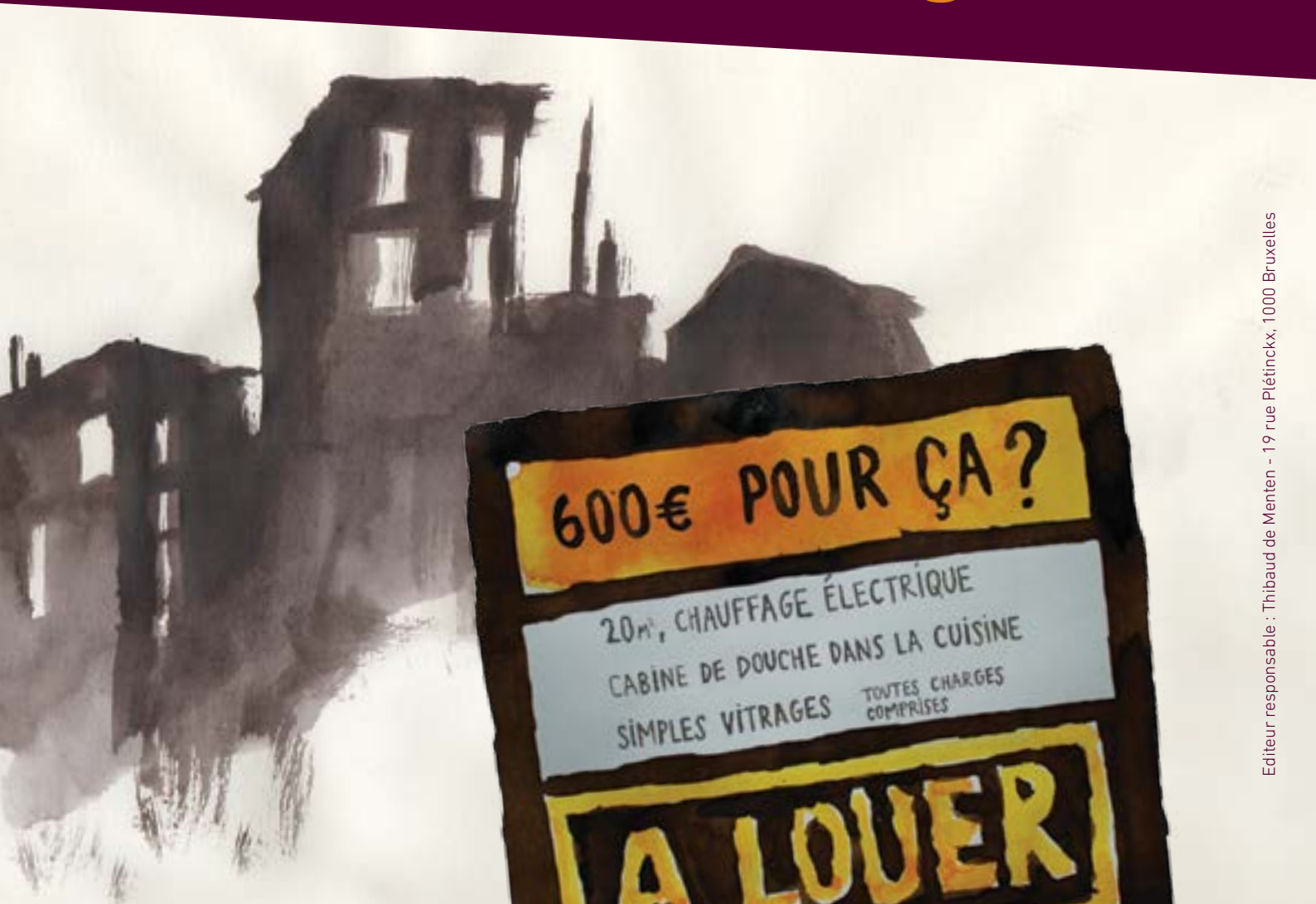


« C'est à prendre ou à laisser. »

La pénurie de logements modestes fragilise les locataires dans leurs négociations avec les propriétaires. Faut de mieux, nous sommes parfois amenés à accepter de payer un loyer disproportionné par rapport aux qualités de notre logement.

