

FAQ Logement

Table des matières

Dois-je faire enregistrer mon bail de location ?.....	1
Quid d'une rupture anticipée de contrat de bail ?.....	2
Durée d'un bail d'habitation ?.....	3
Début et fin de bail ?.....	4
Quid de l'état des lieux ?.....	4
Quand doit être signé le contrat de bail – convention d'occupation ?.....	4
Quels sont les éléments constitutifs du contrat de bail ?.....	4
Quid des obligations du bailleur ?.....	5
Quid des obligations du locataire ?.....	5
Quid s'il y a un problème entre le bailleur et locataire ?.....	5
Quid si le contrat de bail arrive à échéance et que le locataire reste dans le bien ?.....	5
Quand le délai de préavis commence à courir ?.....	5
Quid de la prorogation du bail ?.....	6

Source : <https://www.notaire.be/faq/acheter-louer-emprunter>

Dois-je faire enregistrer mon bail de location ?

En effet, conformément au Code des droits de l'enregistrement, il est obligatoire de faire enregistrer son bail de location afin de lui apporter une force probatoire. Cette obligation incombe dans le chef du bailleur. Si le locataire s'aperçoit que le bailleur n'a pas enregistré son bail, il doit le faire remarquer dans un délai raisonnable (principe de bonne foi). L'enregistrement doit être réalisé dans les deux mois de la conclusion du contrat de bail.

Coût ? → **GRATUIT**

Modalités :

- Enregistrement au bureau d'enregistrement du lieu où se trouve le bien loué avec trois exemplaires du contrat de bail.
- Via courrier aux mêmes modalités
- Par internet via le site MyRent du SPF Finances.

Néanmoins, entre le propriétaire et le locataire, un contrat de bail est toujours valable qu'il soit enregistré ou non. Mais, il ne sera pas opposable aux tiers !

Pour les baux de résidence principale, si le bail n'a pas été enregistré dans le délai de 2 mois, le preneur peut résilier le contrat sans préavis, ni indemnité. Toutefois, le preneur doit avoir réalisé une mise en demeure d'enregistrer le bail et qu'aucune suite ne soit réalisée.

Quid d'une rupture anticipée de contrat de bail ?

Tout dépend du moment de la rupture du contrat de bail. Dans le pire des cas, si le locataire souhaite mettre fin à son contrat de bail, il doit mettre en demeure le bailleur avec une lettre par recommandé ou par exploit d'huissier. Il faudra compter trois mois de préavis à partir du premier jour du mois suivant l'ARécommandé. Dans le cas où le locataire met fin au contrat dans le premier triennat (3 ans) → 1 mois de préavis et si c'est dans le deuxième triennat (entre 3 ans et 6 ans) → 2 mois de préavis.

En outre, le locataire ou le bailleur qui souhaiterait mettre fin au contrat de bail de manière anticipée pourrait s'exposer au paiement d'une indemnité de rupture.

Congé donné par le bailleur :

- **Pour une occupation personnelle** (lui ou sa famille) moyennant un préavis de 6 mois (la notion d'occupation personnelle est assez large -> seconde résidence, occupation à fin professionnelle, ...);
- **Pour la réalisation de gros travaux** (construction, rénovation, transformation du bien loué. Préavis de 6 mois pour le locataire et congé à la fin de chaque triennat). Obligations pour le bailleur : joindre une description des travaux envisagés – permis d'urbanisme (si nécessité) – devis des travaux – relevé des travaux et estimation du coût – contrat d'entreprise – début des travaux dans les 6 mois suivant la fin du congé et fini dans les 24 mois. Si ces conditions ne sont pas respectées et que le locataire s'en rend compte → indemnité de 18 mois de loyer ;
- **Sans motifs légitimes**, mais dans ce cas il devra payer une indemnité. A l'expiration de chaque triennat. Congé de 6 mois. Si la rupture intervient :
 - ✓ À la fin de la première période de trois ans → 9 mois de loyer
 - ✓ À la fin de la seconde période de trois ans → 6 mois de loyer

→ Attention dans tous les cas, il faudra une justification écrite et aussi le nom du locataire !!!!

Congé donné par le locataire :

Dans le cadre d'un bail de 9 ans, le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé de 3 mois.

Si le locataire souhaite quitter le logement dans les 3 premières années du bail, il devra payer une indemnité au bailleur. Cette indemnité est équivalente à 3 mois de loyer s'il quitte la première année, 2 mois s'il quitte la deuxième année et 1 mois s'il quitte la troisième année.

Durée d'un bail d'habitation ?

A priori, un contrat de bail peut avoir une durée maximale de 9 ans (principe de base). Néanmoins, il existe 3 exceptions au principe de base de 9 ans :

- Baux de courte durée (pour une durée inférieure à 3 ans) ;
- Baux de longue durée (pour une durée supérieure à 9 ans) ;
- Baux à vie (soumis à des dispositions spéciales).

I) Baux de 9 ans :

- Les baux verbaux sont présumés avoir une durée de 9 ans ;
- Les baux écrits mais où aucune durée n'est mentionnée ;
- Les baux conclus entre une durée de 3 à 9 ans sont soumis aux mêmes dispositions qu'un contrat de bail ayant une durée de 9 ans.

