

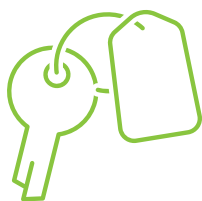
# Vivre seul ?



Aller vivre seul est un grand pas dans votre vie. Un pas qui implique beaucoup de choses... acheter ou louer ? Quelles sont les questions administratives dont je dois m'occuper ? Que faut-il assurer ?

**Par le biais de cette fiche d'informations, nous voulons vous aider à vous y retrouver et vous assurer que vous pouvez entrer dans cette nouvelle phase de votre vie sans soucis !**

## Acheter ou louer ?



LA grande question si vous allez vivre seul: dois-je tout de suite acheter ou d'abord louer ? Nous n'avons pas non plus une réponse toute faite à cette question, car cette décision dépend bien sûr aussi de votre situation personnelle et financière. Cependant, il est important que vous preniez votre temps pour prendre cette décision !

Vous souhaitez acheter un bien, mais il vous est impossible de le financer tout seul ? Dans ce cas, vous pouvez contacter votre banque pour souscrire un crédit hypothécaire. Sachez, toutefois, que lorsque vous achetez votre propre habitation, il vaut mieux

disposer d'une propre épargne. Vous n'avez pas encore économisé de capital ? Alors, il est peut-être préférable de louer d'abord et, en attendant, d'économiser pour votre propre habitation.

Comme vous pouvez le voir, il faut tenir compte de beaucoup de choses pour prendre cette décision. Pour vous aider dans votre démarche, nous énumérons ci-dessous quelques avantages et inconvénients de l'achat et de la location.



**Crelan**  
Ensemble pour  
une autre banque

# Je veux acheter une maison ou un appartement !



Vous envisagez d'acheter une habitation ? N'hésitez pas à consulter notre magazine 'Mon habitation'. Vous y trouverez beaucoup d'informations pratiques et pertinentes.

## + L'achat vous offre plus de sécurité

Vous investissez votre patrimoine dans une construction solide dont vous pourrez profiter pendant de nombreuses années et dans laquelle vous pourrez vivre à moindre coût, après avoir remboursé votre crédit. De plus, si vous décidez de vendre la maison, vous réaliserez une belle plus-value.

## + Il vaut mieux rembourser un crédit que payer un loyer

Très souvent, le remboursement d'un crédit est plus onéreux que le loyer mensuel, mais chaque remboursement de votre crédit vous rapproche du moment où votre maison sera vraiment la vôtre. Vous pouvez considérer l'achat d'un appartement ou d'une maison comme un investissement.

## + L'achat crée 'un vrai chez-soi'

Dans votre habitation achetée, vous faites ce que vous voulez. Pas besoin de demander la permission à qui que ce soit pour changer quoi que ce soit. Ainsi, vous créez rapidement votre chez-vous !

## - Emplacement

Lorsque vous achetez une habitation, il n'est pas toujours possible de le faire à l'endroit que vous souhaitez... en effet, le prix de vente est en partie déterminé par l'emplacement, de sorte qu'une habitation située en centre-ville peut ne pas être réalisable d'un point de vue budgétaire.

## - Coûts

Si vous êtes propriétaire d'une habitation, vous devez tenir compte de nombreux frais en plus de votre crédit, tels que les frais de notaire, les frais d'enregistrement ou le précompte immobilier annuel. Dans un appartement, vous êtes confronté aux coûts supplémentaires de la copropriété.

### INFORMATIONS IMPORTANTES !

#### Contribution propre

N'oubliez pas que lorsque vous achetez (ou construisez) une maison/ un appartement, vous devez toujours financer vous-même une partie du montant de l'achat. Les prêts finançant jusqu'à 100% du montant de l'achat sont de plus en plus difficiles à obtenir.

Pour l'achat d'une habitation ou d'un appartement, la norme de la Banque Nationale de Belgique se situe actuellement à une quotité maximale

de 90%. Cela signifie que vous ne pouvez emprunter que jusqu'à 90% du montant de l'achat et que vous devez donc pouvoir contribuer vous-même à hauteur d'au moins 10% (éventuellement, avec l'aide des parents). Les banques ne sont autorisées à conclure qu'une partie limitée de leurs prêts avec une quotité plus élevée.

Pour les jeunes ménages qui achètent leur première habitation, la marge de tolérance est légèrement plus élevée. Mais dans la plupart des banques, une quotité de 100% est le maximum.



