.be) (onglet "mes démarches").

- **Hôtel de Ville de Charleroi**  
Place Charles II  
6000 CHARLEROI  
Email : [population.charleroi@charleroi.be](mailto:population.charleroi@charleroi.be)
- **Maison communale annexe de Gilly**  
Place Destrée  
6060 GILLY  
Email : [population.gilly@charleroi.be](mailto:population.gilly@charleroi.be)
- **Centre Civique de Gosselies**  
Rue Junius Massau 4  
6041 GOSSELIES  
Email : [population.gosselies@charleroi.be](mailto:population.gosselies@charleroi.be)
- **Maison communale annexe de Marchienne-au-Pont**  
Place Kennedy  
6030 MARCHIENNE-AU-PONT  
Email : [population.marchienne@charleroi.be](mailto:population.marchienne@charleroi.be)
- **Maison communale annexe de Marcinelle**  
Avenue E. Mascaux, 100  
6001 MARCINELLE  
Email : [population.marcinelle@charleroi.be](mailto:population.marcinelle@charleroi.be)

## 5.2. QUELLES AIDES POUR MON DÉMÉNAGEMENT ?

### ■ PROXISERVICES (CPAS)

Proxiservices propose un service de jardinage, de la petite rénovation et vous aide à démonter des meubles à emporter par la Ressourcerie.

*Proxi-Services peut vous aider dans vos travaux de :*

- **Bricolage :**  
Rénovation de l'habitat : peinture, tapissage, etc.  
Travaux spécifiques : petits travaux de plomberie, d'électricité, d'isolation, de menuiserie, etc.  
Adaptation d'intérieur : pose d'une main courante, d'une barre de maintien, etc. (analyse réalisée par un ergothérapeute).
  - **Entretien d'espaces verts :**  
Jardinage : tonte de pelouse, taille de haies, désherbage, bêchage, etc.  
Petits travaux d'extérieur : réparation d'une clôture, nettoyage de cours et d'allées, etc.
- Les tarifs (de 8,00€ à 12,10€ de l'heure) sont calculés en fonction de vos revenus et/ou de votre situation sociale.

**Pour toute information complémentaire téléchargez le fascicule**  
[www.cpascharleroi.be/sites/default/files/users/user49/Insertion%20sociale/Proxi-services.pdf](http://www.cpascharleroi.be/sites/default/files/users/user49/Insertion%20sociale/Proxi-services.pdf)

#### Proxiservices (CPAS)



Tél. : 071/27.86.90

Email : [proxiservices@cpascharleroi.be](mailto:proxiservices@cpascharleroi.be)

Rue Jules Destrée, 139  
6001 Marcinelle

### ■ LES COMPAGNONS DÉPANNEURS

A l'extérieur de Charleroi, les Compagnons Dépanneurs aident les personnes qui sont en situation financière précaire. Leurs missions sont d'aider les personnes démunies à rénover leur habitat, en y effectuant des travaux de tapissage, de peinture ou en les meublant. Ils peuvent aussi réparer les fuites d'eau, des robinets ou déboucher des tuyauteries qui n'évacuent plus les eaux usées. Ils font également des petits déménagements.

La main-d'œuvre est gratuite. Néanmoins, il sera réclamé une participation minimale aux frais de déplacement et d'assurances des Compagnons Dépanneurs, ainsi que le montant des matériaux fournis.

L'asbl est constituée de 8 sections qui se partagent le territoire et offrent des services adaptés en fonction de leurs ressources humaines et matérielles.

**Vous souhaitez les contacter ?** Privilégiez le contact direct avec chaque section joignable par mail ([infoasbl@compagnonsdepanneurs.be](mailto:infoasbl@compagnonsdepanneurs.be)) ou par téléphone au **02/537.51.30**, tous les jours ouvrables de 9h30 à 12h00.

## ■ LA SECTION DES COMPAGNONS DÉPANNEURS DE LA BASSE-SAMBRE

Permanence du lundi au jeudi de  
8h30 à 16h30,  
le vendredi de 8h30 à 15h.

### Services proposés :

- peinture / (dé)tapissage ;
- petite plomberie (chasse d'eau, robinet) ;
- petits dépannages électriques ;
- tonte de pelouse ;
- déménagements (camion 17m<sup>3</sup> ou camionnette 7m<sup>3</sup>), démontage et montage de meubles.

### Compagnons Dépanneurs de la Basse-Sambre

Tél. : 071/74.40.96 ou 0476/90.87.29  
bassesambre@compagnonsdepanneurs.be

Rue des Glaces, 144/1  
5060 Auvélais

INFO

### Dépôt de meubles de seconde main

Rue Sainte-Barbe 73 - 5060 Tamines - 0498/ 25 79 11  
Ouvert tous les jours de 9h00 à 13h30

Pour plus d'infos : <https://www.compagnonsdepanneurs.be/contact>

## ■ LA RESSOURCERIE DU VAL DE SAMBRE

*Vous souhaitez vous débarrasser de vos biens et objets  
que vous n'utilisez plus ?*

La Ressourcerie du Val de Sambre est un **service gratuit de collecte à domicile des objets et encombrants** qu'ils soient en bon ou mauvais état comme le mobilier, les canapés, les électroménagers, etc.

**Vous pouvez contacter** la Ressourcerie, au **071/47.57.57** du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 12h30 à 16h.

Ce service qui fonctionne uniquement sur rendez-vous, concerne les citoyens d'Aiseau-Presles, Anderlues, Charleroi, Châtelet, Courcelles, Farciennes, Fleurus, Fontaine-L'Évêque, Gerpinnes, HSH/Nalines, Les Bons Villers et Montigny-le-Tilleul.

Pour plus d'infos : <https://revalsambre.be>

## ■ RECYCLERIE – ÎLOT MARCHIENNE-AU-PONT

La Recyclerie est un **service gratuit de collecte à domicile de vos biens plus volumineux et objets divers**.

### ATTENTION !

*Ces biens et objets doivent être en bon état. Il peut s'agir de mobilier, canapés, électroménagers, etc. L'ASBL récupère ces objets, les trie et les répare pour la revente à bas prix dans son magasin.*

Les enlèvements à domicile sont organisés le mercredi et le vendredi entre 9h et 17h.

### Recyclerie – Îlot Marchienne-Au-Pont

Tél. : 071/51.70.63  
Email : [recyclerie@ilot.be](mailto:recyclerie@ilot.be)

Rue de Beaumont, 344  
6030 Marchienne-au-Pont

INFO

## 5.3. JE RÉSILIE MON BAIL

### Qu'est-ce que la résiliation du bail ?

Il s'agit de l'interruption du contrat avant la date prévue par un courrier recommandé que l'on appelle préavis.

Pour le locataire, le préavis commence le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois pendant lequel le préavis a été reçu. Exemple : le préavis est envoyé courant du mois de juin, il commence le 1<sup>er</sup> juillet.

## ■ RÉSILIATION PAR LE LOCATAIRE

### POUR UN BAIL DE 9 ANS

Le contrat peut être interrompu à tout moment, moyennant :

- > un préavis de 3 mois ;
- > le paiement d'une indemnité équivalent à :
  - 3 mois de loyer s'il part au cours de la 1<sup>re</sup> année de location ;
  - 2 mois de loyer s'il part au cours de la 2<sup>e</sup> année de location ;
  - 1 mois de loyer s'il part au cours de la 3<sup>e</sup> année de location ;
  - Aucune indemnité à partir de la 4<sup>e</sup> année.

### POUR UN BAIL DE COURTE DURÉE

Vous pouvez mettre fin au bail à tout moment. Vous devez :

- > envoyer votre **préavis 3 mois à l'avance**
  - et
  - > payer une **indemnité équivalente à 1 mois** de loyer.
- Le préavis commence à courir le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit celui durant lequel le bailleur le reçoit.
- Imaginons que :*
- vous voulez quitter votre logement le 30 octobre 2023 ;
  - vous pouvez partir à tout moment ;
  - et vous devez envoyer un préavis 3 mois.

### Quand devez-vous envoyer votre préavis pour partir ?

Vous devez envoyer un préavis de 3 mois à l'avance, donc dans le courant du mois de juillet 2023 (Par sécurité, il est préférable d'envoyer votre courrier recommandé plusieurs jours ouvrables avant la fin du mois de juillet).

Le congé débutera le premier jour du mois qui suit (1<sup>er</sup> août 2023).

Si on retient la date de la réception du congé par le destinataire, votre bailleur doit avoir reçu votre lettre de préavis au plus tard le 31 juillet 2023.



## ■ LA RÉSILIATION PAR LE BAILLEUR

### POUR UN BAIL DE 9 ANS

Le contrat **peut être interrompu** au moyen d'un préavis de 6 mois.

#### > Pour occupation personnelle (ou sa famille proche) :

- à tout moment ;
- Pour être valable, le préavis doit indiquer :
  - le motif de la rupture (à savoir l'occupation personnelle) ;
  - l'identité de la personne qui va occuper le bien : soit lui, soit un membre de sa famille.

