



FAQ pour les propriétaires

1. CONTEXTE

2

2. QUESTIONS & RÉPONSES

2-6



1. CONTEXTE

Cette fiche d'information vise à répondre aux questions qu'un propriétaire ou une agence immobilière pourrait se poser avant de louer son logement à une personne bénéficiaire de la protection internationale (BPI) ou à une personne demandeuse de la protection internationale (DPI).



2. QUESTIONS & RÉPONSES

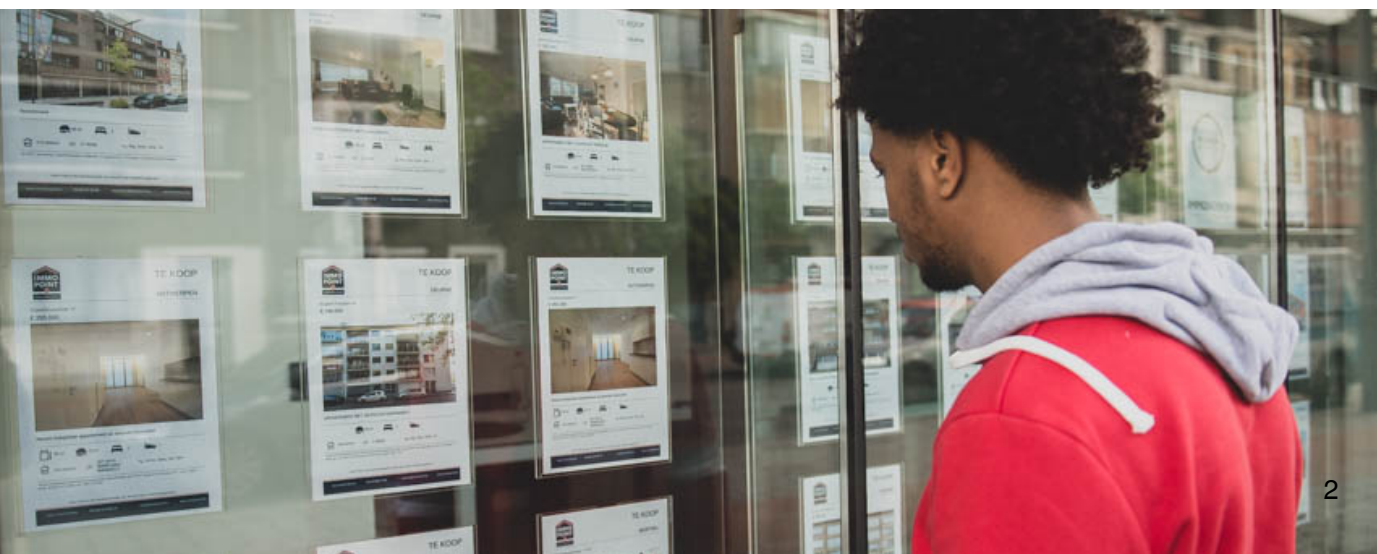
01

QUEL EST LA DIFFÉRENCE ENTRE UN DEMANDEUR DE PROTECTION INTERNATIONALE, UN RÉFUGIÉ ET LA PROTECTION SUBSIDIAIRE?

- Les **demandeur-euse-s d'asile/demandeur-euse-s de protection internationale (DPI)** sont des personnes qui ont introduit une demande de protection internationale. Cette demande est examinée par le Commissariat Général aux Réfugiés et aux Apatrides (CGRA) ou (en cas de recours) par le Conseil du Contentieux des Étrangers (CCE). Ces personnes n'ont donc encore aucune certitude de pouvoir rester en Belgique et sont par conséquent en attente d'un droit de séjour (temporaire).
- Les **réfugié-e-s reconnu-e-s** sont des personnes qui ont été reconnues par le CGRA selon la convention de Genève. Cela signifie qu'il existe une crainte individuelle fondée de persécution dans le pays d'origine.
- La **protection subsidiaire** est octroyée aux personnes qui reçoivent également un statut de séjour. Ces personnes ne répondent pas aux conditions pour obtenir un statut de réfugié, mais elles ont quand même besoin d'une protection..



Le terme **Bénéficiaire de la Protection Internationale (BPI)** englobe les réfugiés reconnus et les personnes bénéficiaires de la protection subsidiaire.





