

Mythes et croyances autour du logement



Objectifs de l'animation

Aborder différentes croyances et points précis relatifs au droit du bail



Sujets abordés

Etat des lieux - garantie locative - marchés locatifs privé et public - bail écrit - enregistrement du bail - indexation du loyer - préavis et indemnités



Support

21 cartes "Affirmation"



Durée

Adaptable

Déroulé de l'animation

On propose aux joueurs de se lever. Un.e joueur.euse est désigné pour **piocher une carte affirmation** dans le sac et la lire à voix haute.

Les **autres joueur.euse.s** se positionnent ensuite à gauche s'ils/elles estiment que l'affirmation est vraie ou à droite s'ils/elles estiment que l'affirmation est fausse.

Les animateur.trice.s **expliquent la réponse** et posent éventuellement des questions pouvant **amener à la discussion**.

Réponses :

« Les propriétaires refusent les personnes au CPAS »

Farde p.9

PARFOIS VRAI. C'est illégal. Le CPAS peut aussi permettre une garantie de paiement des loyers. Avec votre accord, le CPAS peut faire une « ventilation du loyer », c'est-à-dire payer directement le loyer au propriétaire.

« Il faut donner une garantie en cash si on veut être sûr d'avoir le logement »

Farde p.7

FAUX. C'est illégal et dangereux, souvent des arnaques. La GL doit être versée sur un compte bloqué au nom du locataire. Dans le pire des cas, on peut demander au propriétaire de signer un document attestant d'avoir reçu la garantie en cash.

« Sans garantie locative, tu ne peux pas trouver de logement »

Farde p.7

FAUX. Il existe des aides pour constituer une garantie locative, assez rapidement si nécessaire, et sans que le proprio ne soit forcément au courant. Comme par exemple, le Fonds du Logement.

« Le logement sur le marché privé est d'office trop cher »

Farde p.8

FAUX. C'est vrai que c'est souvent très cher, mais des aides au loyer existent et peuvent rendre le coût un peu plus supportable. Par exemple : l'allocation loyer.

« Ça ne vaut pas la peine de s'inscrire pour un logement social, tellement le temps d'attente est long »

Farde p.4

FAUX. C'est vrai que le temps d'attente est très long, mais s'inscrire en logement social ouvre des droits pour une aide au loyer. En plus, ce n'est jamais perdu de s'y inscrire, même si vous avez déjà trouvé un logement d'ici-là, peut-être que lorsque ce sera votre tour vous serez content de déménager dans un logement moins cher.

« On ne peut pas trouver un logement si on a un animal.»

Farde p.21

FAUX. Un propriétaire ne peut pas interdire tous les animaux de compagnie. Une interdiction doit être justifiée et ne pas être excessive : nuisance, agressivité, nombre limité d'animaux, etc.

« C'est plus facile de trouver un logement via Facebook que sur Immoweb »

FAUX. Même si des arnaques sont aussi présentes sur Immoweb, il y en a nettement plus sur Facebook. Il faut faire très attention à des annonces qui présentent des biens à prix trop avantageux, qui demandent de payer à l'avance des cautions, qui organisent des visites de biens payantes, proposer une visite du logement par visio, où les propriétaires ne savent pas se déplacer (ex : à l'étranger, changement de dernière minute...).

« Pour avoir le droit de se domicilier, il faut payer plus »

Farde p.21

FAUX. Un propriétaire n'a pas le droit de refuser à un locataire de se domicilier ni lui demander de payer pour cela. Le locataire a l'obligation de se domicilier à l'endroit où il réside principalement (exceptions prévues pour les étudiants qui peuvent être considérés comme temporairement absents du domicile familial). Les seules exceptions permettant à un propriétaire de refuser à un locataire de se domicilier concernent la location d'une résidence secondaire, d'un garage, d'un local commercial par exemple.



« Je suis inscrit dans une AIS de la commune qui me plaît.

Farde p.4

Ça ne sert à rien de s'inscrire dans les autres »

FAUX. Les AIS disposent parfois de logements en dehors de la commune où elles sont localisées. Certaines demandent d'ailleurs de choisir les communes où vous seriez d'accord d'habiter.

