

Logement à Jette

Aperçu des aides et informations
importantes sur la location et l'achat d'un
logement à Jette



Édito

Ces dernières années, les prix de l'immobilier grimpent à Bruxelles.

La recherche d'un logement de qualité et abordable est un parcours long et difficile, mobilisant beaucoup d'énergie.

Or, disposer d'un logement adapté et qualitatif assure stabilité, sécurité, insertion sociale et professionnelle.

Avec cette brochure, nous avons l'ambition de vous aider et de vous accompagner dans vos démarches.

Vous y trouverez toutes les informations et aides relatives aux logements publics et privés à Jette et ses environs.



Claire Vandevivere
Bourgmestre de Jette

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Vandevivere'.



Nathalie Vandenbrande
Présidente du CPAS de Jette

A handwritten signature in black ink that reads 'Vandenbrande'.



Benjamin Goeders
Secrétaire Communal de Jette

A handwritten signature in black ink that reads 'Goeders'.



Dominique Bernard
Secrétaire général du CPAS de Jette

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Bernard'.

Sommaire

Aperçu des aides et informations importantes

6 LOUER

7 Tout sur le contrat de bail

- 7 Qu'est-ce qu'un bail d'habitation?
- 8 Droits et devoirs du locataire et propriétaire
- 9 Assurance habitation (incendie et dégâts des eaux)
- 10 Normes minimales pour louer un logement
- 11 Contrat de bail: les différents types
- 11 Fin du contrat de bail

14 Chercher un nouveau logement à Jette

- 14 Les différents types de logement
- 18 Déterminez votre budget
- 18 Tenir compte des frais supplémentaires
- 20 Faire un état des lieux
- 20 Signer et enregistrer le contrat de bail
- 21 Payer une garantie locative

23 DÉMÉNAGER

- 24 3 mois avant
- 25 1 mois avant
- 25 2 semaines avant
- 26 Jour du déménagement
- 26 Emménagement

27 ACHETER

- 28 Le précompte immobilier
- 29 Citydev.brussels
- 30 Le Fonds du Logement

32 TOUTES LES AIDES

- 33 Résumé de toutes les aides



Infos utiles



Infos importantes



Aide



Conseils



Contact



Tout sur le contrat de bail d'habitation (contrat de location)

Qu'est-ce qu'un bail d'habitation ?



LOUER



La bail d'habitation est **un contrat** écrit, entre le locataire et le bailleur/propriétaire, qui reprend :

- L'identité complète des deux parties (locataire et bailleur)
- La date de prise en cours du bail
- La désignation de tous les locaux (aussi garage, cave,...)
- Le montant du loyer
- Le loyer de référence pour le logement concerné
- Les charges (eau, électricité, frais d'entretien des communs...)
- L'indication ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité
- La superficie habitable
- La durée du bail

Le bailleur/propriétaire doit **enregistrer** le bail auprès du SPF Finances, endéans les 2 mois après la signature du bail. L'enregistrement du bail est obligatoire et gratuit.



Vous trouvez un exemple de bail sur le site :

☞ www.logement.brussels/louer/bail-dhabitation/modele-type-de-bail



Enregistrer le contrat de bail et/ou l'état des lieux auprès du SPF Finances :

☞ www.finances.belgium.be/

Service Public Fédéral Finances

Centre de scanning

Avenue du Prince de Liège 133, Bâtiment A
5100 Namur



Service Public
Fédéral
FINANCES



Infos utiles



Infos importantes



Aide



Conseils



Contact

Droits et devoirs du locataire et propriétaire

Les obligations du locataire :

- Payer le loyer à temps
- Entretien du logement (détartrage, entretien boilers, ramonage des cheminées, entretien des systèmes de chauffage,...)
- Réparer les petits dégâts



Le locataire est responsable des dégâts qu'il aurait causés pendant la période où il a occupé le logement. Si le locataire ne fait pas les réparations, les frais de réparations seront déduits de sa garantie locative. (voir plus bas – page 21)

Les obligations du propriétaire/bailleur :

- Enregistrer le contrat de bail
- Réparer et entretenir des parties structurelles du bâtiment loué (chaudière défectueuse, réparation du toit, réparation des infiltrations d'eau et problèmes d'humidité...)



Le propriétaire ne peut pas compter la réparation de l'usure locative normale du matériel (frigo, lave-vaisselle, robinets,...) et du logement parce que ce ne sont pas des dégâts causés par la faute du locataire.



Qu'est-ce qui doit être pris en charge (entretien, réparation) par le locataire ou le bailleur ?

📄 www.logement.brussels/

📄 www.fonds.brussels/fr/guidedulocataire



La médiation est un mode de résolution de conflits interpersonnels (de voisinage, familiaux,...) qui rencontre les intérêts de chaque partie.

Le CPAS de Jette peut vous aider... avec une médiation locataire - propriétaire

Le CPAS peut jouer le rôle de médiateur entre le locataire et le propriétaire.

Contactez le Service Accompagnement de Proximité

☎ 0490/ 674 993 (de 9h à 15h30)

✉ energie.cpas.ocmw@jette.brussels

La Commune de Jette peut vous aider... avec une médiation locataire – propriétaire

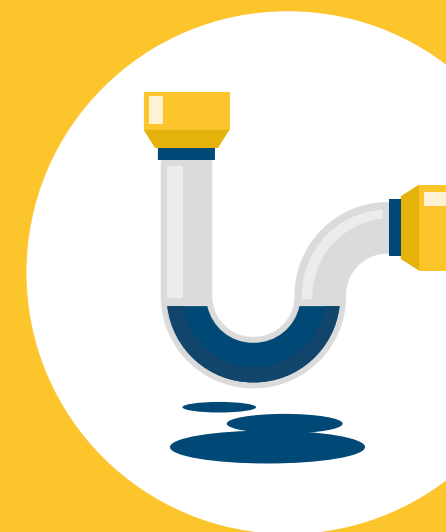
La commune peut jouer le rôle de médiateur entre le locataire et le propriétaire.

Contactez le Service de Médiation
Place Cardinal Mercier 11 (4^e étage)

☎ 02/423 14 50 ou 02/ 423 14 51

✉ savmma@jette.brussels

Assurance habitation (incendie et dégâts des eaux)



Un locataire doit conclure une assurance incendie et dégâts des eaux (ou « assurance habitation ») pour les dommages à son propre contenu avec une garantie responsabilité locative pour les dommages que le locataire pourrait causer au bâtiment et/ou au contenu des autres.

L'assurance habitation couvre le bailleur et le locataire pour les risques suivants :

▪ La responsabilité locative

Quand il y a des dégâts au logement suite à un incendie ou une fuite d'eau. Sans cette assurance, le locataire devra payer tous les frais lui-même.

