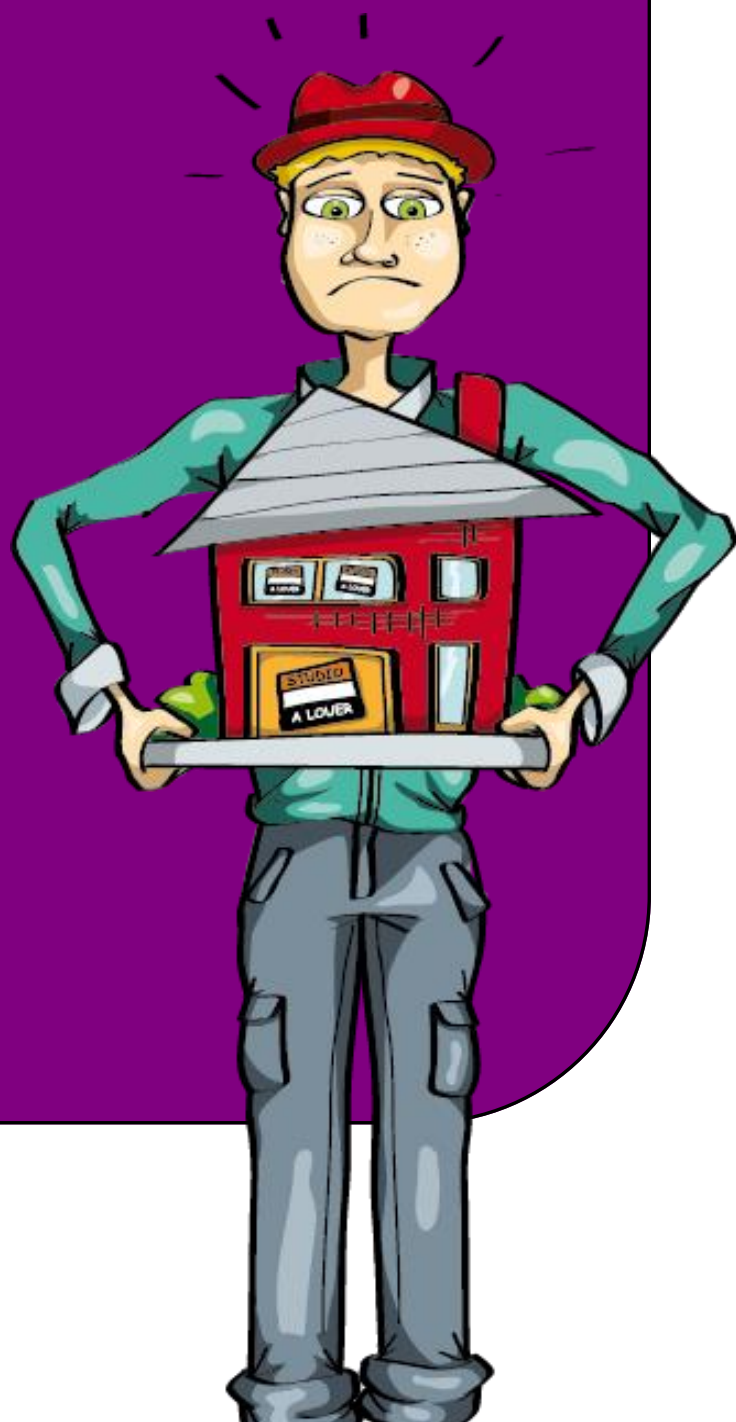


Le Bail

Louer un studio ou un kot ?

Tu souhaites vivre seul dans un logement? Un propriétaire refuse que tu signes le contrat de bail au motif que tu es mineur? La porte de ton studio est cassée, dois-tu la réparer toi-même? Ton loyer est de 250 euros toutes charges comprises mais une facture pour l'eau vient d'arriver. Est-ce normal? Dois-tu la payer?

Cette fiche t'aidera à y voir un peu plus clair!



Attention!!! Depuis le 1^{er} janvier 2018, les règles du bail sont différentes en fonction de la région où se trouve le bien loué.

Qu'est-ce que le contrat de bail ?

Le **bail** est un contrat par lequel une partie « le bailleur » ou « le propriétaire » s'engage à assurer la jouissance d'un bien immeuble (kot, studio, appartement, maison) à une autre partie « le locataire » ou « le preneur » pendant un certain temps et contre le paiement d'un certain prix (loyer).

Quelle est la différence entre le bail de résidence principale et le bail étudiant ?

