

GUIDE D'INFORMATION LOGEMENT



1. LE MARCHÉ BELGE DU LOGEMENT : APERÇU GÉNÉRAL	2
2. VOTRE BUDGET	6
3. RECHERCHE D'UN LOGEMENT EN BELGIQUE	10
4. UN CONTRAT DE LOCATION/ CONTRAT DE BAIL	14
5. DROITS ET OBLIGATIONS : LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE	17
6. GARANTIE LOCATIVE	21
7. SOUTIEN FINANCIER	24
8. JE VIS SEUL/SEULE, QUE PUIS-JE FAIRE ?	28
9. TROUVER UN LOGEMENT SANS DOCUMENTS DE SÉJOUR	33

CAFE TE HUUR - ONMIDDELIJK VRIJ
VOLLEDIG INGERICHT-INSTAPKLAAR
HUURPRIJS: € 1350 PER MAAND
3 MAANDEN HUURWAARBORG
TE BETALEN DREMPELGELD: € 10.000
VERPLICHTING SPEELAUTOMATEN EN
BROUWERIJ
MEER INFO ENKEL TELEFONISCH VIA
0496/46.79.53

TE HUUR



LE MARCHÉ BELGE DU LOGEMENT: APERÇU GÉNÉRAL

Quel que soit le stade de votre procédure, nous comprenons que la recherche d'un logement en Belgique peut être très stressante. Via ce support matériel, nous espérons vous fournir les informations nécessaires.

01 | CRISE DU LOGEMENT

La première chose à savoir est que nous traversons une **crise du logement en Belgique**. Le marché de la location est confronté à une pénurie critique de logements disponibles dans toute la Belgique :

- Diminution des nouveaux contrats de location → augmentation de la **concurrence et des prix des loyers** ;
- Environ cinquante locataires potentiels en concurrence pour chaque bien ;
- **Listes d'attente** très longues pour les logements sociaux.

En raison de l'écart important entre l'offre et la demande de biens immobiliers, **la recherche d'un logement en Belgique est un défi pour tout le monde !** Nous vous recommandons donc de commencer à explorer le marché du logement dès que possible afin de ne pas perdre un temps précieux.

- **Informez-vous** sur le marché du logement
- **Posez des questions** à votre assistante ou votre assistant social ou à d'autres membres du personnel

02 | LOUER UN LOGEMENT PRIVÉ EN BELGIQUE

Il est très probable que vous vous retrouviez sur le marché de la location privée. 35 % de la population belge loue un logement, et dans la région de Bruxelles, 62 % de la population est locataire.

➤ **Comparez attentivement les loyers**, car les prix peuvent varier énormément.

- Selon la région ;
- À la ville ou à la campagne ?
- Selon le type de logement (studio, appartement, maison de rangée, villa...).
- Scannez le lien pour obtenir plus d'informations sur les prix en Belgique

	Région Bruxelles-Capitale	Région Flamande	Région Wallonne
Maison mitoyenne	€2220	€996	€861
Appartement	€1255	€870	€772
Studio	€854	€631	€545

Sources :

<https://community.cib.be/actua/news/3fd5cdef-8a5a-4e20-bd59-43f26e05b396>

<https://www.federia.immo/fr/thematiques/2025-02-19-barometre-des-locations-2024-les-chiffres-en-wallonie-et-a-bruxelles>

Plus d'infos ?
Consultez les liens



➤ Pour signer un contrat de location, vous devez disposer d'un **compte bancaire**. L'ouverture d'un compte bancaire nécessite une carte orange (AI) ou une carte A (carte de séjour après une décision positive) en cours de validité.

➤ **Types de logements privés :**

- **Maison 4 façades** : une habitation unifamiliale qui n'est pas rattachée à d'autres maisons.
- **Maison de ville ou maison mitoyenne** : généralement une propriété étroite entourée de chaque côté par d'autres maisons de ville.
- **Appartement** : ensemble de pièces à vivre situées à l'étage d'un bâtiment ; généralement 1, 2 ou maximum 3 chambres à coucher.
- **Studio** : un appartement d'une seule pièce où la chambre à coucher, l'espace de vie et la cuisine sont regroupés en un seul endroit.
- **Tiny house** : une petite habitation, le plus souvent mobile, qui pose souvent des problèmes juridiques en raison d'un cadre local peu clair.

Si vous recherchez un logement de qualité et abordable, mais que vos revenus sont modestes, vous pouvez faire une demande de logement social.

- **Les logements sociaux sont organisés par région** (Wallonie, Bruxelles, Flandre). Les conditions sont différentes pour chaque région et les inscriptions se font également séparément. Les règles varient entre la Wallonie, la Flandre et Bruxelles.



VL



BXL



WAL

- **Le loyer d'un logement social est basé sur votre revenu, la taille de votre famille, ou encore la taille de l'habitation.** Le loyer est toujours inférieur à celui du marché privé.
- La liste d'attente est longue dans les trois régions. **Inscrivez-vous dès que possible**, mais ne vous attendez pas à une solution rapide. Le temps d'attente moyen est estimé à 4 ans en Flandre, à 10 ans à Bruxelles et à 5 ans en Wallonie.

Comment faire une demande de logement social ?

- Si possible, demandez l'aide de votre **assistante ou assistant social-e**.
- **Vérifiez si vous êtes éligible** pour demander un logement social.
- **Inscrivez-vous dès que possible. (1)**
- Rassemblez les **bons documents** et remplissez la demande correctement.

LOYER RÉDUIT EN FLANDRE

Vous gagnez trop pour prétendre à un logement social, mais vous avez du mal à trouver un logement abordable sur le marché locatif privé ? **Vérifiez si vous pouvez bénéficier d'un loyer à prix réduit !** Les logements à loyer modéré sont des logements que vous pouvez louer moins cher (au moins 15 % de moins) que le loyer sur le marché immobilier.

Plus d'info :



LOGEMENT ABORDABLES EN WALLONIE

• Wallonie - Agences Immobilières Sociales (AIS)

Comme alternative aux logements sociaux publics, il existe des logements loués par des Agences Immobilières Sociales (AIS) en Wallonie. Ce sont des logements privés loués à un prix inférieur à celui du marché (souvent 15 à 30 % de moins), gérés par des agences immobilières sociales (AIS).

Plus d'info :



• Wallonie - Fonds du Logement de Wallonie (FLW)

Si vous êtes une grande famille, vous pouvez regarder si vous êtes éligibles pour un logement du Fonds du Logement de Wallonie (FLW).

Plus d'info :



(1) En Wallonie et à Bruxelles vous pouvez déjà vous inscrire sur la liste d'attente des logements sociaux si vous avez une carte orange.

L'achat d'une maison est une étape importante et un projet à long terme, même pour les citoyens belges, cela peut être un événement très stressant. L'engagement à long terme que représente un prêt hypothécaire rend la tâche difficile pour une personne dont le séjour en Belgique n'est pas certain. Il est donc très important d'être bien informé sur les risques, les attentes, les coûts...

- **Définissez votre budget exact** car il y a de nombreux coûts obligatoires et récurrents.
- **Visitez le bien plus d'une fois**, de préférence avec un expert.
- **Discutez de la possibilité d'un prêt hypothécaire** avec plusieurs banques.
- **Il est possible d'acheter un logement social ou d'obtenir un crédit social**; renseignez-vous pour savoir si vous remplissez les conditions requises.

05 | LOGEMENT ALTERNATIF EN BELGIQUE

La cohabitation est une solution idéale pour de nombreuses personnes. Si cette situation était auparavant davantage pour les personnes étudiantes, la cohabitation entre adultes n'est plus une exception. Il est possible d'avoir un seul contrat de bail signé par tous les locataires ou des contrats de bail séparés pour chaque chambre. Il existe de nombreuses « sociétés de coliving » dans différentes régions que vous pouvez contacter si vous souhaitez obtenir plus d'informations.