▪ La perte de contenu

Quand des affaires ou meubles sont défectueux suite à un incendie ou un dégât des eaux, le locataire sera remboursé pour la valeur assurée.

Sans cette assurance, le locataire perd toutes ses affaires.

▪ Responsabilité à l'égard des tiers

Quand il y a des dégâts chez les voisins (ou des autres personnes) suite à un incendie ou un dégât des eaux dans le logement.

Sans cette assurance le locataire devra payer tous les frais lui-même.



Normes minimales pour pouvoir louer un logement

Pour louer un logement, celui-ci doit répondre à des normes minimales :

- **Sécurité** : stabilité du bâtiment, installations électriques et de gaz aux normes, installations de chauffage conformes.
- **Salubrité** : pas d'humidité et d'infiltrations d'eau, pas de parasites, ventilation suffisante,...
- **Équipement minimal** : électricité, sanitaire, chauffage, eau chaude et froide, équipement pour la cuisine,...

Si vous changez de logement à cause de son **insalubrité**, de son **étroitesse** (logement trop petit pour la taille du ménage), de son **inadaptation** aux personnes à mobilité réduite (handicap de 66% ou plus) ou de son inadaptation aux personnes âgées, vous pouvez prétendre à « **une allocation de relogement** ». Cette aide financière est divisée en deux parties : l'aide au déménagement et l'aide au loyer. Une même personne peut recevoir l'une des deux aides ou les deux, selon sa situation.

Il y a des conditions, dont :

- Vous habitez dans le logement depuis au moins 1 an
- Vous avez trouvé un logement adapté et salubre en Région de Bruxelles-Capitale
- Vous ne dépassez pas des plafonds de revenus



L'administration de Bruxelles Logement lutte contre les logements inoccupés et veille au respect des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements loués, afin de permettre l'accès à un logement de qualité pour tous.

Son Centre d'Information du Logement (CIL) répond à vos questions au guichet et par e-mail.

Remplir le formulaire de demande :

🔗 www.logement.brussels/louer/allocations-de-relogement/

Place Saint-Lazare 2 (Iris Tower), 1035 Bruxelles

✉ logement@sprb.brussels

🔗 www.servicepublic.brussels/bruxelles-logement/

☎ 02/ 204 21 11



BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



Le CPAS de Jette peut vous aider... avec la demande d'allocation de relogement

Contactez le Service Accompagnement de Proximité

☎ 0490/ 674 993 (de 9h à 15h30)

✉ energie.cpas.ocmw@jette.brussels



Le bail d'habitation : les différents types

Un bail est un contrat avec une durée déterminée :

- Le bail de courte durée : 3 ans ou moins
- Le bail étudiant : 12 mois
- Le bail à vie
- Le bail de longue durée : plus de 9 ans
Dans ce contrat, la durée normale est de 9 ans, même si le contrat est convenu oralement ou par écrit mais sans durée.



Vous trouvez plus d'information sur le site :

🔗 www.logement.brussels/

La fin du contrat de bail

Les explications dans cette brochure sont basées sur le bail de résidence principale de 9 ans.

Quand se termine un bail ?

Après 9 ans le bail ne se termine pas automatiquement.

Le propriétaire ou le locataire doit mettre fin au bail. Si personne ne prend cette initiative, le bail sera prolongé (aux mêmes conditions) pour une nouvelle période de 3 ans.

Pendant la durée du contrat de bail, aussi bien le bailleur que le locataire ont le droit **de mettre fin au contrat en respectant certaines conditions.**



Vous trouvez plus d'informations sur

🔗 www.brusselslife.be/fr/article/location-les-baux

Je suis locataire et je veux mettre fin à mon bail

Vous pouvez quitter votre logement quand vous voulez, sans donner de raison, mais il faudra suivre quelques règles :

Prévenir votre propriétaire/bailleur (le « congé »)

Vous devez prévenir votre bailleur **au moins trois mois à l'avance** (« délai de préavis »). Vous payez évidemment encore les trois derniers mois de loyer.



Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Exemple : Vous envoyez votre lettre de préavis le 21 février. Votre préavis commence le 1 mars pour une période de 3 mois. Vous devez encore payer votre loyer jusque fin mai.

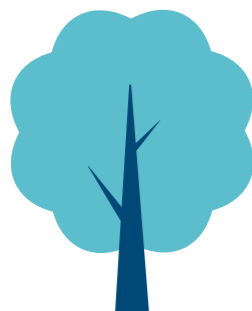


Nous vous conseillons de prévenir votre bailleur par écrit pour avoir une preuve. Votre lettre peut être importante pour démontrer la date du préavis.

Payer une indemnité

Si vous partez dans les 3 premières années de votre bail, vous devrez payer une **indemnité de résiliation** :

Année 1 : indemnité égale à trois mois de loyer
Année 2 : indemnité égale à deux mois de loyer
Année 3 : indemnité égale à un mois de loyer
Année +3 : pas d'indemnité



Je suis propriétaire et je veux mettre fin au bail

Un propriétaire/bailleur peut uniquement mettre fin à un bail pour 3 raisons :

Pour occupation personnelle

Le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment sans devoir payer une indemnité, si lui-même ou un membre de sa famille veut venir habiter dans le logement.

Le bailleur doit prévenir le locataire par écrit **au moins six mois à l'avance**.

Le bailleur doit suivre des règles, selon la loi, dont la mention de la raison et le nom de la personne qui viendra habiter dans le logement.

Pour exécuter des travaux

Le bailleur peut mettre fin au bail quand il veut faire exécuter des gros travaux, des travaux d'aménagement ou de rénovation dans le logement.

Le bailleur doit prévenir le locataire par écrit **au moins six mois à l'avance**.

Il doit aussi respecter des autres conditions. Par exemple, le locataire doit déjà habiter dans le logement depuis au moins 3 ans.

Sans motif

Après 3 (ou 6) ans, le bailleur peut mettre fin au bail sans motif.

Il devra prévenir le locataire par écrit **au moins six mois à l'avance**.

Le locataire a droit à **une indemnité** qui correspond au montant de loyer de neuf mois (après 3 ans) ou de 6 mois (après 6 ans).



Vous trouvez plus d'information sur

🔗 www.lebonbail.be/articles/donner-conge-a-son-locataire-moyennant-une-indemnite

🔗 www.bruxelles-j.be/te-loger/je-suis-locataire-a-quelles-conditions-le-bailleur-peut-il-mettre-fin-a-mon-bail/



Le CPAS de Jette peut vous aider... avec une médiation propriétaire - locataire

Le CPAS peut jouer le rôle de médiateur entre le propriétaire et le locataire.