<https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/mon-propretaire-veut-occuper-le-logement-que-je-loue-peut-il-me-mettre-dehors-wallonie?o=7685>

#### > Pour travaux de rénovation :

- à la fin d'un triennat (3<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, ... année du bail) ;
- d'autres conditions :
 

<https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/mon-propretaire-veut-occuper-le-logement-que-je-loue-peut-il-me-mettre-dehors-wallonie>

#### > Sans motif :

- à la fin d'un triennat (3<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, ... année du bail) ;
- en payant une indemnité équivalente à 9 mois de loyer à la fin du 1<sup>er</sup> triennat (3 ans) et de 6 mois de loyer à la fin du 2<sup>e</sup> triennat (6 ans) ;
- un arrangement à l'amiable est toujours possible.

### POUR UN BAIL DE COURTE DURÉE

Pour les **baux signés avant le 1<sup>er</sup> septembre 2018** :

le contrat ne peut être interrompu, sauf si cela est prévu dans le bail ou que le bailleur et le locataire trouvent une solution d'un commun accord (celle-ci doit être mise par écrit)

Pour les **baux signés ou renouvelés au 1<sup>er</sup> septembre 2018** :

**le contrat peut être interrompu après la première année de location** et uniquement **pour occupation personnelle** (ou d'un membre de la famille du premier degré), moyennant :

- > un **préavis de 3 mois** ;
- > le paiement d'une indemnité d'**1 mois de loyer**.

## ATTENTION !

*Pour que le locataire quitte le logement à la fin du bail de courte durée, le bailleur doit :  
envoyer un préavis de 3 mois avant la fin du bail.  
Exemple : Le bail se termine le 31 août.  
Un préavis doit être envoyé avant le 31 mai.*

## ATTENTION !

*En cas de déménagement de personnes bénéficiant de l'ADeL, elles doivent avertir le service ADeL immédiatement après la prise en location du nouveau logement à l'adresse suivante :*

**Service Public de Wallonie**  
Département du logement - Service ADEL  
Rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100 JAMBES  
Tél. : 081/33.22.32 - Email : adel.dlog.dgo4@spw.wallonie.be

*Pour les personnes aidées par le CPAS de Charleroi, le dossier peut être introduit avec l'aide de la juriste de la Cellule Logement du CPAS de Charleroi sur rendez-vous à prendre par l'assistant-e social-e qui gère le dossier social.*

## 5.4. ETAT DES LIEUX DE SORTIE

L'état des lieux de sortie daté et signé par le locataire et le bailleur permet de :

- savoir si des **dégâts** ont été causés pendant la durée du bail en le comparant à l'état des lieux d'entrée. Si des dégâts ont été occasionnés, les frais de réparations peuvent être récupérés sur le montant de la garantie locative. Si la garantie locative ne suffit pas à payer les dégâts, le locataire devra payer le surplus ;
- libérer les lieux ;
- libérer la garantie locative.

**Le relevé des index** est à effectuer lors de l'état des lieux de sortie. Il faut **transmettre le document de déménagement au fournisseur d'énergie** actuel pour **clôturer le compte** (si le contrat est au nom du locataire). Le fournisseur fera parvenir **une facture de clôture**. **Attention de bien communiquer la nouvelle adresse**  
→ Voir fiche 5.4. "Etat des lieux de sortie".

## 5.5. LIBÉRATION DE LA GARANTIE LOCATIVE

Selon l'état des lieux de sortie, la garantie locative est :

- restituée totalement au locataire (pas de dégâts) ;
- répartie entre le bailleur et le locataire (quelques dégâts et estimation de ceux-ci) ;
- retenue entièrement par le bailleur (en fonction de l'estimation des dégâts).

### ATTENTION !

*Si la garantie se trouve sur un compte bloqué à la banque, il est important de signer le document de libération de la garantie locative, à l'issue de l'état des lieux de sortie.*

**Demandez ce document auprès de votre banque, dont voici un exemplaire-type :**

**Entre :**

(Nom - Prénom du propriétaire) .....	(Nom du locataire)
.....	
(Adresse) .....	(Adresse) .....
.....	
(Code postal + Ville) .....	(Code postal + Ville)
.....	

**Le Bailleur,** **Le Locataire,**

ci-après dénommés les Parties.

Est convenu ce qui suit :

**Objet : libération de la garantie locative**

Il est fait référence au contrat de bail pour le bien situé (Adresse complète)....., signé le (jj/mm/aaaa)....., ayant pour date de début (jj/mm/aaaa)..... et ayant pris fin le (jj/mm/aaaa).....

Une garantie locative d'un montant de (.....) euros a été constituée par le Locataire en début de bail, sous la forme suivante (indiquer précisément la forme de la garantie bancaire).....

Suite à l'état des lieux contradictoire qui a été établi le (jj/mm/aaaa)..... et aux formalités de fin de bail, les Parties conviennent que la garantie locative doit être libérée de la manière suivante :

- Libération au bénéfice du Bailleur : (.....) euros
- Libération au bénéfice du Locataire : (.....) euros

La libération ou la levée de la garantie n'emporte pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail.

Fait à ....., le (jj/mm/aaaa).....

**Signature du(des) bailleur(s) ou du représentant** **Signature du(des) locataire(s)**

# B. JE SOUHAITE DEVENIR PROPRIÉTAIRE

## 1. AIDES FINANCIÈRES EN CAS D'ACHAT

Il existe plusieurs organismes permettant de réaliser des crédits sociaux. Le crédit social permet à des personnes ayant un faible revenu (plafond) d'avoir accès à un crédit à l'acquisition d'une habitation unique (seule habitation de la personne avec pour vocation d'y résider).

### ■ CRÉDIT SOCIAL DE LA RÉGION WALLONNE

La Société Wallonne du Crédit Social coordonne 30 sociétés de crédit social qui fournissent des prêts sociaux pour la **construction, l'achat ou la transformation de maisons modestes**. Il faut demander le crédit dans la province sur laquelle se trouve la propriété.

Voici les contacts pour la région de Charleroi :

#### La Maison Ouvrière de l'arrondissement de Charleroi

Tél. : 071/31.03.87

Email : [suivi.maisonouvriere@gmail.com](mailto:suivi.maisonouvriere@gmail.com)

Rue de France, 34  
6000 Charleroi

INFO

#### Tous Propriétaires

Tél. : 071/36.44.11

Email : [6f.tonglet@tousproprietaires.be](mailto:6f.tonglet@tousproprietaires.be)

Avenue E. Mascaux, 737  
6001 Marcinelle

INFO

#### Infos générales : Société wallonne de crédit social

Tél. : 078/158.008

de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00

Rue de l'Ecluse 10,  
6000 Charleroi

INFO

#### La centrale du crédit hypothécaire Division Charleroi

Tél. : 071/70.05.89

Email : [info@c-ch.be](mailto:info@c-ch.be)

Grand Rue, 64  
6000 Charleroi

INFO

### ■ PRIME À L'ACQUISITION

C'est une aide financière d'un montant forfaitaire de 745€ octroyée par la Wallonie pour l'achat d'une habitation, neuve ou existante, **auprès du secteur public**. Il s'agit, par exemple, d'une maison vendue par une Société de Logement de Service Public, par une commune, par un C.P.A.S., par Bpost, par la S.N.C.B. etc. Grâce à cette prime, l'acquéreur peut obtenir, moyennant certaines conditions, une réduction des droits d'enregistrement à 0%.

[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/onglet "aides"](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/onglet%20aides)

### ■ LE CHÈQUE HABITAT

Le "Chèque Habitat" est un avantage fiscal en matière de crédit hypothécaire. Il vise à faciliter l'accès à la propriété, en particulier pour ceux qui disposent de revenus moyens ou modestes.

En effet :

- le montant du Chèque Habitat est plus important quand le revenu de l'individu est plus faible ;
- le montant du Chèque Habitat est plus important en fonction du nombre d'enfants à charge (125€/enfant) et ce, dès le premier enfant ;
- le Chèque Habitat soutient l'achat de la 1<sup>ère</sup> habitation et non la construction d'extension (véranda, abris de jardin, etc.).

[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/onglet "aides"](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/onglet%20aides)

### ■ FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE

*Vous avez au moins 3 enfants ou personnes à charge ?*

Que ce soit pour acheter, construire, rénover ou encore rembourser une dette immobilière onéreuse, le Fonds du Logement propose des **crédits hypothécaires à forte quotité, des taux d'intérêts intéressants et une panoplie de conseils pour vous permettre de concrétiser votre projet immobilier**.

Le Fonds distribue également :

- le prêt jeune à destination des moins de 35 ans ;
- le prêt intergénérationnel permettant l'accueil des aînés ;
- les crédits rénovation à 0 % assortis éventuellement des primes à la rénovation à destination de tous les types de ménages.

*Pour en savoir plus sur les conditions d'accès : <https://www.flw.be/emprunter/achat-famille-nombreuse/laccesspack-votre-credit-hypothecaire/les-conditions-daccess/>*

#### Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie

Tél. : 071/20.77.00

Email : [oa@flw.be](mailto:oa@flw.be)

rue de Charleville 34  
6000 Charleroi

*Permanences : uniquement sur rendez-vous*

INFO

#### Bureau régional de Charleroi – Service Crédit

Tél. : 071/20.77.60

Email : [oa@flw.be](mailto:oa@flw.be)

rue de Charleville 34  
6000 Charleroi

[www.flw.be](http://www.flw.be)

INFO



### ■ UNE ASSURANCE GRATUITE CONTRE LA PERTE DES REVENUS

Il s'agit d'une assurance qui protège l'emprunteur au cas où il perdrait ses revenus de manière involontaire au cours des 8 premières années du prêt hypothécaire.

