fedasil
AGENCE FEDERALE POUR L'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE

GUIDE D'INFORMATION LOGEMENT



1. LE MARCHÉ BELGE DU LOGEMENT : APERÇU GÉNÉRAL 2

2. VOTRE BUDGET 6

3. RECHERCHE D'UN LOGEMENT EN BELGIQUE 11

4. UN CONTRAT DE LOCATION/ CONTRAT DE BAIL 15

5. DROITS ET OBLIGATIONS : LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE 18

6. GARANTIE LOCATIVE 22

7. SOUTIEN ET ACCOMPAGNEMENT 25

8. EMMÉNAGEMENT DANS LE NOUVEAU LOGEMENT 29

9. TROUVER UN LOGEMENT SANS DOCUMENTS DE SÉJOUR 35

FICHE INFO



LE MARCHÉ BELGE DU LOGEMENT :

APERÇU GÉNÉRAL

Lorsque cette icône apparaît, cliquez sur le texte pour accéder au site.

fedasil
AGENCE FEDERALE POUR L'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE

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 assistant social ou à d'autres membres du personnel
- **Soyez flexible** : votre premier logement ne sera jamais celui dont vous rêviez

02 | LOUER UN LOGEMENT PRIVÉ EN BELGIQUE

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

- Selon la région et la ville ;
- À la ville ou à la campagne ?
- Selon le type de logement (studio, appartement, maison de rangée, maison 4 façades…).
- Scannez le QR code pour obtenir plus d'informations sur les prix en Belgique :

PRIX DE LOCATION MOYEN (1)	Région Bruxelles-Capitale	Région Flamande	Région Wallonne
Maison mitoyenne	€2113	€1086	€929
Appartement	€1366	€943	€843
Studio	€905	€631	€574

Sources (datant de 2026) :
https://www.federia.immo/images/blog/2026-09-11-barometre-de-locations-federia-s12026_file.pdf
https://www.cib.be/sector-inzichten-overzicht/b4f7e61a-5171-41fa-a5b7-065e6a55be2f

Pour signer un contrat de location, vous devez disposer d'un **compte bancaire**. L'ouverture d'un compte bancaire nécessite une attestation d'immatriculation (carte orange) 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.

(1) Le prix moyen veut dire que les loyers de plusieurs logements ont été additionnés et puis divisés par le nombre de logements.

03 | LOUER UN LOGEMENT SOCIAL EN BELGIQUE

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

ATTENTION : UN LOGEMENT SOCIAL ≠ UNE INITIATIVE LOCALE D'ACCUEIL (ILA)

- Un **logement social** est un logement d'utilité public, **accessible à tous les citoyens en Belgique**, et pas uniquement aux Bénéficiaires de la protection internationale.
- Une **ILA/LOI** est un **hébergement géré par un CPAS et subventionné par Fedasil,** qui **accueille les demandeurs et les bénéficiaires de la protection internationale** pour une durée temporaire

- **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 :

(1) En Wallonie et à Bruxelles vous pouvez déjà vous inscrire sur la liste d'attente des logements sociaux si vous avez une attestation d'immatriculation. En Flandre, c'est uniquement avec la carte de séjour (carte A).

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 :

04 | 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 la commune et le CPAS, le fait de cohabiter avec d'autres personnes peut avoir une incidence sur les éventuelles allocations de remplacement que vous percevez.