« S'il pleut dans mon salon, je peux arrêter de payer le loyer »

VRAI et FAUX. Soyez très prudent avant d'arrêter de payer le loyer car en faisant cela vous vous mettez en tort ! Contactez d'abord le propriétaire par écrit pour lui demander de réaliser les travaux. S'il ne répond pas, fixez lui un dernier délai et avertissez le qu'après ce délai vous arrêterez de payer le loyer. Ouvrez éventuellement un compte bancaire spécifique pour y placer les loyers.

« Si je perds mon emploi, mon propriétaire peut mettre fin à mon bail »

FAUX. Non, la perte d'emploi n'entraîne pas automatiquement la rupture du bail. Si le propriétaire veut mettre fin au bail car il a peur que le locataire ne sache plus payer le loyer, il doit respecter les règles prévues dans le contrat de bail ou trouver un accord amiable avec le locataire.

« L'indexation du loyer est automatique »

Farde p.21

FAUX. L'indexation du loyer = l'augmentation du loyer en fonction de l'évolution du coût de la vie. Non, l'indexation n'est pas automatique. Elle doit être demandée par écrit par le propriétaire et maximum une fois par année de location. Elle se base sur un indice précis et ne peut pas être décidée arbitrairement par le propriétaire. L'indexation ne peut avoir lieu que si le bail est écrit et enregistré.

« Un.e mineur.e ne peut pas signer de contrat de bail »

FAUX. Si, en principe, le mineur n'a pas la capacité de signer un contrat, il peut toutefois signer un bail. Le représentant légal du mineur peut demander l'annulation en justice du contrat si ce dernier cause un dommage au jeune.

« Je n'ai pas de bail écrit donc je n'ai pas de droits en tant que locataire »

Farde p.21

FAUX. En principe, les baux de résidence doivent être écrits. Même s'il est interdit depuis 2007 pour les baux de résidence principale, le bail verbal est valable et il n'existe aucune sanction. Pour prouver que vous êtes locataire, vous devrez pouvoir prouver que vous occupez le logement et que vous payez un loyer. Sans bail écrit, le locataire peut mettre fin au bail sans respecter le délai de préavis ni devoir payer les indemnités. Le locataire peut demander au bailleur de rédiger un bail écrit en lui envoyant une mise en demeure par recommandé.



« Si mon bail n'est pas enregistré, je peux partir du jour au lendemain »

Farde p.21

VRAI. Le locataire peut rompre le contrat sans devoir respecter le délai de préavis ni devoir payer les indemnités prévues s'il a signé le contrat de bail il y a plus de 2 mois. Il est toutefois conseillé d'annoncer son départ à l'avance et de payer le dernier mois de loyer.

« Un locataire peut enregistrer un bail »

Farde p.21

VRAI mais l'obligation légale concerne le propriétaire qui a deux mois après la conclusion du bail pour l'enregistrer. Tant que le bail n'est pas enregistré, le propriétaire ne peut pas indexer le loyer.

« Un état des lieux d'entrée signé ne peut pas être modifié »

Farde p.18

VRAI et FAUX. Il est vrai qu'il faut toujours être sûr de ce que l'on signe car la signature a une valeur juridique. On peut toujours faire des amendements (= modifications) ou demander un nouvel état des lieux s'il y a des gros changements dans le logement (par exemple, le changement d'un bain en douche). Si l'état des lieux a été fait dans un logement vide, le locataire a alors un mois pour faire ses remarques.

« Si mon propriétaire vend le logement, je dois le quitter »

Farde p.21

FAUX. Le nouveau propriétaire reprend les droits et les obligations du propriétaire précédent. Le locataire est donc protégé et la fin du bail doit respecter les conditions du bail signé avec le propriétaire du début.

« S'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée, il n'y a pas d'état des lieux de sortie »

Farde p.18

VRAI. Si aucun état des lieux n'a été établi à l'entrée dans le logement, tout l'avantage revient au locataire. En effet, le locataire est alors présumé avoir reçu le bien loué dans le même état dans lequel celui-ci se trouve à la fin du bail et n'est alors pas responsable des éventuels dégâts. Cependant, le propriétaire pourra réclamer des frais de réparation au locataire, s'il parvient à prouver que le locataire a occasionné les dégâts.