

Visiter un logement

**Objectifs de l'animation**

Recueil d'expériences sur les visites, information sur le dossier de candidature, information sur les normes que doit respecter un logement, information sur discrimination au logement

**Sujets abordés**

Demander une visite - Dossier locatif - Points d'attention d'une visite - Normes sécurité/salubrité/équipements minimum - Discrimination au logement

**Support**

Panneaux, feutres, 14 images "normes", powerpoint de présentation également disponible

**Durée**

Adaptable

Déroulé de l'animation

Farde p.9-10

L'animation commence par **quelques questions** pour amener les jeunes à s'exprimer sur leurs expériences/ce qu'ils et elles imaginent concernant les visites :



- *Qui a déjà visité des appartements ?*
- *Comment ça c'est passé ?*
- *Qu'est-ce qui était difficile/facile ?*
- *Est-ce qu'on vous a déjà refusé des visites ?*
- *[Si vous avez fait des visites] Quels pouvaient être les motifs de refus pour l'acceptation de votre candidature ?*

Première partie : Kivaou - Dossier de candidature et points d'attention d'une visite

On présente 3 panneaux :

- Les infos à avoir sur le logement
- Le dossier du locataire
- Attention, ça sent l'arnaque

Panneau : les infos à avoir sur le logement

- Description du logement avec adresse exacte
- Le montant du loyer sans les charges
- L'existence ou non de compteurs individuels
- La liste, le montant et le type de charges
- Le certificat de performance énergétique
- La surface habitable
- Le loyer de référence loyers.brussels
- Le mode de gestion de l'immeuble
- Le type de bail, le montant et la date de versement du dernier loyer
- Etat des lieux : avec ou sans expert ? combien cela coûte ?
- Quels sont les appareils/les meubles qui restent ?
- Est-ce que tout fonctionne correctement ?
- Paiement du premier loyer : à la signature du bail ?
- Domiciliation : est-ce que je peux bien me domicilier ?
- Est-ce que le logement est en bon état ?
- Colocation : garantie locative ? reprise des charges ? pacte de colocation ?

Panneau : le dossier du locataire

- Carte d'identité
- Contrat de travail
- Attestation d'inscription scolaire
- Preuve de revenus (ex : CPAS, salaire, chômage, mutuelle...)
- Preuve de versement des anciens loyers
- Attestation de ventilation des loyers pas le CPAS
- Lettre de motivation
- Attestation de suivi par un service social

Attention, ça sent l'arnaque !

- Acompte pour la garantie locative et/ou le loyer
- Paiement de la garantie locative en cash
- Visite payante
- Domiciliation payante
- Interdiction de se domicilier

intru : avertissement Extrait de rôle (impôts)

“Quelles sont les informations qu’on peut me demander lorsque je veux visiter un logement ?”

On informe de **ce qu’un bailleur peut légalement demander** et de ce qui peut être utile de mettre dans **un dossier de candidature**.

Avant la visite du bien

- Le nom et prénom
- Un contact : numéro de téléphone, adresse mail

À l’appui de la candidature

- Le nombre de personnes qui composent le ménage = le nombre d’occupants du logement
- Le montant des ressources financières

Ni l’origine ni la nature du montant des ressources ne peuvent normalement être prises en considération par le/la propriétaire.

Dans les faits, on demande souvent des preuves des revenus : allocations de chômage, fiches de salaire, extraits de compte bancaire...

Une solution peut être de noircir le nom de l’organisme/de la personne qui nous verse de l’argent ou de fournir un document attestant que l’on dispose de revenus suffisants. **MAIS** si le bailleur a des raisons légitimes de penser que les documents ne sont pas vrais, alors il peut demander l’identité des revenus.

Si on perçoit un revenu du CPAS, on peut proposer une **ventilation des loyers** = autoriser le CPAS à verser le loyer directement au propriétaire et le CPAS nous verse ce qu’il reste du revenu.

On peut aussi fournir **la preuve qu’on a bien versé son loyer les 6 derniers mois**. Par exemple, on peut demander cette preuve auprès de l’AIS ou de son ancien propriétaire.