Exemples : Le locataire ne sait plus payer son loyer, le propriétaire ne fait pas les réparations dont il est responsable, le logement est insalubre, le propriétaire menace d'expulsion...

Contactez le Service Accompagnement de Proximité

☎ 0490/ 674 993 (de 9h à 15h30)
✉ energie.cpas.ocmw@jette.brussels

La Commune de Jette peut vous aider... avec un médiation propriétaire - locataire

La commune peut jouer le rôle de médiateur entre le propriétaire et le locataire.

Service de Médiation

Place Cardinal Mercier 11 (4^e étage)
☎ 02/ 423 14 50 ou 02/ 423 14 51
✉ savmma@jette.brussels

Le CPAS de Jette peut vous aider... avec une adresse de référence

Si vous êtes sans domicile fixe, vous pouvez demander au CPAS une adresse de référence temporaire afin de garder vos droits sociaux et civils.

Contactez le Service Social du CPAS de Jette

✉ cpas-ocmw@jette.brussels
☎ 02/ 422 46 11 (lundi à vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 15h30)

Ou demandez un rendez-vous à l'accueil :

Rue de l'Église Saint-Pierre 47
Lundi, mercredi et jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h15 à 16h
Mardi et vendredi de 8h30 à 12h15



Le CPAS de Jette peut vous aider... avec une aide juridique

Deux fois par mois un avocat est présent au CPAS de Jette pour vous donner gratuitement des conseils juridiques.

Ce service est ouvert à tous les Jettois, sans distinction de revenus ou autres conditions.

Les horaires de permanence sont disponibles sur le site internet

🔗 www.cpasjette.be/

ou sur l'écran au-dessus de l'entrée du CPAS de Jette (Rue de l'Église Saint-Pierre 47).

La Commune de Jette peut vous aider... avec une aide juridique

Dans le bâtiment de la Justice de Paix s'organisent :

-des consultations juridiques de première ligne: renseignements pratiques, premier avis, renvoi vers avocat, instance ou organisation.

Ce service est ouvert à tous les Jettois.

-des consultations juridiques de deuxième ligne (ancien 'pro Déo'): avis et assistance juridique circonstancié, représentation par un avocat dans le cadre ou non d'une procédure.

Ce service est ouvert aux personnes à faibles revenus ou sans revenus (barème de revenus).

Commission d'aide juridique de Bruxelles – Jette

Place Cardinal Mercier 11
✉ caj@barreaudebruxelles.be
Tous les mardis de 12h à 14h

Chercher un nouveau logement à Jette

Les différents types de logements

Les logements sociaux

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est l'administration régionale en charge du **logement social** à Bruxelles et du contrôle des sociétés immobilières de service public (SISP).

Ces 16 SISP fournissent sous certaines conditions des **logements sociaux, modérés ou moyens** aux personnes et aux ménages disposant de faibles revenus et ayant des difficultés à se loger dans les 19 communes bruxelloises.

La société de **logements sociaux** Lojega (anciennement Foyer Jettois) met à disposition des centaines d'habitations sociales dans les communes de Jette et Ganshoren.

Avant de devenir locataire d'un logement social, vous devez d'abord vous inscrire comme **candidat-locataire** auprès d'une SISP. Les demandes sont nombreuses et la sélection dépend de l'ancienneté de la demande du candidat et des **titres de priorité** (points) dont il peut bénéficier en raison d'événements particuliers. Le temps d'attente varie en fonction du type de logement mais, dans tous les cas, il est de plusieurs années.

Pour s'inscrire comme candidat sur les listes d'attente, il faut répondre à certaines conditions, dont :

- Ne pas être propriétaire d'un bien immobilier.
- Ne pas dépasser un certain plafond de revenus



Le Service Candidats-Locataires de Lojega

☎ 02/ 426 23 94 (lundi, mardi, mercredi de 9h à 12h et jeudi de 13h à 15h30)
✉ info.lojega@lojega.be

Siège social : Avenue de Rusatira 6, 1083 Ganshoren

- Accueil général : lundi, mercredi et jeudi de 9h à 12h, mardi de 13h à 15h30
- Accueil Candidats-Locataires : mardi de 13h à 15h30

Antenne jettoise : Rue Jules Lahaye 282 (Résidence Essegem 3), 1090 Jette

- Accueil général : mardi de 13h à 15h30, jeudi de 9h à 12h



Les logements des Agences Immobilières Sociale (AIS)

Les Agences Immobilières Sociales interviennent en tant qu'intermédiaires entre des propriétaires de logements et des locataires aux revenus modérés. Ces derniers accèdent à des logements corrects à des loyers abordables.

L'AIS de Jette propose gratuitement ses services, par le biais d'un contrat de location. Elle offre aux propriétaires une sécurité financière, de solides garanties et d'autres avantages.

Vu le nombre important de demandes, le temps d'attente avant attribution d'un logement peut être très long. L'attribution se fait sur base de points de priorité, de votre place sur la liste d'attente et de votre situation personnelle.

Pour s'inscrire comme candidat sur les listes d'attente, il faut répondre à certaines conditions, dont :

- Ne pas être propriétaire d'un bien immobilier.
- Ne pas occuper un logement social ou un logement du Fonds du Logement.
- Ne pas dépasser un certain plafond de revenus.



L'Agence Immobilière Sociale de Jette

Rue de l'Église Saint-Pierre 16, 1090 Jette

✉ contact@ais-jette.be
🌐 www.ais-jette.be

Accueil : uniquement sur rendez-vous

Accueil téléphonique : Lundi, mercredi et vendredi de 9h à 12h30

- Service candidat locataire et service social : ☎ 02/ 421 70 97
- Service candidat propriétaire : ☎ 02/ 421 70 94



Les logements communaux

L'administration communale gère un patrimoine de 107 logements (année 2024) répartis en logements moyens à tarif social, modéré et à prix libre.

L'attribution se fait sur base de votre place sur la liste d'attente (actuellement saturée – année 2024). Le temps d'attente varie en fonction du type de logement mais, dans tous les cas, il est de plusieurs années.



Pour plus d'info contactez la Commune de Jette : Le Service Gestion Foncière et Habitat

Chaussée de Wemmel 100, 1090 Jette

✉ gestion.fonciere.habitat@jette.brussels
☎ 02/ 422 31 62

Accueil : sur rendez-vous



Les logements du Fonds du Logement

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale achète, rénove et donne des habitations en location aux familles les plus démunies de la Région, moyennant un loyer très modéré.

Le Fonds du Logement accompagne les candidats dans chaque étape de leur parcours logement et les aide à concrétiser leur projet d'habitation adapté à leurs ressources.