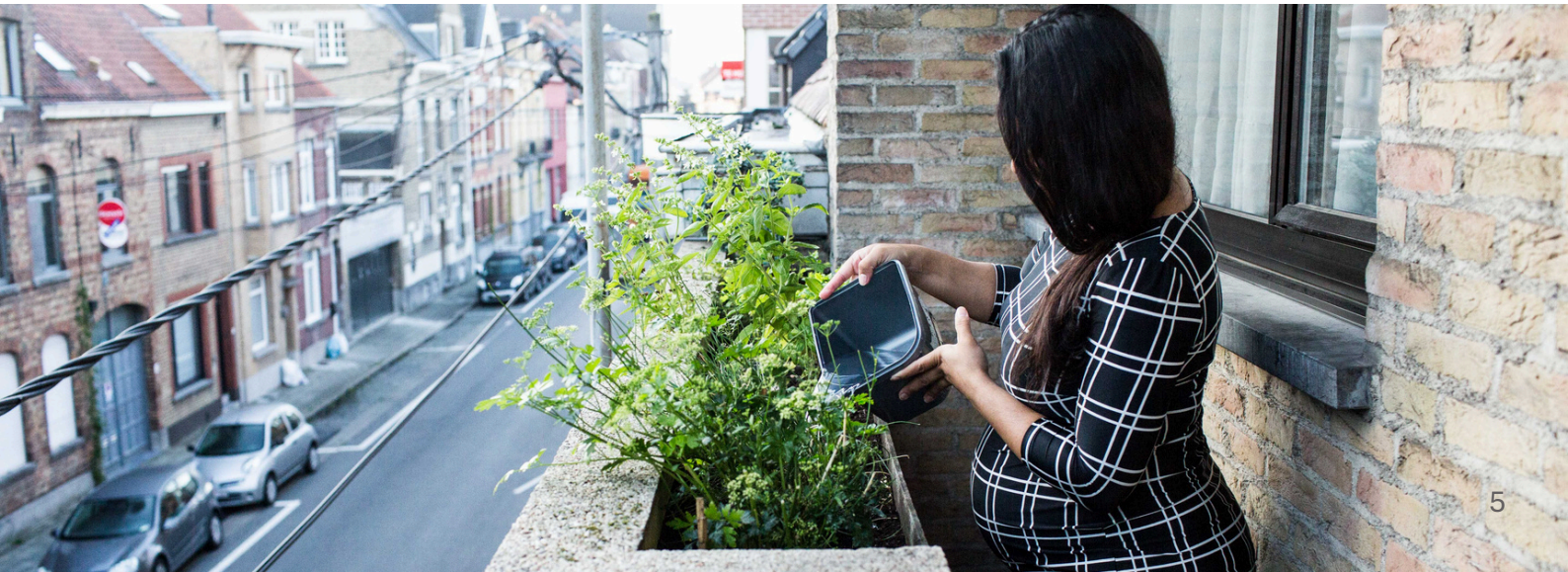
Depuis 2016 en Flandre, il est possible de louer une chambre dans une maison privée à des personnes réfugiées via le dispositif « **Notification temporary housing** ». Toutes les initiatives citoyennes sont rassemblées par l'organisation à but non lucratif « **De Nieuwe Buren** » (« The New Neighbours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

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 !





FICHE INFO

VOTRE BUDGET

Lorsque cette icône apparaît, cliquez sur le texte pour accéder au site.

fedasil
AGENCE FEDERALE POUR L'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE

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 studio en Wallonie, à Liège.

Revenu	
Aide sociale	€1 367,34*

**Dernière indexation des montants (03/2026)*

Dépenses par mois	
Prix moyen du loyer **(1)**	€600*
Eau, gaz et électricité	€150 - €200
Internet	€50
Assurance incendie	€15

**Basé sur Immoweb (09/02026)*

➢ Il vous reste plus ou moins 475 € pour vivre.

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

Revenu	
Aide sociale*	€911,56**

**Selon le CPAS/OCMW : Certains CPAS/OCMW appliquent le barème pour personne seule lorsque vous vivez en logement partagé, tandis que d'autres appliquent le barème pour cohabitant — renseignez-vous auprès du CPAS de la ville où vous souhaitez vivre.*
*** Dernière indexation des montants (03/2026).*

Dépenses par mois	
Prix moyen du loyer	€1100 (au total)* €550 (par personne)
Eau, gaz et électricité	€150 (au total) €75 (par personne)
Internet	€40 €20 (par personne)
Assurance incendie	€15

**Basé sur Immoweb (09/02026)*

➢ Il vous reste plus ou moins 200 € pour vivre.

(1) Le prix des loyers varie beaucoup en fonction de l'endroit (ville, ...), mais aussi du type de logement.