- **Avantage** : partage des coûts, réseau social, excellent tremplin, davantage d'espace disponible...
- **Inconvénient** : moins d'intimité, davantage d'engagement...
- Selon le lieu (et le CPAS), le statut de cohabitant ou cohabitante pénalise les personnes citoyennes qui perçoivent des allocations de remplacement lorsqu'elles vivent avec d'autres personnes.

Depuis 2016 en Flandre, il est possible de louer une chambre dans une maison privée à des personnes réfugiées via le dispositif « **Notification temporary housing** ». Toutes les initiatives citoyennes sont rassemblées par l'organisation à but non lucratif « [De Nieuwe Buren](#) » (« The New Neighbours »).

Plus d'info :

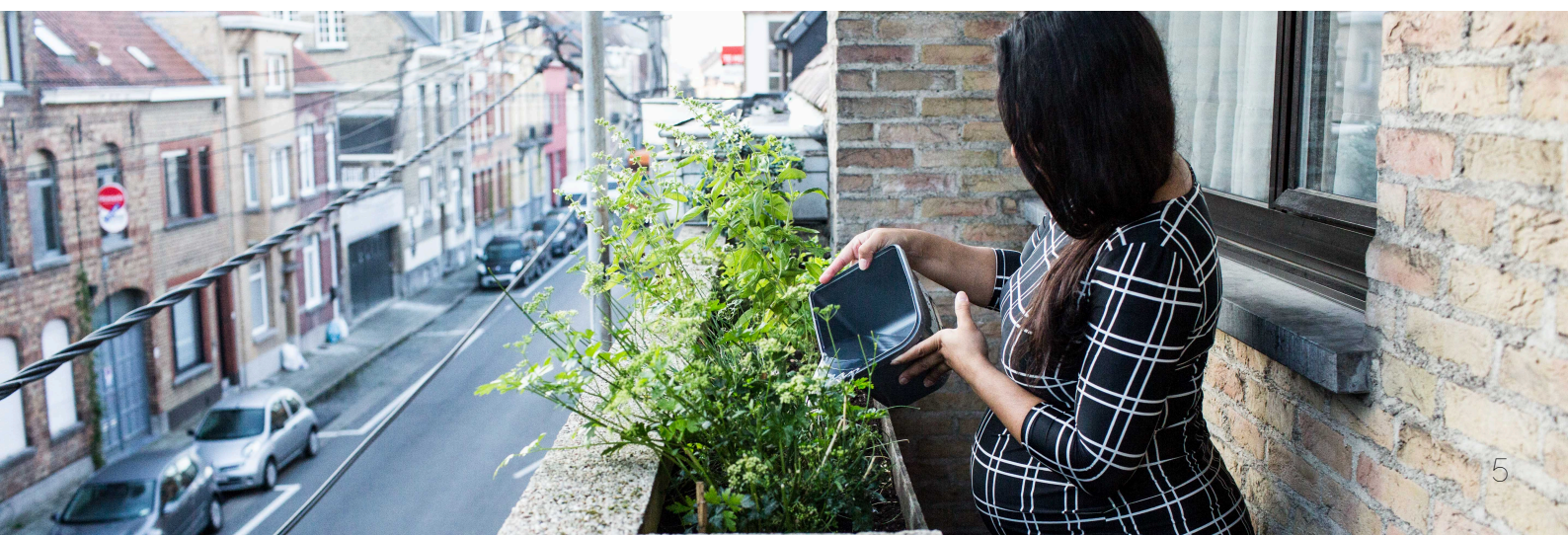


À Bruxelles, [Singa ASBL](#) met en relation des colocataires bruxellois avec des réfugiés, leur permettant ainsi de partager leur logement. Si vous êtes à la recherche d'un logement, que vous parlez un peu français et/ou anglais et que vous êtes intéressé par la colocation, vous pouvez contacter Singa pour explorer les possibilités.

Plus d'info :



Avoir votre propre adresse marque le début d'un nouveau chapitre de votre vie.
Bonne chance !





VOTRE BUDGET

Lorsque vous cherchez un logement, sachez qu'en plus du loyer, vous devrez prendre en compte de nombreux **frais supplémentaires**. Pensez par exemple à Internet, à votre abonnement téléphonique, au paiement du gaz, de l'électricité et de l'eau, de la nourriture et des boissons, etc. Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le chapitre sur l'électricité, le gaz et l'eau.

Trouver un logement abordable est souvent un défi en soi et selon l'endroit où vous vivez, le loyer représente généralement une part importante de votre budget. À cela s'ajoutent de nombreux coûts fixes.

Nous vous en donnons un aperçu à l'aide de **quelques exemples concrets**, afin que vous puissiez vous faire une idée de ce qui vous attend si vous vivez seul ou seule. Les montants mentionnés sont une **estimation basée sur une consommation moyenne en 2025**.

1. Vous êtes une femme seule, bénéficiaire d'une aide d'un CPAS/OCMW, vivant en appartement en Wallonie

Revenu	
Aide sociale	€1.314,20*

* Last indexation of amounts (02/01/2025)

Dépenses par mois	
Eau, gaz et électricité	€150 - €200
Prix moyen du loyer	€772
Internet et téléphone	€50
Assurance (santé et incendie)	€15

Source : https://www.federia.immo/images/blog/2024-02-19-communique-de-presse-federia-barometre-de-locations-2024-final_file.pdf

➤ Il vous reste plus ou moins 300 € pour vivre.

2. Vous êtes un homme seul et vous allez vivre avec votre ami dans un appartement en Flandre. Vous bénéficiez tous deux de l'aide sociale d'un CPAS/OCMW

Revenu	
Aide sociale	€876,13*

* Depending of the CPAS/OCMW: Some CPAS/OCMW grant the single person rate when you live in shared accommodation, while others grant the cohabiting rate—check with the CPAS in the city where you want to live.

Dépenses par mois	
Eau, gaz et électricité	€150 (au total) €75 (en personne)
Prix moyen du loyer	€893 (au total) €446,50 (en personne)
Internet et téléphone	€40
Assurance (santé et incendie)	€15

Source : https://www.federia.immo/images/blog/2024-02-19-communique-de-presse-federia-barometre-de-locations-2024-final_file.pdf

➤ Il vous reste plus ou moins 300 € pour vivre.

3. Vous êtes une femme seule avec un enfant vivant dans un appartement à Bruxelles et vous bénéficiez de l'aide d'un CPAS/OCMW

Revenu	
Aide sociale	€1.776,07
Allocation familiale	+/- €200

Dépenses par mois	
Eau, gaz et électricité	€200 - €250
Prix moyen du loyer	€860
Internet et téléphone	€50 – €75
Assurance (santé et incendie)	€20

Source : https://www.federia.immo/images/blog/2024-02-19-communique-de-presse-federia-barometre-de-locations-2024-final_file.pdf

➤ Il vous reste plus ou moins 800 € pour vivre.

4. Vous êtes une famille de 2 parents et de 2 enfants à l'école primaire, vivant en Flandre. Un seul des deux parents a un emploi

Revenu	
Salaire + aide sociale	~ €1800 (1)
Allocation familiale (ou Groeipakket)	€360

Dépenses par mois	
Eau, gaz et électricité	€290 - €400
Prix moyen du loyer	€893
Internet et téléphone	€50 – €75
Assurance (santé et incendie)	€35

Source : https://www.federia.immo/images/blog/2024-02-19-communique-de-presse-federia-barometre-de-locations-2024-final_file.pdf

➤ Il vous reste plus ou moins 800 € pour vivre.

(1) Le montant de l'aide sociale dépend du salaire perçu.