Pour la rédaction et la conclusion du bail

- Un document qui prouve votre identité
- Un document qui montre votre état civil si vous êtes marié ou cohabitant légal avec quelqu’un.

“Quelles sont les infos que je dois avoir par le bailleur sur le logement que je visite ?”

A quoi faut-il faire attention ? On informe sur les **points d'attention** et on présente un **exemple de check-list** pour les visites.

- ☐ La description du logement et son adresse exacte
- ☐ Le montant du loyer (hors charges privatives et communes)
- ☐ L'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité
- ☐ La liste et le montant des charges
 - Si les charges sont privatives ou communes
 - Si les charges sont provisionnelles (estimation du prix et décompte ensuite) ou forfaitaires (montant fixe)
- ☐ La surface habitable du logement = un nombre de m²
- ☐ Le loyer de référence
- ☐ Le type de bail, le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire (si c'est un bail de courte durée)
- ☐ Le certificat de performance énergétique du bâtiment = PEB
- ☐ Le mode de gestion de l'immeuble : syndic ou non ? (possibles frais)

Questions à poser à la personne qui fait la visite :

- Est-ce que je peux me domicilier?
- Comment se passe l'état des lieux?
- Est-ce que cela se fait avec un expert?
- Combien cela va coûter?
- Le paiement du premier loyer se fait-il à la signature du bail?
- Quels sont les équipements qui restent (four, frigo...)?
- Est-ce que tout fonctionne? Les fenêtres s'ouvrent et se ferment, les robinets fonctionnent correctement...
- Est-ce que le logement est en bon état?

Deuxième partie : Les normes que le logement doit respecter

On peut poursuivre l'animation en proposant aux participant.e.s de **classer des images en différents groupes**. Il s'agit d'images se rapportant aux normes de sécurité/salubrité/équipements minimum.

L'animateur.trice ne dit pas combien de groupes d'images doivent être formés ni quel est le critère de classement. Après un temps laissé pour faire le classement, on demande :

- Quel est le critère choisi et pourquoi ?
- Pouvez-vous présenter les familles ?

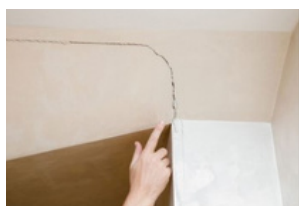
On informe ensuite sur les normes de sécurité/salubrité/équipements minimum.

Les normes que le logement doit respecter :

- **Sécurité** : ces normes concernent par exemple l'état de la construction du bâtiment (escalier, fondation, toit, plancher...); la conformité des installations électriques, de gaz et de chauffage; la présence de détecteurs de fumée conformes...
- **Salubrité** : Ces normes concernent par exemple l'absence d'humidité et d'infiltrations ; l'absence de parasites (insectes, rongeurs, champignons); la présence d'un éclairage naturel et d'une ventilation suffisante; la surface minimale du logement, la hauteur sous plafond des pièces et l'accès au logement...
- **Équipement minimal** : tout logement doit notamment disposer d'une alimentation en eau froide et en eau chaude; de conduites pour l'électricité, l'eau et le gaz ; d'une sonnette et d'une boîte aux lettres individuelles...

Réponses :

Sécurité



Fissures



Détecteurs de fumée

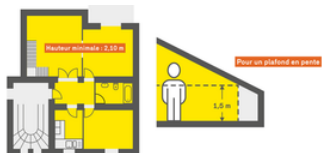


Conformité de l'électricité

Salubrité



Nuisibles



Surface minimale, hauteur sous plafond



Ventilation



Humidité

Equipements minimum



Eau



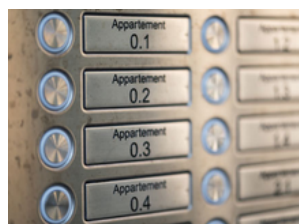
Electricité



Chauffage



Equipement de cuisson



Sonnette



Boîte à lettres individuelles