3. Vous êtes une femme seule avec un bébé vivant dans un appartement 1 chambre à Bruxelles (Schaerbeek) et vous bénéficiez de l'aide d'un CPAS/OCMW

Revenu	
Aide sociale	€1 847,89
Allocation familiale	+/- €200

**Dernière indexation des montants (03/2026)*

Dépenses par mois	
Prix moyen du loyer	€1000*
Eau, gaz et électricité	€200 - €250
Internet	€50 – €75
Assurance incendie	€15

**Basé sur Immoweb (09/02026)*

➤ Il vous reste plus ou moins 650 € pour vivre.

4. Vous êtes une famille de 2 parents et de 2 enfants à l'école primaire, vivant dans une maison 3 chambres en Flandre, à Anvers. Un seul des deux parents a un emploi.

Revenu	
Salaire + aide sociale	~ €1900 **(1)**
Allocation familiale (ou Groeipakket)	€360

Dépenses par mois	
Prix moyen du loyer	€1600
Eau, gaz et électricité	€290 - €400
Internet	€50 – €75
Assurance incendie	€25

**Basé sur Immoweb (09/02026)*

➤ Il vous reste plus ou moins 100 € pour vivre.

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

5. Vous êtes un homme seul. Vous travaillez, ce qui vous a permis de quitter le centre d'accueil et de bénéficier de la mesure chèques-repas de Fedasil pendant la durée de votre procédure. Vous louez un studio à Anderlecht (Bruxelles).

Revenu	
Salaire	1200€
Chèques repas Fedasil	2 x €140 = €280

**Instruction Départ Volontaire Chèques-Repas - 2025*

Dépenses par mois	
Prix moyen du loyer	€900
Eau, gaz, électricité	€150 - €200
Internet	€50
Assurance incendie	€15

Basé sur Immoweb (septembre 2026)

Il vous reste environ 300€ pour vivre



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.

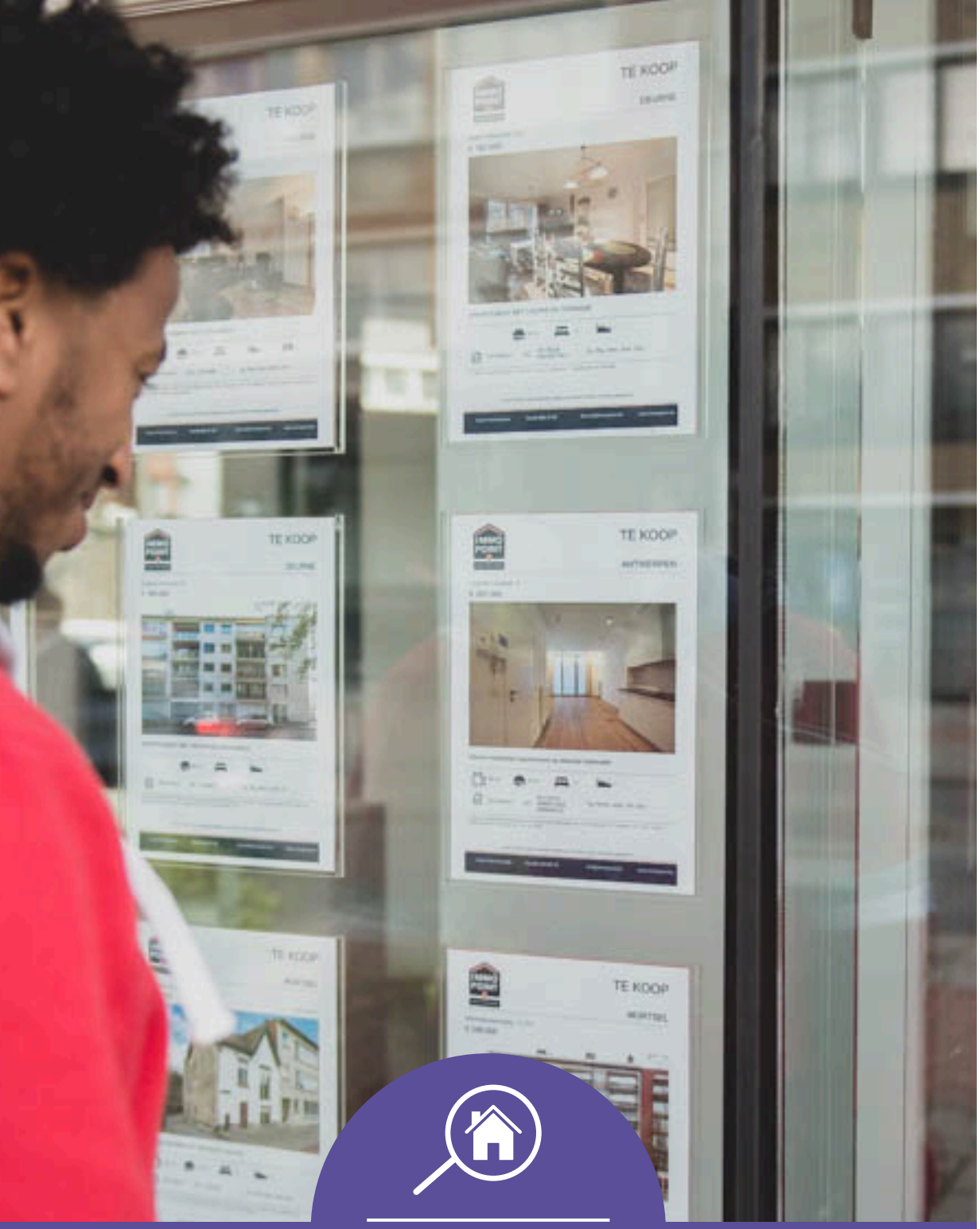
Bien sûr, **vous pouvez essayer de maintenir ces coûts aussi bas que possible en surveillant votre consommation** par exemple. En effet, moins vous consommez d'eau, de gaz ou d'électricité, moins vous payez… Les frais d'électricité ou de chauffage dépendent également du type de maison ou d'appartement 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 (A,B,C,D). 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 meilleure catégorie, B est légèrement moins bonne, suivie de C, D, E, F... Plus le PEB est mauvais (E,F,G), plus tu vas consommer de l'énergie et donc plus tu vas payer cher tes factures d'énergie.







