

Logement Etudiant



Infor Jeunes
TOURNAI ASBL

Infor Jeunes Tournai asbl
Rue Saint-Martin, 4-6
B-7500 Tournai
+32 (0) 69 22 92 22
tournai@inforjeunes.be
www.inforjeunestournai.be





Infor Jeunes

TOURNAI ASBL



Une réponse à toutes tes questions



KOT
? S'EXPRIMER
BOURSES
VOYAGER
JOB
PROJETS
@
STAGES *
LOISIRS
?
LOIS
ENGAGEMENT

Notre permanence est ouverte :

Lu, Ma, Je, Ve
de 11h à 13h et de 15h à 18h

Mercredi
de 11h à 18h

Samedi
de 10h à 12h

Logement étudiant

Quelques conseils utiles

Table des matières :

| | |
|--|----|
| Visite du logement | 4 |
| Le contrat de bail | 5 |
| Frais et charges | 6 |
| Garantie locative | 8 |
| Entretien du bien | 9 |
| Modification du bien | 10 |
| L'état des lieux | 10 |
| Le règlement d'ordre intérieur | 13 |
| Enregistrement du bail | 15 |
| Faire de son kot sa résidence principale | 16 |
| Assurance logement | 17 |
| Cession du bail et sous-location | 18 |
| Mise en vente du bien ou fin de location | 18 |
| Fin du bail | 19 |
| Que faire en cas de problème? | 20 |
| Aide juridique | 22 |

A la recherche d'un logement ?

Infor Jeunes Tournai asbl met à ta disposition son service logement.

Consulte nos offres sur :
www.inforjeunestournai.be
ou à notre permanence.

Besoin d'infos ?
Contacte-nous au +32 (0)69 22 92 22

1. Visite du logement

La visite du logement constitue un moment essentiel de la location qui consiste, non seulement à évaluer le logement, mais aussi à établir les premiers contacts avec le propriétaire.

C'est au cours de la visite qu'il faut inspecter soigneusement le logement et être attentif sur l'état des murs (humidité, coups...), à l'état général des portes et fenêtres, des sanitaires, des conduites d'eau, aux normes de sécurité (détecteurs de fumée, permis de location éventuel), à l'isolation,

Certains facteurs sont aussi à prendre en considération comme par exemple l'emplacement du logement par rapport à l'école, aux moyens de transport, les sources de bruit,

Tenir compte du confort proposé : téléphone, connexion internet, propreté, clarté,

Dernier conseil : prendre le temps de réfléchir, même si le propriétaire affirme que le logement est pratiquement loué !

2. Le contrat de bail

Le bail est un contrat par lequel le bailleur (propriétaire) concède l'usage d'un immeuble ou partie de celui-ci à un locataire (le preneur) et ce, moyennant le paiement d'un loyer.

2.2 Contrat de bail verbal

Depuis le 15/06/2007, les baux doivent être établis dans un écrit. Cela ne signifie pas pour autant que le bail verbal n'a pas de valeur juridique !!!!

2.3 Contrat de bail écrit

Le bail écrit précise les règles d'occupation du logement. Il fixe les relations entre le propriétaire et le locataire au moment de la prise des lieux et pour l'avenir. Il doit contenir obligatoirement les mentions suivantes : l'identité des parties, la date de début du contrat, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer.

Il peut également comporter des clauses prévoyant la rédaction d'un état des lieux, l'existence d'un règlement d'ordre intérieur, les obligations du propriétaire et du locataire, la manière de résilier le bail avant son terme,

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

Dernier conseil : ne rien signer en cas de désaccord sur le contenu du bail ou sans demander l'avis d'un spécialiste.

3. Frais et charges

En plus du loyer, le locataire est souvent tenu de prendre certaines dépenses à sa charge, ou de les rembourser au bailleur. Il s'agit par exemple des charges de consommation, d'entretien,...

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

Si le loyer comprend le paiement des charges, aucun supplément ne peut être demandé

Si les frais et charges ont été fixés de manière forfaitaire (par exemple : un montant fixe de 50 euros par mois), les parties ne peuvent les modifier unilatéralement. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges n'ont pas été fixés de manière forfaitaire mais sous forme de provision (acompte, avance), la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées. Le relevé des compteurs (eau, gaz, électricité) inscrit sur le bail donnera une base objective au calcul final des charges.

Taxes communales

Si on est étudiant sur la ville de Tournai sans y être domicilié, il faudra supporter la taxe de seconde résidence qui s'élève à de 87,50 euros (montant en vigueur en 2010). On tiendra compte de la situation au 1er janvier de chaque année civile. Ainsi, si on devient étudiant pour la première fois au 1er septembre 2010, il faudra payer la taxe à partir de 2011.