## Je veux louer une maison ou un appartement !



Si vous envisagez de louer une maison ou un appartement, il est important d'être bien informé. Avant de signer un contrat de location, par exemple, il est important d'avoir une idée précise du loyer mensuel et des charges communes. Bien entendu, le contrat de location doit toujours être consigné par écrit et, dans la plupart des cas, une garantie de loyer (= maximum 3 mois de loyer) doit être ouverte au nom du locataire.

Outre les droits et obligations de votre locataire, il y a un certain nombre d'autres éléments à prendre en compte. Nous énumérons ci-dessous un certain nombre d'avantages et d'inconvénients dont vous devez tenir compte si vous souhaitez louer une maison ou un appartement.

### + Liberté

En tant que locataire, vous avez beaucoup plus de liberté, car votre engagement est minimal. Vous pouvez généralement mettre fin à votre contrat sans grande difficulté, avec un préavis d'à peine trois mois.

### + Louer va plus vite

La location d'une habitation est un processus beaucoup plus rapide. Ceci bien sûr parce que, par exemple, l'intervention d'un notaire n'est pas nécessaire et qu'il ne s'agit donc que d'un accord entre le propriétaire et le locataire.

### - Le paiement du loyer constitue de l'argent 'perdu'

Si vous louez, vous payez un montant mensuel, mais avec ce montant vous ne constituez aucun patrimoine, contrairement au remboursement d'un crédit.

### - En fonction du propriétaire

Vous dépendez et restez dépendant du propriétaire. C'est le propriétaire qui décide de tout: il décide si le bail sera prolongé et il peut décider de vendre le bien, ce qui peut signifier que vous, comme locataire, deviez peut-être aller à la recherche d'une autre habitation.

### INFORMATIONS IMPORTANTES !

#### Droits et obligations en tant que locataire

La location d'un bien immobilier implique de nombreux droits et obligations, et de nombreuses informations sont disponibles. Vous trouverez ci-dessous toutes les informations pertinentes par région :

- > Région flamande : [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)
- > Région wallonne : [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)
- > Région de Bruxelles-Capitale : [be.brussels](http://be.brussels)

# Quelles assurances dois-je souscrire ?

Maintenant que vous allez vivre seul, il est important de bien assurer votre habitation (que vous l'achetiez ou la louiez). C'est pourquoi nous vous donnons ci-dessous un aperçu des assurances que nous vous recommandons de souscrire :

## Assurance incendie



Là encore, il faut faire la distinction entre l'achat et la location.

### > Achat

Quand vous avez acheté un bien immobilier, c'est bien simple: il faut toujours souscrire une assurance incendie.

Par défaut, vous serez ainsi assuré pour le bâtiment, d'une part, et son contenu, d'autre part. En plus, vous pouvez toujours prendre des assurances supplémentaires telles qu'une assurance vol, une assurance objet de valeur ou une assurance véhicule à moteur... Si vous êtes couvert pour un certain montant (= capital), assurez-vous que ce montant soit suffisamment élevé et faites contrôler régulièrement votre assurance par votre courtier !

Lorsque vous achetez un appartement, l'immeuble est très souvent assuré par une police dite "syndic". Dans ce cas, vous ne devez pas souscrire une assurance pour le bâtiment, mais uniquement pour son contenu.

*Ceci, à condition que vous n'ayez pas créé de valeur ajoutée dans votre appartement (par exemple, un nouveau revêtement de sol, une nouvelle salle de bain, une nouvelle cuisine) car dans ce cas, il est possible que la police souscrite par le syndic n'offre pas une couverture suffisante et que vous deviez souscrire une police supplémentaire.*

### > Location

Une des grandes idées fausses sur la location, c'est de penser qu'il ne faut pas souscrire une assurance incendie. Sachez, cependant, qu'en tant que locataire, ceci est obligatoire, tant en Wallonie (pour les baux à partir du 1er septembre 2019), qu'en Flandre (pour les baux à partir du 1er janvier 2019). Ainsi, même, si le propriétaire a déjà une assurance pour son immeuble, vous devez quand même souscrire une assurance incendie en tant que locataire. Ceci afin d'assurer votre responsabilité locative.

La SEULE exception à ce qui précède est lorsque le contrat de location stipule explicitement que le propriétaire 'renonce à tout recours contre son locataire'. Dans ce cas, vous ne devez, en tant que locataire, en principe, pas prendre d'assurance pour le bâtiment. Cependant, informez-vous bien sur ce que cette assurance du propriétaire couvre et exclut. Si nécessaire, il est préférable de souscrire une assurance propre pour les dommages causés aux tiers. En tout état de cause, vous devez toujours assurer vous-même vos biens.

## Assurance responsabilité civile (= assurance 'familiale')



Il s'agit d'une assurance essentielle car elle couvre votre responsabilité civile pour les dommages matériels et corporels. En outre, cette assurance comporte également une garantie 'assistance juridique'.