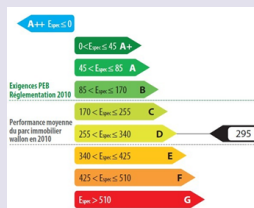
En outre, vous devez également vous attendre à des **dépenses imprévues** telles que l'achat d'un nouveau téléphone portable, une consultation chez le médecin, la réparation de votre vélo ou de votre voiture, etc. Sans compter l'achat de nouveaux vêtements, de jouets et de jeux pour les enfants, les dépenses liées aux loisirs, au sport, au mobilier...

Les pouvoirs publics interviennent toutefois de diverses manières dans les coûts, par exemple au niveau de la consommation d'énergie, d'éventuelles aides au loyer... Cependant, vous pouvez déjà remarquer le poids de tous ces coûts sur votre budget. Si vous examinez les prix moyens des loyers en Belgique, en particulier dans les grandes villes, vous constaterez qu'il est souvent difficile de trouver un appartement, une maison ou un studio décent dans les limites de votre budget.

Bien sûr, **vous pouvez essayer de maintenir ces coûts aussi bas que possible en surveillant votre consommation** par exemple. En effet, moins vous consommez d'eau, de gaz ou d'électricité, moins vous payez... Les frais d'électricité ou de chauffage dépendent également du type de maison ou d'appartement que vous habitez.

Lors de la recherche d'une maison ou d'un appartement, il peut également être intéressant de faire attention à la **valeur dite « PEB »**. En bref, le PEB représente l'**indice de performance énergétique de votre maison**. Moins vous consommez d'électricité ou de gaz, moins vous payez. Essayez donc de choisir un logement avec un bon score PEB. Faites toutefois attention : **les logements moins chers ont souvent un PEB inférieur**, et donc des factures d'énergie plus élevées.

La valeur PEB est reconnaissable aux lettres de l'alphabet. A est la catégorie la plus élevée, autrement dit la meilleure, B est légèrement moins bonne, suivie de C, D, E, F...



FICHE INFO



RECHERCHE D'UN LOGEMENT EN BELGIQUE

Trouver un logement abordable sur le marché locatif privé en Belgique peut s'avérer difficile, surtout si vous ne connaissez pas bien le processus. Ce guide vous montrera par où commencer. Vous pouvez également trouver des informations utiles sur **Fedasil Info**.



01 | ÉTAPE 1 : DÉFINISSEZ VOS CRITÈRES DE RECHERCHE

Votre budget, le type de bien que vous recherchez (appartement, maison, etc.), le nombre de pièces, la localisation souhaitée, les moyens de transport dont vous disposez (une voiture par exemple) ou dont vous auriez besoin (train, bus, etc.)... **Tous ces facteurs à prendre en compte lors de la recherche d'un logement.** Nous vous conseillons de bien réfléchir à ces questions avant de commencer à chercher votre propre logement.

Dans les premières pages de ce guide d'information, nous avons déjà donné des détails sur les logements sociaux en Belgique donc nous ne reviendrons pas sur ce sujet. Le plus important est de **s'inscrire sur la liste d'attente des logements sociaux**, mais ce délai peut être très long. Il est donc fort probable que vous vous retrouviez sur le **marché privé de la location** pour trouver un logement. Nous allons tenter d'expliquer ci-dessous comment faire.

02 | ÉTAPE 2 : COMMENT CHERCHER UN LOGEMENT PRIVÉ ?

1. Où chercher un logement :

➤ Plateformes en ligne

Vous pouvez rechercher des biens à louer sur des **sites web consacrés à l'immobilier**. Ces plateformes permettent aux propriétaires d'annoncer les biens disponibles, et vous pouvez les **filtrer par prix, région et type de logement**. Vous pouvez télécharger les applications sur votre téléphone.

Voici quelques sites web populaires et fiables :

immoweb

immovlan.be

vivastreet

realo

zimmo



Méfiez-vous des escroqueries ! Si une offre semble trop belle pour être vraie, c'est probablement le cas !

Certaines annonces sont placées directement par des **propriétaires privés**, et non par des agences. Ils sont souvent plus flexibles.

➤ Passez par une agence immobilière ou parlez à un agent/une agente en personne.

Présentez-vous et expliquez ce que vous recherchez (emplacement, superficie, loyer). Une conversation en face à face est souvent plus efficace qu'un appel téléphonique. Soyez honnête sur vos revenus (RIS...).

➤ Pancarte « à louer »

Recherchez les pancartes « **à louer** » sur les façades des maisons ou des appartements de votre ville.



➤ Demandez à des amis, de la famille ou des connaissances s'ils ou elles connaissent quelqu'un qui loue un logement. C'est souvent le meilleur moyen de trouver un logement.

➤ Utilisez les groupes Facebook (par ex. « For Rent in Leuven », « For Rent in Mechelen » ou les groupes locaux comme « Vivre à Dinant ») ainsi que les groupes de soutien aux personnes réfugiées (par ex. « Community Support For Refugees in Belgium »). Faites attention et évitez d'envoyer de l'argent avant d'avoir vérifié l'annonce.

- Conseil : vous pouvez publier un message sur ces groupes pour dire « Salut, je m'appelle... et je cherche un logement pour moi et ma famille, mon budget est de... ».

03 | ÉTAPE 3 : CONTACTER LES PROPRIÉTAIRES

Comme les propriétaires choisissent à qui louer, **il est important de faire bonne impression.**

✓ Conseils pour les appels téléphoniques :

- **Présentez-vous** : « Bonjour, je m'appelle [votre nom]. J'ai vu votre annonce immobilière. L'appartement est-il toujours disponible ? »
- Faites preuve de **politesse et de respect** dans votre communication.
- **Posez des questions pratiques** :
 - Puis-je m'enregistrer (me domicilier) à cette adresse ?
 - Y a-t-il des charges communes ?
 - Les charges (eau, gaz, électricité) sont-elles incluses dans le loyer ?
 - Quel est le montant de la garantie locative ?
 - Puis-je prendre un rendez-vous pour visiter le bien ?

CONSEIL

Entraînez-vous à passer un appel avec quelqu'un à l'avance en français, en néerlandais ou en anglais. 

✓ Conseils pour l'envoi d'un mail :

- Évitez les fautes d'orthographe et de grammaire.
- Préparez un mail standard (avec l'aide de quelqu'un si nécessaire) que vous pourrez réutiliser.
- Demandez clairement si le bien est encore disponible et quand vous pouvez le visiter.
- Mentionnez votre numéro de téléphone dans le mail et dites qu'ils peuvent vous contacter par téléphone.

Préparez-vous : les propriétaires peuvent vous demander si vous avez un emploi permanent. Si ce n'est pas le cas, expliquez que vous disposez d'un revenu stable (par exemple, via l'aide sociale ou un salaire de subsistance). Si vous êtes employé/employée, apportez des fiches de salaire/preuves de revenu.

04 | ÉTAPE 4 : VISITER UN BIEN IMMOBILIER

CONSEILS

- Soyez à l'heure au rendez-vous !
- Présentez-vous poliment.
- Apportez une liste de questions que vous souhaitez poser. Préparez-la avant votre visite.
- Si possible, choisissez quelqu'un qui parle bien la langue du/de la propriétaire. C'est un grand avantage.
- Préparez un dossier avec des documents tels que :
 - Vos fiches de paie / une preuve de revenus
 - Une courte lettre de présentation

☞ Une visite est l'occasion de faire **bonne impression**, donc soyez préparé.

Pensez à préparer un CV de locataire.

C'est un document où vous pouvez vous présenter au futur/à la future propriétaire.

Qui êtes-vous ? Quelles langues parlez-vous ? D'où venez-vous ? Quelle est votre formation ? Avez-vous un emploi ? ...

De cette manière, vous évitez de devoir vous représenter chaque fois que vous contactez un/une propriétaire. Facile : il vous suffit d'ajouter votre CV de locataire avec une belle photo de vous.