Pour s'inscrire comme candidat-locataire sur le registre, il faut répondre à certaines conditions, dont :

- Ne pas être propriétaire d'un bien immobilier.
- Ne pas dépasser un certain plafond de revenus.



Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Rue de l'Été 73, 1050 Ixelles

☎ 02/ 504 32 11
✉ alhh@fonds.brussels

Accueil : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 12h45 à 16h

fonds.brussels
fonds du logement | woningfonds

Les logements privés

Les candidats-locataires à un logement social les plus fragilisés qui sont déjà depuis plus de 5 ans sur la liste d'attente ont droit à une aide financière (une 'allocation loyer') de Bruxelles Logement lorsqu'ils louent un logement sur le marché privé.

Pour en bénéficier, il faut répondre à certaines conditions, dont :

- Ne pas être propriétaire d'un bien immobilier
- Ne pas dépasser des plafonds de revenus



Comment demander une allocation loyer ?

- par lettre recommandée. Vous pouvez télécharger le formulaire de demande sur www.logement.brussels/

- en ligne via le portail citoyen
☞ <https://crm.irisbox.brussels/>

Pour plus d'information contactez :

Direction Allocations Loyer et Logements inoccupés

SPRB - Bruxelles Logement

Place Saint-Lazare 2 (Iris Tower),
1035 Bruxelles

✉ logement@sprb.brussels

☎ 0800/40.400 (tapez 4 pour toute information sur le logement)

Accueil : lundi, mercredi et vendredi de 9h à 11h45



BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Accès au logement via le CPAS

Le CPAS de Jette n'a pas de logements, mais offre un accompagnement dans la recherche de logement sur le marché social ou privé.

Le CPAS organise des séances d'information et des Tables du Logement pour TOUS LES JETTOIS :

Séances d'information

Informations sur les aides à Jette en matière de logement.

Quand ? Tous les mardis de 13h30 à 15h30

Inscription pour usagers du CPAS : S'inscrire chez son assistant social ou à l'accueil du CPAS

Inscription pour autres citoyens : S'inscrire auprès du Service de Proximité

Tables du Logement

Une permanence avec PC et téléphone à disposition : Proposition de conseils et accompagnement dans vos démarches (analyser une offre de logement, se présenter au propriétaire...)

Quand ? Tous les mardis (sauf le 1^{er} mardi du mois) de 10h à 11h30

Inscription ? Pas d'inscription nécessaire

Séances d'éducation au logement

Des séances sur des thèmes spécifiques : Comment entretenir son logement, les droits et devoirs du locataire et propriétaire, les réparations à faire, les assurances, la consommation d'énergie, ...

Quand ? Tous les 1^{ers} mardis du mois de 9h à 11h30

Inscription pour usagers du CPAS : S'inscrire chez son assistant social ou à l'accueil du CPAS

Inscription pour autres citoyens : S'inscrire auprès du Service de Proximité



Le CPAS de Jette peut vous aider...

- dans votre recherche de logement
- avec votre inscription sur les registres et listes d'attente des logements sociaux et au Fonds du Logement

- avec votre demande pour une allocation loyer

Contactez le Service Accompagnement de Proximité

☎ 0490/ 674 993 (de 9h à 15h30)
✉ energie.cpas.ocmw@jette.brussels

Lojega peut vous aider...

- avec votre inscription sur la liste d'attente des candidats-locataires

au Service Candidats-Locataires : mardi de 13h à 15h30

- avec votre demande pour une allocation loyer

au Service Social Ganshoren et Jette : mardi de 13h à 15h30 et jeudi de 9h à 12h

✉ info.lojega@lojega.be
☎ 02/ 426 23 94 (lundi, mardi, mercredi et jeudi de 9h à 12h et de 13h à 15h30)



Contactez le Service Accompagnement de Proximité du CPAS de Jette

✉ Energie.cpas.ocmw@jette.brussels

☎ 0490/ 674 993 (lundi - vendredi de 9h à 15h30)

Où demandez un rendez-vous à l'accueil :

Rue de l'Église Saint-Pierre 47
Lundi, mercredi et jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h15 à 16h
Mardi et vendredi de 8h30 à 12h15



Déterminez votre budget

Dans une recherche de logement, nous conseillons de tenir compte de vos revenus dans la mesure du possible.

A combien se loue un logement dans votre région ? Voulez-vous comparer les loyers de votre commune avec une autre commune ?



Vous pouvez remplir un formulaire sur le site de www.loyers.brussels/

Ce site vous permettra de connaître le loyer indicatif de référence pour le logement que vous louez ou envisagez de louer. Cet outil est indicatif et vous donne de l'information sur le marché de location à Bruxelles.

Tenir compte des frais supplémentaires

Charges

Le bailleur doit donner une estimation du montant des charges que le locataire devra payer pour le logement et/ou pour les parties communes.

Ce montant est basé sur des frais réels ou sur la base d'un forfait. S'il s'agit d'un forfait, le montant couvre le montant des charges et le bailleur ne fera pas de décompte annuel.

Exemple : Le bailleur demande 50€ de charges pour l'éclairage et l'entretien des parties communes (couloir, cage d'escalier, jardin commun...).

Frais d'énergie

Le bailleur peut compter des avances des frais d'énergie (gaz, eau et/ou électricité) dans le prix du loyer (« une provision sur charges »). Chaque année le bailleur fait le décompte de la consommation effective individuelle.

Exemple : Le bailleur demande 50€ de charges comme avance pour les frais de chauffage ou d'eau chaude. A la fin de l'année, le locataire recevra une facture pour sa consommation et ses avances seront déduites. L'avantage est que le locataire n'aura pas une facture élevée à la fin de l'année.



Quand le logement fait partie d'un grand immeuble avec plusieurs logements, il faut savoir si le logement a des compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité. Si ce n'est pas le cas, il est intéressant pour le locataire de savoir comment la facture d'énergie sera partagée et quel était le montant que les habitants précédents payaient. Ainsi le locataire aura une idée des frais d'énergie qu'il devra payer (en tenant compte du fait que les frais d'énergie sont liés à la consommation).



Très économe

A < 45

B 46 - 95

C 96 - 150

D 151 - 210

E 211 - 275

F 276 - 345

G > 345

Niveau d'exigence PEB 2018 pour un logement neuf

Performance énergétique moyenne des logements en Région de Bruxelles-Capitale

Très énergivore

Frais d'énergie suite à l'isolation

Lors d'une visite d'un logement, il est important pour le locataire de faire attention à l'isolation de l'immeuble. Demandez le certificat PEB, car il aura un impact sur les frais d'énergie.

Le Certificat de Performance Énergétique (PEB) est obligatoire pour tout logement existant situé en Région de Bruxelles-Capitale dès sa mise en vente ou location.

