

# Médiatoit

## Sur rendez-vous

Ville de NAMUR  
Service de Cohésion Sociale  
Hôtel de Ville  
5000 NAMUR

### CONTACT

Tél. : 081/24 63 14

Fax : 081/24 63 99

[cohesion.sociale@ville.namur.be](mailto:cohesion.sociale@ville.namur.be)

[www.ville.namur.be](http://www.ville.namur.be)

## Consultez aussi nos autres brochures :

- Mon logement est insalubre :  
Qui fait quoi ? Que faire ? Que savoir ?
- Qui doit faire les réparations dans le logement  
que vous louez ?
- La fin du bail : Renon ? Expulsion ?

# Info conseils logement

**Permanences :** les mercredis  
et jeudis de 13h30 à 16h.

Les autres jours uniquement sur rendez-vous

Ville de NAMUR  
Service Communal du Logement  
Hôtel de Ville  
5000 NAMUR

### CONTACT

Tél. : 081/24 65 65

Fax. : 081/24 71 93

[logement@ville.namur.be](mailto:logement@ville.namur.be)

[www.ville.namur.be](http://www.ville.namur.be)

**Locataire-Propriétaire :  
Où trouver les réponses ?**

## Service communal du Logement

Cohésion sociale  
Ville de Namur



## Médiatoit

Lorsque vous rencontrez des difficultés ou des conflits locatifs, une médiatrice peut vous aider à recréer un dialogue et rétablir ainsi un climat de confiance.

La médiatrice reste le fil conducteur entre le propriétaire et le locataire.

Pour réduire les tensions, il s'agira de négocier afin d'éviter :

- La rupture du bail ou la procédure judiciaire ;
- Les déprédations dans le logement ;
- Les expulsions abusives ;
- Le non-respect du bien loué.

Les engagements des parties pourront, le cas échéant, être formalisés dans un protocole d'accord de médiation.

## Info-conseils logement

Une juriste se tient à votre disposition pour vous conseiller et vous aider à répondre aux questions que vous vous posez, telles que :

### 1. Si vous êtes locataire :

- . Quels sont vos droits et vos obligations ?
- . Comment conclure un contrat de bail: clauses obligatoires, durée, garantie locative, délais de préavis à respecter,... ?

### 2. Si vous êtes propriétaire :

- . Quels sont vos droits et vos obligations ?
- . Quels sont les délais de préavis à respecter ?

### 3. Pour conclure un bail à rénovation :

- . Quelles sont les modalités de conclusion de ce type de bail ?
- . Quels travaux concerne-t-il ?

### 4. La procédure d'insalubrité :

- . Informations concernant les étapes à suivre et les conséquences tant pour le locataire que pour le propriétaire.
- . Orientation vers les services compétents.

### 5. La procédure judiciaire devant le juge de paix :

- . Informations concernant les étapes de la procédure, les possibilités de recours.
- . Explication des termes juridiques utilisés dans les jugements.

### 6. La procédure d'expulsion :

- . Informations et explications à propos de la procédure et des documents émanant des huissiers.

# Soyez prudent !

- Ne vous contentez pas d'informer verbalement votre propriétaire qu'il y a des travaux à réaliser : écrivez-lui de préférence par lettre recommandée et gardez-en une copie.

- Une simple enquête de salubrité ne vous permet pas d'arrêter le paiement du loyer ou de quitter le logement, sans un préavis, un jugement ou l'accord écrit de votre propriétaire.

- Avant de décider de ne plus payer votre loyer, prenez contact avec un avocat.

- Un arrêté d'inhabitabilité de votre logement met fin à votre contrat de bail.

## Consultez aussi nos autres brochures :

- Qui doit faire les réparations dans le logement que vous louez ?
- La fin du bail : Renon ? Expulsion ?
- Locataire-Propriétaire : Où trouver les réponses ?