Demandeur·euse·s de la protection internationale : attestation d'immatriculation (anciennement carte orange)



Royaume de Belgique
Province :
Commune :
Numéro unique :⁽¹⁾

Attestation d'immatriculation

Nom : Prénom(s) :
Nationalité :
Né(e) à : le :
Résident à :
Numéro d'identification au registre national des personnes physiques :
Accès au marché du travail :
La présente attestation couvre provisoirement le séjour de l'intéressé(e) jusqu'au :⁽²⁾
Le présent document ne constitue en aucune façon un titre d'identité ou de nationalité.
Fait à , le :
Le Bourgmestre ou son délégué
Photo + Sceau sec :
⁽¹⁾ [Numéro INS de la commune], [Année de délivrance], [Numéro d'ordre chronologique de délivrance]
⁽²⁾ Préciser la date d'échéance de la présente attestation.
La durée de validité du présent document est prorogée :
Jusqu'au : Jusqu'au :
Fait à le : Fait à le :
Le Bourgmestre ou son délégué, Le Bourgmestre ou son délégué,
Sceau Sceau
Va pour être annexé comme annexe à l'arrêté royal du 21 juin 2025 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1981 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, en ce qu'il remplace le modèle de l'attestation d'immatriculation par un modèle intermédiaire et provisoire dans l'attente du nouveau modèle sécurisé de ce document de séjour.



Réfugié·e reconnu·e : Les réfugié·e·s reconnu·e·s ont droit à une carte A, valable cinq ans (ancien modèle à gauche et nouveau modèle à droite).



Après cinq ans, une carte B à durée illimitée est délivrée (ancien modèle à gauche et nouveau modèle à droite).



Protection subsidiaire: les personnes bénéficiant d'une protection subsidiaire ont droit à une carte A valable un an. À l'issue de cette période, elle peut être renouvelée pour deux ans, puis une nouvelle fois pour deux ans, si la situation dans le pays d'origine reste inchangée. Après cinq ans, une carte B à durée illimitée est délivrée.

Le fait d'être hébergé dans une structure d'accueil pendant la procédure est un droit, mais non une obligation. Dans ce cadre, les demandeurs.euses de la protection internationale disposant de leurs propres revenus peuvent décider de quitter le centre et de louer leur propre logement. (ou d'aller vivre chez des proches).

De ce fait, **oui, légalement, une personne toujours en procédure d'asile peut louer un logement.**

Si un.e DPI loue un logement et obtient une décision négative sur sa procédure de demande de protection internationale, il.elle peut continuer à le louer tant que les dispositions du contrat de location sont respectées. Une personne en situation irrégulière peut légalement louer un logement en Belgique.



Un.e propriétaire peut louer un logement à une personne en situation irrégulière sans risquer d'être poursuivi pour "faciliter" le séjour. Bien entendu, la relation de location n'est pas désintéressée, mais si le loyer est raisonnable et les conditions de logement acceptables, le risque de poursuites est faible. Les mêmes conditions légales s'appliquent ici que pour les autres contrats de location. En revanche, le fait de profiter de la précarité d'une personne en lui louant un logement insalubre et en l'exploitant financièrement constitue une infraction pénale.

Dès l'obtention du statut de réfugié (ou de la protection subsidiaire), les personnes doivent quitter le réseau de l'accueil et trouver leur propre logement. Une personne bénéficiaire de la protection internationale dispose des **mêmes droits qu'un citoyen belge en matière de location de logement.**



La seule différence entre les deux statuts (réfugié et protection subsidiaire) réside dans la durée de validité de la carte A (5 ans pour les réfugiés, 1 an pour les personnes bénéficiant de la protection subsidiaire). **La validité d'une carte A pendant un an ne signifie pas que la personne ne résidera plus en Belgique au bout d'un an**, cela dépend de la situation dans son pays d'origine au moment du renouvellement. **Dans ce contexte, louer un logement à une personne bénéficiant de la protection subsidiaire ne présente aucun risque.**

06 | SI JE LOUE MON LOGEMENT A UN-E BENEFICIAIRE DE LA PROTECTION INTERNATIONALE (BPI), QUI PAIE LE LOYER ET LA GARANTIE LOCATIVE ?

Le-la BPI est responsable de payer son loyer mensuellement.

La **garantie locative sera payée par le-la BPI s'il-elle a déjà les ressources suffisantes pour la payer**. Dans le cas contraire, la garantie locative peut être payée par le CPAS du lieu de résidence ou une autre organisation (par exemple les Vlaams Woningfonds en Flandre ou les Fonds du logement de Bruxelles).