FICHE INFO

RECHERCHE D'UN LOGEMENT EN BELGIQUE

Lorsque cette icône apparaît, cliquez sur le texte pour accéder au site.

fedasil
AGENCE FEDERALE POUR L'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE

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 chambres, 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.

N'oubliez pas que votre logement doit correspondre à votre composition familiale, si vous êtes une famille de 5 personnes, vous ne pourrez pas louer un appartement 1 chambre. Cela ne sera pas optimal pour vous et votre famille, et cela peut aussi avoir des conséquences sur les aides sociales. En effet, certaines aides sont conditionnées par le fait d'avoir un logement de qualité et adapté à la composition familiale.

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 · reale · zimmo

Certaines annonces sont placées directement par des **propriétaires privés**, et non par des agences. Ils sont souvent plus flexibles.
Méfiez-vous des arnaques ! Si une offre semble trop belle pour être vraie, c'est probablement le cas !

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

Regardez directement les biens à louer sur le site des agences immobilières ou 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. Il est aussi important de savoir le nom de la rue, notez-le.



- **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 LOGEMENT

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.

05 | ÉTAPE 5 : ET APRÈS LA VISITE ?

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** (**1**). Les documents nécessaires peuvent inclure votre CV de locataire, des preuves de revenus, 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.

IMPORTANT À SAVOIR :

Attention aux arnaques et aux risques d'abus

Intermédiaire malhonnête ("fixer", "Simsar") : il existe des intermédiaires qui recherchent un logement pour des personnes, généralement en échange d'argent. Cela devient problématique lorsqu'ils profitent de personnes vulnérables, demandent des sommes excessives, réclament de l'argent sans trouver de logement ou proposent un logement insalubre ou inadapté.

Marchands de sommeil: un marchand de sommeil est une personne qui loue des logements de très mauvaise qualité ou dangereux à des personnes qui ont peu de choix. Il demande souvent beaucoup d'argent pour des logements sales, trop petits ou en mauvais état. Il profite des personnes qui ont des difficultés à trouver un logement.

Exploitation: louer un logement contre des services (sexuels, travail,...) est une forme d'exploitation et est donc illégal.

