

Guide d'une bonne relation entre propriétaire et locataire en Wallonie



© F.Dor SPW DGO4

Document réalisé à l'initiative du Conseil supérieur du logement avec la collaboration de membres représentant des associations de locataires et de propriétaires



Wallonie

Guide d'une bonne relation entre propriétaire et locataire en Wallonie



Document réalisé par le Conseil supérieur du logement

Rue des Brigades d'Irlande, 1

5100 Namur (Jambes)

Crédit photographique

© F. Dor – SPW – DGO4

Mise en page

Grigri - 215 rue des Hotteuses – 4000 Liège

Impression

Chauveheid

Éditeur responsable

Ir. Ghislain Geron, Directeur général a.i.,

Service public de Wallonie

DGO4,

rue des Brigades d'Irlande, 1

5100 Namur (Jambes)

Dépôt légal

D/2011/11802/16

Numéro vert

0800 11 901

Publication gratuite.

Le logement loué fait l'objet d'une préoccupation commune aux locataires et propriétaires. Les bonnes relations entre les deux parties passent par une connaissance réciproque du rôle et des attentes de chacun.

Le propriétaire d'un logement locatif le met à disposition d'un locataire contre une rémunération permettant un retour financier de son investissement, en évitant l'inoccupation de son bien.

Il attend que son locataire paie régulièrement le loyer, respecte le logement loué, et lui permette de le visiter à intervalles raisonnables.

Il prend les mesures nécessaires pour maintenir le bien en bon état à l'entrée dans le logement et durant toute la durée du bail afin de garantir une jouissance paisible du bien par le locataire. Il veille également à respecter l'intimité de celui-ci.

Le locataire souhaite un logement répondant à ses attentes, en bon état et à un prix convenable.

Il s'engage à payer son loyer et selon le cas, les provisions pour les charges locatives.

Il attend de son propriétaire qu'il assure, dans la limite des obligations légales, le bon état locatif du bien pendant toute la durée du bail.

L'objectif de la présente campagne d'information est de favoriser la communication entre les propriétaires et les locataires, de mieux faire connaître leurs droits et obligations réciproques afin d'éviter les conflits, tout en proposant de bonnes pratiques d'utilisation et de conservation du logement à l'intention tant des propriétaires que des locataires.

Le présent document comprend 4 parties :

- 🔗 un rappel des règles juridiques et des conseils pour garantir les **bonnes relations entre les locataires et les propriétaires** aux différentes étapes de l'occupation d'un logement ;
- 🔗 des recommandations pour de **bons comportements** ;
- 🔗 des informations sur les **aides financières** disponibles pour mieux vivre ou gérer son logement ;
- 🔗 des adresses utiles.

Pour chaque sujet, l'information est structurée de manière identique :

- 🔗 rappel de la problématique générale et des principes de base ;
- 🔗 rôle et obligations de chaque partie en 3 colonnes : thème – locataire - propriétaire ;
- 🔗 renvoi vers des informations plus détaillées : brochures, sites internet,... avec adresses de contact.

Les informations données sont celles en application à la date de parution du document et sont susceptibles de modifications.



Partie 1 DE BONNES RELATIONS LOCATAIRES-PROPRIÉTAIRES

| | |
|---|-----------|
| Chapitre 1. L'entrée dans les lieux | 9 |
| Le contrat de bail | 9 |
| Que faire après la signature du bail ? | 12 |
| L'état des lieux | 15 |
| Chapitre 2. Une bonne occupation du logement | 17 |
| Le bon usage des lieux | 17 |
| Les relations de bon voisinage | 20 |
| Chapitre 3. La sortie des lieux | 23 |
| Chapitre 4. Que faire en cas de conflits ? | 25 |

Partie 2 LES BONS COMPORTEMENTS

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Chapitre 1. La sécurité | 29 |
| Chapitre 2. L'usage | 31 |
| L'humidité | 31 |
| Les bons gestes | 32 |
| La ventilation | 33 |
| Chapitre 3. Les énergies | 35 |
| Le chauffage | 35 |
| L'électricité | 37 |
| Chapitre 4. L'eau | 39 |

Partie 3 LES AIDES FINANCIÈRES 41**Partie 4 LES ADRESSES UTILES** 45

Partie 1

De bonnes relations locataires-propriétaires

- Chapitre 1 L'entrée dans les lieux
- Chapitre 2 Une bonne occupation du logement
- Chapitre 3 La sortie des lieux
- Chapitre 4 Que faire en cas de conflits ?



Le contrat de bail

Généralités

Le bail est un contrat entre un bailleur et un locataire, qui fixe les droits et obligations de chaque partie.

La présente brochure concerne le bail de résidence principale, mais pas les logements de seconde résidence ou de vacances, qui obéissent à des règles différentes.

De même, les logements mis en location par la Société wallonne du logement et les sociétés de logement de service public sont régis par une réglementation spécifique.

Dans certains cas particuliers, les logements ne peuvent être loués que si le propriétaire a obtenu un permis de location auprès de la commune où ils sont situés. Il s'agit des logements collectifs (dans lesquels certains locaux sont à usage commun), des petits logements d'une surface habitable égale ou inférieure à 28 m², ainsi que des kots d'étudiants.

Tout bail de résidence principale doit être établi par écrit.

Il existe 2 types de contrat :

🔗 le contrat de 9 ans.

🔗 le contrat d'une durée de 3 ans maximum.

Le contrat écrit doit comporter au minimum : le nom et l'adresse du locataire et du propriétaire, l'indication de la situation du bien loué, la désignation de tous les locaux et parties d'immeubles faisant l'objet du contrat, le montant du loyer et des charges communes, la date de prise de cours. Il doit être daté et signé en 4 exemplaires au moins (le locataire en conserve un, le propriétaire présente trois exemplaires au Bureau de l'Enregistrement : un exemplaire y est conservé, le propriétaire remet un exemplaire au locataire et garde le dernier exemplaire pour lui).

Si le bail est verbal, l'une des parties peut adresser à l'autre une lettre recommandée pour faire constater le bail par écrit endéans les 8 jours. A défaut, le Juge de Paix rendra un jugement qui vaudra bail écrit.

Toute publicité (affiche aux fenêtres, annonces dans la presse et sur internet, ...) concernant la mise en location doit mentionner le loyer demandé et les charges communes. Le non respect de cette obligation, que la commune constaterait,

peut entraîner le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros, si un règlement communal le prévoit.

Le montant du loyer est déterminé en tenant compte notamment du précompte immobilier dû pour l'immeuble ; l'obligation de payer le précompte directement est à charge du propriétaire.

Il est vivement recommandé que le bail mentionne également les modalités concernant le paiement, la garantie locative, les charges locatives réclamées, les obligations en matière de travaux, le droit de visite, l'indexation du montant du loyer, l'assurance et la rupture anticipée du contrat.

Par contre, doivent obligatoirement être jointes au bail une annexe reprenant une information de base des droits et des devoirs du locataire et du propriétaire, ainsi qu'une information sur les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le contrat de bail ne peut comprendre de dispositions appelées « clauses résolutoires expresses », comme par exemple « si le loyer n'est pas versé, le bail est rompu ».

Comme tout contrat écrit, il est important de bien lire les différentes clauses de celui-ci, et d'éventuellement se faire aider par une personne de confiance avant de le signer. Il est conseillé d'utiliser un contrat-type disponible auprès de personnes ou associations spécialisées : Service Public Fédéral Justice, syndicat de propriétaires, associations de locataires ou de consommateurs, avocats,...