# Votre loyer est-il adapté aux caractéristiques de votre logement?



Une initiative des Equipes Populaires



avec le soutien de :



## 1/ Votre logement

- Type d'immeuble :  Appartement  Maison
- Localisation : Rue ..... n°..... Code postal ..... Commune.....
- Est loué par  Particulier  Société privée  Communes/CPAS  AIS  Logement social  Fond du logement
- Vous êtes :  Locataire  Colocataire : Combien ? .....  Étudiant (kot)  Bailleur
- Vous avez droit à un logement social ?  oui  non  ne sait pas

## 2/ Son état et ses caractéristiques

- Le logement est neuf ou a été remis à neuf (après 2000)
- Le logement est ancien (avant 2000) et en bon état
- Le logement est ancien et vétuste :
- Revêtement de sol ou murs de mauvaise qualité
  - Châssis anciens ou dysfonctionnels (mais pas très grave)
  - Absence de vue depuis les fenêtres
  - Mauvaise isolation acoustique
  - Espaces mal agencés
- Le logement est-il insalubre ?
- Humidité  Moisissures  Châssis gravement défectueux
  - Chauffage dangereux  Installation gaz-électricité dangereuse

*! Attention, la législation sur l'insalubrité punit le propriétaire et le juge de Paix peut octroyer des indemnités au locataire. Le loyer sera donc diminué le temps que les travaux de mise en conformité soient réalisés.*

- Le logement est-il pourvu d'éléments de confort ?
- Jardin  Cour/terrasse  Ascenseur  Garage ?
  - Vue exceptionnelle ?  Feu ouvert ?  Architecture remarquable ?
  - Parquet de luxe ?  Espace commercial
  - Autre : .....

## 3/ Ses pièces

Le nombre de **chambres** :

La superficie des **chambres** :  1<sup>ère</sup> :..... m<sup>2</sup>  2<sup>ème</sup> :..... m<sup>2</sup>  3<sup>ème</sup> :..... m<sup>2</sup>  4<sup>ème</sup> :..... m<sup>2</sup>

*! Attention, pour être considérée comme une chambre, une pièce : doit avoir une superficie de plus de 6 m<sup>2</sup>, doit avoir une hauteur sous plafond suffisante (1,8 mètre), disposer d'un éclairage naturel suffisant (fenêtre de plus de 0,5 m<sup>2</sup>) et ne doit pas servir de passage vers une autre pièce. Exemple : la pièce du milieu d'un trois pièces en enfilade ou une mezzanine ne peuvent pas être comptabilisées comme des chambres.*

La superficie du « **séjour** » : .....m<sup>2</sup> (salon, salle à manger...)

La superficie de la **cuisine** : .....m<sup>2</sup>

*! Attention, la superficie de l'espace « séjour + cuisine » doit faire plus de 20 m<sup>2</sup>, et disposer d'un éclairage naturel suffisant (fenêtre de plus de 2 m<sup>2</sup>).*

Le propriétaire a équipé la **cuisine** avec :

- Plan de travail  Évier  Meubles de rangement  Cuisinière
- Four  Hotte  Frigo  Lave-vaisselle
- Autre : .....

*! Attention, si la cuisine ne dispose pas d'une fenêtre, le propriétaire doit avoir installé un système de ventilation (en plus de la hotte).*

La **superficie « habitable »** : .....m<sup>2</sup>

*Il s'agit de la somme des superficie de la cuisine, du séjour, et des chambres à coucher. (Sans compter les sanitaires, les espaces de rangement, le garage, ....)*

La qualité des sanitaires : le logement comporte combien de

- ..... salle(s) de bain  ..... partagée(s) avec ..... voisins
- ..... salle(s) de douche  ..... partagée(s) avec ..... voisins
- ..... cabine(s) de douche (par exemple placée dans la cuisine)  ..... partagée(s) avec ..... voisins
- ..... WC

Espaces de rangement :  Cave  Grenier  Buanderie  Remise, vestiaires, : ..... m<sup>2</sup>