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 Flandre :**
  Vlaams Mensenrechteninstituut

(**1**) **Attention :** voici ce qu'un propriétaire peut demander avant/pendant une visite :
https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/le-proprietaire-peut-il-me-demander-plein-dinformations-bruxelles
https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/quelles-informations-le-proprietaire-peut-il-me-demander-wallonie



FICHE INFO

UN CONTRAT DE LOCATION/ CONTRAT DE BAIL

Lorsque cette icône apparaît, cliquez sur le texte pour accéder au site.

fedasil
AGENCE FEDERALE POUR L'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE

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/de la propriétaire

Vous pouvez trouver des **exemples de contrats** en scannant ces QR codes :

Wallonie

Bruxelles

Flandre

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 ?

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.

Vous pouvez trouver plus d'informations sur l'enregistrement de votre contrat sur ce **site web** :





FICHE INFO

DROITS ET OBLIGATIONS : LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE

Lorsque cette icône apparaît, cliquez sur le texte pour accéder au site.

fedasil
AGENCE FEDERALE POUR L'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE

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 décider d'expulser un locataire de son logement et seul un huissier de justice peut exécuter cette décision.

- **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** au début du bail. Il est aussi fortement recommandé de faire un état des lieux à la fin.

- **Droit de détenir un animal**. Il est néanmoins nécessaire d'informer le propriétaire.

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 | Bruxelles | Flandre

- **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 (aussi appellée assurance incendie) couvre les dommages à votre logement, à son contenu et ceux causés à autrui (incendie, eau, tempête, etc.).
- **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.
- **Ne pas sous louer sans l'accord du/de la propriétaire** (sous-louer, c'est louer ton logement temporairement à quelqu'un d'autre alors que c'est toi le locataire principal)
- 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". En général, le préavis est de 3 mois. Si vous quittez votre logement sans respecter ce préavis, le propriétaire pourrait donc réclamer 3 mois de loyer et éventuellement les indemnités prévues par la loi. Vous pouvez aussi perdre la garantie locative.

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.** 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/tenue responsable si l'humidité est apparue après l'emménagement

FICHE INFO



GARANTIE LOCATIVE

Lorsque cette icône apparaît, cliquez sur le texte pour accéder au site.

fedasil
AGENCE FEDERALE POUR L'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE

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 3 mois de loyer** (dépendent de la région ou vous habitez).

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 « **Myminfin** » 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.

   Plus d'infos

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

   Plus d'infos

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.

03 | BESOIN D'AIDE ?

Si vous avez des difficultés à payer la garantie locative, vous pouvez demander un **prêt** pour la garantie locative. Sachez que cela peut prendre beaucoup de temps d'obtenir la garantie locative d'une organisation extérieure.

A. CPAS 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** peut couvrir la garantie locative SEULEMENT SI le logement est conforme (salubre).
- Le/la locataire doit **rembourser les frais mensuellement.**
- La demande doit être faite **avant la signature du bail.** Néanmoins, vous devez avoir une preuve du contrat ou la volonté de la part du propriétaire de vous louer son bien.

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 maximim de soutien au paiement de la garantie locative dépend de vos revenus et composition familiale. Consultez le site web pour plus d'info sur les conditions.

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.

Si vous voulez avoir plus d'info, vous pouvez scanner les QR codes suivants :

Wallonie | Bruxelles | Flandre

04 | FIN 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. Vous quittez le logement avant la fin du contrat de bail? Il y a 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.

Si vous avez des questions, vous pouvez contacter ces différents services :

Wallonie | Bruxelles | Flandre

FICHE INFO



SOUTIEN ET ACCOMPAGNEMENT

Lorsque cette icône apparaît, cliquez sur le texte pour accéder au site.

fedasil
AGENCE FEDERALE POUR L'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE

Vous êtes responsable pour la recherche de logement mais 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.

**Si vous êtes toujours en procédure (dans un centre d'accueil ou en dehors), 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.*

IMPORTANT !

Vous avez besoin d'aide avant ou après votre déménagement ? Rendez-vous dès que possible au CPAS de votre nouveau lieu de résidence !