*Vous trouverez les formulaires de demande, la procédure à respecter et les explications sur le site suivant :*  
[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/aides/aide?aide=apr](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/aides/aide?aide=apr)  
 Tél: 081 / 33 22 38 (de 9H à 12H du lundi au vendredi)  
 Mail: : apr.dlog.dgo4@spw.wallonie.be

## 2. OÙ TROUVER DES BIENS À ACHETER?

### ■ LES AGENCES IMMOBILIÈRES PRIVÉES :

Le plus simple est de consulter ces sites privés :

[www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)

<https://immo.vlan.be/fr>

[www.immotransit.be](http://www.immotransit.be)

[www.zimmo.be](http://www.zimmo.be)

### ASTUCE

Nous vous conseillons de vous enregistrer sur ces sites et de créer votre compte afin de pouvoir sélectionner plus facilement votre territoire et de gérer vos "favoris".

### ■ LA SAMBRIENNE, SLSP, PROPOSE DES BIENS À LA VENTE.

En pratique, les séances de vente se déroulent à la Maison des Notaires.

Priorités dans les enchères :

- les locataires de La Sambrienne ;
- les candidats locataires de La Sambrienne ;
- les locataires d'une autre SLSP ;
- les candidats locataires d'une autre SLSP ;
- les pouvoirs locaux ;
- Les personnes physiques ou morales de droit privé.

*Pour découvrir la liste des biens disponibles : <https://www.lasambrienne.be/acheter>*

*<https://ventes.appl.swl.be/>*



# C. JE SUIS PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR

*Avant de mettre un logement en location, le propriétaire-bailleur doit veiller à ce que celui-ci soit en ordre de :*

- permis de location, si nécessaire (voir conditions ci-dessous) ;
- permis d'urbanisme (par ex. pour la subdivision d'immeubles ou transformations urbanistiques) ;
- de sécurité incendie ;
- de certificat énergétique (PEB) ;
- de contrôle des installations de chauffage et électrique.

## 1. QUAND FAUT-IL UN PERMIS DE LOCATION?

*Un permis de location est obligatoire avant toute mise en location :*

- d'un **logement collectif** quelle que soit sa superficie ;
- d'un **petit logement individuel** dont la superficie habitable est inférieure ou égale à 28 m<sup>2</sup> ou d'une habitation légère. ;
- des habitations destinées à l'hébergement d'étudiants (Sauf si le kot est installé dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale) ainsi que les colocations à partir de 5 colocataires dans un logement de type unifamilial.

*Comment obtenir ce permis ?*

1. Je fais appel à un enquêteur privé agréé  
**liste :** [https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLocSloc=1](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLocSloc=1)  
qui, après visite des lieux, rédigera un rapport de visite et délivrera une attestation de conformité.
2. J'envoie ces documents accompagnés d'une déclaration de mise en location, d'un certificat PEB et du rapport de contrôle de l'installation de chauffage, par recommandé, au Service Logement.
3. Je recevrai un courrier de la part du Service Logement de la Ville de Charleroi afin de procéder à une dernière visite.
4. Suite à cette visite :
  - Soit je reçois mon permis de location par courrier, approuvé par le Collège communal de Charleroi.
  - Soit mon permis de location est refusé car toutes les exigences ne sont pas remplies. Je dispose d'un délai de 3 mois pour régulariser mon dossier.

La validité d'un permis de location est de 5 ans. Il faut donc penser à la renouveler !

*Dérogation :*

Ne sont pas visés les logements situés dans l'immeuble où habite le bailleur si l'immeuble comprend au maximum 2 logements loués et 4 locataires.

Ne sont pas visés non plus les logements de type unifamilial en colocation occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage.

INFO

Service Logement / Ville de Charleroi

Service administratif : 071/86.39.84 – 071/86.39.79 – 071/86.40.74

Service technique : 071/86.40.71 – 071/86.39.48 – 071/86.40.73

Service Social : 071/86.39.73 – 071/86.40.77

Email : [amu.logement@charleroi.be](mailto:amu.logement@charleroi.be)

Maison communale annexe  
Place Destrée  
6060 Gilly

## Logement collectif et permis de location

Un logement collectif est : [Code Wallon de l'habitation durable, art 1<sup>er</sup> 6°] "le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage" (décret du 1<sup>er</sup> juin 2017, art. 1<sup>er</sup>).

Le Gouvernement wallon a imposé les obligations suivantes au bailleur d'un logement collectif :

- Les accès au bâtiment ainsi qu'à chaque unité de logement doivent être munis de portes fermant à clef. Le locataire doit être mis en possession des clefs, en double exemplaire, nécessaires en vue d'accéder au bâtiment et aux parties qu'il occupe à titre individuel ;
- L'accès à chaque pièce d'habitation à usage individuel d'un même ménage doit pouvoir se faire sans devoir passer par une pièce d'habitation à usage individuel d'un autre ménage ;
- Tout WC, toute salle d'eau, toute salle de bain doit pouvoir être fermée à clef, sauf s'il s'agit d'un logement individuel et si, en cas de bâtiment comportant plusieurs logements, les locaux en question ne sont accessibles qu'au ménage occupant ce logement ;
- Des sonnettes individuelles doivent être prévues à l'entrée principale du bâtiment, de façon à ce que chaque ménage puisse être directement appelé ;
- Chaque ménage doit disposer d'une boîte aux lettres fermant à clé.

**Contactez le service logement de votre commune pour plus d'informations.**

## 2. PROPRIÉTAIRES DE KOTS : DEMANDEZ LE LABEL C MON KOT

### Les avantages du label

Vous êtes propriétaire d'un ou de plusieurs kots sur le territoire de la Ville de Charleroi? Introduisez votre demande afin que votre kot soit labellisé.

Le label est octroyé aux kots qui respectent les critères de qualité repris dans le règlement communal arrêtant les dispositions relatives à l'octroi du label "C Mon Kot" et "C Mon Kot +".



En obtenant le label "C Mon Kot" et/ou "C Mon Kot+", vous bénéficiez d'une plus grande visibilité auprès du jeune public et de leurs parents puisque votre ou vos logement(s) seront signalés sur le site internet de la ville de Charleroi ([www.charleroi.be](http://www.charleroi.be)) ainsi que sur les sites internet des partenaires de l'enseignement supérieur de Charleroi.

### Comment obtenir le label ?

Pour introduire une demande de label, le bailleur/la bailleuse doit remplir le formulaire d'octroi du label "C Mon Kot" ou "C Mon Kot +"

<https://www.charleroi.be/vivre/logement-urbanisme/label-c-mon-kot>

Le dossier de candidature doit contenir également les documents suivants :

- Un contrat de bail signé et enregistré respectant la législation sur les baux étudiant-e-s
- Si le kot n'est momentanément pas loué, le bailleur/la bailleuse s'engage à transmettre le bail dans les 2 mois de sa signature.
- Un certificat PEB valide.

La demande peut être introduite :

soit par courriel : [cmonkot.logement@charleroi.be](mailto:cmonkot.logement@charleroi.be)

soit par courrier recommandé :  
Service Logement de la Ville de Charleroi  
Maison communale Annexe  
Place Destrée  
6060 Gilly

Dès réception du dossier de candidature, celui-ci sera analysé et une visite du logement sera programmée par les technicien-ne-s du service Logement.

## 3. LOUER EN RESPECTANT LA LÉGISLATION ANTIDISCRIMINATION

Tout propriétaire doit respecter la législation visant à lutter contre les discriminations qui interdit de discriminer sur base d'une série de caractéristiques dites "protégées" (comme l'origine, le handicap, l'âge, le sexe, la provenance des revenus, etc.).

Pour lutter contre les discriminations dans l'accès au logement, Unia, le Service Public de Wallonie, Federia (la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique) et l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes ont élaboré un formulaire-type à destination des agences immobilières et des propriétaires. Avec ce nouvel outil, les acteurs du marché du logement pourront désormais sélectionner les candidats-locataires sans discriminer.