Par contre si on fait de son logement sa résidence principale (domiciliation) il faudra supporter la taxe sur les déchets ménagers et la taxe sur les frais de propreté publique générale.



4. Garantie locative

La garantie locative permet au propriétaire de se prémunir du non respect par le locataire de ses obligations.

La garantie locative couvre toutes les obligations du preneur telles que les éventuels dégâts locatifs, les éventuels arriérés de loyers, le paiement des charges (notamment au décompte final).

La loi n'impose pas de réclamer une garantie locative pour les logements ne constituant pas la résidence principale du locataire. Celle-ci ne devient donc obligatoire que si une clause du contrat la prévoit.

Pour la location d'un logement étudiant, le montant de la garantie locative correspond généralement à celui de deux ou même trois mois de loyer. Aucune limite n'a été fixée par le législateur.

Si ce n'est pas obligatoire, il est vivement conseillé de la verser sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur et ce, auprès de l'institution financière de son choix.

Si la garantie locative est versée en mains propres, à quoi doit-on veiller ?

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

5. Entretien du bien loué

Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure sont à charge du propriétaire. Il s'agit par exemple du remplacement d'un chauffe-eau, des sanitaires, du remplacement des papiers et renouvellement des peintures détériorées par usage normal.

Quant au locataire, il doit occuper les lieux en bon père de famille.

Il prend à sa charge les réparations locatives et d'entretien. Il s'agit par exemple :

- > du ramonage annuel des cheminées,
- > de l'entretien de tous les appareils de chauffage, d'électricité, d'eau, de gaz,
- > des installations sanitaires,
- > des réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au locataire.

Il signalera ainsi, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du propriétaire.

6. Modification du bien loué

Le locataire ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du propriétaire.

A chaque modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux doivent être effectués.

Sauf convention contraire, les travaux seront acquis sans indemnités au propriétaire, qui aura toujours la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial. Il en sera toujours ainsi pour tous les travaux effectués sans l'accord écrit du propriétaire.

7. L'état des lieux

L'état des lieux est une description détaillée de l'état du logement à l'entrée et à la sortie des lieux loués. Il permet d'établir de manière précise les dommages survenus durant le bail et de déterminer à qui incombent les réparations.

Un état des lieux peut aussi inclure un inventaire des appareils et ustensiles mis à la disposition du preneur pendant le temps de la location (par exemple, les poêles ou les radiateurs, le chauffe-eau, les meubles, ...).

Si des modifications importantes sont apportées au bien loué durant le bail, il est utile d'établir un avenant à l'état des lieux initial.

Faut-il faire un état des lieux ?

L'état des lieux est obligatoire pour tous les baux d'immeubles (y compris les logements étudiants) conclus depuis le 18 mai 2007. Il doit être annexé au bail écrit et soumis à l'enregistrement.

? Quand établir un état des lieux ?

Il est toujours plus facile de procéder à un état des lieux avant d'occuper le bien. On peut mieux se rendre compte de l'état d'un logement lorsque les pièces sont vides. Si cela n'a pas été possible, l'état des lieux doit alors être établi au cours du premier mois de l'occupation.

Qui peut établir un état des lieux ?

Le bailleur et le locataire peuvent eux-mêmes établir un état des lieux. Toutefois, les parties peuvent décider de faire appel à un expert et partager les frais.

Comment établir un état des lieux ?

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

- **ÉTABLI PAR ÉCRIT**, il est conseillé d'établir au moins 3 exemplaires, un pour le propriétaire, un pour le locataire et un pour le bureau d'enregistrement;
- **DRESSÉ CONTRADICTOIREMENT**, c'est-à-dire en présence des parties ou de leur représentant (expert, architecte...) ;
- **SIGNÉ ET DATÉ**
- **DÉTAILLÉ** : chaque pièce ou équipement doit être inventorié et décrit avec soin.

L'état des lieux de sortie

L'état des lieux de sortie est établi à la fin du bail, les locaux doivent être vidés des biens du locataire.

Il est comparé à l'état des lieux d'entrée pour déterminer d'éventuels dégâts locatifs.

A défaut d'état des lieux d'entrée ?

Locataire et propriétaire peuvent exiger un état des lieux détaillé. A défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix, au plus tard dans le mois suivant l'occupation, de désigner un expert pour le rédiger.

Toutefois, si aucun état des lieux n'est rédigé, le locataire est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le logement dans l'état où il se trouve à la fin du bail.

Une clause dans le bail par laquelle le locataire reconnaît que les lieux loués ont été délivrés en parfait état locatif et s'engagent à les restituer tels quels ne suffit plus légalement.