## Coordonnées utiles

### ● Ville de Namur

Service Communal du Logement  
Hôtel de Ville - 5000 Namur  
Tél : 081/24 65 65  
logement@ville.namur.be - www.ville.namur.be

### ● Info-conseils logement - SPW

Département du Logement  
Rue de Bruxelles 20 - 5000 Namur  
Tél : 081/24 00 64  
cia.namur@spw.wallonie.be

### ● SAMI-NAM

Rue Lelièvre 6 - 5000 Namur  
Tél.: 081/ 77 67 14

### ● Pompiers

Rue des Bourgeois 10 - 5000 Namur  
Tél.: 081/24 85 62  
pompiers@ville.namur.be

### ● Police

Division proximité  
Service des Agents de quartier  
Rue du Plateau d'Hastedon 3 - 5002 Saint-Servais  
Tél.: 081/24 99 11 - 081/24 99 12  
proximite@polnam.be

**Mon logement est insalubre**  
*Que savoir ? Que faire ?  
Qui fait quoi?*

**Service communal  
du Logement**  
Ville de Namur



## Que savoir ?

Si votre logement est reconnu inhabitable ou surpeuplé, vous pouvez, sous certaines conditions, demander au Département du Logement du Service Public de Wallonie des allocations de déménagement et de loyer (ADEL) et bénéficier de points supplémentaires pour accéder à un logement social.

## Que faire ?

- Informer votre propriétaire et, si possible, lui faire constater sur place les problèmes.
- Ecrire à votre propriétaire une lettre recommandée lui confirmant les travaux à réaliser, puis une lettre de mise en demeure lui donnant un dernier délai.
- Introduire une demande de visite auprès du service communal du Logement en joignant copie des courriers recommandés adressés à votre propriétaire.
- Vous pouvez demander au Juge de Paix d'obliger votre propriétaire à faire les travaux d'amélioration ou de « casser » le bail à ses torts avec des dommages et intérêts.

## Qui fait quoi ?

Le Service Communal du Logement de la Ville de Namur peut visiter votre logement pour rechercher et constater les manquements aux critères minimaux de salubrité et de surpeuplement.

Un rapport sera dressé et communiqué à toutes les parties.

Le Bourgmestre peut, selon le degré de gravité des manquements et danger :

- déclarer votre logement améliorable, inhabitable, non améliorable ou surpeuplé;
- imposer à votre propriétaire de réaliser des travaux;
- fermer votre logement.

Le Collège communal accorde à votre propriétaire le permis de location pour pouvoir louer les chambres meublées ou garnies, les petits studios, les kots d'étudiants.

Le Conseil communal a adopté un règlement en matière de sécurité incendie applicable aux logements existants soumis au permis de location.

Si vous avez des problèmes de santé causés par l'insalubrité de votre logement, votre médecin traitant peut demander au Service d'Analyse des Milieux Intérieurs (SAMI) de visiter votre logement.

# Rien ne va plus !

Comment obliger votre propriétaire à remplir ses obligations en matière de réparations ?

1. Faire constater, sur place, par votre propriétaire les travaux à réaliser.
2. Informer votre propriétaire par lettre recommandée des travaux à effectuer.
3. Donner à votre propriétaire un dernier délai pour réaliser les travaux (cela s'appelle une mise en demeure).
4. Vous adresser au Juge de Paix pour demander une conciliation : cette procédure est gratuite. Si un accord est possible, le procès-verbal de conciliation aura la même valeur contraignante qu'un jugement. Cependant, si une des parties est absente lors de l'audience ou si aucun accord ne se dégage, il faudra alors envisager la procédure contentieuse devant le Juge de Paix pour :

- . Soit obliger votre propriétaire à faire les travaux, avec un délai pour les réaliser et une astreinte (amende) par jour de retard mis à les exécuter;
- . Soit vous autoriser à faire les travaux;
- . Soit rompre le bail aux torts de votre propriétaire et vous autoriser à quitter le logement;
- . Soit obliger votre propriétaire à vous indemniser des dommages que vous avez subis.

# Coordonnées utiles

## ● Ville de NAMUR

Service Communal du Logement  
Hôtel de Ville - 5000 NAMUR  
Tel. : 081/24 65 65  
logement@ville.namur.be  
www.ville.namur.be

Ce service propose aux locataires et propriétaires des informations juridiques sur le logement.

