

La Location d'un bien

- Que savoir ... que faire ... au début de la location ?
- Quels sont les droits et obligations du propriétaire et du locataire ?

Que nous soyons propriétaire ou locataire, nous avons des droits et des devoirs.

■ Vous possédez un bien immobilier et souhaitez le mettre en location ?

Mettre votre bien en location implique un certain nombre de droits (loyer, garantie locative, etc.), mais aussi un certain nombre de devoirs, qui vont de l'obligation de maintenir la salubrité du logement à l'enregistrement du bail.

◆ Annonce locative "transparente"

La loi du 25 avril 2007 **oblige de mentionner le montant du loyer et des charges communes** dans toute communication publique ou officielle de la mise en location.

Toute infraction à cette disposition peut justifier le paiement d'une amende de 50 à 200 euros.

Pour garder votre argent dans votre poche, affichez clairement ces montants.

Attention, depuis le 1^{er} janvier 2015, les PUBLICITES de vente et de location doivent MENTIONNER certains indicateurs PEB issus du certificat PEB.

◆ Certification énergétique PEB – Qu'est ce que la performance énergétique des bâtiments ?

Toute personne qui souhaite vendre ou louer un bâtiment résidentiel doit être en possession d'un certificat de performance énergétique valable.

[Cliquez ici](#)

La Directive 2010/31/UE relative à la Performance Energétique des Bâtiments (PEB) impose notamment aux Etats membres de mettre en place un système de certification énergétique des bâtiments et de veiller à ce que les publicités de vente ou de location mentionnent la performance énergétique des bâtiments



Le certificat PEB exprime la performance énergétique des bâtiments au moyen de plusieurs indicateurs (classe énergétique, énergie renouvelable, CO2, ...) et contient des recommandations d'amélioration. L'obligation de mentionner les indicateurs PEB dans les publicités de vente et de location permet d'informer au mieux les candidats acquéreurs ou locataires.

A partir du 1 ^{er} janvier 2015				
Je souhaite:	DES L'INTENTION DE...	SI JE REALISE UNE PUBLICITE	AVANT SIGNATURE DE LA CONVENTION	LORS DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION (ou l'ACTE NOTARIE)
VENDRE	Je dispose d'un certificat PEB	Je mentionne les indicateurs issus du certificat PEB	Je remets le certificat PEB à l'acquéreur	-
METTRE EN LOCATION	Je dispose d'un certificat PEB	Je mentionne les indicateurs issus du certificat PEB	Je remets le certificat PEB au locataire	-
CEDER TOUT AUTRE DROIT	Je dispose d'un certificat PEB	-	-	Je remets le certificat PEB au bénéficiaire
EXCEPTIONS (hypothèque, antichrèse, actes involontaires, actes de partage pour sortir d'indivision successorale & cession de droits indivis)				
Demandez conseil à votre NOTAIRE ou auprès d'un GUICHET DE L'ENERGIE				

Le prix du certificat PEB n'est pas fixe. Par conséquent, il est conseillé au propriétaire de faire jouer la concurrence et de demander une remise d'offre à plusieurs certificateurs PEB agréés.

♦ Le contrat de bail

Un contrat de bail existe dès qu'une personne (qu'on appelle le bailleur et qui est en général le propriétaire) cède l'usage ou la jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à une autre personne (qu'on appelle le preneur ou le locataire), en contrepartie du paiement d'un loyer.

Depuis le 15 juin 2007, les baux doivent être établis dans un écrit qui devra contenir les mentions suivantes: l'identité des parties, la date de début du contrat, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble qui font l'objet de la location, le montant du loyer, le montant de la garantie locative, les modalités de l'établissement de l'état des lieux ainsi que les formalités de l'enregistrement.

Il doit être rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties.

En l'absence de contrat écrit, Les contrats oraux ont une durée de principe de 9 ans à dater du premier paiement prouvé.

Il existe deux types de contrat:

- le contrat de 9 ans,
- le contrat d'une durée de 3 ans maximum.