N'oubliez pas de prendre ces documents avec vous :

- Attestation de réfugié/réfugiée ou attestation de protection subsidiaire 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 au Revenu d'Intégration Social ou équivalent (RIS) ?
- 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 ?

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. Ce montant est révisé chaque année. 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.

*Pour plus d'informations sur **les montants les plus récents** :*

B. Aide à la garantie locative

*Voir la **page 23** pour plus d'informations.*

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).
- Le montant de cette prime équivaut à un mois du revenu d'intégration au taux « chef de famille ».
- Elle peut être versée par un CPAS lors du départ du centre d'accueil.

02 | AUTRES AIDES EN FONCTION DES RÉGIONS

2.1. En Wallonie

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

Aide à la garantie locative par la Société wallonne du crédit social (**voir page 23**)

*Scannez le QR code suivant pour obtenir plus d'informations sur les **types de support en Wallonie*** :

SOUTIEN GÉNÉRAL

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

Si vous cherchez de l'aide pour trouver un logement ou si vous avez besoin d'aide dans votre logement, vous pouvez contacter l'un des APL en Wallonie.

Les APL ont également créé des **Guides du logement**, pour chaque province en Wallonie. Vous trouverez énormément d'informations dans ces guides, nous vous conseillons vivement de le consulter.

2.2. A Bruxelles

1. Fonds du logement de Bruxelles

Aide à la garantie locative (**voir page 23**)

2. Région de Bruxelles-Capitale

Allocation loyer

*Scannez le QR code suivant pour obtenir plus d'informations sur les **types de support à Bruxelles*** :

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.

2.3. En Flandre

1. Service public flamand

Subside de location/huursubsidie

En Flandre il existe un subside que vous pouvez recevoir si vous répondez au critères.
Scannez le QR code suivant pour obtenir plus d'informations sur le ***subside de location*** *:*

2. Vlaams Woningfonds/Fonds flamand du logement

Aide à la garantie locative

Voir la ***page 23*** pour plus d'*informations ou scannez le QR Code suivant :*

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.

03 | PROJET PATHS

PATHS | IOM UN MIGRATION
LOGEMENT POUR LES RÉFUGIÉS EN BELGIQUE

Vous voulez savoir quelles organisations existent et vous cherchez des outils sur le logement (exemples de contrats, ...)? Vous pouvez vous rendre sur le site internet du projet PATHS (Providing Assistance for Transitioning Housing Solutions) : paths2homes.be





FICHE INFO

EMMÉNAGER DANS LE LOGEMENT

Lorsque cette icône apparaît, cliquez sur le texte pour accéder au site.

fedasil
AGENCE FEDERALE POUR L'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE

Vous avez trouvé un logement et signé votre contrat de location. Avant de vous installer, vous devrez encore effectuer quelques démarches. Vous devrez notamment vous assurer d'avoir accès à l'électricité, à l'eau et au gaz.
Dans cette section, nous vous expliquons simplement les différentes étapes à suivre. Ces services peuvent représenter une dépense importante dans votre budget. Il est donc important de faire attention à votre consommation, pour réduire vos factures mais aussi pour protéger l'environnement.
Et après ça, n'oubliez pas de vous présenter au voisinage pour faire une bonne première impression 🙂

01 | SE DOMICILIER DANS VOTRE NOUVEAU LOGEMENT

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.
6. **Rendez vous à la commune** pour adapter l'adresse sur votre carte A ou attestation d'immatriculation.

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

Attention : si vous n'enregistrez pas votre nouvelle adresse, vous pouvez être radiés du registre des Etrangers et cela peut avoir plusieurs conséquences: vous ne recevrez pas les aides sociales auxquelles vous avez droit (CPAS, allocations familiales, ...), vous ne pourrez pas demander la nationalité belge dans plusieurs années, ...

Vous ne pouvez pas enregistrer votre adresse là où vous résidez?

Demandez une adresse de référence au CPAS de votre commune

02 | QUEL FOURNISSEUR D'EAU CHOISIR ?