Que ce soit à Bruxelles ou en Wallonie, il faut remplir **deux conditions pour contracter un bail de résidence principale** : le bail doit porter sur un logement où tu fixes ta résidence principale et que ton propriétaire soit d'accord sur l'affectation du bien loué à ta résidence principale. En principe, le bail de résidence principale a une durée de 9 ans, mais il peut être conclu pour une courte durée (3 ans ou moins, renouvelable).

A Bruxelles, le bail d'étudiant est le bail d'habitation conclu par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de ses études. Il faut remplir deux conditions : (1) un accord écrit dans le contrat d'appliquer les règles spécifiques aux baux d'étudiant et (2) fournir la preuve de ta qualité d'étudiant pour la durée du bail (ou une majeure partie de celui-ci). Tu prouves ta qualité d'étudiant par une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire, d'études supérieures ou dans une commission d'examen d'un jury central. Si tu n'en disposes pas au moment de la signature de ton bail, tu peux donner à ton propriétaire une copie de ta demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande. Tu devras donner l'attestation d'inscription dans les deux mois de ton entrée dans les lieux loués, sinon le bail ne sera pas considéré comme un bail d'étudiant.

Des règles spécifiques s'appliquent aux baux d'étudiant (par exemple en matière de durée ou de résiliation anticipée), mais elles ne régissent pas tous les aspects relatifs au bail. Pour les aspects non visés par ces dispositions spécifiques, les règles applicables sont soit les règles communes à tous les baux d'habitation (= droit commun), soit les dispositions relatives au bail de résidence principale si le logement est affecté à la résidence principale.

En Région wallonne, il existe le contrat de bail de logement étudiant. Ce contrat est régi par le droit commun; les parties sont donc très libres quant au contenu du bail. Il est nécessaire d'être particulièrement vigilant quant à ce qui est indiqué dans le contrat de bail car les éléments tels que la garantie locative, les possibilités de résiliation, etc. peuvent être modifiés par le propriétaire et le locataire de commun accord. Le droit commun est donc le siège de la matière sauf stipulation expresse et contraire des parties (affectation du bien à la résidence principale du locataire par exemple).

En tant que mineur, peux-tu signer un contrat de bail?

En principe, si tu es un mineur, tu ne peux conclure de contrat sauf si tu es émancipé (procédure devant le Tribunal de la Jeunesse permettant à un mineur d'être considéré comme un majeur juridiquement). Toutefois, si tu es mineur et que tu souscris un contrat de bail, ce contrat n'est pas nul pour autant. Ton représentant légal (parent, tuteur) ou toi en tant que mineur, tu pourras essayer de le faire annuler devant le juge de paix mais tu devras prouver : soit que ce contrat t'impose des obligations abusives ou excessives, soit qu'il existe une disproportion importante entre les obligations qui te sont imposées par le contrat et ton état de fortune.

Dans la pratique, le propriétaire exigera bien souvent que le contrat soit également signé par un adulte afin qu'il se porte caution en cas d'inexécution des obligations de la part d'un mineur d'âge (voir plus bas).



Quelle forme doit prendre le contrat de bail?

En principe le contrat est écrit et contient : **l'objet** (quel bien, quelle adresse, quel est l'usage prévu) ; **l'identité du propriétaire et du locataire** ; **la durée de location, le montant du loyer, l'éventuelle garantie locative, l'éventuel état des lieux, les obligations du locataire et du bailleur quant aux réparations et aux travaux éventuels dans l'appartement.**

A Bruxelles, il faut ajouter quelques précisions. (1) le montant du loyer doit être prévu hors charges privatives et communes. (2) il faut la liste et le montant des charges privatives et/ou communes, si elles sont réelles ou forfaitaires ainsi que leur mode de calcul. (3) il faut indiquer l'existence ou non de compteurs individuels (eau, gaz, électricité).

On y retrouve également, généralement, des **règles relatives à l'entretien du bien immeuble, des règles liées à la constitution d'une garantie locative**, etc.

Chaque partie en garde un exemplaire signé. Si aucun écrit n'est rédigé, il s'agit alors d'un bail verbal. Un tel bail est valable mais en cas de conflit, il te faudra prouver l'existence de ce bail ainsi que ses modalités par toutes voies de droit : preuve du paiement d'un loyer, courrier du propriétaire, etc.

Le propriétaire est tenu **de faire enregistrer**, dans les deux mois, le contrat de bail concernant un logement occupé par une famille ou une personne seule. Cela concerne : les logements de résidence principale ou secondaire, les logements sociaux, les kots étudiants, les sous locations. PS : dans la mesure où l'enregistrement du bail est une formalité qui protège les droits du locataire vis-à-vis des tiers – notamment en cas de vente du bien, il est toutefois dans ton intérêt de faire enregistrer le bail, même si ton bailleur manque à son obligation.



Qu'est-ce que la garantie locative ?