*Permanences : les mercredis et jeudis de 13h30 à 16h  
Les autres jours uniquement sur rendez-vous.*

## ● Info-conseils logement - SPW

Département du Logement  
Rue de Bruxelles 20 - 5000 Namur  
Tél : 081/24 00 64  
cia.namur@spw.wallonie.be

*Permanences :*

- le mercredi matin de 9h à 12h
- le jeudi après-midi de 13h à 16h

## ● Consultez aussi nos autres brochures :

- Mon logement est insalubre : Qui fait quoi ? Que faire ? Que savoir ?
- Locataire-Propriétaire : Où trouver les réponses ?
- La fin du bail : Renon ? Expulsion ?



**Qui doit faire les réparations dans le logement que vous louez ?**

**Service communal du Logement**  
Ville de Namur



## *Avoir les bons réflexes*

1. Vous devez occuper le logement en « bon père de famille » c'est-à-dire :

- . Entretien du logement et faire les réparations locatives à votre charge ;
- . Informer par lettre recommandée votre propriétaire des réparations à effectuer lui incombant.

2. Vous ne devez jamais vous «faire justice vous-même» :

- . En suspendant le paiement de votre loyer (le paiement régulier du loyer est une obligation importante);
- . En procédant vous-même, et sans prévenir votre propriétaire, aux réparations qui lui incombent, car celui-ci peut contester la nécessité des travaux que vous avez réalisés et les frais que vous avez engagés.

## *Votre propriétaire a des obligations ...*

1. Votre logement doit être exempt de toutes réparations à faire.
2. Votre logement doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité prévues dans le code wallon du logement.
3. Votre propriétaire doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations nécessaires, autres que les réparations locatives.
4. Votre propriétaire doit aussi prendre en charge les réparations qui résultent d'une force majeure, de l'usure normale, d'un cas fortuit ou de vétusté.
5. Votre propriétaire doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui proviennent d'un vice caché.

Attention : pour les points 1, 3, 4 et 5, votre contrat de bail peut prévoir le contraire, puisque son contenu est fixé librement par les deux parties.

## *Votre propriétaire a des droits...*

1. Votre propriétaire peut faire les réparations urgentes, c'est-à-dire celles qui ne peuvent pas attendre la fin de la location pour être effectuées (remplacement de la toiture par exemple).
2. Votre propriétaire peut mettre fin au bail pour réaliser des travaux.  
Si vous avez un bail de 9 ans, votre propriétaire pourra mettre fin au bail avec un renon de 6 mois s'il veut faire des travaux de reconstruction, de transformation ou de rénovation de votre logement.

Votre propriétaire pourra le faire à la fin d'une période de 3 ans et à condition de vous envoyer un renon de 6 mois.



## Bon à savoir !

**En cas de vente du logement** : il revient au nouveau propriétaire de continuer le bail ou d'y mettre fin. Un préavis de 3 mois ou 6 mois sera donné.

**Lorsque le logement est déclaré inhabitable par le bourgmestre** : le bail pourrait être résilié à la date de l'arrêté moyennant une simple convention écrite. Dans ce cas, le locataire peut quitter le logement sans préavis et sans indemnités.

**Si le bail de 9 ans n'a pas été enregistré**, le locataire peut y mettre fin sans préavis et sans indemnités.

(Le délai légal d'enregistrement est de deux mois à partir de la signature du bail).

### • Consultez aussi nos autres brochures :

- Mon logement est insalubre : Qui fait quoi ? Que faire ? Que savoir ?
- Qui doit faire les réparations dans le logement que vous louez ?
- Locataire-Propriétaire : Où trouver les réponses ?

## Coordonnées utiles

### • Ville de NAMUR

Service Communal du Logement  
Hôtel de Ville - 5000 Namur  
Tél : 081/24 65 65  
logement@ville.namur.be  
www.ville.namur.be

Ce service propose aux locataires et propriétaires des informations juridiques sur le logement

*Permanences : les mercredis et jeudis de 13h30 à 16h  
Les autres jours uniquement sur rendez-vous.*

### • Info-conseils logement - SPW

Département du Logement  
Rue de Bruxelles 20, 5000 Namur  
Tél : 081/24 00 64  
cia.namur@spw.wallonie.be

#### Permanences :

- les mercredis matin de 9h à 12h
- les jeudis après-midi de 13h à 16h

Pour toute information sur les aides du SPW en matière de logement ainsi que sur vos droits et obligations en tant que locataire.