+235 €  
si Villa (3 ou 4  
façades)

+123 €  
si maison  
unifamiliale  
(2 façades)

-23 €  
si simple  
dans séjour

+22 €  
si balcon

+11 €  
si terrasse

+35 €  
si jardin

+10 €  
si  
ascenseur

+46 €  
si garage

+27 €  
parquet  
dans séjour

+17 €  
feu ouvert

+12 €  
alarme

+63 €  
vidéophone

+44 €  
x....chambre(s)  
=.....€

-21 €  
si cuisine  
séparée du  
séjour

+52 €  
si  
lave-vaisselle

+2,5€x.....m<sup>2</sup>  
=.....€

+132 €  
par salle  
de bain

+109 €  
par salle  
de douche



## 4/ Le chauffage, les systèmes de comptage et la qualité énergétique

Le système de chauffage est

- Central  Électrique, vieux convecteurs  Pas de chauffage installé par le bailleur

L'eau chaude sanitaire est assurée par :

- Chaudière  Chauffe eau instantané  Boiler électrique  Aucun système installé par le bailleur

La régulation du chauffage est assurée par :

- Thermostat d'ambiance  Vannes thermostatiques  Sondes extérieures  Aucune

Le bailleur a-t-il remis un certificat de performance énergétique (PEB) ?

- Oui, il indique : A B C D E F G et ..... kWh/an/m<sup>2</sup>  Oui mais j'ai oublié le résultat

- Non, le bailleur ne m'a pas transmis le certificat  Je ne sais pas

- Alors Vitrages :  Super isolant  Doubles  Simples  
 Chauffage :  Haut rendement  Bon  Ancien  
 Isolation :  Super isolé  6cm  Aucune

Le bailleur a-t-il installé des systèmes de comptage ?

- Eau :  Compteur individuel  Compteur de passage  Pas de compteur  
 Électricité :  Compteur individuel  Compteur de passage  Pas de compteur individuel  
 Chauffage :  Compteur individuel  Compteur de passage  Pas de compteur

## 5/ Le loyer et les charges

- Le montant des charges payées au bailleur: .....€/mois

Ces charges sont payées sous la forme d'un  Acompte ?  Forfait ?

Ce montant comprend :  Communs  Eau  Électricité  Chauffage

- Montant du loyer versé au bailleur (hors charges): .....€/mois

- Si le contrat de bail indique «loyer et charges comprises», indiquez le montant: ..... €/mois

- Bénéficiez-vous d'une réduction sur le loyer ?

- Via une réduction au précompte immobilier .....€/mois  montant inconnu

*! Y ont droit les ménages ayant au moins 2 enfants à charge.*

- Allocation loyer : .....€/mois  montant inconnu

Relogement (ex Adil)  Attente d'un logement social  Logement communal/CPAS

- Mon employeur me verse une indemnité de résidence.....€/mois  montant inconnu

- Je fais les travaux moi même ou rend service (concierge, garde enfants, soins...)

- Le bailleur est une connaissance et me fait un prix d'ami

### INFLUENCE DE MON QUARTIER

(1) Notre Dame aux Neiges, Aneessens, Cureghem Bara, Cureghem Vétérinaires, Cureghem Rosée, Duchesse, Gare de l'Ouest, Molenbeek historique, Koekelberg, Quartier maritime, Vieux Laeken Ouest, Vieux Laeken Est, Quartier Nord, Brabant, Collignon, chaussée de Haecht, Saint-Josse centre, Bosnie, Bas-Forest, Veewyde, Bizet, Erasme, Anderlecht centre, Helmet, Gare de Schaerbeek.

(2) Grand Place, Béguinage, Martyrs, Marolles, Stalingrad, Dailly, Josaphat, Squares, Saint-Pierre, Chasse, Jourdan, Matonge, Flagey, LongueHaie, Haut Saint-Gilles, Porte Hal, Van Volxem, Neerpede, Bon Air, Scher-demael, Scheur, Buffon, Moortebeek, Machtens, Kerreveld, Hopital Français, Korenbeek, Potaarde, Berchem Ste-Agathe centre, Villas de Ganshoren, Ganshoren centre, Basilique, Woeste, Jette centre, Heymbosch, Heysel, Houba, Hembeek, Haren, Mutsaard, Paix, Terdel, Conscience, Saint-Julien, Université, St-Denis.