Le certificat PEB offre une information objective et standardisée sur base de laquelle les locataires peuvent visualiser la performance énergétique du logement et la comparer avec celle d'autres logements.

Le certificat PEB affiche la performance énergétique du logement sur une échelle allant de A (très économe) au G (très énergivore).

Nous conseillons de tenir compte de tous les facteurs et de bien comparer :

1. Un logement avec un loyer de 780€ bien isolé avec des frais d'énergie de 75€

> total de 855€

2. Un logement avec un loyer à 670€ mais avec du simple vitrage, une très vieille chaudière, et dont les frais énergétiques s'élèveront à 270€

> total de 940€

3. Un logement dans un grand immeuble avec un loyer de 600€, des charges communes de 180€ et encore des frais énergétiques de 120€

> total de 900€

Exemple : Il faut savoir que parfois un logement à loyer plus élevé peut être mieux isolé, rénové, qu'un logement à loyer faible, et que, du coup les frais d'énergie seront moins élevés.



Le CPAS de Jette peut vous aider... avec vos factures énergie

-Demande du tarif social pour la consommation énergie

-Guidance dans votre consommation

-Négociation avec des créanciers (gaz, électricité, eau)

-Élaborer des plans de paiements

-Donner un avis et proposer des solutions

Contactez le Service Accompagnement de Proximité

☎ 0490/ 674 993 (de 9h à 15h30)

✉ energie.cpas.ocmw@jette.brussels



J'ai trouvé un nouveau logement

Faire un état des lieux

Le bailleur et le locataire sont **obligés** de faire un état des lieux détaillé ensemble avant le déménagement ou durant le premier mois du bail (état des lieux d'entrée) et à la fin du bail (état des lieux de sortie). Le bailleur ainsi que le locataire doivent être présents lors de l'état des lieux. L'état doit être joint au contrat de bail (voir plus haut – page 7)

Ce document est très important. Il permet de contrôler si le locataire a rempli ses obligations de locataire, s'il a bien entretenu le logement et s'il le laisse dans un état correct. Si le locataire n'a pas rempli dûment ses obligations de locataire, le bailleur peut décider, sous certaines conditions, de retenir une partie ou la totalité de **la garantie locative**. (voir plus haut – page 8)

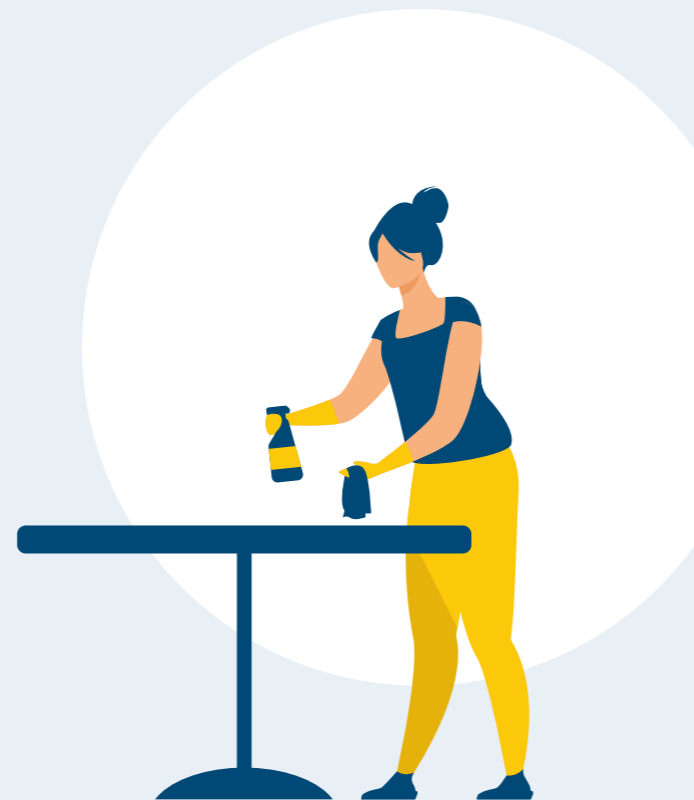
Souvent le locataire et le bailleur font l'état des lieux ensemble. Il s'agit alors d'un état des lieux établi **à l'amiable**. Cette solution est intéressante puisque qu'elle ne coûte rien.



Modèle standard d'états des lieux :

🔗 www.logement.brussels/

L'utilisation de ce modèle standard ne protège pas les parties contre des éventuels litiges juridiques et surtout s'il est mal rempli. Nous vous conseillons de vous adresser à un expert spécialisé pour faire l'état des lieux. Les frais seront partagés entre le locataire et le bailleur.



Signer et enregistrer le bail d'habitation

Le locataire et le propriétaire concluent un **contrat de bail** d'habitation. Dans ce contrat figurent les droits et devoirs des deux parties ainsi que la durée d'application de ces derniers. (voir plus haut – page 7)

Le bailleur doit enregistrer le bail auprès du SPF Finances, dans les 2 mois qui suivent la signature du bail. L'enregistrement de **l'état des lieux** peut se faire en même temps ou plus tard. L'enregistrement des deux documents est **obligatoire** et gratuit. (voir plus haut – page 7)

Payer une garantie locative

La garantie locative est une somme d'argent que le locataire paie au propriétaire pour garantir ses obligations de locataire (voir plus haut – page 8).

Quand le locataire déménage, il doit remettre le logement dans l'état dans lequel il l'a trouvé au moment de la signature du bail : le locataire est donc responsable des dégâts qu'il aurait causés pendant la période où il a occupé le logement. Si le locataire ne fait pas les réparations, les frais de réparations seront déduits de sa garantie locative.



À Bruxelles la garantie locative maximale revient à 2 mois de loyer (prix sans charges) sur un compte bloqué.

Exemple : Pour un logement avec un loyer de 800€, le bailleur peut demander une garantie locative de maximum 1.600€

Pour une garantie locative morale, le montant revient à 3 mois de loyer au maximum.

Il existe plusieurs formes de garanties :

Le compte individualisé

Le montant de la garantie locative est versé sur un compte bloqué au nom du locataire. Si le locataire a des dettes, le bailleur aura le droit d'être payé en priorité par rapport à d'autres créanciers potentiels.

La garantie bancaire

Une institution financière se porte caution du montant total de la garantie. Le locataire s'engage à constituer cette garantie par mensualité constante pendant la durée du contrat (maximum 3 ans).



La garantie locative via le Fonds du Logement

Pour les personnes qui louent sur le marché privé, le Fonds du Logement de Bruxelles organise l'aide à la garantie locative avec un prêt à 0% pour un montant maximum de 90% de la garantie locative.

Comment introduire une demande d'aide pour votre garantie locative ?