**La fin du bail...  
Renon ? Expulsion ?**

**Service communal  
du Logement**  
Ville de Namur



**Si vous voulez résilier le bail avant l'échéance normale, vérifiez-le. Celui-ci peut prévoir des conditions de résiliation anticipée. Si rien n'est prévu, vous devez essayer de trouver des arrangements à l'amiable avec l'autre partie en accord avec les dispositions légales régissant le contrat de bail.**

### • Vous êtes locataire

#### **Si vous avez un bail inférieur ou égal à 3 ans :**

- Vous pouvez mettre fin au bail moyennant un renon envoyé par lettre recommandée au moins 3 mois avant l'expiration de la durée convenue.

#### **Si vous avez un bail de 9 ans :**

- Vous avez la possibilité de mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois, par lettre recommandée.

- En cas de résiliation du bail pendant les 3 premières années, vous devrez en outre payer une indemnité égale à 3, 2 ou 1 mois de loyer, si le bail prend fin au cours de la 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> année de location.

### • Vous êtes propriétaire

- Le préavis doit être envoyé, par lettres recommandées, séparément, à chacun des époux ou des cohabitants légaux.

#### **Pour un bail de courte durée (inférieur ou égal à 3 ans) :**

- Un préavis de 3 mois avant la fin de la durée du bail est obligatoire.
- Si aucun préavis n'est envoyé, la loi prévoit que le bail devient un bail de 9 ans dès le départ aux mêmes conditions.

- Un bail de courte durée ne peut être renouvelé qu'une seule fois, par écrit, aux mêmes conditions.

- La durée totale des deux contrats ne peut pas dépasser 3 ans.

- Si ces deux dernières conditions ne sont pas respectées, la loi prévoit que le bail devient un bail de 9 ans qui a commencé dès le début de la location.

#### **Pour un bail de 9 ans :**

- Un préavis de 6 mois est obligatoire.
- Le préavis peut être donné à tout moment, pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués.
- Le préavis peut être donné à la fin de la 3<sup>ème</sup> ou de la 6<sup>ème</sup> année du bail
  - pour réalisation de travaux rendant les lieux loués temporairement inhabitables
  - sans motifs, avec une indemnité égale à 9 mois ou 6 mois de loyer.
- Le préavis peut être donné pour la fin de la 9<sup>ème</sup> année du bail.
- Le bail est reconduit pour des périodes successives de 3 ans, si le locataire reste dans le logement après la 9<sup>ème</sup> année du bail.

### **Que faire si votre locataire ne paie plus le loyer ?**

- 1** Ne laissez pas s'accumuler les retards de loyer. Contactez votre locataire pour prendre connaissance du problème et voir s'il est possible de trouver un arrangement pour régler la dette. Faites-le par écrit !
- 2** A défaut d'accord, envoyez-lui une lettre recommandée par laquelle vous le mettez en demeure d'apurer ses arriérés, en lui donnant un dernier délai pour payer.
- 3** Vous pouvez demander une conciliation auprès du juge de paix.
  - Si elle réussit, un procès-verbal acte les accords entre les parties : c'est définitif !
  - Si elle échoue, vous devez entamer une procédure judiciaire pour obtenir un jugement.
- 4** La requête est la manière la plus simple et la moins coûteuse pour introduire votre action devant le juge de paix. Vous demanderez la résiliation du bail aux torts de votre locataire, avec le versement des arriérés de loyer, des dommages et intérêts, et l'autorisation de l'expulser.
- 5** Le juge de paix apprécie la situation et rend un jugement. Des délais peuvent être accordés à votre locataire pour quitter les lieux. Pour résilier le bail pour cause de retards de loyer ou de dégâts locatifs, un jugement est toujours obligatoire !
- 6** L'huissier avertit votre locataire au moins 5 jours avant la date d'expulsion.
- 7** L'expulsion a lieu. Les meubles de votre locataire, qui se trouvent à la rue, sont enlevés et conservés par la commune durant 6 mois.
- 8** Le CPAS et la Ville de Namur ont des services auxquels peut s'adresser votre locataire s'il rencontre des difficultés pour se reloger.