Il est dans l'intérêt de chaque partie de conserver pendant toute la durée du bail tous les documents concernant la location - en original ou en copie - et notamment les documents suivants :

- 🔗 contrat de bail, état des lieux, preuve de constitution de la garantie ;
- 🔗 copie de tous les courriers échangés et documents de procédure (jugement,...);
- 🔗 preuves de paiement du loyer ;
- 🔗 factures diverses d'entretien.

| | Locataire | Propriétaire |
|------------------------------|--|---|
| Loyer | | |
| <u>Modalités de paiement</u> | <p>Le droit d'user du bien a un prix ! Il est conseillé d'intégrer le loyer dans le calcul du budget du ménage afin de conserver chaque mois le montant nécessaire pour le payer.</p> <p>Le locataire prendra conscience du fait que le coût total d'un logement comprend non seulement le loyer, mais aussi les charges éventuelles (ne pas confondre les 2 notions).</p> <p>Le locataire doit impérativement conserver les preuves de paiement de son loyer.</p> | <p>La forme du paiement du loyer ne peut être imposée. Toutefois, le virement bancaire est vivement conseillé.</p> <p>Le propriétaire est tenu de délivrer un reçu en cas de paiement en liquide.</p> |
| <u>Indexation</u> | <p>L'indexation du montant du loyer est due au maximum une fois par an, mais elle n'est pas automatique.</p> <p>Elle peut être demandée à tout moment par le bailleur (au plus tôt à la date anniversaire du bail). Elle aura effet pour le mois de la demande ainsi que, le cas échéant, pour les trois mois précédents.</p> | <p>L'indexation s'opère comme suit :</p> $\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$ <p>Il faut veiller à indiquer dans le contrat de bail la date la signature du bail.</p> <p>En effet, l'indice de base est fonction de la date à laquelle le bail a été conclu.</p> <p>Pour les baux conclus à partir du 1^{er} février 1994, <u>l'indice de base</u> est l'indice-santé du mois précédant le mois pendant lequel le bail a été conclu.</p> <p><u>Le nouvel indice</u> est l'indice-santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.</p> <p>Exemple : pour un bail conclu le 16 juillet 2004 et entré en vigueur le 15 octobre 2004, l'indexation, au mois de septembre 2010 s'opérera comme suit :</p> $\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice-santé sept. 10}}{\text{indice-santé juin 04}}$ |

| Charges locatives | | |
|--|--|--|
| | <p>1. Quels sont les frais à charge du locataire ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ frais de consommation : combustible, eau, électricité, télédistribution, etc. ◆ frais d'entretien : <ul style="list-style-type: none"> ❖ parties privatives : chauffage, ramonage des cheminées ❖ communs : électricité, ascenseurs ❖ équipements sanitaires ❖ etc. <p>2. Calcul des consommations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ par un compteur privatif ou par compteur commun ? ◆ avec quelle quote-part ? <p>3. Entretien des communs et des espaces verts. À déterminer par un accord écrit : à effectuer soit par le locataire, soit par des entreprises extérieures.</p> <p>4. Le détail des comptes peut être consulté gratuitement chez le syndic par le locataire.</p> | <p>Les frais et charges doivent impérativement être distingués du loyer, même s'ils sont forfaitaires.</p> <p>S'ils n'ont pas été fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles.</p> <p>En outre, les parties peuvent toujours demander en justice la conversion du forfait en charges réelles.</p> <p>Le propriétaire doit donner chaque année un décompte des charges par postes avec des justificatifs.</p> <p>Si le logement est situé dans un complexe à appartements, le détail des comptes est à consulter gratuitement chez le syndic.</p> <p>Y a-t-il un contrat d'entretien commandé par le propriétaire et mis à charge du locataire ?</p> |
| Divers | | |
| En cas d'utilisation de locaux à usage professionnel | <p>Disposer de l'accord du propriétaire.</p> <p>Définir la proportion entre les parties à usages privé et professionnel.</p> | <p>Attention : taxation sur base réelle.</p> |
| En cas de travaux | <p>Obligation d'accepter les travaux d'entretien, de rénovations urgentes et nécessaires, de désinsectisation, ...</p> | |
| Droit de visite | | <p>Le droit de visite du logement par le propriétaire ou son délégué, s'effectue conformément au bail, ou à intervalles raisonnables et sur rendez-vous.</p> |
| Clés du logement | <p>L'accord du locataire est nécessaire pour que le propriétaire conserve un double des clés.</p> <p><i>Conseil</i> : Le locataire donne un double des clés à une personne de confiance pour utilisation en cas d'urgence : perte de clé, fuite d'eau, incendie, ...</p> | <p>Le propriétaire ne peut conserver une clé du logement sans l'accord du locataire.</p> <p>Il ne peut évidemment utiliser la clé pour entrer dans le logement qu'avec l'accord du locataire ou en cas d'extrême urgence (incendie).</p> |

Pour plus d'informations : Servive Public Fédéral Justice, associations de propriétaires, associations de locataires, CPAS, Maisons de la Justice (dans chaque arrondissement judiciaire), consultations juridiques, DGO4

Que faire après la signature du bail ?

La garantie locative

La constitution d'une garantie n'est pas obligatoire. L'objectif est de permettre au propriétaire de couvrir le risque de non-respect des obligations du locataire : sommes dues pour le loyer et les charges, réparation des dégâts causés par le locataire.

Si le propriétaire demande qu'une garantie locative soit constituée, le locataire peut opter, soit pour le placement de la garantie sur un compte bloqué, soit pour une garantie bancaire auprès de son institution financière habituelle, soit pour une garantie bancaire via le CPAS.

À noter que le propriétaire ne peut recevoir en mains propres la garantie locative en espèces. Le locataire peut à tout moment exiger son placement sur un compte. Des intérêts sont dus sur le montant de la garantie locative à partir de la constitution complète de celle-ci.

La garantie placée sur un compte bloqué ouvert au nom du locataire ne peut pas dépasser 2 mois de loyer sans les charges.

Si le locataire ne sait pas verser directement deux mois de loyer, il peut s'adresser à son organisme financier : le propriétaire obtiendra une garantie bancaire égale à trois mois de loyer, que remboursera le locataire, sans intérêts, totalement et par mensualités constantes jusqu'au terme du bail.

Le CPAS peut aussi se porter garant pour le locataire. Dans ce cas, la garantie est également d'un montant de 3 mois de loyer. Le CPAS conclura une convention avec la banque qui octroie la garantie bancaire au propriétaire. Le propriétaire n'est pas informé de l'intervention du CPAS.

D'autres formes de garantie sont possibles : la mise en gage de valeurs mobilières, l'aval bancaire.

L'enregistrement du bail

L'enregistrement du bail est une formalité obligatoire et gratuite. Tous les baux doivent être enregistrés.

Il a surtout comme conséquence d'assurer une protection du locataire en cas de vente du bien.

Il a également pour effet de renforcer la valeur du bail à l'égard des tiers (tels que le fisc, le nouveau propriétaire,...).

L'enregistrement du bail doit être réalisé par le propriétaire dans les 2 mois de sa conclusion.

Néanmoins, le propriétaire en défaut peut toujours faire réaliser l'enregistrement après l'échéance du délai, moyennant le paiement d'une amende d'un montant de 25 €.



© F.Dor SPW DGO4

| | Locataire | Propriétaire |
|--|--|--|
| Enregistrement du bail | | |
| <u>Où enregistrer le contrat de bail ?</u> | <i>Conseil</i> : le locataire doit s'assurer que l'enregistrement a bien été effectué. | Le propriétaire est tenu de faire enregistrer le contrat de bail au bureau local de l'Enregistrement où est situé le bien. |

Les assurances

La souscription d'une assurance incendie n'est pas une obligation légale, mais elle peut être imposée dans le contrat de bail. Il est particulièrement dangereux pour les deux parties de ne pas disposer d'une assurance, éventuellement assortie d'un abandon de recours.

Une bonne couverture réclame que chacune des parties soit assurée :

- 🔒 le propriétaire voit son bien couvert ;
- 🔒 le locataire est couvert pour les réparations nécessaires suite à un incendie, car en cas de sinistre le responsable des dommages doit les prendre en charge.

La couverture par une assurance permet de payer ces réparations ainsi que d'indemniser les voisins ; elle indemnise également le locataire pour ses biens propres.

À noter que la loi présume que le locataire est responsable en cas d'incendie, sauf preuve contraire.