- via le formulaire en ligne :
 www.fonds.brussels/fr/garantie-locative;
- par e-mail en remplissant le formulaire « Demande d'aide – Garantie locative » dans la rubrique « Documents »;
- par courrier ou déposer dans la boîte aux lettres du Fonds du Logement prévue à cet effet.



Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

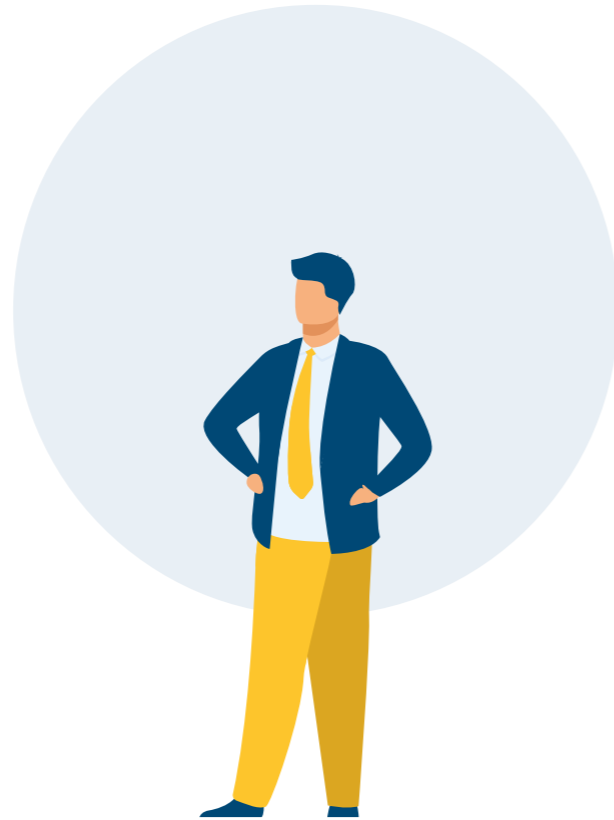
Rue de l'Été 73, 1050 Ixelles

☎ 02/504 32 11

✉ garantielocative@fonds.brussels
www.fonds.brussels

Accueil : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 16h

fonds.brussels 
 fonds du logement | woningfonds



Le CPAS de Jette peut vous aider...

... à introduire une demande auprès du Fonds du Logement ou avancer le montant d'une garantie locative sans intérêts. Vous devrez rembourser cette aide.

Contactez le Service Accompagnement de Proximité

☎ 0490/ 674 993 (de 9h à 15h30)

✉ energie.cpas.ocmw@jette.brussels



DÉMÉNAGER



Infos utiles



Infos importantes



Aide



Conseils



Contact

Vous voulez déménager et tout organiser vous-même ?

Utilisez notre calendrier de déménagement pour son bon déroulement :



2 semaines

avant le déménagement

- Faites le changement d'adresse auprès de vos compagnies d'assurance (exemple : assurance incendie)
- Fixez un rendez-vous avec votre nouveau bailleur pour faire l'état des lieux d'entrée et pour régler la garantie locative
- Fixez un rendez-vous avec votre ancien bailleur pour faire l'état des lieux de sortie et pour régler la garantie locative
- Prévoyez de la place devant votre ancien et nouveau logement pour le camion de déménagement et/ou le lift. Les demandes doivent être introduites au minimum 5 jours à l'avance à la Commune de Jette



Il est strictement interdit de bloquer un emplacement à l'aide de chaises, palettes ou autres objets, sous peine d'amende administrative.



La Commune de Jette peut vous aider... avec votre demande d'emplacement sur Irisbox

Contactez le Service Gestion Technique de l'Espace Public

☎ 02/ 478 22 99 (lundi à vendredi de 8h30 à 12h)
✉ signalisation.routiere@jette.brussels

Le CPAS de Jette peut vous aider... avec une aide financière pour le déménagement

Exemple : Le CPAS peut intervenir dans les frais de déménagement (camion, lift) après une enquête financière. Vous devrez rembourser cette aide.

Contactez le Service Accompagnement de Proximité

☎ 0490/ 674 993 (de 9h à 15h30)
✉ energie.cpas.ocmw@jette.brussels

1 mois

avant le déménagement

- Contactez votre fournisseur d'eau, gaz et électricité et demandez le formulaire de changement d'adresse. Prenez aussi un rendez-vous pour relever les index des compteurs (le jour du déménagement)
- Contactez votre fournisseur de télé, internet et téléphone et faites le changement d'adresse
- Donnez votre nouvelle adresse à/au CPAS, caisse des pensions, Actiris, caisse des allocations familiales,...
- Cherchez des boîtes de déménagement



Contact pour une demande de réservation d'emplacement camion ou lift à la Commune de Jette :

☞ www.irisbox.irisnet.be

75,40€ (prix 2024) pour 1 emplacement (jusqu'à 20 mètres) pour 1 jour

+ 14,21 € par jour supplémentaire

☞ www.jette.irisnet.be/fr/a-votre-service/espace-public/panneaux-de-demenagement-conteneur-ou-deleveateur

3 mois

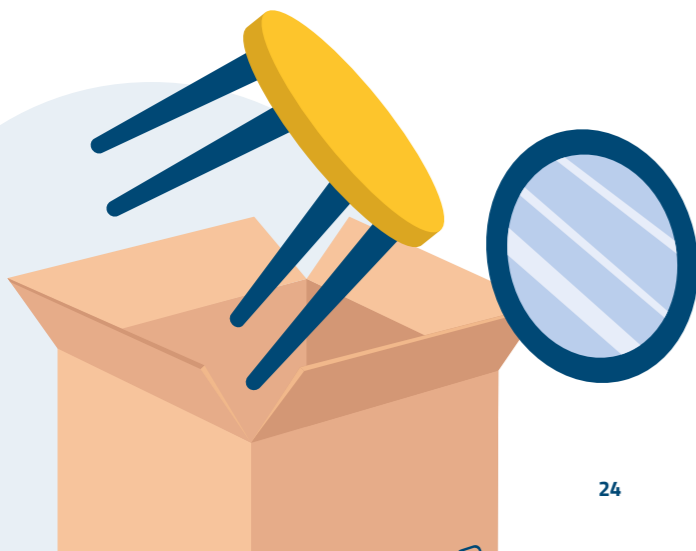
avant le déménagement

- Mettez fin à votre contrat de bail (lire plus haut, page 12)
- Réservez un camion de déménagement et/ou lift.