Après avoir visité un appartement, une maison ou un studio, soyez rapide.

Envoyez les **documents nécessaires** au/à la propriétaire ou à l'agente/agent immobilier. Idéalement, vous pouvez déjà les remettre en personne **pendant votre visite**. Les documents nécessaires peuvent inclure votre CV de locataire, les fiches de paie des trois derniers mois ou une copie de votre contrat de travail, une lettre de motivation dans laquelle vous expliquez pourquoi vous seriez un bon candidat/une bonne candidate pour le logement, une brève présentation de vous-même...

À inclure également dans votre mail : quand vous pourrez emménager ou toute autre question pratique que vous pourriez avoir. Si vous attendez encore des nouvelles après une visite, vous pouvez contacter le/la propriétaire ou l'agente/agent immobilier pour demander s'il y a du nouveau.

BON A SAVOIR :

La discrimination

Malheureusement, des discriminations peuvent survenir lors de la recherche d'un logement (en fonction de votre nom, de votre religion, de la couleur de votre peau, de votre orientation sexuelle, etc.).

Si vous pensez avoir été victime d'une discrimination ou si vous souhaitez obtenir de l'aide, **contactez :**

- En Wallonie et à Bruxelles :

👉 [Unia](#)



- En Flandres :

👉 [Vlaams Mensenrechteninstituut](#)





UN CONTRAT DE LOCATION/CONTRAT DE BAIL

Pour avoir une **adresse officielle en Belgique**, vous devez avoir un **contrat de location/bail écrit**. Cette étape est cruciale car elle vous **protège en tant que locataire** et confirme votre droit de résider à l'adresse en question.

01 | QU'EST-CE QU'UN CONTRAT DE BAIL ?

Un « bail » est un contrat par lequel un/une propriétaire s'engage à mettre un logement à disposition d'une autre personne, appelée « locataire ». En contrepartie, le/la locataire paie au/à la propriétaire un certain prix, c'est-à-dire un « loyer ». **Les locataires ont donc nécessairement un bail (également appelé « contrat de location »).**

Un bail d'habitation porte sur un bien meublé ou non, ou sur une partie de ce bien, destiné à être utilisé comme logement, à l'exclusion des logements touristiques.

Dans la plupart des cas, il s'agit d'un **bail pour une résidence principale**.

02 | L'IMPORTANCE D'UN CONTRAT ÉCRIT

➤ Pour être valide, le contrat de location doit être :

- **Écrit**
- Signé par le/la **locataire** et par le/la **propriétaire**
- **Respecté par les deux parties**

➤ Il doit comprendre :

1. Le nom et adresse complets du/de la locataire et du/de la propriétaire
2. L'adresse du bien loué
3. La date de début du contrat
4. Le type et la durée du bail
5. La désignation de toutes les pièces et parties du bâtiment où se trouve le bien loué
6. Le loyer mensuel et les éventuelles charges supplémentaires
7. L'existence de compteurs individuels ou collectifs
8. La date du dernier certificat PEB
9. Les coordonnées bancaires du propriétaire
10. La date du dernier certificat PEB, lorsque l'arrêté du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments l'exige, ainsi que la note de performance attribuée au bien loué
11. Les coordonnées bancaires du/de la propriétaire

CONSEIL

Si vous trouvez un logement, demandez à votre assistante/assistant social de relire le contrat avant de le signer.



03 | ÉTAT DES LIEUX DU BIEN

L'état des lieux de votre bien est souvent mentionné dans le contrat, mais de quoi s'agit-il ?

Lorsque vous emménagez dans une nouvelle maison ou un nouvel appartement, le/la propriétaire vérifie avec vous l'état des lieux pour s'assurer qu'il n'y a rien de cassé ou de détérioré. **L'état des lieux est un document destiné à fournir un inventaire incontestable et une description détaillée de l'état dans lequel se trouve un bien.** Vous complétez ce document obligatoire à la fois au **début** et à la **fin** du bail.

Parfois, cet état des lieux sera fait avec le/la propriétaire, sans que vous ayez à payer quoi que ce soit. Il est également possible que le/la propriétaire demande à une personne professionnelle de le faire avec vous. Dans ce cas, vous devrez payer un montant qui sera partagé entre vous et le/la propriétaire.

Nous vous conseillons de prendre suffisamment de **photos de tous les dommages** que vous trouverez avant d'emménager et d'en informer le/la propriétaire.

04 | QUE FAIRE APRÈS LA SIGNATURE DU CONTRAT ?

Après avoir signé votre contrat, **inscrivez-vous dès que possible auprès de votre nouvelle commune** (vous disposez d'un délai maximum de 8 jours) :

1. **Contactez la commune** et prenez rendez-vous pour effectuer votre changement d'adresse.
2. Un **agent de police** sera envoyé à votre domicile pour vérifier que vous y habitez.
3. Vous devez lui permettre d'**entrer dans la maison**.
4. Sur la base de cette visite, le ou la **bourgmestre** décidera de votre enregistrement officiel.
5. Ce n'est qu'à ce moment-là que votre **domiciliation** sera définitive.

CONSEIL

Dans certaines communes, vous pouvez vous inscrire sur le site web. C'est souvent plus facile et plus rapide.



Votre inscription est nécessaire pour accéder à de nombreux **droits administratifs et sociaux** en Belgique.

- **Enregistrez votre contrat en ligne**

L'enregistrement des contrats est obligatoire. Il s'agit d'une obligation du/de la propriétaire. S'il/elle refuse, le locataire peut également l'enregistrer.

Ne pas enregistrer le contrat peut avoir des conséquences positives ou négatives pour vous en tant que locataire. Il est donc préférable de demander à votre propriétaire d'enregistrer votre contrat.



DROITS ET OBLIGATIONS : LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE

Lorsque vous signez un contrat de bail, vous concluez un accord contraignant qui s'accompagne de responsabilités spécifiques. Les locataires comme les propriétaires ont des droits et des obligations légales à respecter. Ce guide présente les points essentiels et fournit des conseils pratiques pour vous aider à entretenir votre logement et à garantir la restitution de votre garantie locative.

01 | DROITS DES LOCATAIRES

- **Droit de vivre dans un logement en bon état, sain et salubre.** Ceci inclut notamment : l'éclairage naturel, la structure et les dimensions adéquates du logement, les installations sanitaires et de chauffage...
- **Droit de rester dans le logement en cas de désaccord :** le/la propriétaire ne peut pas décider unilatéralement d'expulser un/une locataire. Seul un juge de paix peut ordonner une expulsion et seul un huissier de justice peut l'exécuter.
- **Droit à la vie privée :** il n'est pas autorisé d'entrer dans la propriété sans la permission du/de la locataire. Toutefois, le/la propriétaire peut inspecter le bien une fois par an. En outre, le/la propriétaire **ne peut pas transformer le bien** pendant la durée du bail sans le consentement du/de la locataire (par ex. retrait d'un garage, ajout de panneaux solaires).
- **Droit de disposer d'informations exactes sur le loyer et les charges communes :** le montant du loyer et des charges communes (par ex. l'entretien des parties communes) **doit être spécifié dans le bail.**
- **Il est obligatoire de disposer d'un état des lieux du bien** (rapport sur l'état initial du bien) au début du bail. Il est aussi fortement recommandé de faire un état des lieux à la fin.