Il s'agit d'un mécanisme permettant au propriétaire de pallier à l'inexécution des obligations du locataire (par ex. si tu commets des dégâts). Elle n'est pas obligatoire sauf si le contrat de bail le prévoit ; lorsqu'elle porte sur une somme d'argent et dans le cadre d'un contrat de résidence principale, la réglementation définit tant les différentes formes de constitution que le montant maximal que peut avoir cette garantie. La forme la plus courante est la constitution, sur un compte bancaire bloqué au nom du locataire, d'un montant équivalent à maximum deux mois de loyers. La garantie locative te sera restituée au plus tôt à la fin du bail si tu as rempli tes obligations en tant que locataire.



Que sont les « charges locatives » ?



Ce sont les frais que tu dois prendre en charge en plus du loyer pour l'usage des services portant sur le bien loué (eau, gaz, électricité, entretien des lieux communs, ...).

Ces frais sont à payer soit par provisions mensuelles soit de manière globale et forfaitaire.

Lorsque le locataire paye ses charges sous forme de provisions mensuelles, il a le droit d'exiger un décompte détaillé de ces frais ainsi que de consulter copie des factures justifiant ces frais.

Un état des lieux, c'est quoi?

Il s'agit d'un document obligatoire détaillé, daté et signé, réalisé par le locataire et le propriétaire, annexé au contrat de bail et enregistré. Il décrit l'état du logement au moment où tu entres dans les lieux. Il doit être fait avant ton entrée effective dans le logement ou au plus tard pendant le 1er mois où tu occupes les lieux.

A Bruxelles, l'état des lieux doit obligatoirement mentionner l'existence de compteurs individuels et les relevés de ces compteurs. La Région de Bruxelles-Capitale a également arrêté un modèle-type d'état des lieux (modèle non obligatoire) afin que les particuliers puissent mieux appréhender cette formalité.

A la fin du bail, un état des lieux de sortie sera réalisé. Si aucun état des lieux d'entrée n'a été réalisé, le locataire bénéficie d'une présomption de remise du bien immeuble dans l'état dans lequel le locataire l'a reçu. Le propriétaire peut renverser cette présomption s'il arrive à établir qu'il y a eu dégradation du bien (facture de rénovation antérieure à l'entrée dans les lieux par le locataire, etc.)

Exemple. Tu loues un studio pour tes études. Pendant l'année scolaire, tu endommages accidentellement un mur. Si ton propriétaire et toi avez rédigé un état des lieux, lorsque tu quitteras le logement, il sera constaté que le mur est abimé et le propriétaire pourrait garder une partie du montant de la garantie locative afin de couvrir les frais de réparation. Par contre, si vous n'avez pas rédigé d'état des lieux d'entrée, alors, on considérera que quand tu es entré dans le studio, le mur était déjà abimé (sauf si le propriétaire peut prouver que tu as causé les dégâts ou que ce mur a été rénové juste avant ton entrée dans les lieux).



Qui doit entretenir et réparer le logement ?

Tous les travaux qui résultent de l'entretien normal du bien sont à ta charge (ramonage de la cheminée, changer les ampoules, déboucher les évier, ...). Les grosses réparations sont à charge de ton propriétaire (changement de chaudière, réparation du toit, ...). Sont également à charge de ton propriétaire, les dégâts causés par le vieillissement normal ou l'usure normale du bien ou par un cas de force majeure.

Lorsqu'un dysfonctionnement important apparaît dans le logement que tu loues (par ex de l'humidité, ..), il est légalement nécessaire de prévenir directement le propriétaire (par fax ou courrier recommandé) afin qu'il puisse faire les réparations nécessaires. Veille à garder une trace écrite de tout contact. Si malgré tes demandes, ton propriétaire n'effectue pas les travaux nécessaires, tu dois préalablement le mettre en demeure de s'exécuter avant de saisir le juge de paix.

Dois-tu prendre une assurance incendie ?

La loi ne prévoit aucune obligation de souscrire une assurance incendie mais, en général, le contrat de bail contient une clause obligeant le locataire à souscrire pareille assurance. Souscrire à une assurance incendie est vivement conseillé et permet d'indemniser efficacement les dégâts causés par un incendie ou une inondation.

Attention. Les compagnies d'assurances se basent sur beaucoup d'éléments différents pour fixer le prix (superficie, ...). Il est intéressant de comparer les prix entre les compagnies d'assurances, il y a parfois des différences importantes.

As-tu droit au respect de ta vie privée?

Le domicile (au sens le plus large) d'une personne (le lieu où elle vit, même temporairement) doit être respecté (on dit qu'il est « inviolable »). Tu as le droit d'utiliser paisiblement le bien que tu loues. Toute personne qui souhaite entrer dans ton logement a besoin de ton autorisation ou d'une autorisation légale ou judiciaire.