8. Le règlement d'ordre intérieur

De nombreux contrats de bail sont complétés d'un règlement d'ordre intérieur. Cet ajout détermine les conditions particulières à la location, il organise les règles de vie en commun pour des immeubles à logements multiples ou partagés avec le propriétaire. Le règlement d'ordre intérieur doit être signé (chaque feuille étant paraphée) et joint au contrat de bail.



Le propriétaire peut-il mettre n'importe quoi dans le règlement d'ordre intérieur?

La liberté est quasi totale en la matière, pour autant que rien ne l'interdise dans une loi quelconque. Cependant, on constate régulièrement que de nombreux règlements sont critiquables et même en contradiction flagrante avec des libertés fondamentales reconnues à tous les citoyens.

Ce règlement peut-il permettre au propriétaire d'entrer dans le logement à n'importe quel moment ?

Une clause prévoyant que “le bailleur se réserve le droit de pénétrer dans les lieux pour quelque raison que ce soit, à n'importe quel moment...” serait totalement abusive. Si le propriétaire dispose d'un droit de visite, il ne doit l'exercer que pour des motifs légitimes (des réparations urgentes, par exemple). Le propriétaire ne peut user de ce droit contre la volonté du locataire ou en son absence, sous peine de commettre une infraction pour violation du domicile.

Ce règlement peut-il régir les visites de tiers dans le logement loué ?

Une clause stipulant que “les visites sont interdites” ou que “le locataire ne pourra héberger quelqu'un sans l'accord du propriétaire” est en contradiction avec le droit au respect de la vie privée et familiale.

Si une clause du contrat de bail qu'il a signé est contraire à la législation, le locataire peut ne pas en tenir compte. Il peut donc recevoir les visites qu'il souhaite pour autant que ces visites / son mode de vie ne troublent pas la tranquillité du voisinage et ne nuisent pas à la location du bien loué.

9. Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un contrat de bail est une formalité obligatoire. Elle signifie que le bureau d'enregistrement compétent inscrit dans un registre, les principales données du contrat de bail écrit. Cette inscription est confirmée par un cachet apposé sur le contrat. Cette démarche donne « date certaine » au bail. Ainsi, par exemple, le locataire bénéficie à partir de cette date d'une protection légale contre l'expulsion par le nouveau propriétaire lors de la vente de l'immeuble loué.

? **Qui doit faire enregistrer le bail ?**

L'obligation de l'enregistrement incombe au propriétaire ou au locataire principal dans le cas d'une sous-location.

Quand faut-il faire enregistrer le bail ?

L'enregistrement doit se faire dans les 2 mois suivant la signature du bail. A défaut, le propriétaire versera une amende de 25 euros.

Combien coûte l'enregistrement ?

Pour tout immeuble affecté exclusivement au logement, l'enregistrement est GRATUIT.

Où faire enregistrer le bail ? ?

Le bail doit être enregistré auprès du bureau de l'enregistrement (SPF Finances) où se situe le bien loué.

Sur Tournai :
Rue Frinoise, 33 b
7500 Tournai
+32 (0)69 88 98 10

10. Et si l'étudiant souhaite faire de son kot sa résidence principale ?

Si l'étudiant souhaite faire de son logement sa résidence principale (c'est-à-dire son domicile en matière de règle administrative), il aura besoin de l'accord exprès ou tacite du bailleur, le contrat relèvera alors de la législation relative au logement affecté à la résidence principale.

L'accord écrit du bailleur est nécessaire si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail.

11. Assurance du logement

Le locataire fait assurer à ses frais son mobilier contre l'incendie et les risques locatifs qui lui incombent. Il maintient cette assurance pendant toute la durée du bail. Une copie de la police d'assurance est remise au propriétaire. Le locataire devra justifier du paiement des primes d'assurances à toute demande du propriétaire.

Si le locataire est le seul habitant de l'immeuble, il doit assurer la valeur réelle de celui-ci (valeur de reconstruction, moins la vétusté).

Si le locataire occupe une partie de l'immeuble, il doit assurer son logement et les parties communes proportionnellement à la surface de son logement par rapport à l'immeuble entier.

Si le locataire assure une valeur trop faible, la compagnie d'assurances le dédommagera au prorata de la valeur assurée par rapport à la valeur réelle du bâtiment. Le dédommagement sera ainsi inférieur à la valeur du bien.



A NOTER !

Infor Jeunes Tournai asbl propose un service d'assurance risque locatif au prix de 40€, 80€ ou 100€, en fonction de la valeur des biens à assurer.

12. Cession du bail et sous-location

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du propriétaire.

En cas de cession autorisée, le locataire initial est déchargé de toute obligation envers le propriétaire.