02 | DROITS DES PROPRIÉTAIRES

- **Droit de déterminer le loyer :** le montant du loyer ne peut être modifié en cours de bail, sauf si des travaux effectués par le/la propriétaire améliorent le confort du logement ou si le/la propriétaire entreprend les démarches nécessaires pour obtenir une révision du loyer. Si vous estimez que le loyer d'un bien immobilier est trop élevé, vous pouvez vérifier à l'aide des barèmes indicatifs des loyers disponibles dans les trois régions :
 - Wallonie : loyerswallonie.be
 - Bruxelles : loyers.brussels
 - Flandre : huurschatter.be
- **Droit d'indexer le loyer :** une fois par an, le/la propriétaire peut augmenter le loyer en fonction de l'évolution générale des prix en Belgique. C'est ce qu'on appelle l'indexation des prix. Le bail doit être enregistré auprès du Service public fédéral Finances.
- **Droit de visiter le bien loué :** le/la propriétaire a le droit de visiter le bien loué dans des situations spécifiques. Par exemple, il ou elle peut demander à visiter le logement pour vérifier les compteurs, contrôler l'avancement des travaux ou relouer le logement. Il ou elle peut également effectuer une ou deux visites par an pour vérifier que vous remplissez vos obligations en tant que locataire et que vous entretenez correctement le logement. Toutefois, cette visite doit être convenue avec le/la locataire et effectuée en sa présence.

03 | OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

- **Obligation d'utiliser le bien de manière responsable** et de l'entretenir correctement.
- **Obligation de verser une garantie locative** (généralement deux à trois mois de loyer) comme convenu dans le bail.
- **Obligation de payer le loyer mensuel à temps**, comme spécifié dans le contrat.
- **Obligation de souscrire une assurance habitation** (également connue sous le nom d'« assurance incendie »). L'assurance habitation vous protège contre les dommages causés aux briques, au mobilier et aux tiers (voisins, etc.). Elle prévoit une indemnisation en cas d'incendie, de dégâts des eaux, de catastrophes naturelles, de tempêtes, de grêle, de bris de glace, de vol, de vandalisme et de dommages électriques.
- **Obligation de meubler le logement** de manière adéquate.
- **Obligation de signaler rapidement au/à la propriétaire tout défaut** ou tout problème.
- **Obligation d'autoriser les réparations urgentes** ; les travaux non urgents nécessitent quant à eux l'autorisation du/de la locataire.
- **Obligation de ne pas sous-louer le bien** sans l'accord du/de la propriétaire.
- Obligation d'utiliser le bien **uniquement à des fins résidentielles**, sauf indication contraire dans le bail.
- **Obligation d'effectuer des réparations mineures et un entretien de routine** s'il y a lieu, mais interdiction d'effectuer des transformations ou des travaux sans l'accord du/de la propriétaire.
- **Obligation de prévenir le/la propriétaire si vous souhaitez quitter le logement** : c'est ce qu'on appelle « donner un préavis. »

04 | OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES

- **Obligation de livrer le bien en bon état** et d'en garantir la jouissance paisible (respect de la vie privée). Les réparations nécessaires doivent être effectuées avant l'emménagement. Les vices cachés qui apparaissent en cours de bail doivent être réparés par le/la propriétaire (par ex. un fusible qui saute toujours lors de l'utilisation d'un appareil).
- **Obligation d'installer des détecteurs d'incendie.**
- **Obligation d'enregistrer le contrat de bail et l'état des lieux auprès du bureau d'enregistrement.** L'enregistrement du bail, des modifications du contrat de bail et des états des lieux est obligatoire. Il s'agit d'une obligation fiscale incombant aux propriétaires.
- **Obligation d'effectuer les travaux** qui incombent aux propriétaires (voir la liste ci-dessous).

En cas de doute sur qui doit faire quoi, vérifiez toujours votre contrat de bail ou demandez à votre propriétaire. Comprendre ses droits et ses obligations permet de garantir une expérience positive en tant que locataire et de minimiser les conflits. Vous trouverez ci-dessous une liste des responsabilités de chacune des parties du contrat.

Parties	Propriétaire	Locataire
Gouttières & tuyaux de descente	Réparation & remplacement	Nettoyage & enlèvement des débris
Fenêtres extérieures	Peinture, entretien, remplacement	Réparation en cas de dommages causés par une négligence
Portes extérieures	Peinture, entretien, remplacement	Idem que ci-dessus
Sonnette	Remplacement	Entretien & réparation
Toit & structure	Toutes les réparations	Aucune
Vitres	Remplacement (catastrophes naturelles)	Remplacement uniquement en cas de force majeure
Façades	Entretien général	Réparation des dommages causés par l'usure (par ex. bacs à fleurs)
Trottoirs	Réparation	Dégivrage, nettoyage
Boîtes aux lettres	Remplacer si usée	Entretien, lubrification
Clôture de jardin	Maintenance des installations permanentes (clôtures, etc.)	Nettoyage, remplacement des poteaux, taille des haies
Chauffage central	Remplacement de la chaudière et des pièces principales	Contrôle annuel, nettoyage, détartrage, protection contre le gel
Cheminée	Réparations structurelles	Ramonage annuel
Système électrique	Remplacement des installations obsolètes	Réparation des courts-circuits, remplacement des fusibles et des interrupteurs
Plafonds	Peinture	Nettoyage et entretien
Portes et fenêtres intérieures	Peinture, remplacement des pièces usées	Entretien, remplacement des serrures et des clés (par ex. vol)
Murs intérieurs	Remplacement de la peinture/du papier peint (~9 ans)	Contribution aux coûts en cas de dommages (rayures, taches)
Plomberie	Réparation due à l'âge/à l'usure	Réparation des fuites accessibles, protection contre le gel, détartrage, remplacement des rondelles
Appareils sanitaires	Remplacement en raison de l'usure	Nettoyage, remplacement de la lunette des toilettes, responsabilité si les produits de nettoyage causent des dommages
Carrelage	Remplacement si l'installation est défectueuse	Nettoyage, réparation des dommages causés par une mauvaise utilisation
Revêtements de sol	Remplacement en cas de mauvaise qualité	Nettoyage, réparation des dommages causés par une mauvaise utilisation
Appareils ménagers	Remplacement en raison de l'usure normale	Utilisation correcte, nettoyage, réparation/remplacement en cas de dommage dû à une mauvaise utilisation
Ascenseur	Entretien	Remplacement des ampoules
Problèmes d'humidité	Traitement structurel	Le/la locataire peut être tenu/tendue responsable si l'humidité est apparue après l'emménagement



GARANTIE LOCATIVE

01 | DE QUOI S'AGIT-IL ?

Une garantie locative en Belgique est une somme d'argent versée par un/une locataire à un/une propriétaire au début d'une location. Cette garantie sert de protection financière au/à la propriétaire contre d'éventuels dommages dépassant l'usure normale, des loyers impayés ou d'autres obligations des locataires spécifiées dans le contrat de location. Il s'agit d'une garantie financière distincte détenue pendant la durée de la location.

- **Elle n'est pas obligatoire**, et doit donc être mentionnée dans le bail.
- Un/une propriétaire peut exiger une garantie pouvant aller **jusqu'à 2 mois de loyer**.

02 | COMMENT PAYER LA GARANTIE ?

L'argent doit être placé sur un compte distinct auquel ni le/la propriétaire ni le/la locataire ne peut accéder unilatéralement pendant la durée du bail.

1 **Un compte bancaire spécial bloqué** à votre nom, qui peut être ouvert auprès des banques traditionnelles.

2 **Le gouvernement** met à disposition un **système** sécurisé appelé « e-DEPO » pour faciliter les modalités de dépôt de garantie. Tout/toute locataire ayant accès à la plateforme « [Myminf](#) » peut soumettre une demande et déposer le montant de la garantie locative. Le/la locataire reçoit ensuite une notification avec un numéro de compte et une communication structurée. Le/la propriétaire reçoit une notification par mail et doit à son tour se connecter pour compléter le dossier.



3 Il existe également des **services tiers** qui offrent un soutien, tels que des compagnies ou des fonds d'assurance. [Borgr](#), par exemple, est une fondation qui propose des services numériques de garantie locative - sans prêt ni compte bloqué - avec attestation.