Étant donné que le champ d'application de l'assurance familiale est très large et que son coût annuel est limité, nous recommandons certainement de conclure une telle assurance. Voici quelques exemples de ce qu'elle couvre :

- > En visite chez des amis, vous laissez tomber par accident leur iPad et il ne fonctionne plus.
- > En traversant la rue, vous ne faites pas attention et vous faites tomber un cycliste. Le cycliste est blessé et son vélo est endommagé.

- > En faisant du vélo, vous ne donnez pas la priorité à un piéton et vous le heurtez. Le piéton doit être conduit à l'hôpital.
- > Votre chien s'échappe du jardin et traverse la rue. La voiture qui arrive doit changer de direction et heurte une voiture garée.
- > ...

Il ne s'agit là que d'une liste limitée de choses qui peuvent se produire. Personne n'est à l'abri d'une panne ou d'une inattention et un accident se produit alors rapidement. Veillez donc à votre sécurité et assurez votre responsabilité civile.



## Quelles assurances dois-je souscrire ?



### Hospitalisation

Il s'agit d'une assurance très importante car elle couvre vos frais médicaux en cas d'hospitalisation. Il existe trois façons pour s'assurer :

- Par l'intermédiaire de votre employeur
- Par le biais de votre mutuelle
- Par le biais d'une assurance hospitalisation privée

Sachez qu'il se peut qu'une assurance hospitalisation auprès d'une mutuelle offre une couverture moins étendue que celle auprès d'une compagnie d'assurance privée, bien que vous payiez moins à votre mutuelle.

### INFORMATIONS IMPORTANTES ! - Conseil supplémentaire

Demandez toujours l'avis d'un expert dans ce domaine lorsque vous souscrivez votre assurance. Ainsi, vous pouvez être sûr de recevoir les bonnes informations et d'être suffisamment assuré. Ainsi, vous n'aurez pas de mauvaises surprises plus tard !

## Pourquoi dois-je souscrire une assurance maladie ?



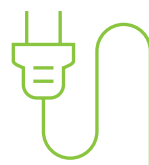
Vous allez vivre seul et vous commencez à travailler en même temps ? N'oubliez pas votre assurance maladie obligatoire. Vous pouvez y adhérer par l'intermédiaire de votre mutuelle.

Une assurance maladie prévoit, entre autres, une intervention dans les frais de soins médicaux, des allocations, des services de soins à domicile.

Afin de pouvoir garantir ce service pour chaque Belge, il est obligatoire d'y adhérer dès l'âge de 25 ans ou dès que vous commencez à travailler.

Si vous travaillez déjà, cela sera probablement déjà en ordre.

## Quels sont les équipements d'utilité publique que je dois fournir ?



Si vous allez vivre seul, vous devrez également conclure des contrats pour les équipements d'utilité publique, tels que l'eau et l'électricité/le gaz.

Comparez les différents prestataires à l'avance, afin de faire le bon choix. Il existe plusieurs sites

en ligne pour vous aider dans cette tâche.

Prenez votre temps, car une bonne comparaison peut vous faire économiser beaucoup d'argent, chaque année !

# Dois-je payer des impôts maintenant ?



Dès que vous irez vivre seul, vous recevrez également un avertissement-extrait de rôle. Que vous perceviez un salaire ou une allocation, chaque année, vous devez déclarer vos revenus. La déclaration doit se faire sur la base de vos revenus de l'année précédente.

Vous pouvez opter de rentrer votre déclaration à l'impôt des personnes physiques via Tax-on-web. Si vous ne savez pas comment remplir cette déclaration d'impôt, vous pouvez toujours contacter le SPF Finances. Ils organisent des 'Séances de remplissage',

au cours desquelles vous serez assisté par des spécialistes.

Une autre possibilité est de faire remplir sa déclaration par un comptable. Bien sûr, cela n'est pas gratuit, mais cela vous donne la possibilité de faire remplir votre déclaration par un spécialiste.

Vos parents la remplissaient pour vous dans le passé ? Dans ce cas, vous pouvez leur demander conseil, afin de pouvoir le faire vous-même à l'avenir

# Quand et à qui dois-je signaler mon changement d'adresse ?



Au plus tard 8 jours après votre déménagement, vous devez en informer le Service Population de votre (nouveau) lieu de résidence. Certains organismes seront ainsi automatiquement informés de votre changement d'adresse. Il s'agit :

- > des pouvoirs publics tels que les autorités fiscales, la Ligue des familles, le CPAS...
- > des institutions de sécurité sociale
- > de la Caisse d'allocations familiales
- > de la caisse d'assurance maladie ou mutuelle
- > des assureurs contre les accidents du travail
- > des caisses de vacances annuelles
- > des Fonds de sécurité d'existence
- > des Sociétés régionales du Logement.