II) Baux de courte durée :

- Durée maximale de 3 ans ou si les parties ont conclu un premier bail d'une durée inférieure à trois ans et veulent renouveler le contrat mais attention pas plus de 3 ans pour le renouvellement. Pour mettre fin au contrat quand celui-ci arrive à échéance, la partie qui souhaite mettre fin au contrat doit accorder à l'autre partie un congé de trois mois. Si aucune volonté de rupture n'est formulée, alors le contrat sera reporté pour une durée initiale de 9 ans ;
- Ecrit obligatoire sinon on glisse vers un bail de 9ans ;
- Pour un bail de moins de 6 mois, il peut être mis fin au contrat anticipativement ;
- Pour un bail entre 6 mois et 3 ans, le preneur peut y mettre fin anticipativement moyennant un préavis de 3 mois et d'une indemnité de 1 mois de loyer. Si c'est la volonté du bailleur, il peut y mettre fin dès la deuxième année d'un bail de courte durée à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et d'une indemnité de 1 mois de loyer (si c'est pour une occupation personnelle ou familiale).
- Le contrat pourra être prolongé deux fois, par écrit, aux mêmes conditions et pour autant que la durée totale des deux contrats n'excède pas trois ans.

III) Baux de longue durée, même dispositions de fin que pour le bail de 7 ans.

- IV) Baux à vie**, le bail à une durée jusqu'au décès du locataire. Le bail devra être rédigé dans la forme d'un acte notarié et devra être retranscrit au bureau des hypothèques. Attention car ce type de bail est assez restrictif pour le bailleur car il ne pourra pas y mettre fin conformément aux dispositions de fin de contrat de bail de 9 ans. A contrario, le locataire pourra y mettre fin moyennant un préavis de 3 mois.

Début et fin de bail ?

Le début du contrat de bail est le jour où le contrat écrit est signé. Lors d'un contrat verbal, le premier jour sera le jour où le locataire entre dans le lieu d'habitation.

La fin du contrat de bail peut être conclue de commun accord entre locataire et bailleur (moyennant un écrit marquant l'accord) ou de manière unilatérale. Attention, si l'une des parties ne respecte pas ses engagements, l'une des parties peut solliciter le juge civil pour une résolution judiciaire du contrat de bail. En outre, le décès du bailleur ne met pas fin au contrat de bail.

Comment donner le congé ? La loi n'impose aucune forme particulière mais il convient de réaliser un écrit (par recommandé pour plus de sûreté) afin de conserver une preuve du congé.

Dans le cas où le congé est donné tardivement ou même pas du tout, le contrat de bail sera prorogé aux mêmes modalités pour une durée de 3 ans. Toutefois, si le bailleur et le preneur s'entendent, ils peuvent mettre fin au contrat.

Quid de l'état des lieux ?

L'état des lieux doit être réalisé de manière contradictoire (c'est-à-dire en présence du bailleur et du locataire) au plus tard le premier jour d'entrée du locataire dans le logement. Attention l'état des lieux doit également faire l'objet d'un enregistrement.

Pour plus de sûreté dans le chef du bailleur, il lui est recommandé de procéder à un reportage photographique du bien mis en location. En effet, cela va permettre au bailleur d'avoir davantage de preuves si le bien est dégradé par le locataire.

Quand doit être signé le contrat de bail – convention d'occupation ?

Au plus tard le premier jour d'entrée du locataire dans le logement.

Quels sont les éléments constitutifs du contrat de bail ?

- 1) Une indemnité mensuelle (loyer) ;
- 2) Une durée ;
- 3) Les parties liées au contrat de bail (bailleur et locataire) ainsi que leurs coordonnées ;
- 4) Adresse du bien ;
- 5) Par écrit.

Quid des obligations du bailleur ?

Conformément à l'article 23 de la Constitution belge, le bailleur a l'obligation de proposer un bien décent qui respecterait le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine et qui respecte les conditions minimales de salubrité¹.

Quid des obligations du locataire ?

- Respect du bien en bon père de famille ;
- Payer son loyer dans le timing prédéfini ;
- Souscrire une assurance contre l'incendie.

Quid s'il y a un problème entre le bailleur et locataire ?

Tout litige locatif peut être réglé en justice de paix. Néanmoins, le bailleur peut insérer une clause de médiation dans le contrat de bail obligeant les parties à engager une procédure de médiation avant toute procédure judiciaire.

Quid si le contrat de bail arrive à échéance et que le locataire reste dans le bien ?

Dans le cas où le contrat de bail arrive à échéance et que le bailleur à signifier le préavis au locataire, il s'agit d'une problématique délicate pour le locataire car il ne bénéficie plus de protection. En effet, si le bailleur souhaite vendre l'immeuble ou de prendre un nouveau locataire, il ne devra pas respecter le délai minimum pour le précédent locataire et pourra le mettre dehors à tout moment.

La fin du bail de résidence principale ne signifie pas pour autant que le contrat prend fin à son terme. Il faut d'office adresser un congé au locataire/bailleur pour que l'autre partie puisse agir en conséquence et ne pas se retrouver dans l'impasse (le locataire dehors du jour au lendemain et le bailleur un bien en état d'inoccupation pour une durée incertaine). A défaut de congé, le bail sera prorogé.

Quand le délai de préavis commence à courir ?

Le délai de préavis commence à être effectif le premier jour du mois qui suit durant lequel le congé est donné.

¹ La stabilité - l'étanchéité - les installations électriques et de gaz - la ventilation - l'éclairage naturel - l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage - la structure et la dimension du logement - la circulation au niveau des sols et des escaliers - l'impact du bâtiment sur la santé des occupants.

Quid de la prorogation du bail ?

Il existe 3 situations dans lesquelles une prorogation peut avoir lieu :

- a) A l'échéance du bail, si aucune des parties n'a notifié de congé ;
- b) Le propriétaire et le locataire se sont entendus pour une prolongation, il s'agira donc d'une prorogation conventionnelle ;
- c) Si le locataire évoque des circonstances exceptionnelles² qui ne lui permettront pas de quitter le logement à l'échéance fixée. La demande de prorogation doit être demandée au bailleur par lettre recommandée au plus tard un mois avant l'échéance du bail.

² Ces circonstances doivent être indépendantes de la volonté du preneur.