4 Il arrive que des propriétaires demandent de payer la garantie locative en espèces ou de la transférer directement sur leur compte. Sachez que **ce n'est pas légal**. Il est toujours recommandé de placer la garantie sur un compte bloqué. Si vous payez la garantie locative en espèces, assurez-vous toujours d'avoir une preuve de paiement. Cela vous protégera ultérieurement en cas de différend avec le/la propriétaire.



Si vous avez des difficultés à payer la garantie locative, vous pouvez demander un **prêt** pour la garantie locative.

➤ A. CPAS/OCMW de votre commune

Demandez de l'aide à votre assistante/assistant social, car le CPAS/l'OCMW n'est pas encore strictement responsable de vous aider tant que vous vivez dans un centre d'accueil.

- Le **CPAS/l'OCMW** peut couvrir la garantie locative.
- Le/la locataire doit **rembourser les frais mensuellement**.
- La demande doit être faite **avant la signature du bail**.

Si un ami propose de vous aider en payant la garantie locative à votre place, le CPAS n'interviendra plus pour rembourser votre ami.

➤ B. Société wallonne du crédit social - Aide pour la garantie locative

Si votre nouveau logement se trouve en Wallonie.

Le délai maximum pour rembourser le montant est de **36 mois**.

Vous pouvez vous inscrire **en ligne ou à l'aide du formulaire de demande**.

Le montant de votre garantie locative ne peut pas dépasser 2 mois de loyer (hors charges).

➤ C. Vlaams Woningfonds (Fonds flamand du logement) - Aide pour la garantie locative

Si votre nouveau logement se trouve en Flandre.

- Le délai maximum pour rembourser le montant est de **24 mois**.
- Vous pouvez vous inscrire **en ligne ou à l'aide du formulaire de demande**.
- Le montant maximum de la garantie dépend du nombre de personnes à charge (2497 € - 3745 €).

Si vous n'avez pas encore trouvé de logement, vous pouvez déjà demander une admission de principe. Celle-ci est valable pendant 3 mois.

➤ D. Fonds du logement de Bruxelles - Aide pour la garantie locative

Si votre nouveau logement se trouve à Bruxelles.

- Le délai maximum pour rembourser le montant **est de 24 mois**.
- Vous pouvez vous inscrire **en ligne ou par mail**.
- Le logement en question doit être votre domicile **dans les 3 mois** de la signature du bail.

À la fin de la période de location, le/la propriétaire doit restituer la garantie au/à la locataire dans un délai de 2 mois. Y a-t-il des retards de paiement ou des dégâts ? Le/la propriétaire peut alors conserver (une partie de) la garantie pour couvrir les frais supplémentaires.

Les propriétaires peuvent uniquement prouver les dégâts à l'aide de **l'état des lieux du bien**. Si l'état des lieux n'est pas fait, le/la locataire peut et a le droit de refuser d'indemniser les dommages.

Si le/la propriétaire refuse à tort de rembourser la garantie, le/la locataire peut intenter une action en justice. En cas de litige avec le/la propriétaire, vous pouvez vous adresser au syndicat des locataires ou au juge de paix.



FICHE INFO

SOUTIEN FINANCIER

Lors de la recherche d'un logement, vous pouvez obtenir le soutien de diverses organisations. Certaines aides sont organisées par région, d'autres à l'échelle nationale. Les unes sont uniquement disponibles une fois que vous recevez une décision positive ; d'autres sont disponibles à tout moment.

01 | EN BELGIQUE

1. CPAS/OCMW

Un **CPAS (francophone)** ou un **OCMW (néerlandophone)** assure un certain nombre de **services sociaux** et garantit ainsi le bien-être de chaque citoyen et citoyenne belge. Chaque commune ou ville possède son propre CPAS/OCMW, qui fournit un large éventail de services.

En Belgique, de nombreuses personnes ne disposent pas de moyens de subsistance suffisants, ni même d'un lieu de résidence permanent. Le CPAS/l'OCMW vise à garantir un revenu minimum à l'ensemble de la population belge. Si vous remplissez certaines conditions, le CPAS/l'OCMW est tenu de vous fournir une aide.

**En tant que résident ou résidente dans un centre d'accueil, vous ne pouvez pas encore faire appel au CPAS/à l'OCMW ; vous pouvez une fois que vous avez obtenu le statut de réfugié/réfugiée ou la protection subsidiaire et que vous avez quitté le centre d'accueil.*

**Malgré l'existence d'un cadre juridique pour les CPAS/OCMW, cette aide peut varier fortement d'une commune à l'autre. Elle peut dépendre de l'administration locale et de l'interprétation du cadre juridique par le service social.*

➤ A. Revenu d'intégration social (RIS)

Le **revenu d'intégration sociale** est un revenu minimum pour les personnes ne disposant pas de moyens de subsistance suffisants. Le CPAS/l'OCMW vérifie si vos revenus sont inférieurs au montant du revenu d'intégration et si vous n'avez pas d'autres moyens de subsistance.

- **Montant (2025):**
 - Cohabitation : 876,13 €/mois
 - Célibataire : 1.314,20 €/mois
 - Famille : 1.776,07 €/mois

➤ B. Aide à la garantie locative

- Le **CPAS/l'OCMW** peut couvrir la **garantie locative**.
- Le/la locataire doit **rembourser les frais mensuellement**.
- Cette aide doit être demandée **avant la signature du contrat**.

➤ C. Prime d'installation

- Cette prime aide à aménager et à équiper le nouveau logement (par ex. mobilier, raccordement au gaz et à l'électricité).
- **Montant (2025) : 1.640,83 €, payés une seule fois dans la vie.**

➤ D. Aide pour le premier mois de loyer

- Il s'agit d'un **paiement unique** équivalent au salaire de subsistance d'une famille.
- La demande doit être soumise **dans les 3 mois** suivant l'emménagement.
- Cette demande peut être faite une fois que le bail **est signé ou sur le point de l'être** et que l'adresse **est connue**.

IMPORTANT !



Si vous bénéficiez du **statut de réfugié/réfugiée** ou de la **protection subsidiaire** et que vous avez trouvé un logement (ou que vous avez un accord verbal avec le/la propriétaire), nous vous recommandons de vous rendre au CPAS/à l'OCMW de votre nouveau domicile le plus rapidement possible !

N'oubliez pas de prendre ces documents avec vous :

- Attestation de réfugié/réfugiée et décision positive
- Contrat de location (idéalement encore non signé)
- Fiches de paie et certificats linguistiques

Expliquez votre situation à l'assistante/assistant social et posez-lui les questions suivantes :

- Ai-je droit à un revenu de subsistance ?
- Est-ce que le CPAS/l'OCMW avance la garantie locative ?
- Ai-je droit à une prime d'installation ?
- Puis-je être inscrit/inscrite sur la liste d'attente pour un logement social ?
- Ai-je droit à d'autres formes d'aide ?

02 | EN WALLONIE

La Wallonie propose trois types d'aides financières pour le logement, destinées à soutenir les locataires vulnérables.

➤ A. Aide à la garantie locative par la Société wallonne du crédit social

- Le délai maximum pour rembourser le montant est de **36 mois**.
- Vous pouvez vous inscrire **en ligne ou à l'aide du formulaire de demande**.
- Le montant de votre garantie locative ne doit pas **dépasser 2 mois de loyer** (hors charges).

➤ B. Allocation de déménagement et de loyer (ADeL)

Faites la demande **dans les 6 mois** à compter de la date de début du bail !

- **Allocation de déménagement** : 1x 400 € + 80 € par enfant ou personne handicapée
- **Allocation de loyer** : Jusqu'à 2 ans : jusqu'à 100 €/mois + 20 € par enfant ou personne handicapée

➤ C. L'allocation d'attente logement (AAL)

Une aide financière mensuelle accordée aux ménages aux revenus précaires, titulaires d'un contrat de bail privé et **en attente d'un logement social depuis plus de 18 mois**.