## 3.1. UTILISER LE FORMULAIRE TYPE À COMPLÉTER PAR LES CANDIDATS-LOCATAIRES APRÈS LA VISITE DU BIEN

RENSEIGNEMENTS CANDIDAT.E.S LOCATAIRE.S À COMPLÉTER APRÈS LA VISITE DU BIEN		
CE FORMULAIRE NE CONSTITUE PAS UN CONTRAT ET N'ENGAGE EN RIEN LE LOCATAIRE, L'AGENCE ET LE PROPRIÉTAIRE DU BIEN.		
<b>ETAPE 1 – Suite à la visite du bien</b>		
ADRESSE DU BIEN VISITÉ : ..... .....		
LE/LA/LES CANDIDAT.E.S (SUIVANT LE CAS)		
<b>Renseignements</b>	<b>Candidat.e A</b>	<b>Candidat.e B</b>
NOM		
PRENOM		
ADRESSE DE CONTACT : mail ou postale		
TEL. FIXE OU GSM		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Composition du ménage :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre d'adulte(s) : _____</li> <li>○ Nombre d'enfant(s) : _____</li> <li>○ Animaux de compagnie<sup>1</sup> : _____ (nombre et sorte) (hors animaux d'assistance)</li> </ul> </li> <li>• <b>Ressources financières<sup>2</sup></b> (joindre les justificatifs au choix du locataire comme par exemple : fiche de salaire, avis d'imposition, preuves de revenus de remplacement, attestation de solvabilité de la banque, extraits de compte, etc....) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Candidat.e A :</b> _____</li> <li>○ <b>Candidat.e B :</b> _____</li> </ul>                     Si vos revenus sont plutôt limités par rapport au montant du loyer, vous pouvez renforcer votre candidature en demandant différentes références à votre bailleur actuel, en s'assurant de son accord préalable, ou en apportant une caution.                 </li> </ul>		
<small><sup>1</sup> Concernant les informations relatives à la détention d'animaux domestiques, le bailleur justifie d'un intérêt légitime visant à déterminer si une telle détention permet le maintien du bien en l'état et/ou n'est pas en mesure de créer des nuisances pour le voisinage. En aucun cas, le bailleur ne pourra utiliser ces informations pour exclure directement tout candidat locataire détenant un animal de compagnie, sans un examen circonstancié.</small>		
<small><sup>2</sup> En ce compris les allocations familiales et rentes alimentaires.</small>		

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En cas de précédente location :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les preuves du paiement des trois derniers mois de loyer (à joindre)</li> </ul> </li> </ul> Fait à _____ le _____  Signature du ou des candidat.e.s locataire.s  <b>BGD :</b> Pour certaines catégories de bailleurs, afin de vous conformer aux obligations en matière de protection des données à caractère personnel, nous vous invitons à joindre à la présente une information relative au(x) traitement(s) de données à caractère personnel. Un modèle est téléchargeable sur le site *****
<b>ETAPE 2 – SI VOTRE CANDIDATURE EST RETENUE, LES INFORMATIONS SUIVANTES VOUS SERONT DEMANDÉES EN VUE DE LA CONCLUSION DU CONTRAT</b>  Date de naissance, Numéro de registre national, marié.e.s / cohabitant.e.s légaux/les  Certaines informations, telles que le lieu et la date de naissance sont requises par la législation anti-blanchiment <sup>3</sup> . Elles ne seront demandées qu'au(x) à la candidat.e.s retenu.e.s pour conclure le bail. Les références du Registre national sont quant à elles imposées par le SPF Finances pour procéder à l'enregistrement du contrat de bail  Formulaire réalisé en collaboration avec 
<small><sup>3</sup> Loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces</small>

## 3.2. CONSEILS POUR RESPECTER LA LÉGISLATION

- Rédiger l'annonce en formulant les conditions de location de manière **simple et claire**, sans mention discriminatoire, et en n'oubliant pas de préciser le montant du loyer et des charges communes.
- Utiliser des **critères objectifs de sélection** : capacité de paiement du loyer, superficie du bien, disposition des lieux, etc.
- Évaluer la solvabilité d'un candidat locataire en se basant sur le montant de ses **revenus pris dans leur ensemble** (en y incluant, par exemple, les allocations familiales, la pension alimentaire, etc.) mais aussi sur les autres garanties offertes par le candidat (preuve de paiement des loyers précédents, réserves financières, etc.).
- Établir un **état des lieux d'entrée**.
- Mentionner dans le contrat de bail que le bien ne pourra **accueillir qu'un certain nombre de personnes** étant donné sa superficie. Les critères de surpeuplement sont repris dans les différentes réglementations régionales en vigueur.
- Prévoir dans le contrat de bail qu'une **visite annuelle du logement** sera effectuée par le propriétaire après avertissement préalable. Cette visite permet de vérifier que le logement est correctement entretenu et peut aussi être l'occasion d'aborder certains problèmes entre parties.

## 4. LOUER VOTRE BIEN ET DEVENIR PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE

### 4.1. VIA L'AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE CHARLEROI - LOGEMENT

Vous souhaitez louer votre logement sans vous tracasser de la gestion de la location ? Vous disposez d'un logement inoccupé ?

Alors faites appel à l'Agence Immobilière Sociale Charleroi - Logement (AIS) pour lui confier la gestion de votre logement.

*L'AIS est l'intermédiaire entre propriétaires et locataires.*

Par le biais d'un mandat de gestion, l'AIS garantit une tranquillité maximale au propriétaire.

Elle assure :

- la recherche d'un locataire ;
- la rédaction des baux ;
- les états des lieux ;
- le contrôle des obligations locatives des propriétaires et des locataires ;
- le paiement régulier des loyers ;
- la maintenance technique de chaque logement ;
- la remise en état du logement en fin de location. L'AIS prend donc en charge tous les dégâts causés dans le logement suite à location.
- une médiation en cas de conflits entre propriétaires et locataires.
- De plus, elle permet l'exonération ou réduction du précompte immobilier et l'accès à des aides pour réaliser des travaux.

### ATTENTION !

*C'est la localisation du logement qui détermine l'AIS à contacter.*

<https://www.uwais.be/contactez-une-ais/>

Agence Immobilière Sociale  
Charleroi Logement

INFO

Tél. : 071/32.00.72  
Email : [info@ais-charleroi.be](mailto:info@ais-charleroi.be)

Boulevard Jacques Bertrand 48/1  
6000 Charleroi

## 4.2. VIA L'HABITAT SOLIDAIRE GROUPÉ

En mettant en location votre bien pour monter un Habitat Groupé Solidaire

Un Habitat Groupé Solidaire est, d'après le Code Wallon du Logement, un logement disposant d'au minimum un **espace collectif** et occupé par **plusieurs ménages** dont au moins un en situation de **précarité sociale**, disposant chacun d'au minimum un espace privatif, qui sont **engagés entre eux, par écrit, dans un projet de vie solidaire**.

Si vous êtes propriétaire et souhaitez que votre bien immobilier serve à un tel projet, Habitat et Participation peut vous aider à monter le projet, à prendre contact avec la commune, à réfléchir à des personnes qui pourraient être intéressées par votre projet.

N'hésitez pas à prendre contact avec le service APL pour plus d'informations.

INFO

Habitat et Participation

010/45.06.04

[apl@habitat-participation.be](mailto:apl@habitat-participation.be)  
[contact@habitat-participation.be](mailto:contact@habitat-participation.be)

Traverse d'Esopé, 6 (5<sup>e</sup> étage)  
1348 Louvain-la-Neuve

## 4.3. GRÂCE AU CAPTEUR LOGEMENT

Le Capteur logement travaille en relation avec les différents organismes en lien avec la précarité aiguë dans le grand Charleroi. Il vous permet de trouver rapidement un locataire et vous accompagne à chaque étape de la location (visite, choix du candidat locataire, signature du bail, état des lieux, etc.).

Vous êtes propriétaire et vous souhaitez vous investir dans un projet "logement" qui a du sens ? N'hésitez pas à contacter le Relais Social pour rencontrer le capteur logement.

INFO

Relais social de Charleroi  
Capteur logement

Tél. : 071/50.67.31 - 0497/07.49.02

Rue d'Angleterre, 10  
6000 Charleroi

## 4.4. GRÂCE À L'ASSOCIATION DE PROMOTION DU LOGEMENT RELOGEAS

Sans toit, aucune perspective n'est possible. Chez Relogeas, nous collaborons avec des propriétaires solidaires (personnes morales ou physiques) soucieuses de mettre à disposition leur bien immobilier (mandat de gestion, bail emphytéotique, convention etc.) pour des personnes en difficultés, sans-abri ou mal logées et prioritairement en voie d'insertion socioprofessionnelle.

Relogeas accompagne socialement et techniquement les locataires tout au long de leur occupation pour les aider à s'approprier le logement et s'y stabiliser dans le respect des obligations de chacune des parties. Comme les AIS, nous pouvons donner accès aux financements de prêts, aux subventions et à l'exonération partielle ou totale du précompte immobilier.

INFO

Relogeas

Tél. : 071/31.40.07 - 0473/62.46.92  
Email : [annecatherine.rizzo@relogeas.be](mailto:annecatherine.rizzo@relogeas.be)

Rue Monceau-Fontaine, 42/11  
6031 Monceau-Sur-Sambre

## 4.5. GRÂCE À L'ASSOCIATION DE PROMOTION DU LOGEMENT "CHEZ TOÏT" DE COMME CHEZ NOUS

Le service "Chez Toït" collabore avec des propriétaires publics et privés afin de permettre l'accès au logement aux personnes en situation de sans-abrisme et de très grande précarité. Il peut s'agir de mandat de gestion, de convention d'occupation précaire (pour du logement de transit par exemple), de contrat de bail ou tout autre contractualisation (emphytéose). Le propriétaire peut rester maître de son logement ou le confier à l'APL sous diverses formes.