Par ailleurs, le contrat d'assurance incendie couvre en général les dégâts des eaux qui peuvent entraîner des frais importants en cas de sinistre.

| | Locataire | Propriétaire |
|--|--|---|
| Assurances | | |
| <u>Quelles assurances contracter ?</u> | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Au minimum : assurance responsabilité civile contre les dommages causés à l'immeuble. ◆ Par prudence : couverture du contenu (les biens propres au locataire). ◆ Éventuellement : contre le vol. | Le propriétaire assure l'immeuble. |
| <u>Y a-t-il une clause d'abandon de recours dans l'assurance du propriétaire ?</u> | Le locataire paie en principe la partie de la prime qui correspond à l'abandon de recours. | Il existe la possibilité d'une clause d'abandon de recours. Dans ce cas, la couverture des risques propres au locataire (excepté pour les biens qui lui appartiennent) est assumée par l'assurance du propriétaire. |
| <u>Recommandations :</u> | <p>Effectuer les changements d'adresse auprès de la compagnie d'assurances, ainsi que les autres modifications nécessaires (ex : la valeur du bien,...).</p> <p>Payer ses primes d'assurance pour rester couvert.</p> <p>Il peut être utile de réaliser un inventaire et un reportage photographique de ses biens, que l'on conserve à l'extérieur du logement.</p> <p>Vérifier avec le courtier que la couverture des biens est suffisante.</p> | Le propriétaire peut imposer par le bail que le locataire justifie régulièrement du paiement des primes d'assurance. |

Assurances

Que faire en cas de sinistre ?

Informez le propriétaire.
Contactez sa compagnie d'assurances et faites une déclaration de sinistre.
Faites désigner un expert pour une estimation des dégâts.
Si ceux-ci sont importants, s'adressez à un consultant en assurances pour être défendu face à sa propre assurance.
Prévenez éventuellement le syndic, afin que l'assurance de la copropriété soit activée.

Fiscalité

Paiement du précompte immobilier

Le locataire ne doit pas payer le précompte immobilier, qui est en général pris en compte dans la détermination du loyer.
Il peut obtenir le remboursement de la réduction du précompte immobilier :

- ◆ Personne handicapée = 250 € ;
- ◆ 125 € par enfant en vie à partir de 2 enfants, dont un au moins à charge.

Si, après mise en demeure adressée en temps utile au propriétaire, le locataire n'est pas remboursé, il peut déduire le montant du paiement de son loyer.

Le propriétaire doit payer le précompte immobilier, même si le locataire bénéficie d'un remboursement partiel de celui-ci.
Si le locataire informe par écrit le propriétaire de sa situation de droit au remboursement partiel du précompte immobilier, la demande de réduction doit être faite par le propriétaire, et bénéficie au locataire (le propriétaire ristourne le montant au locataire).
Si le propriétaire ne fait pas les démarches en temps utile, il doit rembourser lui-même au locataire la somme due.

Pour plus d'informations : Ligue des familles, Administration communale,
SPF Finances : Service de l'Enregistrement, pour l'enregistrement des baux ;
Administration du cadastre, pour connaître le revenu cadastral d'un bien loué ;
Contributions directes, pour connaître le montant de la réduction éventuelle du précompte immobilier.

L'état des lieux

Généralités

L'état des lieux est une description détaillée des lieux et des équipements, ainsi que de leur état.

Il est devenu obligatoire pour les baux conclus depuis juin 2007.

Chaque partie peut exiger unilatéralement qu'il y soit procédé, et il doit l'être endéans le mois qui suit l'entrée dans le logement.

Si aucun état des lieux n'est réalisé, les lieux sont censés se retrouver à la sortie dans le même état qu'à l'entrée dans le logement.

Il est vivement recommandé de ne pas se baser sur l'état des lieux de sortie du précédent locataire mais d'établir un nouveau document en décrivant les lieux de manière détaillée. En effet, les deux documents sont fondamentalement différents.

L'état des lieux peut être établi à l'amiable par les parties, ou par un expert (géomètre, architecte, agent immobilier indépendant,...) choisi de commun accord par elles. Dans ce cas, les honoraires de l'expert sont partagés par moitié. Chacune des parties peut aussi se faire représenter par un expert de son choix, dont elle supporte les frais.

Les vices qui n'ont pu être découverts à l'entrée dans les lieux par un regard normalement attentif, doivent être signalés dès leur apparition au propriétaire, par lettre recommandée.



© F.Dor SPW DG04

| | Locataire | Propriétaire |
|---|--|---|
| <u>Le logement</u> : de la cave au grenier ! | Vérifier l'utilisation des appareils électriques, sanitaires, vannes de chauffage, serrures. | |
| <u>Clés</u> | Vérifier le nombre de clés sur les portes. | Garantir la fermeture extérieure du logement avec des clés en double exemplaire. |
| <u>Boîte aux lettres</u> | | Fournir une boîte aux lettres avec clés de fermeture. |
| <u>Les abords</u> : jardin, annexe, garage séparé | | Le propriétaire doit informer le locataire sur les exigences de l'entretien. Il peut également envisager la conclusion d'un contrat d'entretien dont le paiement sera assuré par le locataire. Il peut être intéressant de procéder à un reportage photographique relatif à l'état du jardin. |

| | | |
|---|---|---|
| <p><u>Les compteurs :</u></p> <p>🔌 eau</p> <p>🔌 énergie : électricité, gaz, citerne mazout</p> | <p>Faire signer les relevés contradictoires entre le locataire entrant et le propriétaire.</p> <p>En raison des mesures de libéralisation de l'énergie, le locataire doit veiller à communiquer son déménagement et sa nouvelle adresse à son distributeur. En effet, celui-ci ne change pas en raison du déménagement.</p> | <p>Où sont situés les compteurs ? Nécessité de laisser un accès au locataire.</p> <p>Le propriétaire vérifie les chiffres des compteurs avec le locataire entrant. Il s'assure que celui-ci signale la reprise du compteur à son nom.</p> <p>Que faire en cas d'urgence ? N° de téléphone du propriétaire ou de son représentant.</p> <p>Comment faire les relevés : sur un document fourni par le fournisseur d'énergie.</p> |
| <p><u>Fonctionnement des équipements incorporés :</u> hotte, traitement de l'eau, pompe eau pluviale, appareils incorporés (lave-vaisselle, cuisinière,...)</p> | | <p>Fournir le mode d'emploi des différents appareils.</p> |
| <p><u>En cas de logement meublé</u></p> | <p>Dresser la liste des meubles loués et leur état.</p> | <p>La prise de photos peut être utile.</p> |
| <p><u>Quels sont les éléments de sécurité ?</u></p> | <p>Détecteurs incendie (pile à changer). Leur placement est obligatoire dans tous les logements et incombe au propriétaire.</p> <p>Détecteurs CO (monoxyde de carbone). Leur placement n'est pas obligatoire, mais recommandé.</p> <p>Le locataire est tenu de laisser le détecteur en place et en état de fonctionner.</p> | <p>Expliquer les appareils d'alarme et leur utilisation.</p> |
| <p><u>Les déchets</u></p> | <p>Payer la(les) taxe(s) sur les immondices.</p> | <p>Indiquer le lieu de stockage des poubelles selon leur type.</p> <p>Donner les dates de ramassage, la périodicité et les modalités de ramassage (différents sacs).</p> <p>Où se trouve le parc à containers le plus proche ?</p> |
| <p><u>Changement d'adresse</u></p> | <p>Ne pas oublier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ de faire son changement de domicile dans les 3 mois au plus tard de son déménagement ; ◆ de faire suivre le courrier à la nouvelle adresse en s'adressant à la Poste. | <p>Si le locataire sortant néglige d'effectuer son changement de domicile, le propriétaire peut le faire radier.</p> |

Le bon usage des lieux

Entretien et travaux – Généralités

Le maintien en bon état des lieux, c'est-à-dire l'entretien régulier afin de ne pas détériorer le bien et de le maintenir dans son état initial, est de la responsabilité du locataire.

Les travaux résultant de l'usure normale (ex : retapisser après 9 ans), de la vétusté, ... (ex : remplacement d'une vieille chaudière) sont à charge du propriétaire.

Si des réparations sont nécessaires suite à un accident, ou à des dégradations causées par le locataire, celui-ci est tenu de les (faire) effectuer.

Le propriétaire doit effectuer les grosses réparations, sauf si ces travaux sont dus au manque d'entretien par le locataire. Une partie des travaux peut être à charge du locataire s'il a négligé d'avertir le propriétaire et que la situation s'est dès lors aggravée.

Le locataire doit immédiatement avertir le propriétaire si des travaux deviennent nécessaires. S'il tarde à le faire, sa responsabilité peut être engagée. Le propriétaire doit réaliser les travaux dans les meilleurs délais

Attention :

- 🔒 le locataire ne peut faire des travaux sans l'accord écrit du propriétaire.
- 🔒 le propriétaire et/ou son entrepreneur ne peuvent entrer dans le logement sans l'autorisation du locataire.
- 🔒 les travaux doivent être exécutés dans les règles de l'art par le locataire ou le propriétaire suivant le cas, ou par des entreprises enregistrées.