N'oubliez pas non plus de communiquer votre nouvelle adresse à toutes les entreprises et tous les organismes avec lesquels vous traitez (employeur / électricité / gaz / eau / banque / fournisseur de téléphone et d'internet / assureur /...)

## INFORMATIONS IMPORTANTES - Cohabiter

Vous voulez cohabiter légalement ? Si c'est le cas, vous devez faire une déclaration de cohabitation légale à la commune. Les conditions sont les suivantes :

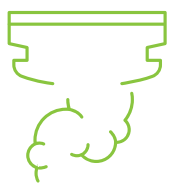
- > vous avez la capacité juridique de contracter
- > vous n'êtes pas marié
- > vous ne cohabitez pas légalement avec une autre personne

De verklaring 'wettelijk samenwonen' kan je zelf opstellen of je kan gebruiken maken van een modelformulier dat de meeste gemeenten aanbieden. Deze verklaring dien je af te geven aan de dienst Burgerlijke Stand van je gemeente. Als de verklaring aan alle voorwaarden voldoet, dan zal je als wettelijk samenwonend ingeschreven worden in het bevolkingsregister.

Vous pouvez rédiger vous-même une déclaration de cohabitation légale ou utiliser le formulaire type mis à disposition par de nombreuses communes. Vous devez remettre cette déclaration à l'officier de l'état civil de votre commune. Si la déclaration répond à toutes les conditions, vous serez inscrit comme cohabitant légal dans le registre de la population.



## Quelles mesures puis-je prendre pour renforcer la sécurité dans ma maison ou mon appartement ?



### Détecteurs de fumée

#### > En Flandre

Un détecteur de fumée était déjà obligatoire pour toute nouvelle construction et lors de chaque rénovation induisant un permis de bâtir, mais aussi pour les biens en location ou les kots d'étudiants, et ce, depuis le 1er janvier 2013. Depuis le 1er janvier 2020, cette obligation a été étendue à tous les logements, qu'ils soient loués ou occupés par leur propriétaire. Il faut installer au moins un détecteur de fumée par étage.

#### > En Wallonie

En Wallonie, l'installation d'un détecteur de fumée dans tous les bâtiments est déjà obligatoire depuis plus longtemps, qu'ils soient neufs ou existants. Le nombre de détecteurs est lié à la surface du bâtiment. Dans un appartement jusqu'à 80 m<sup>2</sup>, un détecteur de fumée suffit. Si l'appartement est plus grand que 80m<sup>2</sup>, vous devez en installer 2. Tout comme en Flandre, il faut installer au moins 1 détecteur de fumée par étage (si l'étage est plus grand que 80m<sup>2</sup>, il faut en installer au moins 2).

#### > À Bruxelles

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, les détecteurs de fumée sont seulement obligatoires dans les logements en location. C'est au propriétaire du bien d'installer un détecteur dans chaque pièce, de la porte de la chambre à la sortie. C'est au locataire de remplacer à temps les piles des détecteurs.



### Alarme antivol

L'installation d'une alarme antivol n'est pas obligatoire, mais offre une protection supplémentaire de votre maison contre le vol et peut vous apporter la tranquillité d'esprit. En outre, certains assureurs accordent une réduction sur l'assurance vol lorsqu'une alarme est présente dans la maison ou l'appartement.



### Détecteur de monoxyde de carbone

Le monoxyde de carbone (CO) est un gaz inodore, incolore et insipide qui résulte de la combustion incomplète de combustibles fossiles (bois, gaz, mazout ...). Par conséquent, presque tout appareil de chauffage ou de production d'eau chaude peut être une source de CO.

En cas de manque d'oxygène frais dans un appareil de chauffage ou de production d'eau chaude, du CO<sub>2</sub> se forme et il existe donc un risque d'intoxication au CO. Des situations extrêmement dangereuses peuvent notamment se produire dans des pièces plus petites.

Toutefois, le détecteur de CO émettra un signal dès qu'un certain seuil de CO sera dépassé pendant un certain temps.

Pour un fonctionnement optimal, il est important que le détecteur soit installé au bon endroit :

- > À proximité ou dans les chambres à coucher
- > À proximité des appareils de chauffage ou de production d'eau chaude
- > Dans une maison à plusieurs étages, il faut à chaque étage au moins 1 détecteur

Un détecteur de CO doit être monté sur le mur, de préférence à une hauteur de 1,5 m.