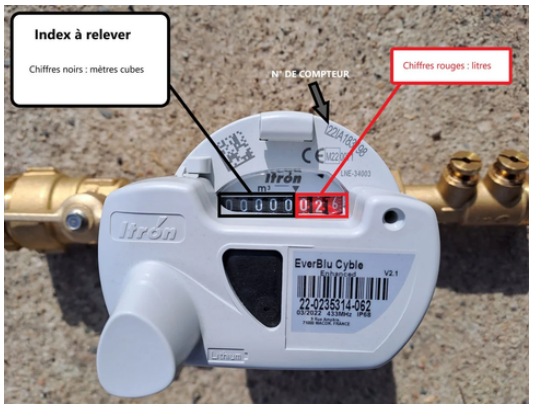
En Belgique, vous ne pouvez pas choisir vous-même votre fournisseur d'eau, comme c'est le cas pour le gaz ou l'électricité.

En Wallonie et en Flandre, le fournisseur d'eau dépendra de la commune où vous résidez. A Bruxelles, il s'agit de VIVAQUA.

Lorsque vous allez déménager, il faudra que vous enregistrié le compteur d'eau à votre nom. 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.

Le compteur est décomposé en deux choses:

- Numéro de compteur : il s'agit du numéro de votre compteur d'eau, il est situé en haut du compteur.
- Relevé de compteur (Index) : les chiffres en noir et blanc forment le relevé de compteur que vous devez communiquer à votre fournisseur d'eau.



Selon la région et la commune où vous habitez en Belgique, le fournisseur d'eau variera et donc il y aura différentes façons d'enregistrer votre relevé de compteur.

En général, demandez à votre propriétaire de quel fournisseur d'eau il s'agit dans votre commune ou faites des recherches sur internet. Ensuite, rendez vous sur le site internet du fournisseur d'eau et vous trouverez toutes les informations pour vous enregistrer.

03 | COMMENT FAIRE POUR L'ÉLECTRICITÉ ET LE CHAUFFAGE?

A. Électricité

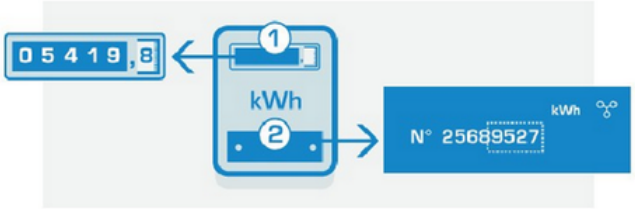
EXEMPLES DE COMPTEURS D'ÉLECTRICITÉ :





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

- **Sur certains compteurs, vous verrez deux numéros. 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. Le relevé du compteur détermine votre consommation réelle au cours de l'année écoulée.
  - 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.



Pour l'électricité, en Belgique, tout au long de l'année, vous payez des factures anticipées (des acomptes), généralement tous les 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 (vous recevrez une lettre).** 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.

Le jour de votre emménagement dans votre logement, voici les étapes à suivre:

1. **Relevez l'index du compteur électrique le jour où vous prenez possession du logement.**
2. Notez le numéro du compteur.
3. Prenez une photo de l'écran du compteur, avec l'index visible.
4. **Remplissez avec l'ancien occupant le document de reprise des énergies**
5. Signez-le et gardez une copie.

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 (index de consommation)**. Ne notez pas les chiffres après la virgule. Dans cet exemple, le relevé du compteur est le suivant : 12379.





C. Autres types d'énergie

Le gaz vous permet de chauffer votre logement et l'eau, mais il existe aussi d'autres moyens de chauffer votre logement en Belgique, assez courants: le mazout de chauffage, le bois, le pellet.



- Le **mazout** est un combustible liquide dérivé du pétrole. Il est brûlé dans une chaudière à mazout pour chauffer de l'eau, qui alimente ensuite les radiateurs de votre logement. Il est stocké dans une citerne à l'intérieur (le plus souvent dans la cave) ou à l'extérieur du bâtiment. Il faut remplir la citerne avant qu'elle ne soit vide, afin d'éviter les pannes. Pour ce faire, il faut contacter un fournisseur de mazout dans votre région. Si vous recherchez "Mazout + le nom de votre ville" vous devriez trouver facilement le fournisseur le plus proche.