© F.Dor SPW DG04

| | Locataire | Propriétaire |
|-------------------------|---|--|
| <u>Entretien</u> | Nettoyage régulier et raisonnable du logement : sol, vitres, ... en vue de maintenir un niveau de propreté standard. | |
| <u>Désinsectisation</u> | Traitements nécessités par l'invasion de cafards, guêpes, fourmis, ... Sauf circonstances particulières, donner l'accès au logement pour le traitement, car il est nécessaire qu'il soit réalisé simultanément pour l'ensemble d'un immeuble pour être efficace. Si l'accès n'est pas possible, le locataire est responsable du nouveau traitement nécessaire. La désinsectisation doit être payée par le locataire selon sa quote-part. | Traitements liés à la structure : champignons, termites, mэрule, ... sauf humidité causée par le locataire. Obligation de prévenir les locataires des dates de traitement suffisamment à l'avance. Il serait judicieux de prévoir dans le bail que le locataire doit laisser l'accès pour la désinsectisation globale et coordonnée de l'immeuble. |
| <u>Jardin</u> | Entretien régulier : tonte des pelouses, nettoyage, ... Entretien annuel : taille des haies, plantes et arbres. | Abattage des arbres. |
| <u>Toitures</u> | Enlever les feuilles des corniches accessibles. | Corniches inaccessibles et réparations. |

| | | |
|--------------------------------|--|---|
| <u>Murs</u> | Peintures intérieures : le locataire effectuera les travaux avec sérieux et réflexion (pas de couleurs criardes sans l'accord du propriétaire). | L'usure normale est à charge du propriétaire avec remplacement après 6-9 ans en cours de bail (ou plus selon les matériaux) ou en fin de bail. |
| <u>Sol : revêtement de sol</u> | Réparation des dégradations. Nettoyage régulier à définir selon le bail en fonction du matériau : <ul style="list-style-type: none"> ◆ linoléum avec produits spéciaux lustrants ; ◆ carrelage et pierre à l'eau sans produit mordant ; ◆ parquet. | L'usure normale est à charge du propriétaire avec remplacement ou en cas de nécessité. |
| <u>Menuiseries extérieures</u> | Nettoyage régulier, surtout des trous d'évacuation des eaux dans la partie basse du châssis. Entretien régulier des serrures avec du produit ad hoc (graphite) et remplacement de clés en cas de perte. Utilisation avec précaution des systèmes de fermeture : ne jamais forcer ! | Assurer la mise en peinture extérieure après usure normale. |
| <u>Egouttage</u> | Le débouchage d'égouts obstrués est une charge locative. Mesure préventive : effectuer régulièrement l'entretien des siphons d'évier, de baignoire, de lavabo. Ne pas jeter d'objets ou produits inadéquats dans les sanitaires (langes, lingettes, tampons démaquillants, huile de friture, ... Attention aux désodorisants que l'on accroche au bord des WC). | Entretien à charge du propriétaire en cas de problème structurel (ex : pente insuffisante) ou s'il est prouvé que le problème est antérieur à l'entrée du locataire dans les lieux. |
| <u>Sanitaires</u> | Joints des robinetteries et des chasses de WC. Détartrage. <i>Conseil</i> : faire fonctionner les vannes d'arrêt et groupe de sécurité. | Remplacement en cas de vétusté. |
| <u>Compteurs</u> | Permettre l'accès aux compteurs pour effectuer les relevés. Prendre les mesures de sécurité contre le gel. | Le locataire doit pouvoir accéder librement aux compteurs. |
| <u>Électricité</u> | Remplacer ampoules et fusibles du logement. Ne pas apporter de modifications à l'installation électrique existante. | L'installation électrique doit être sécurisée et conforme aux exigences des normes fédérales et régionales. |

| | | |
|-----------------------------|--|---|
| Cheminées | Respecter les obligations en matière de ramonage des moyens de chauffage individuels. Poêle à pétrole : l'usage d'appareil à combustion sans évacuation conforme est interdit en Wallonie ! | Assurer la réalisation du ramonage des cheminées collectives en temps opportun. |
| Chaudière | Entretien annuel des installations de chauffage. | Vétusté ou grosses réparations. |
| Chauffe-eau | Entretien régulier des installations de production d'eau chaude. | |



© Fedor SPW DG04

Les relations de bon voisinage

Généralités

Le logement doit être un lieu de repos, l'endroit où l'on se sent bien.

Mais il s'agit aussi de vivre à côté d'autres logements, et donc d'entretenir des relations de voisinage avec leurs occupants.

À noter que le propriétaire n'est pas responsable du comportement des voisins. Cela étant, il pourra remplir utilement une mission de bons offices.

Pour régler les conflits, il est suggéré d'envisager les solutions suivantes :

- 🔗 tenter le dialogue ;
 - 🔗 essayer les différentes solutions négociées : les possibilités de médiation et de conciliation ;
 - 🔗 le recours à un courrier d'avocat ou d'association peut débloquer la situation ;
 - 🔗 dans certains cas, recourir à la police de proximité ;
 - 🔗 le recours à la justice.
- Toutefois, il est souvent opportun de faire des concessions.

| | Locataire | Propriétaire |
|--------------------------|---|--|
| <u>Haies et clôtures</u> | Assurer l'entretien nécessaire pour ne pas gêner son voisin. | |
| <u>Convivialité</u> | Journée des voisins = moment décontracté pour des rencontres. Quand on se connaît, on se dispute moins ! | |
| <u>Bruit</u> | Prévenir ses voisins en cas d'activités bruyantes : travaux, fête,... : « un voisin prévenu est un voisin tolérant ». Respecter ses voisins : télé, hi-fi à volume normal, silence nocturne,... | Le propriétaire a intérêt à améliorer les performances acoustiques dans un immeuble comprenant plusieurs logements, si les travaux à réaliser sont raisonnables. |
| <u>Déchets</u> | Respecter les consignes de sélection des déchets. | Prévoir un emplacement de tri sélectif. |
| <u>Réseaux</u> | Respecter les règles émises par les distributeurs : télédistribution, électricité, eau, en n'abusant pas des frais communs dans les immeubles collectifs. | Afficher les instructions des distributeurs. |

| | | |
|---|--|---|
| <p><u>Parties communes</u></p> | <p>Ne pas encombrer les parties communes d'objets personnels : vélo, landau, ...</p> <p>Veiller à fermer les portes d'entrées.</p> | <p>Prévoir un local de rangement collectif accessible du rez-de-chaussée.</p> |
| <p><u>Animaux de compagnie</u></p> | <p>Faire vivre son animal en harmonie avec le voisinage.</p> <p>Ne pas laisser errer son chien !</p> <p>Veiller à ce qu'il soit propre.</p> <p>Ne pas héberger d'animaux dangereux ou exotiques, notamment les espèces protégées : crocodile, serpent, ...</p> | <p>En fonction des caractéristiques de son bien, le propriétaire a intérêt à prévoir des dispositions dans le contrat ou dans un règlement d'ordre intérieur.</p> <p>Exemple : pas de grand chien dans un immeuble à appartements.</p> |
| <p><u>Vous partez plusieurs jours</u></p> | <p>Fermer les sources d'énergie.</p> <p>Prendre des mesures préventives contre le vol.</p> <p>Prévenir ses voisins.</p> <p>Penser à faire nourrir et entretenir ses animaux de compagnie.</p> <p>Ne pas les abandonner !</p> <p>Veiller éventuellement à l'entretien du jardin.</p> <p>Il peut être utile d'informer la Police de son absence, afin que des rondes soient effectuées.</p> <p>Veiller à la relève du courrier, y compris des recommandés.</p> | <p>En cas d'absence du locataire, le propriétaire peut s'introduire, sous sa responsabilité, dans le logement, pour prendre des mesures de sauvegarde ou d'intérêt général, après avoir tenté de prévenir le locataire.</p> <p>Les frais de serrurier seront à charge du locataire si l'intervention était justifiée.</p> |

Pour plus d'informations : comité de médiation de quartier, Police de proximité, ...



Généralités

Congé = lettre par laquelle on signifie la fin de l'occupation du bien.