Concernant le loyer, si le-la BPI touche le Revenu d'Intégration Social du CPAS (RIS) et qu'il-elle est d'accord, vous pouvez vous renseigner auprès du CPAS local afin que le loyer soit directement déduit du RIS et vous soit versé directement.



Dans le cas où une personne va bénéficier des aides du CPAS local, sachez qu'il peut y avoir un délais entre la sortie des dispositifs de l'accueil et la perception des aides financières. Ces délais varient en fonction des CPAS, mais il faudra parfois faire preuve de patience pour toucher le montant de la garantie locative ou le premier loyer. Néanmoins, lorsque les aides se débloquent, le solde sera payé rétroactivement.

07 | QUELLES SONT MES OBLIGATIONS EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE ?

Les obligations des propriétaires ne diffèrent pas si vous louez votre logement à un-e BPI.

En pratique, cela veut dire:

- **Qualité:** le logement loué doit **répondre aux normes de qualité établies par les différentes régions: Wallonie, Flandre, Bruxelles**
- Contrat de location: **le-la propriétaire est légalement tenu d'établir un contrat de bail.**
- État des lieux : **un état des lieux doit être réalisé avec le locataire.** Il décrit en détail l'état du logement et des équipements (murs, électricité, interrupteurs, etc.).
- Enregistrement : **le propriétaire doit enregistrer le bail et l'état des lieux dans les 2 mois suivant la signature.**
- Domicile: **le-la locataire doit pouvoir enregistrer son domicile à l'adresse du logement loué**, ce qui signifie que le bien doit avoir une fonction résidentielle. Sans domicile, le locataire perd de nombreux droits.
- Assurance incendie: les règles varient selon la région. **En Flandre, locataires et propriétaires doivent être assurés. À Bruxelles et en Wallonie, seule l'assurance du locataire est obligatoire**, mais il est conseillé que le propriétaire assure aussi son bien.

Si vous avez un problème avec votre locataire (mauvais entretien du logement, loyers impayés, ...) **essayez d'abord de régler cela à l'amiable.**

Si vous n'arrivez pas à régler le problème à l'amiable, vous pouvez faire appel à un juge de paix. Ce dernier va avoir un rôle de médiateur pour vous aider à trouver un accord. Cette procédure est gratuite et ne nécessite pas le recours à un avocat.

Si cette procédure de conciliation avec un juge de paix échoue, vous pouvez entamer une procédure judiciaire. Cette procédure n'est pas gratuite.

il y a plusieurs moyens de louer votre logement à un-e BPI :

- Vous pouvez **prendre contact avec le service logement de Fedasil à l'adresse mail suivante : housing@fedasil.be**
- Vous pouvez **contacter le centre d'accueil le plus proche** de votre logement pour proposer votre logement
- Vous pouvez contacter l'une des **associations qui aident les BPI à trouver un logement.**
- Vous pouvez également **poster votre logement sur la plateforme PATHS (www.paths2homes.be), une plateforme digitale spécifiquement conçue pour permettre aux propriétaires qui souhaitent louer leur logement à des bénéficiaires de la protection internationale (BPI) de le faire facilement et dans un cadre sécurisé.** En effet, le « matching » entre votre logement et un-e BPI sera encadré et ces dernier-es seront accompagné-es par un réseau associatif une fois dans le logement. Pour plus d'informations concernant la plateforme et le projet PATHS, mené par l'OIM, l'Agence des Migrations de l'ONU en étroite collaboration avec Fedasil, rendez-vous sur la page dédiée pour PATHS ici : **PATHS - Providing Assistance for Transitioning Housing Solutions | IOM Belgium and Luxembourg** . Vous avez des questions sur ce projet? Contactez l'OIM à l'adresse: iombelgiumpaths@iom.int



ANNEXES UTILES

Belgique

- [Syndicat National des propriétaires et copropriétaires](#)
- [Garantie locative CPAS](#)
- [Mettre son logement en location pour un BPI](#)
- [Centres d'accueil en Belgique](#)

Bruxelles

- [Bruxelles logement](#)
- [Associations d'aide au logement Wallonie/Bruxelles](#)

Flandres

- [Verenigde Eigenaars](#)
- [ORBIT - Brochure pour les propriétaires](#)
- [Associations d'aide au logement Flandre/Bruxelles](#)

Wallonie

- [Info-Conseils Logement SPW](#)
- [UNIA - Formulaire type pour sélectionner un locataire](#)
- [Associations d'aide au logement Wallonie/Bruxelles](#)