- En Belgique, il est encore courant également de se chauffer grâce au **bois**. Cela, grâce à des poêles à bois. Il s'agit d'un moyen de chauffage un peu plus contraignant car vous devez vous-même l'allumer et le tenir allumer en l'alimentant avec du bois, que vous devez vous-même vous fournir.



- Il est aussi possible de se chauffer grâce aux **pellets** (également appelés "granulés de bois". Le pellet est un combustible solide fabriqué à partir de bois compressé, utilisé notamment pour le chauffage domestique. Ce combustible s'utilise dans un poêle également. Vous achetez les pellets dans des sacs de 15kg, dans les magasins de bricolage ou chez un fournisseur qui vous livre à domicile



- Finalement, il existe aussi les **pompes à chaleur**. Ce moyen de chauffage se trouve plus dans les nouvelles constructions. Pour ce système de chauffage, vous n'avez rien à faire car cela fonctionne grâce à l'électricité.

04 | ASSURANCE INCENDIE

L'assurance incendie (également appelée "assurance habitation" est une **assurance obligatoire** pour votre logement en Belgique.
Elle peut vous aider financièrement si votre maison ou votre appartement subit certains dégâts, par exemple à cause d'un incendie, d'une fuite d'eau, d'une tempête, de la foudre, ...
Le nom « assurance incendie » est donc un peu trompeur : elle ne couvre pas uniquement les incendies.

Le propriétaire du logement doit prendre une assurance incendie, mais également le locataire, notamment pour assurer ses meubles et ses affaires personnelles.

Comparez les assurances incendie/habitation sur ce site: www.comparateur.be

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





FICHE INFO

TROUVER UN LOGEMENT SANS DOCUMENTS DE SÉJOUR

Lorsque cette icône apparaît, cliquez sur le texte pour accéder au site.

fedasil
AGENCE FEDERALE POUR L'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE

Même sans documents de séjour en cours de validité (donc sans attestation d'immatriculation), vous bénéficiez d'un certain nombre de droits en Belgique. Sachez toutefois qu'il n'est pas facile de vivre sans documents de séjour 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 ?

Oui, mais louer un logement sans titre de séjour valide peut être difficile. L'une des principales difficultés concerne **l'accès à un compte bancaire.** En effet, les banques peuvent demander des documents de séjour valides pour l'ouverture d'un compte. Des documents de séjour valides sont également nécessaire pour pouvoir travailler légalement en Belgique.

Par ailleurs, une personne en séjour irrégulier en Belgique ne peut pas se domicilier officiellement à l'adresse de son logement auprès de sa commune. Elle ne pourra pas non plus bénéficier de certaines aides financières du CPAS, notamment pour le RIS, le paiement de la garantie locative ou l'octroi d'une prime d'installation. Vous pourrez seulement avoir de l'aide du CPAS pour les frais médicaux.

Enfin, et surtout, la principale difficulté est souvent de trouver un·e propriétaire qui accepte de louer un logement à une personne ne disposant pas de documents de séjour valides. Même si la location est juridiquement possible, certains propriétaires peuvent être réticents à conclure un contrat de bail dans cette situation.

IMPORTANT À SAVOIR :

Attention aux arnaques et aux risques d'abus

Marchands de sommeil: un marchand de sommeil est une personne qui loue des logements de très mauvaise qualité ou dangereux à des personnes qui ont peu de choix. Il demande souvent beaucoup d'argent pour des logements sales, trop petits ou en mauvais état. Il profite des personnes qui ont des difficultés à trouver un logement, et encore plus quand elles n'ont pas de documents valides.

Exploitation: louer un logement contre des services (sexuels, travail,...) est une forme d'exploitation et est donc illégal. Certains propriétaires profitent de la vulnérabilité des personnes sans documents de séjour, il est donc nécessaire de faire très attention à cela.

Si un propriétaire profite de votre situation en vous louant un logement insalubre à un loyer abusif, n'hésitez pas à aller expliquer cette situation à la commune dans laquelle vous résidez. Néanmoins, sachez que cela comporte aussi des risques: le logement peut être interdit à la location et vous pouvez donc être obligé de le quitter.

Vous cherchez des associations qui peuvent vous aider à Bruxelles?
Ces associations aident les personnes sans documents de séjour, pour différentes questions socio-juridiques :