Obligation des parties jusqu'au terme du bail :

🔒 le locataire doit libérer les lieux au plus tard le dernier jour du bail ;

🔒 le propriétaire a le droit de faire visiter le logement pendant la durée du préavis mais ne peut commencer des travaux avant la fin du bail.

| | Locataire | Propriétaire |
|--|--|--|
| <u>Congé</u> | <p><u>Bail de 9 ans</u></p> <p>Le locataire peut partir à tout moment moyennant un préavis de 3 mois, et le paiement d'une indemnité de préavis égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ 3 mois de loyer si le bail prend fin au cours de la première année de la location ; ❖ 2 mois de loyer si le bail prend fin au cours de la deuxième année de la location ; ❖ 1 mois de loyer si le bail prend fin au cours de la troisième année de la location. <p><i>Attention !</i> Si le bail n'a pas été enregistré dans les 2 mois de sa signature, le locataire peut résilier le bail sans préavis et sans indemnités. Il est conseillé néanmoins de prévenir le propriétaire au moins un mois à l'avance.</p> <p><u>Bail de 3 ans ou moins</u></p> <p>Le locataire doit respecter le bail jusqu'à l'échéance et rester jusqu'à la fin du contrat, sauf si une clause de résiliation anticipée lui permet de quitter le bien plus tôt, ou si un accord à l'amiable est trouvé avec le propriétaire (faire un écrit pour en avoir la preuve).</p> | <p><u>Bail de 9 ans</u></p> <p>Le propriétaire peut mettre fin au bail à l'échéance avec 6 mois de préavis.</p> <p>Il peut mettre fin au bail à tout moment en cas d'occupation personnelle du bien ou si des travaux doivent être réalisés dans plusieurs logements de l'immeuble (conditions à respecter pour le coût et la durée des travaux).</p> <p>À la fin de la 3^e ou 6^e année :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ sans motif : 6 mois de préavis et une indemnité ; ◆ en cas de travaux dans un seul logement, simple préavis de 6 mois (conditions à respecter pour le coût et la durée des travaux). <p><u>Bail de 3 ans ou moins</u></p> <p>Le propriétaire doit respecter le bail de courte durée jusqu'à l'échéance.</p> <p>Préavis de 3 mois, sinon le bail se poursuit comme s'il s'agissait d'un bail de 9 ans.</p> <p>Seule exception : le contrat de 18 mois maximum peut être renouvelé une fois par écrit aux mêmes conditions. Après cette deuxième période, le bail se poursuit jusqu'à 9 ans.</p> |
| <u>État des lieux de sortie</u> | <p>Relevé contradictoire des dégâts éventuels entre le locataire sortant et le propriétaire, réalisé en accord par les 2 parties ou en ayant recours à un expert.</p> | <p>Si l'état des lieux d'entrée n'a pas été effectué, le locataire est présumé avoir reçu les lieux dans l'état où ils se trouvent à la fin du bail.</p> |
| <u>Restitution de la garantie locative</u> | <p>Le locataire doit payer le loyer jusqu'au terme du contrat. Il ne peut garder les 2 ou les 3 derniers mois de loyer pour se rembourser de la garantie.</p> <p>Le locataire récupère sa garantie, déduction faite de toute dette qu'il a encore vis-à-vis du propriétaire.</p> <p>La restitution est réalisée après accord des parties ou en vertu d'une décision de justice.</p> | <p>Le propriétaire est tenu de libérer la garantie <u>dès que</u> les obligations du locataire sont remplies.</p> <p>Il n'est pas interdit qu'il conserve tout ou partie du montant de la garantie jusqu'à l'établissement, par le syndic, du décompte des charges.</p> <p>La restitution est réalisée après accord des parties ou en vertu d'une décision de justice.</p> |

LA SORTIE DES LIEUX

| | | |
|--|--|--|
| <p><u>Compteurs</u> (eau, gaz, électricité) et <u>calorimètres</u></p> | <p>Relevés contradictoires.</p> | <p>Le propriétaire fera éventuellement le nécessaire pour reprendre les compteurs de gaz et électricité au titre de « maison vide ». Eau : transmettre le relevé des compteurs à la SWDE dans les 30 jours suivant le départ du locataire.</p> |
| <p><u>Départ anticipé</u> <u>du locataire</u></p> | <p>Quels que soient les motifs (changements familiaux, départ vers une maison de retraite, ...), la procédure suivante est à respecter, sauf accord du propriétaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Signification du congé par recommandé 3 mois à l'avance ; ◆ Indemnité de rupture dans les 3 premières années du bail ; ◆ Mettre fin à un bail de courte durée peut se faire en cas de clause spéciale dans le bail ou avec l'accord des 2 parties. | |
| <p><u>Résiliation</u> <u>par le propriétaire</u></p> | | <ul style="list-style-type: none"> ◆ À tout moment, le propriétaire peut mettre fin au bail de 9 ans pour occupation personnelle, moyennant un congé de 6 mois. Ce congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien, soit : <ul style="list-style-type: none"> ❖ le propriétaire ou son conjoint ; ❖ ses enfants, petits-enfants, et ceux de son conjoint ; ❖ ses ascendants et ceux de son conjoint ; ❖ ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces, et ceux de son conjoint. ◆ L'occupation du bien ne doit pas être obligatoirement faite à titre de logement (ex : seconde résidence ou bureaux, dans le respect des règles d'urbanisme). ◆ Possibilité de mettre fin sans motif avec indemnité ou pour travaux. |
| <p><u>Décès</u></p> | <p>En cas de décès du locataire, ses héritiers sont tenus de poursuivre le bail. Dès lors, la succession :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ continue à payer le loyer ; ◆ met fin au bail en respectant le préavis légal, ou en trouvant un accord à l'amiable avec le propriétaire (faire un écrit pour en avoir la preuve). <p>NB : cas particulier lorsque les héritiers refusent la succession.</p> | <p>Le décès du propriétaire ne met pas fin au bail.</p> |
| <p><u>Changement d'adresse</u></p> | <p>Ne pas oublier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ d'informer le propriétaire de sa nouvelle adresse ; ◆ de faire son changement de domicile ; ◆ de faire suivre le courrier à la nouvelle adresse. | |

Pour plus d'informations : Syndicat des Propriétaires, Syndicat des Locataires, Justice de Paix.

Généralités

En cas de difficultés ou de conflits, il est préférable d'agir selon l'ordre suivant :

1. essayer de se parler et de trouver un accord : «un mauvais accord vaut mieux qu'un bon procès». En cas d'accord, le confirmer par écrit ;
2. s'informer de ses droits auprès d'une personne compétente ;
3. médiation : si une instance de médiation existe, il est préférable que les parties y aient recours ;
4. procédure en conciliation : chaque partie peut tout d'abord faire le choix d'introduire une telle procédure (gratuite) devant le Juge de Paix dans l'espoir de trouver un accord avec l'autre partie et le faire constater par le juge ;
5. procédure judiciaire : de préférence procédure simplifiée par le dépôt d'une requête au greffe (le recours à un avocat n'est pas obligatoire). Dans certains cas, il est nécessaire d'envoyer une assignation par huissier.



© F.Dor SPW D604

| | Locataire | Propriétaire |
|---|--|---|
| <u>Loyer</u> | <p>Difficultés de paiement. Retard de paiement. Contestation du montant du loyer (procédure de révision triennale). Contestation d'une augmentation ou de l'indexation du loyer.</p> | <p>A droit au paiement régulier de son loyer. Procédures à respecter ! Certains locataires s'abstiennent de payer leur loyer en invoquant des manquements du propriétaire. C'est une option dangereuse qui n'est que rarement acceptée par un juge et qui peut mener à la rupture du bail aux torts du locataire. <i>Conseil</i> : le propriétaire a intérêt à contacter son locataire avant d'entamer toute démarche, ne fût-ce que pour discuter d'un plan d'apurement.</p> |
| <u>Charges</u> : contestation du montant et de l'imputation des charges selon la responsabilité des parties | <p>À tout moment, le locataire peut demander la conversion d'un système de charges forfaitaires en charges réelles.</p> <p>Si une consommation excessive résulte de l'utilisation par le locataire, celui-ci doit payer.</p> | <p>À tout moment, le propriétaire peut demander la conversion d'un système de charges forfaitaires en charges réelles.</p> <p>Si résulte de la faute du propriétaire (défaut structurel), celui-ci doit payer.</p> <p>L'exécution de bonne foi du bail implique que le propriétaire soit ponctuel dans l'établissement des décomptes, qui doivent être clairs et vérifiables.</p> |