Le locataire ne peut sous-louer une partie du bien loué, qu'avec l'accord écrit et préalable du propriétaire, et pour autant que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

13. Mise en vente du bien ou fin de location

En cas de mise en vente de l'immeuble loué ou en cas d'expiration du bail, le locataire doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location.

Il doit en outre autoriser les candidats locataires ou acquéreurs à visiter complètement le logement et ce, pendant 3 jours maximum par semaine et durant 3 heures maximum. Jours et heures sont à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le propriétaire peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le locataire en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

14. Fin du bail

La location d'un logement étudiant est généralement conclue pour une durée de 10 mois à un an. On parle alors d'un bail à durée déterminée (la date de fin étant connue à la signature du contrat).

Dans ce cas, il ne peut y être mis fin avant la date prévue, sauf si une clause contenue dans le bail l'autorise. Il peut donc être utile de négocier avec le propriétaire une clause prévoyant la possibilité de résilier le bail avant son échéance.

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

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

15. Que faire en cas de problème ?

Si l'une des parties est en désaccord avec l'autre, et même si elle pense être en droit, elle ne peut forcer l'autre partie en aucune manière. Seul le Juge de Paix peut trancher. Avant d'entamer une procédure judiciaire, il faut essayer d'amener l'autre partie à remplir ses obligations. Si le problème n'est pas trop grave, il suffira peut-être d'un coup de téléphone ou d'un courrier.

Il est également possible de s'adresser à un service de médiation.

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

Si le bailleur et le locataire ne parviennent toujours pas à trouver un accord, ils ont intérêt à demander une procédure en conciliation auprès du Juge de Paix. Le principal avantage de cette procédure est qu'elle est gratuite et il n'est pas obligatoire de se faire assister par un avocat.

Si, à ce stade, aucun accord de conciliation n'est intervenu ou lorsqu'une des parties ne s'est pas présentée, il faut alors entamer une procédure judiciaire pour régler la situation. Si, en théorie, la procédure judiciaire ne nécessite pas l'intervention d'un avocat - le plaignant pouvant assurer lui-même sa défense - son aide peut s'avérer fort utile.

Service de médiation

La médiation est une démarche volontaire qui peut permettre de résoudre un problème à l'amiable. Cette démarche est gratuite.

SUR TOURNAI :

Service d'aide à l'Intégration sociale

Rue St-Piat 3/7

7500 Tournai

+32 (0)69 84 07 30

Du lu au ve de 9 h à 12 h et de 13h30 à 16h30

16. Aide juridique

L'aide juridique se décline en 2 temps :

- L'aide juridique de 1ère ligne

L'aide juridique de 1ère ligne accorde une aide sous la forme de renseignements pratiques, d'informations juridiques, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers l'aide juridique de 2ème ligne.

Ce type d'aide est accessible à tous et est entre autres fournie par des avocats lors des permanences dans les maisons de justice, certains CPAS et les palais de justice. Cette aide juridique est gratuite.

- L'aide juridique de 2ème ligne

L'aide juridique de 2ème ligne est l'aide juridique accordée sous forme d'avis circonstanciés (analyse détaillée du dossier) ou d'assistance dans le cadre de la procédure. Elle consiste en la désignation d'un avocat qui interviendra pour la défense de la personne intéressée.

Les demandeurs peuvent bénéficier d'une gratuité partielle ou totale de l'aide accordée par l'avocat en fonction de leur situation financière. Les frais de justice (citation, requête, ...) restent toutefois à charge du demandeur sauf s'il obtient l'assistance judiciaire.

SUR TOURNAI :

Maison de justice

Place Reine Astrid, 7

7500 Tournai

Tél : +32 (0)69 25 31 10

Permanence le mercredi de 16h à 18h et le vendredi de 11h à 12h15

Palais de Justice

Place du Palais de Justice

7500 Tournai

Chaque lundi de 9h30 à 11h30

CPAS

Boulevard Lalaing, 41

7500 Tournai

Tél : +32 (0)69 88 45 78

L'aide juridique est organisée au CPAS de Tournai, le 1er et le 3ème jeudi de chaque mois sur rendez-vous préalable.

Attention : l'horaire des différentes permanences est modifié durant les périodes de vacances. Se renseigner.

Justice de Paix

Boulevard Léopold, 72

7500 Tournai

1er canton : rive droite de l'Escout

Téléphone : +32 (0)69 53 25 60

2e canton : rive gauche de l'Escout

Téléphone : +32 (0)69 53 25 70

Infor Jeunes Tournai asbl
Rue Saint-Martin, 4-6
B-7500 Tournai
+32 (0) 69 22 92 22
tournai@inforjeunes.be
www.inforjeunestournai.be
www.lindic.be

Editeur responsable : Infor Jeunes Tournai asbl