Sachez qu'un déménagement en semaine coûtera moins cher que le weekend

- Faites les réparations nécessaires dans votre logement actuel et évitez ainsi des problèmes avec l'état des lieux (lire plus haut, page 20)



Jour du déménagement



- Faites relever les compteurs d'eau, du gaz et de l'électricité de votre ancien et votre nouveau logement
- Faites les états des lieux d'entrée et de sortie

Emménagement

Quand vous changez d'adresse, dans ou hors de la commune, vous devez déclarer votre changement d'adresse au service démographie de la commune de votre nouveau logement dans les huit jours ouvrables de votre déménagement. Si vous n'effectuez pas cette démarche ou que vous le faites avec retard, la commune pourra vous infliger une amende.



Changement d'adresse à la Commune de Jette :

Service Démographie
Chaussée de Wemmel 100

☎ 02/ 423 12 61
✉ population@jette.brussels

Accueil :

-lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 (avec ou sans rendez-vous)

-jeudi de 13h à 18h30 (sans rendez-vous) -
sauf en juillet et août (de 8h30 à 12h30)



Le CPAS de Jette peut vous aider... avec une aide financière pour l'emménagement

Le CPAS peut intervenir dans l'achat de meubles après une enquête financière. Vous devrez remettre 3 devis et rembourser cette aide.

Le CPAS de Jette peut vous aider... avec une prime d'installation

Si vous étiez sans abri et que vous avez trouvé un logement, vous avez probablement droit à une prime d'installation. Il s'agit d'une prime que vous pouvez recevoir une seule fois.

Contactez le Service Accompagnement de Proximité

☎ 0490/ 674 993 (de 9h à 15h30)
✉ energie.cpas.ocmw@jette.brussels



ACHETER



Infos utiles



Infos importantes



Aide



Conseils



Contact

Le précompte immobilier

Le précompte immobilier est un impôt régional dû sur les biens immobiliers (maisons, appartements, terrains, etc.).

C'est en général le propriétaire du bien qui paie le précompte immobilier chaque année. Si son bien immeuble est situé en Région de Bruxelles-Capitale, il devra le payer à Bruxelles Fiscalité.

Dans certains cas, le propriétaire peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier. Ce sera notamment le cas si vous êtes propriétaire d'une habitation modeste.

D'autres réductions s'adressent spécifiquement à l'occupant de l'habitation. Il peut s'agir du propriétaire lui-même ou d'un locataire. S'il s'agit d'une habitation mise en location, la réduction profitera donc au locataire. Comme le précompte immobilier n'est pas à la charge du locataire, la réduction sera accordée au bailleur (le propriétaire) et le locataire pourra déduire ce montant de son loyer.

Réduction du précompte immobilier

Voici les réductions dont il s'agit :

- réduction pour chef de famille souffrant d'un handicap
- réduction pour grand invalide de guerre
- réduction pour enfants à charge
- réduction pour personnes handicapées à charge
- réduction pour autres personnes à charge qui ne sont ni des enfants, ni des personnes handicapées (ce ne peut en aucun cas être votre conjoint(e) ou le cohabitant légal).

Exonération du précompte immobilier

En confiant la gestion de son bien à une Agence Immobilière Sociale, le propriétaire bénéficie d'une exonération. (voir plus haut – page 15)



Réduction précompte immobilier: Contactez Bruxelles Fiscalité



Place Saint-Lazare 2, 1210 Bruxelles

☎ 02/ 430 60 60
🌐 www.fiscalite.brussels/

Exonération précompte immobilier : Contactez AIS Jette

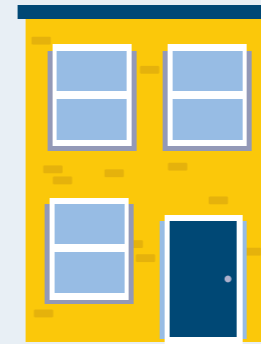
Rue de l'Église Saint-Pierre 16, 1090 Jette

☎ 02/ 421 70 94
(Service candidat-propriétaire)

✉ contact@ais-jette.be
🌐 www.ais-jette.be

Accueil : uniquement sur rendez-vous

Accueil téléphonique : lundi, mercredi et vendredi de 9h à 12h30



Citydev.brussels

La démographie est en pleine croissance à Bruxelles et les ménages ont de plus en plus de difficultés à acheter un logement de qualité à un prix accessible.

Citydev.brussels est désignée comme la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) et propose des biens neufs à des prix réduits : 30% du prix payé par la Région de Bruxelles-Capitale.

Conditions pour pouvoir acquérir un logement citydev.brussels :

- Être âgé d'au moins **18 ans** à la date de l'achat.
- **Ne pas être propriétaire ou usufruitier** en Belgique à la date de l'achat, seul ou avec votre conjoint ou la personne avec qui vous cohabitez, d'un bien immobilier affecté principalement au logement.
- Être soumis, au moment de l'acquisition, **à l'impôt des personnes physiques** en Belgique.
- S'engager à se domicilier dans le logement acheté dans les 6 mois de la remise des clefs et à y résider durant un délai de **20 ans**.
- Ne pas avoir bénéficié, seul ou avec votre/ vos cohabitant(s), pour l'année de référence, d'un certain revenu **imposable**.

Pour acquérir votre propre logement à Bruxelles, **inscrivez-vous en tant que candidat acquéreur**. Même si aucun projet ne répond à vos attentes pour le moment, de nouveaux projets arrivent régulièrement. Or, la date de votre inscription joue un rôle dans l'ordre d'attribution des logements.

Dès que votre demande d'inscription a été traitée, et qu'elle est validée, vous êtes inscrit dans le registre des candidats acquéreurs.



Comment introduire une demande d'inscription dans le registre des candidats acquéreurs ?

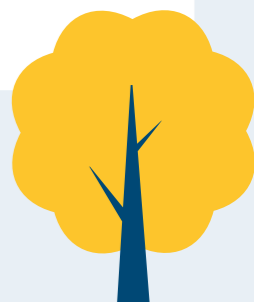
-complétez le formulaire en ligne :
🌐 www.citydev.brussels/fr/user-new-compte

-demandez un formulaire papier (au 02/422 50 50) et envoyez-le par la poste

-remplissez le formulaire papier à l'accueil des bureaux

Citydev.brussels
Boulevard du Jardin Botanique 20
1000 Bruxelles

☎ 02/ 422 51 11



Le Fonds du logement de Bruxelles

Achat

Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale vous accompagne dans chaque étape de votre parcours logement et vous aide à concrétiser votre projet d'habitation adapté à vos ressources. Le Fonds offre des services sur mesure pour les besoins des Bruxellois : il donne des crédits hypothécaires, met des logements en location, produit des logements et aide dans la constitution d'une garantie locative, afin de permettre l'accès à un logement de qualité pour tous.

Le Fonds du Logement rénove et/ou construit des logements et des parkings qui sont mis à la vente.