QUE FAIRE EN CAS DE CONFLITS ?

| | | |
|---------------------|---|---|
| <u>Etat du bien</u> | <p>Obligation de prévenir le propriétaire si des travaux sont nécessaires : toitures, menuiseries, ... D'abord lui parler et le faire venir sur place.</p> <p>Mettre le propriétaire en demeure par lettre recommandée si des travaux indispensables ne sont pas exécutés.</p> <p>S'il ne réagit toujours pas, s'adresser au Juge de Paix pour une conciliation ou pour un procès pur et simple.</p> <p>Le locataire est obligé d'accepter la réalisation de travaux nécessaires et urgents.</p> <p>Peut-on faire une retenue proportionnée sur le loyer ? Consulter une personne compétente.</p> | <p>Le propriétaire doit réaliser les travaux indispensables et nécessaires. Pour d'autres types de travaux, il doit obtenir l'accord du locataire.</p> <p>Le propriétaire convient avec son locataire suffisamment à l'avance si des travaux vont être exécutés et demande la présence du locataire.</p> <p>Indemnisation éventuelle si trouble de jouissance excessif.</p> |
| <u>Fin du bail</u> | <p>S'assurer de la validité du congé ; respecter le délai de préavis.</p> <p>Si le locataire rencontre une circonstance exceptionnelle, il peut demander une prolongation du bail au plus tard un mois avant la fin du bail, en écrivant une lettre recommandée au propriétaire.</p> <p>Ne constituent pas une circonstance exceptionnelle : l'attente d'un logement social, de même que l'impossibilité de trouver un logement dont le montant du loyer est similaire.</p> | <p>Une prolongation du bail peut être obtenue par le locataire en cas de circonstances exceptionnelles.</p> <p>Obtenir un jugement (Justice de paix) avant toute expulsion.</p> <p>L'expulsion ne peut être réalisée que par un huissier de justice.</p> |

Pour plus d'informations : Syndicats de Propriétaires, Syndicats de Locataires, Justice de Paix

Partie 2

Les bons comportements

- Chapitre 1 La sécurité
- Chapitre 2 L'usage
- Chapitre 3 Les énergies
- Chapitre 4 L'eau



Généralités

Ne pas respecter les normes en vigueur peut engager la responsabilité tant du locataire que du propriétaire, avec les conséquences financières et autres qui peuvent en résulter.

Le propriétaire est tenu de mettre à disposition du locataire un bien en bon état.

Outre le fait que le logement doit répondre aux diverses normes fédérales et régionales en matière de sécurité, il ne faut pas perdre de vue également le nombre élevé d'accidents domestiques, qui sont la première cause de mortalité chez les jeunes enfants.

| | Locataire | Propriétaire |
|--|---|---|
| <u>Risque spécifique</u> | | |
| <u>Garde-corps</u> | Sécuriser l'accès aux fenêtres et balcons. Penser aux barrières qui peuvent prévenir les chutes des petits enfants dans les escaliers. | Assurer la stabilité de l'immeuble et prévenir les risques de chutes. Installer les dispositifs prévus par la loi (ex : garde-corps). |
| <u>Produits dangereux ou nocifs</u> | Attention aux produits utilisés. Conserver les produits d'entretien dans leurs contenants d'origine et hors de portée des enfants. | Le propriétaire fera les recommandations spécifiques à l'entretien du logement. |
| <u>Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO)</u> | Laisser les ventilations en service. Ne pas obstruer les ouvertures hautes et basses. | Les détecteurs de monoxyde de carbone ne sont pas obligatoires mais peuvent être utiles. |
| <u>Installations au gaz</u> | Ne pas obstruer les sources de ventilation. Demander l'intervention de personnes qualifiées pour intervenir sur l'installation. Afin d'éviter les risques de brûlures, il est conseillé de régler la température du chauffe-eau ou du ballon à 50° C maximum, et d'installer des mitigeurs. | L'installation sanitaire doit être conforme aux normes fédérales et régionales, en particulier pour les chauffe-eau, où les risques d'intoxication sont importants. |

| | | |
|--|--|---|
| <p><u>Electrocution, incendie et autres risques liés aux installations électriques</u></p> | <p>Ne pas détériorer ni modifier l'installation électrique. Faire, ou faire réaliser en temps utile et de manière adéquate les petites réparations nécessaires. Respecter l'ampérage, ne pas surcharger les lignes électriques. Ne pas trafiquer les compteurs ou fusibles. En présence de jeunes enfants, des cache-prises peuvent être utiles.</p> | <p>L'installation électrique doit être conforme aux normes. Entre autres, il faut respecter les dispositions relatives à la présence d'eau à proximité de circuits ou installations électriques. En particulier, il y a lieu de veiller à la présence d'une véritable prise de terre et d'un disjoncteur. Le placement d'un différentiel est particulièrement recommandé. Les réparations éventuelles doivent être opérées dans les meilleurs délais.</p> |
| <p><u>Incendie</u></p> | <p>Le locataire veille au bon fonctionnement des détecteurs incendie : ne pas ôter les piles, remplacer celles-ci en temps utile. Veiller à débrancher les appareils électriques après usage (ex : friteuse électrique, fer à repasser, ...). Surveiller l'usage de ces appareils. Ranger briquets et allumettes hors de portée des enfants. Ne pas fumer au lit. En cas d'usage d'un feu ouvert, il est recommandé d'utiliser un pare-feu et d'assurer une présence. Il est nécessaire de ramoner les cheminées en temps utile. Etre prudent en cas d'utilisation de décorations de Noël et de feux d'artifice.</p> | <p>La présence de détecteurs incendie est obligatoire dans tous les logements wallons. Leur placement est à charge du propriétaire. Il est judicieux d'établir une « convention relative à l'usage des détecteurs d'incendie », entre le propriétaire et le locataire, afin de préciser les obligations de chacun. Le propriétaire est responsable de la sécurité du bâtiment, eu égard aux possibilités d'évacuation des résidents. Il est utile de prévoir la présence d'extincteurs dans l'immeuble.</p> |
| <p><u>Barbecue</u></p> | <p>S'assurer de la bonne stabilité du barbecue, et placer celui-ci à l'écart de matières inflammables (alcool). Attention aux brûlures : tenir enfants et animaux à distance. Utiliser des combustibles adéquats et modérer l'usage de produits d'allumage liquide. Prévoir un matériel de lutte contre le feu : seau d'eau ou de sable, extincteur, ...</p> | |
| <p><u>Présence de plomb</u></p> | | <p>Les canalisations en plomb présentant un danger, s'assurer que celui-ci ne s'aggrave pas.</p> |
| <p><u>Présence d'amiante</u></p> | <p>Ne pas endommager les endroits susceptibles de contenir de l'amiante.</p> | <p>Avoir à l'esprit les risques liés à l'amiante, et éviter l'accès à celle-ci.</p> |

Pour plus d'informations : Centre Antipoisons (070/245.245), organismes agréés pour le contrôle des installations électriques, Pompiers, ...

| | Locataire | Propriétaire |
|--|--|---|
| | <p>Bien chauffer et aérer le logement. Informer, le plus rapidement possible, le propriétaire de la présence d'humidité ou de moisissures. En cas de présence d'humidité, déterminer l'origine de celle-ci. Faire appel à un expert : l'humidité résulte-t-elle d'une mauvaise qualité intrinsèque du logement (laquelle ?), ou d'une mauvaise utilisation par le locataire ?</p> | <p>Assurer la salubrité et l'étanchéité des toitures, murs, menuiseries, sol. En cas de présence d'humidité, déterminer l'origine de celle-ci. Faire appel à un expert : l'humidité résulte-t-elle d'une mauvaise qualité intrinsèque du logement (laquelle ?), ou d'une mauvaise utilisation par le locataire ? Dans ce dernier cas, les frais d'expertise sont à charge du locataire.</p> |
| <u>Fuites et débordements</u> | <p>Entretien régulièrement les gouttières et les tuyaux de descente des eaux pluviales. Vérifier l'usage de la douche et de la baignoire, afin d'éviter les débordements. Les évacuations d'eau doivent être étanches.</p> | |
| <u>Ruissellement de l'eau par la toiture</u> | <p>Contrôler la toiture et (faire) procéder aux travaux d'entretien.</p> | <p>Effectuer les travaux de rénovation nécessaires.</p> |
| <u>Condensation</u> | <p>Éviter les activités qui produisent beaucoup de vapeur d'eau (utilisation d'un séchoir, cuisson prolongée,...) sans qu'il soit prévu d'évacuer cette vapeur par des dispositifs appropriés (hotte, bouche d'aération,...) À défaut : ouvrir les fenêtres.</p> | <p>Le propriétaire doit identifier l'existence de ponts thermiques.</p> |

Généralités

Le monoxyde de carbone (CO) est un gaz inodore, incolore, et non irritant, ce qui le rend particulièrement dangereux. Il est responsable, chaque année, de milliers

d'accidents, dont certains sont mortels.