Un accompagnement social et technique des personnes est assuré dans le cadre de la pédagogie de l'habiter et pour aider le locataire à reprendre en main sa trajectoire de vie. "Chez Toït" aide aussi le propriétaire pour avoir accès aux financements des prêts, aux diverses subventions et à l'exonération partielle ou totale du précompte immobilier.

Le service "Chez Toït" c'est 25 années d'expérience pour vous accompagner dans votre vocation de propriétaire solidaire.

**INFO**

**Chez Toït - Comme Chez Nous**

Tél. : 071/30.23.69

Email : [contact@asblcommecheznous.be](mailto:contact@asblcommecheznous.be)

Rue de Charleville, 36C  
6000 Charleroi

## 4.6. EN METTANT EN LOCATION VOTRE BIEN POUR MONTER UN HABITAT GROUPÉ SOLIDAIRE

Un Habitat Groupé Solidaire est, d'après le Code Wallon du Logement, un logement disposant d'au minimum **un espace collectif** et occupé par **plusieurs ménages** dont au moins un en situation de **précarité sociale**, disposant chacun d'au minimum un espace privatif, qui sont **engagés entre eux, par écrit, dans un projet de vie solidaire**.

Si vous êtes propriétaire et souhaitez que votre bien immobilier serve à un tel projet, Habitat et Participation peut vous aider à monter le projet, à prendre contact avec la commune, à réfléchir à des personnes qui pourraient être intéressées par votre projet.

*N'hésitez pas à prendre contact avec le service APL pour plus d'informations :  
Email : [apl@habtiat-participation.be](mailto:apl@habtiat-participation.be)*

## 5. LES DROITS ET DEVOIRS DU/DE LA LOCATAIRE ET DU/DE LA PROPRIÉTAIRE

### À SAVOIR

*Les chapitres liés aux droits et aux devoirs font référence au Décret relatif au bail d'habitation du 15 mars 2018. Il est donc important de respecter les termes utilisés dans ces textes légaux. Ces textes ne font pas référence au/à la propriétaire, mais bien au « bailleur ». Le bailleur est en effet celui qui contracte le bail d'habitation. Il n'est pas nécessairement le propriétaire du logement.*

### 5.1. LES DROITS DU/DE LA LOCATAIRE ET DU/DE LA PROPRIÉTAIRE

#### > LE LOCATAIRE a le droit de/au :

##### ■ VIVRE DANS UNE HABITATION EN BON ÉTAT, SAIN ET SALUBRE

Chaque logement mis en location doit respecter les critères minimaux de salubrité.

Les critères minimaux de salubrité sont :

- la stabilité ;
- l'étanchéité ;
- les installations électriques et de gaz ;
- la ventilation ;
- l'éclairage naturel ;
- l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage ;
- la structure et la dimension du logement ;
- la circulation au niveau des sols et des escaliers ;
- l'impact du bâtiment sur la santé des occupants.

Si votre logement ne semble pas respecter les critères minimaux de salubrité, plusieurs solutions s'offrent à vous afin de faire respecter vos droits → Voir 4.2. "Mon logement est insalubre".

##### ■ RESTER DANS LE LOGEMENT EN CAS DE DÉSACCORD

Le bailleur ne peut pas décider seul d'expulser un locataire. Seul un juge de paix peut ordonner une expulsion et **seul un huissier de justice peut la mettre en œuvre**. Coordonnées justice de paix → Voir page 66.

##### ■ RESPECT DE LA VIE PRIVÉE

Le bailleur ne peut pas entrer dans le logement sans la permission du locataire.

##### ■ VÉRIFIER QUE L'INDEXATION DU LOYER EST CORRECTEMENT CALCULÉE

Comment calculer l'indexation et à quel moment ?

<https://www.wallonie.be/fr/demarches/indexer-un-loyer>

### ■ DEMANDER AU BAILLEUR LES DOCUMENTS QUI PERMETTENT DE VÉRIFIER LES CALCULS DE CHARGES

En tant que locataire, vous pouvez demander au bailleur le décompte des charges, les factures d'énergie, les relevés de compteurs, etc. Le bailleur doit également vous transmettre le détail des calculs qu'il a effectués pour arriver au montant final des charges.

Si l'immeuble se trouve dans une copropriété, vous pouvez demander à consulter les factures et le détail des calculs auprès de la personne qui assure la gestion de l'immeuble.

### ■ DEMANDER LA RÉDUCTION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER POUR ENFANTS À CHARGE (MINIMUM 2 ENFANTS)

En tant que locataire, vous pouvez faire bénéficier votre bailleur de réductions de son précompte immobilier grâce à votre situation familiale (enfants à charge, handicap). En pratique, la réduction est appliquée sur le précompte immobilier à payer par votre bailleur. En tant que locataire, vous pouvez ensuite déduire cette somme du loyer. Cette réduction n'a lieu qu'une fois par an.

Attention cette décision n'est pas automatique, il faut que la demande soit faite (soit par le bailleur, soit par le locataire).

<https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-reduction-du-precompte-immobilier>

### > LE BAILLEUR a le droit de :

#### ■ FIXER LE LOYER LIBREMENT

Le montant du loyer ne peut être modifié pendant le contrat de bail sauf si des travaux réalisés par le bailleur améliorent le confort du logement ou si le bailleur fait les démarches nécessaires pour obtenir la révision du loyer. *Cette révision ne peut se faire qu'à la fin de chaque période de trois ans, uniquement entre le neuvième mois et le sixième mois qui précèdent l'expiration de cette période.*

Il existe une grille indicative des loyers qui a pour but d'objectiver le montant du loyer en fonction des caractéristiques intrinsèques du logement. (cf. 1.6. Je consulte la grille indicative des loyers).

#### ■ INDEXER LE LOYER

L'indexation peut se faire une fois par année de location, et ce, au plus tôt à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, c'est-à-dire : la date à laquelle le bail a "commencé" et que le locataire a eu la possibilité d'entrer dans les lieux. Par exemple, vous avez signé le bail le 1<sup>er</sup> octobre 2021 pour une entrée dans les lieux au 1<sup>er</sup> novembre 2021. Le bailleur pourra demander l'indexation du loyer au plus tôt le 1<sup>er</sup> novembre 2022.

Qu'en est-il si le bailleur se réveille le 1<sup>er</sup> mai 2023 ? Peut-il revenir en arrière et réclamer le paiement des arriérés d'indexation depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2022 ? La réponse est négative. En effet, la loi prévoit que l'indexation ne peut être demandée que pour les 3 mois précédant la demande d'indexation. Ainsi, en date du 1<sup>er</sup> mai 2023, le bailleur pourra demander, en plus de l'indexation du mois de mai 2023 (et des mois à venir), l'indexation des mois d'avril 2023, mars 2023 et février 2023.

Pour calculer l'indexation de votre loyer :

[www.statbel.fgov.be](http://www.statbel.fgov.be) (dans recherche, taper «indexer loyer»)

### ■ VISITER LE BIEN LOUÉ

Le bailleur conserve un droit de visite afin de s'assurer que le logement est entretenu en personne prudente et raisonnable. Mais cette visite doit être convenue avec le locataire et réalisée en sa présence. Le bailleur peut prévoir, dans le contrat de bail, une ou plusieurs visites du logement en cours de bail.

Une fois son habitation louée, le bailleur est tenu de respecter la vie privée de son ou ses locataires. Concrètement, il ne peut plus accéder au bien sans l'autorisation du ou des locataires (respect de la vie privée).

## ATTENTION !

*Le bailleur peut avoir un double des clés du logement, mais ne pourra les utiliser qu'avec l'accord du locataire.*

## 5.2 LES DEVOIRS DU/DE LA LOCATAIRE ET DU/DE LA PROPRIÉTAIRE

### > LE LOCATAIRE a le devoir de :

#### ■ PAYER LE LOYER ET ÉVENTUELLEMENT LES CHARGES À LA DATE PRÉVUE

Il est conseillé de régler les paiements par virement bancaire afin de d'en conserver la trace. En cas de retard, le locataire risque de devoir payer des intérêts voire d'être expulsé sur base d'une décision rendue par le juge de paix.

#### ■ GÉRER LE LOGEMENT EN PERSONNE RESPONSABLE :

- respecter le cas échéant le règlement d'ordre intérieur, dont le locataire a reçu une copie en même temps que le bail et l'état des lieux d'entrée ;
- entretenir et réparer ce qui est à la charge du locataire ou les dégâts occasionnés → Voir 3.3. "Travaux à charge du/de la locataire et du/de la propriétaire" ;
- prévenir rapidement le bailleur en cas de problème dans le logement → Voir 4.1. "Les démarches en cas de problème dans le logement) ou en cas de travaux à effectuer" ;
- ne pas faire de transformations ou de travaux sans l'accord du bailleur ;
- ne pas sous-louer ou céder le bail sans l'accord du bailleur ;
- en cas de vente ou de location, le locataire doit laisser visiter les lieux selon ce qui est prévu par le bail ;
- prévenir le bailleur si le locataire quitte le logement ("donner un préavis"). Les modalités et les délais pour quitter un logement dépendent du type de bail signé → Voir 5. "Quitter un logement".