Annexes obligatoires

Le bailleur doit obligatoirement inclure deux annexes au contrat de bail:

- ✓ les conditions minimales auxquelles doit répondre tout logement loué en tant que résidence principale pour être conforme aux "exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité"; [Cliquez ici](#)
- ✓ des explications sur un certain nombre d'aspects importants du droit en matière de baux à loyer (cette annexe varie en fonction de la région dans laquelle vous habitez). [Cliquez ici](#)

Ces annexes sont obligatoires pour tous les contrats conclus après le 18 mai 2007

Le préavis

Le bail de courte durée: Ni le propriétaire, ni le locataire ne peuvent mettre fin au bail sauf si cela est prévu dans le contrat ou si les deux parties trouvent un accord. Dans ce cas, toujours prévoir un écrit.

Le bail de 9 ans: Le propriétaire peut mettre fin au bail sous certaines conditions et avec un préavis de 6 mois:

- pour occupation personnelle (sous conditions),
- pour travaux (sous conditions),
- sans motif à la fin du 1er triennat (avec indemnités de 9 mois de loyers) et du 2e triennat (avec indemnités de 6 mois de loyer).

Le locataire peut mettre fin à tout moment au bail avec un préavis de 3 mois. Si le préavis est donné durant les 3 premières années, il paiera une indemnité qui sera de 3 mois de loyer la 1er année, 2 mois la 2e année et 1 mois la 3e année.

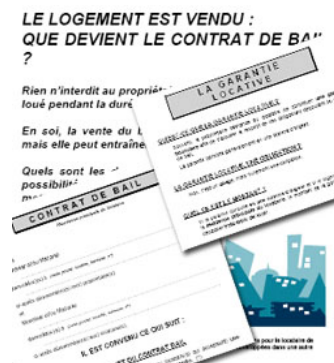
Le renouvellement d'un contrat

Ce qui est permis:

- conclure 2 contrats successifs de courte durée avec un même locataire mais sur une durée maximale de 3 ans (1+1 ou 2+1...);
- conclure avec un même locataire un bail de 9 ans, puis un bail de 3 ans (9+3);
- à la fin d'un bail de 3 ans poursuivre la location pour 6 ans sans modifier le contrat.

Ce qui n'est pas permis:

- conclure avec le même locataire plusieurs contrats de 3 ans qui se suivent (3+3+3...);
- à la fin d'un bail de 3 ans le renouveler en modifiant les conditions du contrat en cours.



L'indexation du loyer

L'indexation du montant du loyer est due au maximum une fois par an, mais elle n'est pas automatique.

Elle peut être demandée à tout moment par le bailleur (au plus tôt à la date anniversaire du bail). Elle prendra effet pour le mois de la demande ainsi que, le cas échéant, pour les trois mois précédents.

L'indexation se fait toujours sur base des fluctuations de l'indice - santé.

Pour connaître le montant du loyer indexé, il faut appliquer la formule suivante:

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

Il faut entendre par:

- loyer de base: loyer mentionné au départ dans le contrat de bail sans les charges;
- l'indice de base est l'indice-santé du mois précédant le mois pendant lequel le bail a été conclu;
- le nouvel indice est l'indice-santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

♦ L'établissement d'un état des lieux

Il constitue une obligation commune au propriétaire et au locataire et doit être effectué dans le premier mois d'occupation.

Pour que l'état des lieux soit valable, il faut:

- qu'il soit dressé contradictoirement, c'est-à-dire en présence du locataire et du bailleur ou de leurs représentants;
- qu'il soit daté et signé par le locataire et le bailleur eux-mêmes;
- qu'il soit détaillé, précis. Chaque pièce ou équipement doit être inventorié et décrit avec soin.

L'état des lieux doit être annexé au bail écrit et soumis à l'enregistrement.

♦ La garantie locative

C'est une somme d'argent qui garantit au propriétaire un dédommagement en cas de dégâts occasionnés par le locataire.

Elle est constituée par le locataire pour la durée du bail.

Elle lui sera restituée à sa sortie des lieux, pour autant qu'il ait rempli ses obligations.

La constitution d'une garantie locative n'est pas une obligation légale. Cependant, le propriétaire peut la réclamer et inscrire ses modalités dans le contrat de bail.