Aide achat

Si vous souhaitez acheter un logement du Fonds, vos revenus ne peuvent pas dépasser un certain seuil, fixé en fonction de votre situation familiale. Vous trouvez les barèmes en ligne : www.fonds.brussels/fr/acheter

Aide après-vente

Le Fonds vous accompagne également après l'achat de votre bien immobilier avec le service d'accompagnement après-vente. Même si au moment de l'acquisition du bien, les garanties dont dispose le Fonds à l'égard des constructeurs sont cédées à l'acquéreur, vous êtes accompagné particulièrement à l'occasion de deux moments-clés :

- Lors de la réception provisoire (laquelle marque le début de la garantie décennale) et
- Lors de la réception définitive, laquelle intervient normalement dans l'année de la réception provisoire.



Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Rue de l'Été 73, 1050 Ixelles
☎ 02/504 32 11

Accueil : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 16h

fonds.brussels 
fonds du logement | woningfonds

Emprunt

Achat

Vous souhaitez devenir propriétaire à Bruxelles ? Obtenez votre crédit hypothécaire avec le Fonds du Logement. Le Fonds propose des crédits hypothécaires de 3,25% à 5% maximum. (intérêts 2024)



Simulez votre crédit avec le Fonds du Logement : ☎ www.fonds.brussels/fr/credits/credit-hypothecaire

Rénovation

Pour les (futurs) propriétaires d'un bien à Bruxelles qui souhaitent le rénover, le Fonds du Logement propose un outil de financement, le crédit Ecoreno. Pour ce crédit, vous ne devez pas dépasser le montant maximal de revenu que vous trouvez en ligne : ☎ www.fonds.brussels/fr/emprunter/credit-ecoreno

Vous pouvez aussi bénéficier d'un accompagnement global et gratuit auprès de Homegrade, qui est le centre de conseil et d'accompagnement sur le logement privé en Région de Bruxelles-Capitale.



Homegrade vous conseille pour améliorer la qualité de vie dans votre logement (que vous soyez locataire, propriétaire ou copropriétaire), à travers une utilisation et une rénovation responsable, et vous accompagne gratuitement en matière de primes d'énergies, de rénovation, de patrimoine, d'acoustique et d'urbanisme.

Contact :

- via un formulaire de contact :
☎ www.homegrade.brussels/contact/

- via la permanence téléphonique :
1810 ou 02/ 219 40 60 (mardi au vendredi de 10h à 12h et de 14h à 16h)

- au point info :
Place Quetelet 7, 1210 Saint Josse-Ten-Noode (Bruxelles) (mardi au vendredi de 10h à 17h ; samedi de 14h à 17h – hors congés scolaires)



TOUTES LES AIDES



CPAS de Jette

Le guichet social

Le service accompagnement de proximité

Le service social

Permanences juridiques

Aide

Aide	Page	Pour tout citoyen sans conditions	Pour tout citoyen avec conditions	Pour revenus faibles	Pour usagers du CPAS
Aide inscription sur la liste d'attente d'un logement social	17	✓		✓	
Aide inscription pour un logement du Fonds du Logement	22	✓		✓	
Aide demande allocation de relogement et loyer	10	✓		✓	
Aide et accompagnement dans la recherche de logement	17	✓			
Aide énergie	19		✓		
Tables de logement	17	✓			
Médiation locataire - propriétaire	13		✓	✓	
Aide demande allocation de relogement et loyer	17		✓	✓	
Aide demande de garantie locative au Fonds du Logement	22		✓	✓	
Aides dans les démarches d'un déménagement	17			✓	
Aide financière dans frais de déménagement	25			✓	
Aide financière dans frais d'emménagement	26			✓	
Prime d'installation	26		✓		
Adresse de référence	13		✓		✓
Aide énergie	19				✓
Aide demande allocation de relogement et loyer	17				✓
Aide pour réservation d'un camion ou lift de déménagement	25				✓
Aide demande garantie locative auprès du Fonds de Logement	17				✓
Lecture ou aide pour remplir un bail d'habitation	7				✓
Aide dans les démarches d'un déménagement	25				✓
Aide financière dans frais de déménagement	25				✓
Aide financière dans frais d'emménagement	26				✓
Prime d'installation	26				✓
Aide juridique de 1 ^{er} ligne : information, premier avis, conseils	13	✓			

Aide

Pour tout citoyen sans conditions

Pour tout citoyen avec conditions

Pour revenus faibles

Pour usagers du CPAS

Commune de Jette

Aide	Page	Pour tout citoyen sans conditions	Pour tout citoyen avec conditions	Pour revenus faibles	Pour usagers du CPAS
Service Médiation Médiation propriétaire – locataire	8 + 13	✓			
Permanences Juridiques Consultations juridiques de 1 ^{ère} ligne Consultations juridiques de 2 ^{ème} ligne	13	✓			
	13			✓	
Service Gestion Technique de l'Espace Public Demande d'emplacement (camion, lift)	25	✓			
Service Démographie Inscription et changement d'adresse	26	✓			
Service Gestion Foncière et Habitat Information sur les logements communaux	15		✓	✓	
Irisbox Réservation d'emplacement camion ou lift de déménagement	25	✓			

Lojega (avant Foyer Jettois)

Inscription sur la liste d'attente des candidats-locataires de Lojega	14		✓	✓	
Demande allocation loyer	17		✓	✓	

AIS Jette

Inscription sur la liste d'attente pour un logement de l'agence immobilière sociale	15		✓	✓	
Inscription candidat-propriétaire	15	✓			
Demande exonération précompte immobilier	28	✓			

Aide

Pour tout citoyen sans conditions

Pour tout citoyen avec conditions

Pour revenus faibles

Pour usagers du CPAS

Fonds du Logement de la Région Bruxelles-Capitale

Inscription sur le registre des candidats-locataires	16		✓		✓
Aide financière pour une garantie locative	22		✓		✓
Aide achat de logement: Recherche de logement, procédures d'achats, rénovations	30		✓		
Aide après-vente: Accompagnement lors de la réception du logement	30		✓		
Prêt hypothécaire	30		✓		✓
Emprunt rénovation (Crédit Ecoreno)	31		✓		✓

Bruxelles Logement

Inscription location de logement	16		✓		✓
Demande allocation loyer - logement	10 + 16		✓		✓
Renseignements primes achat, rénovation, location	16	✓			
Renseignements bail d'habitation, état des lieux, garantie locative, droits et devoirs Locataire-propriétaire	11		✓		

Citydev.brussels

Inscription dans le registre des candidats-acquéreurs	29		✓		
---	----	--	---	--	--

Homegrade

Conseils primes d'énergie, de rénovation, d'urbanisme	31	✓			
---	----	---	--	--	--



Avec l'aide de la Commission Communautaire Commune :