#### ■ PRENDRE UNE ASSURANCE HABITATION (AUSSI APPELÉE ASSURANCE INCENDIE)

L'assurance incendie protège contre des dommages occasionnés aux briques, au mobilier mais aussi à des tiers (voisins...). Elle indemnise en cas d'incendie, de dégâts des eaux, de catastrophes naturelles, de tempêtes, grêles, bris de verre, vol, vandalisme et dommage électrique. **Il est obligatoire que le locataire s'assure.** En effet, le décret régional prévoit que le locataire est responsable sauf s'il prouve que ce n'est pas de sa faute. La meilleure source d'information est l'organisme assureur lui-même : il précisera le montant de l'assurance, il identifiera le type de dégâts couverts, etc.

L'assurance incendie est à charge du locataire.

● **Si le bail a été conclu avant le 1<sup>er</sup> septembre 2018 :**

Prendre une assurance incendie n'est **pas une obligation légale, mais le contrat de bail peut l'imposer**. Si le locataire n'a pas d'assurance incendie alors que le contrat l'exige, le juge de paix peut l'imposer à la demande du bailleur qui pourrait également demander la rupture du bail pour faute.

● **Si le bail a été conclu à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2018 :**

Prendre une assurance incendie est une **obligation légale** pour le locataire **sauf s'il y a un accord avec le bailleur et que le contrat de bail le prévoit**. Le locataire doit avoir cette assurance avant d'entrer dans le logement.

**ATTENTION !**

*Quel que soit le moment où un bail a été conclu, il est vivement recommandé au locataire de prendre une assurance habitation. En effet, en cas de sinistre, il devra payer pour les dégâts occasionnés par l'incendie sauf s'il peut prouver qu'il n'a commis aucune faute ou négligence l'ayant provoqué. Attention: cette preuve n'est pas toujours facile à apporter.*

■ **AVERTIR LE BAILLEUR EN CAS DE PROBLÈME DANS LE LOGEMENT**

→ Voir Chapitre 3 "Habiter un logement"

■ **AVERTIR LE BAILLEUR S'IL SOUHAITE QUITTER LE LOGEMENT ("DONNER UN PRÉAVIS")**

Les modalités et les délais pour quitter un logement dépendent du type de bail signé

→ Voir 5.3. "Je résilie mon bail"

■ **NE PAS EFFECTUER DE TRANSFORMATIONS OU TRAVAUX SANS L'AUTORISATION DU BAILLEUR**

> **LE BAILLEUR a le devoir de :**

■ **METTRE À DISPOSITION UN LOGEMENT DÉCENT QUI NE PORTE PAS ATTEINTE À LA SÉCURITÉ OU À LA SANTÉ DU LOCATAIRE**

Le logement doit être en ordre de :

- permis de location pour les logements individuels d'une superficie habitable inférieure ou égale à 28 m<sup>2</sup>, les logements collectifs et les habitations légères ;
- permis d'urbanisme (par ex. pour la subdivision d'un bâtiment en plusieurs logements) ;
- sécurité incendie ;
- certificat énergétique (PEB) ;
- de contrôle des installations de chauffage et d'électricité.

Il est tenu de remettre au locataire les justificatifs des entretiens (chaudière, ramonage, etc.) lors de la signature du contrat de bail.

■ **METTRE À DISPOSITION UN LOGEMENT QUI RESPECTE LES CRITÈRES MINIMAUX DE SALUBRITÉ**

Un logement est considéré comme salubre dès lors qu'il répond aux critères minimaux de salubrité, de sécurité et d'habitabilité fixés par le Code wallon du Logement et de l'Habitation durable et à ses arrêtés d'exécution.

Le bailleur qui souhaite louer son bien est donc tenu de les respecter.

■ **INSTALLER DES DÉTECTEURS D'INCENDIE**

Il incombe au bailleur du logement de **supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement de ces détecteurs**. Il incombe au locataire de les entretenir et de prévenir le bailleur sans délai en cas de dysfonctionnement.

En Wallonie, un détecteur doit être placé dans tous les logements, chambres et kots étudiants compris. Un détecteur doit être placé à chaque étage, et deux détecteurs si la superficie de l'étage dépasse 80 m<sup>2</sup>.

On entend par détecteur d'incendie, l'appareil de surveillance de l'air qui avertit, par un signal sonore, de la présence d'un niveau de fumée ou de gaz dégagé par la combustion. L'appareil doit être certifié par un organisme reconnu par le Gouvernement wallon.

■ **RÉALISER LES TRAVAUX À SA CHARGE**

→ Voir 3.3. "Travaux à charge du/de la locataire et du/de la propriétaire".

■ **LE BAILLEUR DOIT-IL PRENDRE UNE ASSURANCE INCENDIE ?**

Non. Le bailleur n'est pas obligé, légalement, d'avoir une assurance incendie également appelée assurance habitation.

Lors de la conclusion d'un contrat de crédit hypothécaire pour financer un immeuble, le prêteur oblige l'emprunteur à assurer l'immeuble financé.

L'immeuble sert de garantie au prêteur en cas de défaut de paiement.

Avoir une assurance incendie est donc très souvent obligatoire contractuellement.

Toutefois, avec ou sans crédit hypothécaire, il est vivement conseillé d'avoir une assurance incendie pour faire face aux réparations nécessaires en cas de sinistre.

## ■ ENREGISTRER LE CONTRAT DE BAIL ET L'ÉTAT DES LIEUX AUPRÈS DU BUREAU DE SÉCURITÉ JURIDIQUE

L'enregistrement du bail, des avenants au contrat de bail et des états des lieux est obligatoire. Il s'agit d'une obligation fiscale à charge du bailleur.

L'enregistrement du bail est gratuit s'il est fait dans les 2 mois de la signature du bail. L'obligation d'enregistrement s'applique aussi aux baux de résidence secondaire, aux kots d'étudiant, aux sous-locations, aux cessions de bail d'immeuble ou de parties d'immeuble, etc.

L'enregistrement se fait auprès de :  
Bureau de sécurité juridique  
Charleroi 1 (Bureau de l'enregistrement).

**Bureau de sécurité juridique  
Charleroi 1**

INFO

Tél. : 02/572.57.57  
rzs.j.bureau.charleroi1@minfin.fed.be

Rue Jean Monnet, 14 Bte 49  
6000 Charleroi

*Comment faire pour enregistrer un contrat de bail ?*

<https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement-bail#q7>

## ■ ENREGISTRER MON CONTRAT DE BAIL EN LIGNE VIA "MYRENT"

MyRent est une manière simple et rapide de faire enregistrer le contrat de bail d'un immeuble.

Simple parce que l'application vous apporte une aide précieuse à chaque étape du processus. Rapide puisque vous déposez votre contrat de bail en ligne, sans vous déplacer.

<https://finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent/Acces>

# 6. TRAVAUX À CHARGE DU/DE LA LOCATAIRE ET DU/DE LA PROPRIÉTAIRE

## > Responsabilité du locataire

Le locataire doit entretenir et maintenir son logement en bon état.

## ■ ENTRETIENS, TRAVAUX ET RÉPARATIONS LES PLUS COURANTS À CHARGE DU LOCATAIRE

- Le nettoyage ;
- Le cirage du parquet ;
- Les petits entretiens tels que le ramonage de la cheminée, la purge des radiateurs, etc. ;
- L'entretien et le détartrage de la chaudière ;
- Les petites réparations aux appareils électriques (hotte de cuisine, réfrigérateur) comme le remplacement des lampes de contrôle, remplacement des boutons de réglage, remplacement des piles, etc. ;
- Le graissage et l'entretien du mécanisme des volets ;

- Le remplacement de joints à la robinetterie ;
- Les réparations au plafonnage (coups provoqués par des objets divers) ;
- Le retrait des clous et chevilles et le colmatage des trous ;
- Les réparations de ce qu'il abîme ou de ce que ses invités abîment ;
- Le remplacement de vitres cassées ;
- Le remplacement d'un pommeau de douche ;
- L'entretien et le remplacement des prises ;
- ...

*Pour en savoir plus : [https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/index.php/bail/theme/11](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/bail/theme/11)*

## > Responsabilité du bailleur

Les travaux ne relevant pas des réparations locatives sont à la charge exclusive du bailleur tout au long de la durée du bail.

## ■ TRAVAUX ET RÉPARATIONS LES PLUS COURANTS À CHARGE DU BAILLEUR

- Travaux résultant de l'usure normale (ex : retapisser après 9 ans) et de la vétusté (ex : remplacer une vieille chaudière).
- Travaux de cas de force majeure (ex : un cambriolage).

Voici quelques exemples :

- La remise aux normes et la réparation des réseaux d'électricité et de gaz, du système de ventilation, des systèmes de chauffage ;
- L'alimentation en eau potable ;
- Le changement d'un robinet ou d'un mitigeur ;
- La réparation des canalisations et de la tuyauterie ;
- Le remplacement de la chaudière ;
- Le détartrage d'un chauffe-eau électrique ;
- Le remplacement de revêtement du sol dû à sa vétusté ;
- Le remplacement des fenêtres en cas de vétusté.