Le CO est produit quand un combustible brûle mal par manque d'oxygène, et ce, quelle que soit l'énergie : gaz naturel, butane ou propane, charbon, bois, mazout. Seuls les appareils électriques ne produisent pas de CO.

La meilleure prévention, afin d'éviter de tels accidents, repose sur :

🔧 l'entretien régulier des appareils par des professionnels qualifiés ;

🔧 le remplacement des appareils anciens ou défectueux ;

🔧 la ventilation correcte des locaux concernés.

| | Locataire | Propriétaire |
|--|--|---|
| | <p>Faire ramoner la cheminée tous les ans. Faire appel à un professionnel et conserver le certificat qu'il délivre.</p> <p>Bien ventiler, dégager les aérations hautes et basses, et surtout ne pas les boucher.</p> <p>Faire contrôler et entretenir les appareils de chauffage et le chauffe-bain par un professionnel qualifié.</p> <p>Conserver les factures des professionnels qui interviennent dans le logement.</p> <p>Aviser le propriétaire de tout phénomène anormal, et de la nécessité de travaux à entreprendre.</p> <p>Ne pas installer ou faire placer un appareillage inadéquat ou qui ne répond pas aux normes et règles en vigueur. Toujours faire appel à un professionnel qualifié.</p> <p>Veiller au bon fonctionnement des veilleuses ; éviter que les enfants ne soufflent dessus.</p> <p>Eviter que les becs de gaz soient manipulés par les enfants.</p> | <p>La responsabilité du propriétaire peut être engagée en cas d'intoxication.</p> <p>Celui-ci doit s'assurer, avant de mettre un bien en location, que tous les appareils sont installés de façon correcte et fonctionnent bien (même s'il incombait au locataire précédent de faire entretenir les appareils, ramoner la cheminée,...).</p> <p>Conserver les factures des professionnels qui interviennent dans le logement.</p> <p>Le logement doit disposer de grilles ou bouches d'aération pour que l'air circule. Prévoir les grilles de ventilation nécessaires dans un local avec chauffe-bain au gaz :</p> <ul style="list-style-type: none">◆ ouverture en bas de la porte de minimum 150 cm² ;◆ et une ventilation haute de minimum 150 cm². <p>Le propriétaire peut souscrire lui-même un contrat d'entretien dont le paiement incombe au locataire.</p> |

| | | |
|------------------------------------|--|---|
| | <p>Procéder à l'aération des locaux est indispensable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ aérer les locaux en cas de présence de plantes ou d'un aquarium ; ◆ le séchoir à linge doit être raccordé sur l'extérieur. Ventiler la pièce si le séchage est réalisé à l'intérieur ; ◆ ventiler les chambres le matin ; ◆ laisser les ventilations ouvertes et ne pas calfeutrer les joints de fenêtres, ni les aérations existant au niveau des châssis. | |
| <p><u>Installations de gaz</u></p> | <p>En cas d'utilisation de bonbonnes de gaz, vérifier régulièrement le tuyau d'arrivée du gaz, et le remplacer en temps utile (date inscrite sur le tuyau). Ne pas détériorer ni modifier l'installation.</p> | <p>Certains contrats de bail interdisent l'usage de bonbonnes de gaz à l'intérieur du logement.</p> |

Pour plus d'informations : Guichets de l'Energie, Département du Logement du Service public de Wallonie



Le chauffage

Généralités

La réduction de la consommation d'énergie poursuit non seulement un but économique (diminution des dépenses énergétiques), mais également environnemental (être soucieux du développement durable).

Propriétaire : compte tenu de l'inéluctable augmentation du prix des énergies, le propriétaire prendra autant que faire se peut des mesures pour éviter de trop grandes consommations des locataires : menuiseries extérieures avec vitrage isolant, isolation de la toiture, isolation des tuyauteries.

Locataire : s'il est important de chauffer correctement son logement, il est tout aussi nécessaire de le ventiler correctement, afin d'évacuer l'humidité, les odeurs et les polluants générés par les occupants, le bâtiment et les systèmes.

Il peut être intéressant de faire réaliser un audit énergétique de son logement. Par ailleurs, il est inutile de surchauffer le logement.

| | Locataire | Propriétaire |
|------------------------------------|--|---|
| <u>Chauffage</u> | <p>Surveiller les consommations.</p> <p>L'usage judicieux d'un chauffage d'appoint peut être envisagé.</p> <p>Utiliser les vannes thermostatiques à bon escient, et ne pas les recouvrir.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ne pas ouvrir les fenêtres avec les radiateurs allumés ; ◆ Assurer un minimum de chauffage ; ◆ Isoler les tuyauteries de chauffage qui traversent des pièces ou zones non chauffées (par exemple dans les caves) ; ◆ En hiver, placer des matériaux isolants au bas des portes ou autour des vieux châssis. | <p>Le placement de compteurs individuels permet une répartition correcte des charges.</p> <p>Le placement d'un thermostat et de vannes thermostatiques permet de gérer au mieux la chaleur dans le logement.</p> <p>Installer des ferme-porte automatiques dans les halls.</p> <p>Lors de la réalisation de travaux de rénovation, il est recommandé d'installer du double vitrage. Cela deviendra obligatoire lorsque la Directive européenne en la matière sera transposée dans la législation wallonne.</p> <p>Les ouvertures d'amenée et d'évacuation de l'air doivent être correctement dimensionnées et judicieusement placées, en fonction de l'usage et du volume des locaux.</p> |
| <u>Libéralisation de l'énergie</u> | <p>Se préoccuper de l'impact des nouvelles dispositions, particulièrement en cas de déménagement. Comparer les tarifs et évaluer l'impact d'un changement de fournisseur.</p> | |

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| <u>Entretien de la chaudière</u> | L'entretien de la chaudière doit être réalisé à temps et à heure. | Si le bail le prévoit, le propriétaire peut faire réaliser lui-même l'entretien de la chaudière ; le paiement en incombera en principe au locataire. Le placement d'une chaudière performante est recommandé : des primes sont octroyées à cet effet par le Service public de Wallonie. |
| <u>Citerne à mazout</u> | Prendre les mesures nécessaires afin d'éviter le vol de mazout dans la citerne. | Le propriétaire est tenu de faire vérifier l'étanchéité de sa citerne si celle-ci a une contenance de plus de 3.000 litres. |

Pour plus d'informations :

Service public de Wallonie - Guichets de l'Energie – Réseau wallon pour l'accès durable à l'énergie (RWADE) Namur.



© F.dor SPW DG04

L'électricité

Généralités

Le propriétaire veillera à offrir au locataire une installation conforme aux normes fédérales et régionales.

Une nouvelle réglementation a rendu obligatoire, depuis 2009, la réalisation d'un certificat énergétique du logement en vertu d'une directive européenne (Valable 10 ans. A présenter lors de la vente ou de la location du logement).

Le locataire veillera au respect de l'installation, et assurera une utilisation adéquate de celle-ci.

Par ailleurs, le propriétaire tiendra compte de l'évolution des modes de vie par rapport aux caractéristiques de son installation.

Toute mauvaise installation peut avoir des répercussions graves au niveau de la

sécurité des occupants et du logement.

Avant sa mise en activité, toute installation électrique doit faire l'objet d'un contrôle de conformité.

Un contrôle des installations électriques par un organisme agréé doit avoir lieu tous les 25 ans, à l'exception des installations mises en service avant le 1^{er} octobre 1981 et qui n'ont subi aucun changement depuis lors.