Seules **trois possibilités** existent et le choix est réservé au locataire. Le montant varie en fonction de la solution choisie:

1. le locataire verse la garantie sur un compte bloqué en banque: **la garantie est de maximum 2 mois;**
2. le locataire constitue mensuellement une garantie auprès de sa banque: **la garantie est de maximum 3 mois;**
3. le locataire fait appel à la garantie bancaire d'un CPAS: **la garantie est de maximum 3 mois.**

♦ L'enregistrement

Depuis le 1^{er} janvier 2007, le propriétaire est tenu de faire enregistrer le contrat de bail d'un logement affecté exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule. Cet enregistrement est **gratuit**.

L'enregistrement doit se faire **dans les 2 mois de la signature du bail**. A défaut, le propriétaire versera une amende de **25,00 €**.

Le bail s'enregistre auprès du bureau de l'enregistrement (SPF Finances) où se situe le bien.

ADRESSE UTILE

Bureau d'enregistrement

✉ Place des Capucins 1

📞 0257 57 600

🕒 Permanences: du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00

♦ L'entretien et les réparations

Les réparations à charge du propriétaire

Sont à charge du propriétaire **toutes les réparations, autres que les réparations locatives et celles dues par la faute et/ou la négligence** du locataire ou la faute et/ou négligence de personnes dont il doit répondre.

En d'autres mots, le propriétaire sera impérativement tenu d'effectuer:

- **les grosses réparations,**
- **les travaux importants d'entretien,**
- **les réparations rendues nécessaires par la vétusté, l'usure normale et la force majeure.**

Quelques exemples: la réparation de gouttières, la réparation de fuites dues à la vétusté, le remplacement de robinets usagés, le remplacement d'une installation électrique vétuste ou non conforme, le remplacement de tuiles cassées, remplacement d'une vieille chaudière, ...

Les réparations à charge du locataire

Sont à charge du locataire le **"menu entretien" du bien ou les "réparations locatives"**.

En d'autres mots, le locataire sera impérativement tenu de gérer son bien en bon père de famille. Il devra le nettoyer, l'entretenir, exécuter les petites réparations liées à l'usage quotidien du bien et réparer tous les dégâts causés par sa faute ou par sa négligence.

Quelques exemples: un évier bouché, le joint du robinet qui coule, un carreau cassé, des gribouillis d'enfants sur les murs, le nettoyage et l'évacuation des déchets dans les gouttières, la réparation des sonnettes, le détartrage du chauffe-eau, le ramonage de la cheminée, le remplacement des interrupteurs et des fusibles, l'entretien et le lavage des murs et plafonds, le nettoyage et le vidage de la cave à la fin du bail, ...

■ Vous êtes locataire, quels sont vos droits et obligations?

♦ Au début de la location...

Le locataire doit signer le contrat de bail, participer à l'état des lieux et, suivant les modalités prévues, constituer une garantie locative.

Au terme du bail, le montant de la garantie locative augmenté des intérêts, sera restitué au locataire, sous déduction du coût des éventuels dégâts et réparations nécessaires.

Enfin, le contrat de bail peut imposer au locataire la souscription d'un contrat d'assurance incendie, couvrant le contenu du bien.

♦ Pendant la durée du bail...

Le locataire est tenu:

- de verser au propriétaire un loyer et certaines charges (convenues entre les parties);
- de jouir du bien en "bon père de famille";
- d'entretenir le bien;

- d'effectuer les réparations locatives;
- d'informer le propriétaire de tout dégât ou dommage qui affecte le bien, de préférence par courrier recommandé.

♦ **En fin de location**

Le locataire devra restituer le bien en l'état initial, sous réserve de l'usure normale des lieux. L'état des lieux servira de base à la preuve d'éventuelles dégradations survenues entre la signature du bail et la restitution du bien.

Si, à l'occasion de l'état des lieux de sortie, des dégâts devaient être constatés, le locataire devra procéder à leur réparation.

A défaut, le propriétaire exécutera ces réparations lui-même, en imputant leur coût sur la garantie locative