## ATTENTION!

*L'incendie relève en principe de la responsabilité du locataire → Voir page 51.*

## À SAVOIR

*Pour vous aider à savoir qui du bailleur ou locataire doit prendre en charge tels ou tels travaux, vous pouvez consulter la liste exemplative des réparations les plus courantes du SPW*

[www.lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/bail/theme/11](http://www.lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/11)

*Le bailleur et le locataire peuvent se mettre d'accord pour que les travaux soient pris en charge par le locataire, en contrepartie d'une exonération de loyer temporaire. Cet accord doit faire l'objet d'une clause spécifique, inscrite dans le contrat de bail de location. Cette clause doit préciser les travaux qui seront effectués par le locataire et les modalités de leur imputation sur le loyer.*

### > Que faire si des travaux doivent être réalisés par le bailleur ?

1. S'assurer que les travaux sont bien à sa charge.
2. Avertir le bailleur par téléphone (pour la rapidité) **et** par écrit (pour la preuve).

Si le bailleur ne répond pas, s'adresser au juge de paix pour demander une procédure en conciliation → Voir 4.1. "Les démarches en cas de problème dans le logement".

**Exemple :**

*(Nom - Prénom) du locataire .....*  
*(Adresse) .....*  
*(Code postal + Ville) .....*  
*(Téléphone) .....*  
*(Adresse e-mail) .....*

*(Nom - Prénom) du(des) bailleur(s) .....*  
*ou de son (leur) représentant .....*  
*(Adresse) .....*  
*(Code postal + Ville) .....*

*Fait à ....., le (jj/mm/aaaa).....*

**Objet: Demande de réalisation de travaux de réparations autres que locatives**

Madame, Monsieur,

Je fais référence à notre bail signé le (jj/mm/aaaa) portant sur la location du bien situé (Adresse complète).....  
 Je vous informe avoir constaté récemment que le logement présente des dégradations qui nécessitent des réparations qui n'entrent pas dans le champ des réparations locatives à la charge du locataire.

En effet, le logement présente les problèmes suivants : (Précisez les différents problèmes).....

Il est de mon devoir de vous avertir de ces dommages afin que vous puissiez rapidement agir et éviter une aggravation de la situation.  
 Vous êtes, à l'inverse, tenu d'effectuer, "pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives" (article 1720 du code civil).  
 Par conséquent, je vous prie d'effectuer les travaux et réparations nécessaires, et ce, dans les meilleurs délais.

Dans l'attente d'une réponse de votre part que j'espère favorable, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

*(Signature)*

## 7. JE CONSULTE LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS

Cet outil permet de connaître le loyer indicatif du logement loué ou à louer selon différents indicateurs tels que la localisation, l'époque de la construction, la superficie habitable, etc. Le loyer indicatif est entendu hors charges et frais. Cette grille permet d'éviter de sous-évaluer ou de surévaluer le prix du loyer. Consulter cette grille permet donc d'avoir une évaluation du loyer demandé pour le logement et d'estimer si celui-ci est correct au regard des caractéristiques du bâti. C'est donc avantageux tant pour le propriétaire que pour le locataire. Attention, le résultat n'est pas contraignant.

L'outil permet également de calculer le "loyer chaud", c'est-à-dire le loyer indicatif ainsi que l'estimation des frais énergétiques liés au logement en indiquant comment celui-ci sera occupé. Il est ainsi possible de comparer les logements mis en location avec les principaux coûts compris.

[www.loyerswallonie.be](http://www.loyerswallonie.be)

## 8. RÉNOVER, CONSTRUIRE, TRANSFORMER UN BÂTIMENT

### 8.1. PREMIERS PAS: QUEL EST MON PROJET?

Les règlements en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire sont complexes, difficiles à résumer en quelques notions. La Ville de Charleroi traite des dossiers qui portent tant sur la rénovation, l'extension ou la construction de maisons uni-familiales, d'immeubles à appartements que sur d'autres types d'installations telles que : entrepôts, abris de jardin, poulaillers, piscines, serres, pose d'enseignes.

Chaque projet est spécifique et est donc lié à des réglementations précises qui, pour la plupart dépendent de la Wallonie.

Plusieurs catégories sont à distinguer: le permis d'urbanisme, le permis d'environnement, le permis unique ou encore le permis intégré.

Les démarches administratives que vous devrez entreprendre dépendront de la nature de votre projet. Il est donc primordial de contacter le service Urbanisme ou le service Permis d'environnement afin de connaître les différentes modalités.

<https://www.charleroi.be/vivre/logement-urbanisme/reover-construire-transformer>

### ATTENTION!

*Il est primordial, sous peine d'infraction, de ne pas commencer des travaux avant d'avoir obtenu les autorisations requises.*

#### SECTEUR NORD

(Jumet, Gosselies, Ransart, Lodelinsart, et Roux)

Tél. : 071/86.39.86  
071/86.39.90  
071/86.40.09

#### SECTEUR CENTRE

(Charleroi, Gilly et Montignies-sur-Sambre)

Tél. : 071/86.39.26  
071/86.39.31  
071/86.39.23

**SECTEUR SUD** (Couillet, Goutroux, Dampremy, Marchienne-au-Pont, Monceau-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne et Marcinelle)

Tél. : 071/86.39.65  
071/86.39.35  
071/86.39.11

#### Service Urbanisme - Ville de Charleroi

Email : [permisurbanisme@charleroi.be](mailto:permisurbanisme@charleroi.be)

Place Destrée, 1  
6060 Gilly

INFO

Pour connaître les règlements d'application sur le territoire de la Ville de Charleroi : <https://www.charleroi.be/vivre/logement-urbanisme/reover-construire-transformer>

Vous pouvez également consulter le site de la Région wallonne : <https://www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie/construire-ou-reover>

## 8.2. NOUVEAUX CRITÈRES POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la Ville de Charleroi a adopté une nouvelle directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visant la création de logements.

Cette directive a pour objectif d'indiquer aux propriétaires et aux promoteurs immobiliers, futurs demandeurs de permis d'urbanisme, la direction urbanistique que la Ville de Charleroi entend suivre en matière de création de logements.

Téléchargez ici le livret reprenant toutes les informations nécessaires :

<https://www.charleroi.be/vivre/logement-urbanisme/reover-construire-transformer#589420-permis-reglements-formulaires>

### 8.3. AIDES AUX TRAVAUX

Vous avez un projet de rénovation qui implique des travaux de diverses natures (isolation, traitement de l'humidité, installation chauffage, remplacement de châssis, etc.) ?

Vous souhaitez améliorer la performance énergétique de votre habitation, économiser de l'énergie ?

Pensez d'abord à vous renseigner. Les conseillers des "Guichets Énergie Wallonie" sont là pour vous donner des conseils techniques personnalisés, des astuces et des conseils sur les aides existantes.

Ce service est gratuit !

INFO

#### Infos-Conseil Logement

Tél. : 071/20.60.80.

Espace Wallonie  
rue de France, 3  
6000 Charleroi  
[www.energie.wallonie.be](http://www.energie.wallonie.be)

### PRIME POUR L'AMÉLIORATION D'UNE HABITATION

La prime pour l'amélioration d'une habitation est une aide accordée aux ménages (propriétaires ou locataires) en état de précarité, résidant de manière permanente dans un équipement à vocation touristique et souhaitant effectuer des travaux d'amélioration de l'habitation.

Trouvez la liste des zones éligibles ici :

[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement//aides/aide?aide=amelioration](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement//aides/aide?aide=amelioration)

### PRIMES "HABITATION"

Pour obtenir ces primes, la visite d'un auditeur agréé est obligatoire. Ne commencez pas vos travaux avant son passage car votre demande de prime devra tenir compte de son rapport.

Les montants des primes dépendent de votre catégorie de revenus, de la composition de votre ménage, du projet de rénovation, des travaux et de la plus-value énergétique finale pour votre logement. Le montant des primes ne dépasse jamais 70% du budget global.

Infos : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/ \(onglet "aides"\)](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/ (onglet )

## ■ PRÊT À 0% POUR LES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DE CHARLEROI

Charleroi Éco Énergie est une initiative fédérale mise en œuvre par la Ville et le CPAS de Charleroi, avec le soutien de la Région wallonne. L'objectif est de réduire la consommation d'énergie et de diminuer les émissions de CO2 par le **financement de travaux qui améliorent la performance énergétique du logement**.

### Pour qui ?

Le prêt est accessible à tous, propriétaires et locataires, et ce pour des ménages dont le revenu imposable est inférieur à 97.700 €. Seule condition : le bâtiment faisant l'objet des travaux doit être situé sur le territoire de la Ville de Charleroi. Pour les ménages à faibles revenus, Charleroi Éco Énergie apporte un suivi complet, de la faisabilité financière du projet à la mise en œuvre technique.

### Comment ?

Il s'agit d'un prêt à 0 % de 1.000 à 60.000 € maximum, sans charge d'emprunt.

Ce prêt est cumulable avec les primes de la Région wallonne ainsi qu'avec les déductions fiscales.

Le service propose aussi un suivi personnalisé du dossier sur les plans financier, pédagogique et technique.