Depuis le 1er juillet 2008, lors de toute vente d'un logement, un contrôle de l'installation électrique doit être effectué, sauf si l'installation a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'un renforcement du compteur après le 1er octobre 1981.

| | Locataire (usager) | Propriétaire (logement) |
|------------------------------|---|---|
| <u>Eclairage</u> | <p>Veiller à éteindre la lumière en quittant une pièce.</p> <p>L'utilisation de lampes basse consommation permet de réaliser des économies substantielles .</p> <p><i>Exemple</i> : 10 lampes de 60 W remplacées par 10 lampes économiques de 11 W conduisent à une économie de près de 80 € après 1.000 heures d'utilisation.</p> | <p>Dans les couloirs, escaliers et communs, préférer interrupteur à détection de présence ou une minuterie.</p> |
| <u>Appareils électriques</u> | <p>Éteindre complètement, sans les laisser en mode « veille » ou branchés, les téléviseurs, magnétoscopes, combinés radio-CD, GSM, ordinateurs,... dès que possible.</p> <p>Le coût total du branchement inutile de ces divers appareils peut atteindre 125 € par an.</p> <p>Pour l'achat du gros électro-ménager, choisir de préférence des appareils AAA, A+ ou A++, qui consomment jusqu'à 45% d'énergie en moins.</p> <p>Dégivrer régulièrement le surgélateur.</p> <p>Penser à décalcariser les appareils de chauffage.</p> <p>En cas d'absence prolongée, couper si possible l'électricité et, en tout cas, débrancher les principales prises de courant.</p> | |



Généralités

Vérifier régulièrement la consommation au compteur général de façon à détecter une éventuelle anomalie.

| | Locataire | |
|---|--|---|
| | <p>Veiller au parfait état des joints des robinets et intervenir rapidement en cas de fuite, même minime : goutte à goutte = 4l/heure soit 35.000 litres /an.</p> <p>Le remplacement des joints de robinet et chasses d'eau est à charge du locataire, et est important pour réaliser des économies d'énergie.</p> <p>Un douche consomme moins d'eau qu'un bain (30 à 40 litres au lieu de 100 à 130 litres).</p> <p>Une pomme de douche économique, qui réduit le débit, permet de diminuer la consommation d'eau de 40 à 50%.</p> <p>Éviter les fuites liées au gel en hiver, et protéger les compteurs.</p> | <p>Remplacer les appareils usés ou défectueux.</p> <p>La présence de toilettes avec double chasse, ainsi que celle d'une citerne (pouvant servir à l'arrosage du jardin, voire alimenter toilettes et lessiveuses) permet de réduire la consommation.</p> |
| <u>Que faire en cas de fuite d'eau importante ?</u> | <p>Fermer l'arrivée d'eau au compteur.</p> <p>Aviser le propriétaire.</p> | |

Pour plus d'informations : SWDE, les Intercommunales de distribution d'eau

Partie 3

Les aides financières



| | Locataire | Propriétaire |
|--|---|---|
| Service public de Wallonie : Département du Logement | Prime à la réhabilitation en faveur des locataires (toiture, murs, menuiseries extérieures, sols, ventilation, sécurité, chauffage, ...). Allocation de déménagement et de loyer (ADEL). | Prime à la réhabilitation (toiture, murs, menuiseries extérieures, sols, ventilation, sécurité, ...). Prime à la restructuration. Prime double vitrage. |
| Département de l'Énergie | Chauffage (chaudière, chauffe-bain, pompe à chaleur, régulation thermique). Audit énergétique. Isolation du toit, des murs, des sols. Installation de protections solaires extérieures. Système de ventilation avec récupérateur de chaleur. Thermographie. Plan d'action Soltherm (développement du chauffe-eau solaire). Opération MEBAR (pour permettre aux ménages à revenus modestes une utilisation rationnelle de l'énergie). | Chauffage (chaudière, chauffe-bain, pompe à chaleur, régulation thermique). Audit énergétique. Isolation du toit, des murs, des sols. Installation de protections solaires extérieures. Système de ventilation avec récupérateur de chaleur. Thermographie. Plan d'action Soltherm (développement du chauffe-eau solaire). Opération MEBAR (pour permettre aux ménages à revenus modestes une utilisation rationnelle de l'énergie). |
| Division de l'Eau | | Prime à l'épuration individuelle. |
| AWIPH | Intervention financière dans le coût d'aménagements du logement et d'aides techniques destinés à favoriser l'intégration de la personne handicapée chez elle. | Intervention financière dans le coût d'aménagements du logement et d'aides techniques destinés à favoriser l'intégration de la personne handicapée chez elle. |
| SWCS | | Prêts à caractère social (acquisition et rénovation). Prêts pour les travaux économiseurs d'énergie. |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie</p> | | <p>Prêts pour la rénovation, la transformation, la restructuration, l'adaptation d'un logement ou le remboursement de dettes immobilières antérieures en faveur des familles nombreuses.</p> <p>Prêts pour les travaux économiseurs d'énergie.</p> |
| <p>Provinces</p> | | <p>Divers prêts et primes en fonction des provinces.</p> |
| <p>Communes</p> | | <p>Diverses aides : voir le service communal du logement.</p> |
| <p>CPAS</p> | <p>Sous certaines conditions, aide à la constitution de la garantie locative, prime d'installation et adresse de référence pour les sans-abri.</p> | |
| <p>Avantages fiscaux au niveau fédéral et régional</p> | <p>Réductions d'impôts pour certaines dépenses en matière d'économie d'énergie, pour la protection des habitations (vol et incendie).</p> <p>Réduction du précompte immobilier si enfant à charge ou assimilé, ou si personne handicapée.</p> | <p>Réductions d'impôts pour certaines dépenses en matière d'économie d'énergie, pour la protection des habitations (vol et incendie), pour rendre le logement moins énergivore.</p> <p>Réduction du précompte immobilier si enfant à charge ou assimilé, ou si personne handicapée.</p> <p>Exonération du précompte immobilier si le logement est confié à une agence immobilière sociale.</p> |

Partie 4

Les adresses utiles



Service public de Wallonie

Numéro Vert : 0800 11 901
 Permanence Info-Conseils Logement : 081/33.23.10
 Guichets de l'Énergie : 078/15.15.40

Service public de Wallonie**Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire,
du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie (DGO4)**

Département du Logement
 Rue des Brigades d'Irlande, 1
 5100 Jambes
 081/33.21.11
 Département de l'Énergie et du Bâtiment durable
 Avenue Prince de Liège, 7
 5100 Jambes
 081/33.56.22

AWIPH

Rue de la Rivelaine, 21
 6061 Charleroi
 Numéro Vert : 0800/160.61

Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

Rue de Brabant, 1
 6000 Charleroi
 071/20.77.11

Société wallonne du Crédit social

Rue de l'Ecluse, 10
 6000 Charleroi
 Numéro Vert : 0800/25.400

Société wallonne des Eaux

Rue de la Concorde, 41
 4800 Verviers
 087/34.28.11

Province du Brabant wallon

Service Logement
 Bâtiment Archimède, Bloc D, n° 2
 Avenue Einstein
 1300 Wavre
 010/23.60.11

Province de Hainaut

Service du Logement-Delta Hainaut
 Avenue Général de Gaulle, 102
 7000 Mons
 065/38.23.58

Province de Liège

Service des Prêts au Logement
 Place de la République Française, 1 A
 4000 Liège
 04/220.21.00

Province de Luxembourg

Square Albert 1er, 1
6700 Arlon
063/21.27.53

Province de Namur

Service du Logement et des Prêts
Rue Lelièvre, 6
5000 Namur
081/24.39.52

SPF Finances

<http://www.minfin.fgov.be>
INFOFIN – Contact Center
0257 257 57

SPF Economie, PME, Classes moyennes et Énergie

<http://www.mineco.fgov.be>

SPF Justice

Boulevard de Waterloo, 115
1000 Bruxelles
02/542.65.11
<http://www.just.fgov.be>

Syndicat national des Propriétaires

Rue du Lombard, 76
1000 Bruxelles
02/512.62.87 ou 02/512.31.96

Solidarités Nouvelles

Rue Léopold, 36
6000 Charleroi
071/30.36.77

Réseau wallon pour l'accès durable à l'énergie (RWADE)

Route de Gembloux, 48
4002 Namur
081/73.40.86

Ordre national des Architectes

Rue de Livourne, 160/2
1000 Bruxelles
02/647.06.69



Conseil supérieur
du logement