(3) si situé dans quartiers (3) : Dansaert, Quartier Royal, Sablon, Plasky, Portre de Tervuren, Hopital d'Ixelles, Hotel des Monnaies, Chatelet, Altitude cent, Leopold III, Gare Josaphat, Paduwa

(4) si situé dans quartiers (4) : Saint-Michel, Brugman, Churchil, Molière, Georges Henri, Gribaumont, Roo-debeek, Val d'or, Kapelleveld, Boulevard de la Woluwe, Stockel, Sainte-Alix, Saint-Paul, Chant d'Oiseau, Trois Tilleuls, Transvaal, Boitsfort centre, Watermael centre, Dries, Boondaal, Montjoie, Dieweg.

(5) Etangs d'Ixelles, Putdaal, Observatoire, Fort Jaco, Vivier d'Oie, Kriekenpur, Saint-Job

+11 € ■  
si thermostat

+14 € ■  
si vannes thermostatiques

+20 € ■  
si double vitrage partout

VALEUR RÉFÉRENCE DE MON LOGEMENT

Constante invariable

239€

+

.....€

=

.....€

-84 € ■  
si situé dans quartiers (1)

-46 € ■  
si situé dans quartiers (2)

0 € ■  
si situé dans quartiers (3)

+41 € ■  
si situé dans quartiers (4)

+217 € ■  
si situé dans quartiers (5)

VALEUR RÉFÉRENCE DE MON LOGEMENT = ..... € + INFLUENCE DE MON QUARTIER = ..... € = ..... €

# Re-négocier son loyer *abusif* ?

## Le droit au logement oblige les propriétaires à proposer des loyers raisonnables.

Une nouvelle grille indicative de loyers de référence est en cours d'élaboration par les services de la Ministre en charge du logement. La grille « Frémault » devrait être officiellement adoptée en septembre 2017. En attendant, un loyer sera considéré comme abusif à ces deux conditions :

- 1/ le logement présente des défauts de qualités : superficie habitable réduite, système de chauffage vétuste, absence d'une salle de bain privative, absence de systèmes de comptage des consommations d'énergie. (Voir les éléments en rouge du questionnaire)
- 2/ le loyer est supérieur aux valeurs moyennes du marché telles que synthétisées dans la grille adoptée par le gouvernement « Charles Picqué » (voir colonne de droite du questionnaire) ».

### Vous subissez un loyer abusif ?

Envie d'un soutien ou d'un conseil pour renégocier le montant de votre loyer?

Renvoyez le questionnaire à :

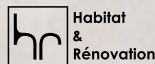


Equipes Populaires

19, rue Pléтинckx  
1000

02.557.88.51

à Ixelles:



Habitat  
et Renovation

340, Avenue de la  
Couronne  
1050

02.639.60.13

à Saint-Gilles:



Le CAFA

25, rue du Fort  
1060

02.600.57.33

à Bruxelles:



vzw Chez Nous -  
Bij Ons asbl

60, rue des  
Chartreux  
1000

02.513.35.96

à Forest:

ULF

Union des Locataires  
de Forest

109, Chaussée de  
Neerstalle  
1190

0483.19.67.78

Votre nom : ..... Prénom : ..... Tel : .....

Adresse mail : ..... Copie à : .....

Vous vivez :

Seul (un seul adulte dans le ménage)  En couple  Avec un autre adulte (non à charge)?

Avec ..... Enfants (Indiquez le sexe (M/F) et l'année de naissance de chaque enfant)

Un membre du ménage est-il reconnu comme personne handicapée ? ..... enfant(s) ..... adulte(s)

Ce questionnaire a été rempli à la date du.....

Avec le soutien de Mr/Mme ..... de .....asbl

Coordonnées (mail) : .....

Les superficies mentionnées sont :  Mesurées  Estimées  Basée sur le certificat PEB