**infos : 071/26.71.73 du lundi au vendredi, sur rendez-vous.  
ecoenergie@cpascharleroi.be**

### Exemples d'investissements :

Isolation de toiture, de plancher de grenier, de pignon, remplacement des châssis, installation d'un nouveau système de chauffage, poêle à pellets, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, pompe à chaleur, etc.

INFO

#### Maison de l'Énergie

Tél. : 071/27.86.24

Email : [ecoenergie@cpascharleroi.be](mailto:ecoenergie@cpascharleroi.be)

Boulevard Joseph II, 64  
6000 Charleroi

## ■ LE RÉNOPACK

Le Rénopack est un prêt à tempérament à 0% pour réaliser vos travaux de rénovation pouvant, dans certains cas, ouvrir le droit à des primes.

Ce prêt est octroyé par la Société Wallonne du Crédit Social. Le montant minimum empruntable est de 1.000 € et le maximum empruntable est de 60.000 €. Par ailleurs, la Société Wallonne du Crédit Social s'occupe, pour vous, de la demande de prime liée à vos travaux.

<https://www.swcs.be/formules-de-prets/que-proposons-nous/>

INFO

#### Société wallonne de Crédit social

Tél. : 071/15.80.08

Email : [contact@swcs.be](mailto:contact@swcs.be)

Rue de l'Écluse, 10  
6000 Charleroi

## ■ CRÉDITS ET PRÊTS AUX FAMILLES NOMBREUSES, ASSOCIATION DE COPROPRIÉTAIRES OU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Vous envisagez des travaux de rénovation ou d'économie d'énergie ?

Vous êtes une famille nombreuse, un propriétaire bailleur ou une association de copropriétaires ?

Le Fonds du Logement vous propose plusieurs formules de crédits comme le **rénopack**, le **rénoprêt** ou l'**accespack** pour financer la réalisation de travaux de rénovation, économiseur d'énergie, d'adaptation au handicap ou encore d'adaptation du logement pour permettre l'accueil d'un parent âgé. Dans le cadre des demandes de **rénopack**, le Fonds gère également les demandes de primes ! Pour chaque situation et chaque type de travaux, une solution s'offre à vous.

Possibilité d'introduire une demande en ligne via [www.flw.be](http://www.flw.be)

INFO

#### Bureau régional de Charleroi – Service Crédit

Tél. : 071/20.77.60

Email : [oa@flw.be](mailto:oa@flw.be)

Quai Rimbaud, 18  
6000 Charleroi

[www.flw.be](http://www.flw.be)

INFO

#### Charl'isol

Tél. : 071/26.71.74

Email : [info@charlisol.be](mailto:info@charlisol.be)

Sur rendez-vous :

La Maison de l'Énergie  
Boulevard Joseph II, 64  
6000 Charleroi

par téléphone au 071/26.70.18, de 8h à 12h et de 13h à 16h pour toute information.

## ■ CHARL'ISOL

Ce projet a été lancé en octobre 2021 à l'initiative de la Ville de Charleroi et mis en œuvre par la Maison de l'Énergie (Service du CPAS de Charleroi). Les facilitateurs de Charl'isol accompagnent les propriétaires de la Ville de Charleroi dans l'élaboration et la mise-en-œuvre du projet de rénovation énergétique de leur habitation.

## ■ AIDES FINANCIÈRES POUR PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS INOCCUPÉS DEPUIS PLUS D'UN AN

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier et vous souhaitez le rénover pour le louer ?

Vous déléguez la gestion locative à une agence immobilière sociale ou à une association de promotion du logement ?

Le Fonds du Logement octroie des aides pour partie, sous la forme d'un crédit hypothécaire ou d'un crédit à tempérament à 0% ou encore, sous forme d'une subvention non remboursable.

INFO

#### Service OFS - Fonds du Logement Familles nombreuses de Wallonie

Tél. : 071/20.77.42

Email : [ofs@flw.be](mailto:ofs@flw.be)

Rue de Brabant, 1  
6000 Charleroi

[www.flw.be](http://www.flw.be)

## ■ PRIME COMMUNALE À L'INSTALLATION D'UN SYSTÈME DE SÉCURITÉ

Propriétaire ou locataire, la Ville de Charleroi propose une prime à toute personne qui envisage l'installation d'un système de protection dans son habitation à usage privé située sur le territoire de l'entité.

La prime est octroyée pour deux types de systèmes de protection des biens :

La protection mécanique et la protection électronique.

La prime accordée dans les limites des crédits budgétaires s'élève à 30% du coût de l'acquisition et de l'installation du système de protection avec un maximum de 400 € par habitation unifamiliale.

Avant de procéder à votre installation et pour connaître les conditions d'octroi fixées par le règlement communal prenez contact avec le service communal.

Service des Prévention des délits -  
"Prime systèmes de sécurité"

INFO

Tél. : 071/86.15.47  
Email : [spd@charleroi.be](mailto:spd@charleroi.be)

Rue Tumelaire, 80  
6000 Charleroi

## ■ AIDE À L'INVESTISSEMENT – ENERGIE POUR LES MÉNAGES À REVENU MODESTE

### Opération "MEBAR II"

Il s'agit d'une subvention accordée aux ménages à revenu modeste pour la réalisation, dans leur logement, de travaux qui vont leur permettre d'utiliser plus rationnellement l'énergie. Cela peut être le remplacement de châssis ou de portes extérieures, des travaux d'isolation, l'installation d'un poêle, le gainage d'une cheminée, le placement d'une chaudière ou d'un chauffe-eau, etc.

Pour obtenir la subvention, le demandeur doit s'adresser au CPAS de sa commune. C'est lui qui vérifiera, au cas par cas, les conditions d'octroi et qui lancera la procédure si le demandeur et les travaux concernés répondent aux conditions légales.

Infos: <https://energie.wallonie.be> (onglet "particuliers")

## ATTENTION!

Le niveau des aides et les types de travaux bénéficiant de primes sont susceptibles d'être modifiés chaque année.

Pour obtenir une information complète et à jour :  
Call center du Service public de Wallonie :  
1718 (appel gratuit)  
<https://energie.wallonie.be> (onglet "particuliers")

### Infos-Conseil Logement

Tél. : 071/20.60.80.

Espace Wallonie  
rue de France, 3  
6000 Charleroi

[www.energie.wallonie.be](http://www.energie.wallonie.be)

INFO

### Charleroi Eco-énergie (Maison de l'Énergie)

Tél. : 071/27.86.24

Boulevard Joseph II, 64  
6000 Charleroi

INFO

### Quelque Chose à Faire (EFT)

Tél. : 071/33.46.01

Email : [info@monceau-fontaine.be](mailto:info@monceau-fontaine.be)

Rue de Monceau Fontaine 42/4  
6031 Monceau-sur-Sambre  
[www.monceau-fontaines.be](http://www.monceau-fontaines.be)

INFO

## 9. SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET DES COPROPRIÉTAIRES

Le SNPC est une association indépendante et sans but lucratif de défense des intérêts des propriétaires qui s'adresse :

- aux propriétaires-occupants ;
- aux bailleurs de logements, garages, locaux commerciaux et industriels, biens agricoles ou récréatifs ;
- aux propriétaires de biens bâtis et non bâtis ;
- aux copropriétaires ;
- aux sociétés patrimoniales ;
- aux investisseurs immobiliers en général.

Le SNPC développe ses actions et services autour de deux axes :

- La défense des propriétaires et copropriétaires auprès des gouvernements, des parlements et des administrations à propos de tous les aspects législatifs, réglementaires et fiscaux intéressant la propriété immobilière.
- Les services et conseils aux propriétaires, copropriétés, copropriétaires et investisseurs immobiliers en général au travers des consultations juridiques par téléphone, par mail ou en ses bureaux, de formations diverses, l'édition de modèles de contrat (tels que baux, état des lieux, cessions, contrat de syndic, etc.) mais aussi d'ouvrages et autres documents utiles.

Contact par téléphone du mardi au jeudi de 9h00 à 12h00 au 0471/84.23.11  
ou par mail : [info@snpn-nems.be](mailto:info@snpn-nems.be)

# REMERCIEMENTS

Le guide initial, réalisé en 2018 par le DAL Tournai avec l'aide de la Fédération Wallonie-Bruxelles et le CERA, a été adapté par le RAPeL ASBL, la Ville de Charleroi et le Groupe Partenariat Logement de Charleroi pour étendre son utilisation en Région Wallonne sous licence Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.

Pour voir une copie de cette licence, visitez : <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/> or send a letter to Creative Commons, PO Box 1866, Mountain View, CA 94042, USA.

Nous remercions le Collectif Droit Au Logement pour tous de Tournai, l'ASBL Droits Quotidiens, la fédération des CPAS et Energie Info Wallonie, l'ensemble des membres du Groupe Partenariat Logement de Charleroi, les services de la Ville de Charleroi, la Société de Logements de Service Public "La Sambrienne", l'institution publique indépendante de lutte contre les discriminations "Unia", la Société Wallonne du Crédit Social et le RAPeL pour leur relecture attentive.



# LES PARTENAIRES