- **Aide financière mensuelle** (€125-185 €/mois).
- Envoyée **automatiquement** par la société de logement.

SOUTIEN GÉNÉRAL



- **Association de promotion du logement (APL)**

Il existe 37 APL dans toute la Wallonie, les APL travaillent avec des ménages vulnérables pour promouvoir l'inclusion sociale par le biais du logement. Elles aident à accéder à un logement décent et offrent un soutien social, juridique et technique.



1. Fonds du logement de Bruxelles

➤ A. Aide à la garantie locative

- Le délai maximum pour rembourser le montant est de **24 mois**.
- Vous pouvez vous inscrire **en ligne** ou **par mail**.
- Le logement doit être votre domicile **dans les 3 mois** à compter de la signature du bail.

2. Région de Bruxelles-Capitale

➤ A. Allocation loyer

Il s'agit d'une aide financière destinée à couvrir une partie du loyer dans l'attente de l'attribution d'un logement social (obligation d'être inscrits sur les listes des logements sociaux), pendant maximum 5 ans. Le montant dépend des revenus et de la composition familiale.

Plus d'informations : Allocation loyer

➤ B. Allocations d'accompagnement au relogement

Aide financière destinée à aider les locataires à faibles revenus qui doivent quitter un logement inhabitable ou les personnes qui sortent de certaines situations de sans-abrisme.

- Allocation de déménagement (2026) : 1x 952,30€ + 95,23 € par enfant à charge. Elle est versée une seule fois.
- Intervention dans le loyer : Elle est versée, tous les mois, pendant maximum 3 ans à partir de la date d'introduction de votre demande. Son montant dépend de vos revenus et de la composition de votre ménage.

SOUTIEN GÉNÉRAL

• Convivial - Service logement

L'objectif de l'association « Convivial » est d'aider les personnes réfugiées et primo-arrivantes en Belgique à s'intégrer dans la société par l'écoute et le dialogue. Le service logement aide les personnes réfugiées à trouver un logement durable, décent et abordable à Bruxelles. A cause de leur grande charge de travail, il n'est pas garanti qu'ils pourront vous aider.



1. Service public flamand

➤ A. Allocation loyer/Prime de location

Aide financière pour les locataires privés à faibles revenus qui ont été sur la liste d'attente pour un logement social

- Accordé après avoir figuré **4 ans** sur la liste d'attente pour un logement social
- **Montant (2025)** : 184 € - 202 € (+ supplément pour enfant ou personne handicapée)

2. Vlaams Woningfonds/Fonds flamand du logement

➤ A. Aide à la garantie locative

- Le délai maximum pour rembourser le montant est de **24 mois**.
- Vous pouvez vous inscrire **en ligne** ou **à l'aide du formulaire de demande**.
- Le montant maximum de la garantie dépend du nombre de personnes à charge (2.497 € - 3.745 €).
- Si vous n'avez pas encore trouvé de logement, vous pouvez déjà demander une admission de principe. Celle-ci est valable pendant 3 mois.

SOUTIEN GÉNÉRAL

• CAW

Les CAW fournit une assistance sur un large éventail de sujets. Si vous avez des questions sur votre situation en matière de logement en Flandre, vous pouvez contacter le CAW le plus proche de chez vous.





JE VIS SEUL/SEULE, QUE PUIS-JE FAIRE ?

Vous avez trouvé un logement et signé votre contrat de location. Si vous allez vivre seul/seule, vous devrez d'abord vous occuper de certaines choses. Sans raccordement à l'électricité, à l'eau ou au gaz, il vous sera en effet difficile de vivre dans votre nouveau logement. Dans cette section, nous allons essayer d'expliquer les différentes étapes aussi clairement que possible. Sachez que ces coûts pèsent souvent lourd dans votre budget. Il vous appartient donc de faire attention à votre consommation, non seulement pour le bien de votre facture, mais aussi pour le bien de la planète.

01 | QUEL CONTRAT DE GAZ/D'ÉLECTRICITÉ DOIS-JE SIGNER ?

En Belgique, vous avez le choix entre plusieurs compagnies d'énergie. Il existe de légères différences de prix et d'offres entre les différents fournisseurs. Vous pouvez opter pour une formule qui comprend à la fois le gaz et l'électricité ou signer des contrats séparés pour chacun d'entre eux. Il est conseillé de vérifier régulièrement s'il ne vaudrait pas mieux changer de fournisseur pour faire des économies.

Par exemple, vous pouvez choisir entre un taux fixe et un taux variable. Quelle est la différence entre les deux ?

- Avec un **taux fixe**, le prix pour 1kWh (l'unité dans laquelle votre consommation d'énergie est exprimée et mesurée) ne change pas pendant la durée de votre contrat avec un fournisseur d'énergie.
- Avec un **taux variable**, le prix de l'énergie suit le prix du marché. Lorsque les prix du marché de l'énergie baissent, vous en profitez. Lorsque les prix augmentent, vous payez plus.
 - Bien que la majorité des ménages belges optent pour un taux fixe, cette option n'est pas toujours la plus avantageuse. Les hausses et les baisses du marché permettent en effet de lisser le prix de l'énergie.

02 | COMMENT SIGNER UN CONTRAT ?

Internet est le moyen le plus rapide de signer un contrat. Par exemple, vous pouvez comparer les prix entre différents fournisseurs en ligne et choisir le type de contrat et le fournisseur qui conviennent le mieux à votre consommation. Vous trouverez ci-dessous quelques exemples de sites web où vous pouvez évaluer votre consommation et trouver le forfait qui vous convient. Bien entendu, vous pouvez aussi simplement poursuivre le contrat des locataires précédents.

Il est très facile de changer de fournisseur. Il vous suffit de signer un nouveau contrat de location et de remplir le document de transfert d'énergie (voir pièce jointe). Vous pouvez le faire avec votre fournisseur actuel ou avec un nouveau fournisseur. Il n'est pas nécessaire de résilier votre contrat actuel ; votre nouveau fournisseur s'occupera de tout pour vous. Veuillez noter qu'il existe une période de préavis d'un mois. Le changement de fournisseur d'énergie n'a pas d'impact sur vos connexions ou vos câbles. Un nouveau compteur n'est pas non plus nécessaire.

TROUVEZ LE CONTRAT D'ÉNERGIE QUI VOUS CONVIENT LE MIEUX :



[En Flandre](#)



[En Wallonie](#)



[À Bruxelles](#)

Dans votre maison ou votre appartement, vous trouverez un certain nombre de compteurs qui mesurent votre consommation d'eau, de gaz ou d'électricité. Le relevé du compteur détermine votre consommation réelle au cours de l'année écoulée. Tout au long de l'année, vous payez des factures anticipées, généralement tous les trois mois. Les montants figurant sur ces factures sont une estimation de votre consommation annuelle. Mais bien entendu, cette estimation doit être vérifiée et corrigée si nécessaire. Pour ce faire, vous devrez communiquer les relevés de votre compteur une fois par an. Sur la base de votre consommation réelle et en fonction des montants que vous avez payés tout au long de l'année, vous recevrez un remboursement ou vous devrez payer un supplément. Les relevés de compteur sont donc importants pour déterminer votre consommation annuelle.

Quand les relevés de compteur sont-ils effectués ?

- **Avant un déménagement** : si vous déménagez, vous devez communiquer au fournisseur d'énergie le relevé du compteur de votre ancien logement. Le fournisseur calculera alors votre facture finale pour l'ancienne adresse.
- **Après un déménagement** : si votre nouveau logement était occupé par d'autres personnes, celles-ci transmettront également le relevé du compteur pour calculer leur facture finale. Vous payez ainsi pour votre propre consommation et non pour celle des occupants précédents. Pour éviter les conflits, un document de transfert d'énergie doit être rempli et signé par les deux parties.
- **Lorsque vous changez de fournisseur d'énergie** : vous fournissez le(s) relevé(s) de compteur afin que l'ancien fournisseur d'énergie puisse vous envoyer une facture finale.

➤ A. Électricité

EXEMPLES DE COMPTEURS D'ÉLECTRICITÉ :



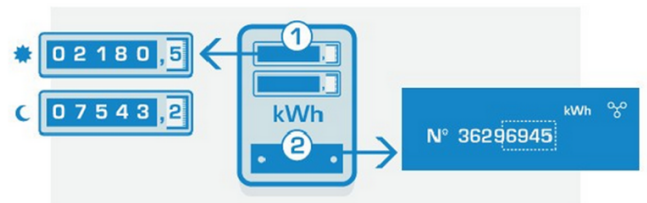
Il existe différents types de compteurs pour votre consommation d'électricité. Demandez au propriétaire où ils se trouvent.

- **Un compteur à tarif horaire normal (de jour uniquement) ou à tarif de nuit (de nuit uniquement) comporte deux chiffres.** L'un est le numéro d'identification du compteur et l'autre le relevé du compteur. Le relevé du compteur se compose de maximum 7 chiffres avant la virgule et d'un chiffre après la virgule.
 - Prenez note du **relevé du compteur**. N'écrivez pas les chiffres après la virgule. Dans l'exemple ci-dessous, le relevé du compteur est le suivant : 05419.
 - Vérifiez si les 4 derniers chiffres de votre **numéro de compteur** correspondent au numéro indiqué sur votre lettre. Dans l'exemple ci-dessous, votre numéro de compteur est le suivant : 9527.



- Un compteur à double tarif horaire (jour/nuit) comporte trois chiffres. L'un est le numéro d'identification du compteur et les deux autres sont les relevés du compteur (nuit et jour). Le relevé du compteur se compose de maximum sept chiffres avant la virgule et d'un chiffre après la virgule.

- Prenez note du **relevé du compteur**. N'écrivez pas les chiffres après la virgule. Notez la différence entre les deux relevés. Le compteur de jour est indiqué par un soleil, le compteur de nuit par une lune. Dans cet exemple, vous devez noter deux relevés de compteur : 02180 (jour) et 07543 (nuit).
- Vérifiez si les 4 derniers chiffres de votre **numéro de compteur** correspondent au numéro indiqué sur votre lettre. Dans cet exemple, il s'agit de : 6945.



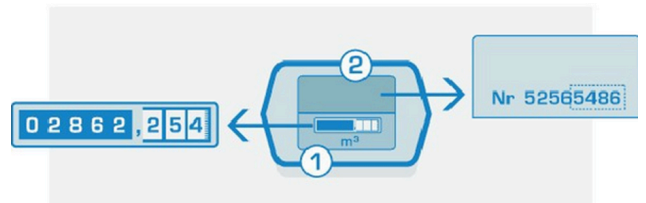
► B. Gaz

EXEMPLES DE COMPTEURS DE GAZ :



- Le relevé d'un compteur de gaz se compose de maximum 8 chiffres avant la virgule et de 3 chiffres après la virgule.

- Prenez note du **relevé du compteur**. Ne notez pas les chiffres après la virgule. Dans cet exemple, le relevé du compteur est le suivant : 02862.
- Vérifiez si les 4 derniers chiffres de votre **numéro de compteur** sont identiques au numéro indiqué sur votre lettre.



► C. Eau

Lorsque vous emménagez dans un nouveau logement, vous devez également enregistrer votre consommation d'eau à votre nom. En Belgique, vous ne pouvez pas choisir vous-même votre fournisseur d'eau, comme c'est le cas pour le gaz ou l'électricité. Votre compteur d'eau est situé à l'endroit où la conduite d'eau pénètre dans votre maison – généralement près du sol, au sous-sol. Il est préférable de demander à votre propriétaire ou à l'ancien locataire où se trouve le compteur d'eau.

Il existe trois types de compteurs d'eau :

- **Numéro de compteur** : il s'agit du numéro de votre compteur d'eau. Vérifiez si les 4 derniers chiffres sont identiques au numéro figurant sur votre carte de compteur.
- **Relevé de compteur** : les chiffres en noir et blanc forment le relevé de compteur que vous devez communiquer. Seuls les chiffres noirs sont nécessaires, c'est-à-dire de la partie encadrée dans l'image.



Selon la région où vous habitez en Belgique, il existe différentes manières de rapporter votre niveau d'eau, mais elles suivent généralement les mêmes étapes.

En Flandre : Vous pouvez rapporter votre niveau d'eau en ligne via :



Vous pouvez également télécharger le document, le remplir et l'envoyer via ce site web, accompagné d'une photo de votre carte d'identité :



À Bruxelles :



En Wallonie :



05 | INTERNET ET TÉLÉVISION

En Belgique, vous pouvez également choisir entre différents fournisseurs, forfaits et tarifs Internet. Il existe des formules combinant Internet, la télévision, le téléphone fixe ou les données mobiles.

Il est préférable de comparer les différents fournisseurs afin de déterminer la formule la plus avantageuse pour vous. Par exemple, si vous ne voulez qu'Internet, il est inutile de payer en plus un abonnement à la télévision. Vous pouvez comparer les prix en ligne ou vous rendre dans les magasins des différents fournisseurs. Vérifiez en ligne quel est le magasin le plus proche de chez vous.

Scannez le code QR pour comparer l'offre qui vous convient le mieux :





TROUVER UN LOGEMENT SANS DOCUMENTS DE SÉJOUR

Même sans documents de séjour en cours de validité (donc sans carte orange), vous bénéficiez d'un certain nombre de droits en Belgique. Sachez toutefois qu'il n'est pas facile de vivre sans papiers en Belgique et que vous aurez besoin d'un document de séjour valide pour un certain nombre de services.

01 | PUIS-JE SIGNER UN CONTRAT DE LOCATION SI JE N'AI PAS DE TITRE DE SÉJOUR VALIDE ?

Si vous êtes encore en cours d'obtention de votre titre de séjour et que vous n'avez qu'une carte orange, un/une propriétaire peut vous louer un logement. Même les personnes sans documents en cours de validité (donc même sans carte orange) peuvent louer un bien en Belgique. Une fois le contrat de location signé, vous avez pratiquement les **mêmes droits et obligations** que les autres locataires en Belgique. Vous pouvez même signer des contrats pour l'eau, le gaz, l'électricité et Internet sans documents de séjour.

Toutefois, cela s'avère souvent difficile en pratique car pour ce faire, vous avez besoin d'un **compte bancaire**. Or pour ouvrir un compte bancaire, vous avez besoin de documents de séjour valides. Vous avez également besoin d'une carte orange pour pouvoir travailler légalement en Belgique. De plus, il n'est pas possible pour une personne en séjour irrégulier en Belgique de se domicilier à l'adresse du logement auprès de votre commune. Il est également important de savoir que vous n'aurez pas droit à une aide financière du CPAS telle que le paiement de la garantie locative ou de la prime d'installation.

Plus important encore, il est souvent difficile de trouver un/une propriétaire qui accepte de vous louer un logement si vous n'avez pas les documents nécessaires.

02 | QU'EST-CE QUI N'EST PAS AUTORISÉ ?

Ce qui est interdit en revanche, c'est la situation où un/une propriétaire vous demande une importante somme d'argent pour un bien qui n'est pas en bon état. Si un/une propriétaire profite de votre situation de vulnérabilité pour vous demander un loyer très élevé, vous pouvez intenteur une action **auprès des autorités compétentes**. Dans ce cas, nous vous recommandons de rassembler suffisamment de preuves et de **signaler la situation à la commune** de votre lieu de résidence. Celle-ci prendra alors les mesures nécessaires.