Ton propriétaire ne peut pas non plus rentrer chez toi sans ton accord. Cependant, le propriétaire possède un droit général de visite (en accord avec toi) afin de s'assurer du respect des obligations contenues dans le contrat de bail ainsi que pour prévoir la relocation de l'appartement en fin de bail ou la vente de celui-ci.



Et la fin du contrat, comment ça se passe?

Il y a 3 cas

♦ Le principe

En principe, un bail de résidence principale a une durée de 9 ans.

En d'autres termes, cela signifie qu'un contrat de bail de résidence principale conclu sans indication de durée, pour une durée indéterminée ou pour une durée comprise entre 3 et 9 ans est automatiquement considéré comme un contrat de bail ayant une durée de 9 ans.

Le bail prend fin au terme de la période de 9 ans, à condition que l'une des parties (le propriétaire ou le locataire) informe par écrit à l'autre partie qu'elle veut mettre fin au contrat de bail au moins 6 mois avant l'échéance du contrat. Ce courrier ne doit pas mentionner de motif particulier et aucune indemnité n'est due par la partie qui met fin au contrat.

Peut-on mettre fin à ce contrat avant son échéance ? Oui, avec des règles différentes selon la partie voulant mettre fin à la relation contractuelle.

Si **le locataire** veut mettre fin au contrat de bail avant l'écoulement des 9 ans, celui-ci peut le faire à tout moment, sans devoir exposer les motifs de sa décision, moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalent à 3 mois, 2 mois ou 1 mois selon que le locataire désire résilier anticipativement le bail la première année, la deuxième année ou la troisième année. Une fois les trois premières années écoulées, le locataire ne sera plus redevable d'indemnité mais devra néanmoins donner congé de 3 mois à son propriétaire afin que celui-ci puisse organiser le futur de son bien immobilier.

Si **le propriétaire** désire mettre un terme à la convention de bail avant l'écoulement des 9 ans, trois possibilités s'offrent à lui :

- Informer par écrit à son locataire qu'il doit quitter le logement au moins 6 mois à l'avance pour motif d'occupation personnelle du bien.
- Informer par écrit à son locataire qu'il doit quitter le logement au moins 6 mois à l'avance pour motif de travaux importants (reconstruction, transformation ou rénovation) mais uniquement à l'échéance du premier ou deuxième triennat (un triennat est une période de 3 ans). Cette possibilité est à différencier de la situation, plus technique, où le propriétaire du bien immobilier projette des travaux dans plusieurs logements contigus lui appartenant.
- Informer par écrit à son locataire qu'il doit quitter le logement au moins 6 mois à l'avance sans motif moyennant le paiement d'une indemnité et ce uniquement à l'échéance du premier ou deuxième triennat. Cette indemnité équivaut à 9 mois de loyer si cette faculté est mise en œuvre au terme du premier triennat et de 6 mois de loyer si cette faculté est mise en œuvre au terme du deuxième triennat.

♦ Le bail de courte durée

Un contrat d'une durée inférieure ou égale à 3 ans est possible ; en général, les jeunes préfèrent opter pour ce type de contrat, jugé plus flexible par ceux-ci.

Concernant la rupture du contrat de bail avant l'échéance prévue ou à l'échéance d'un bail de courte durée, deux situations méritent d'être distinguées :

Le bail d'une durée inférieure à 6 mois **ne peut être interrompu anticipativement** et prend fin de plein droit à l'expiration de son terme (et sans que l'une des parties ne doive informer l'autre partie par écrit que le contrat de bail prendra fin).

Le bail d'une durée égale ou supérieure à 6 mois (mais inférieure à 3 ans).

En Wallonie, en principe, **on ne peut pas mettre fin au contrat avant la date prévue**. Cependant, le contrat peut prévoir une clause qui le permette, souvent alors avec un congé (préavis) et une indemnité. Il est aussi possible de mettre fin au contrat de commun accord.

A Bruxelles, le contrat de bail **peut être interrompu anticipativement tant par le propriétaire que par le locataire**. Le locataire peut résilier le contrat à tout moment et sans motif en informant par écrit le propriétaire au moins 3 mois à l'avance et le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer. Le propriétaire, quant à lui, peut mettre fin au contrat de bail mais uniquement après la première année de location pour motif d'occupation personnelle (concernant l'identité de la personne, les règles du congé pour occupation personnelle d'un contrat de 9 ans s'appliquent) en informant par écrit le preneur au moins 3 mois à l'avance et moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

A l'inverse du bail d'une durée inférieure à 6 mois, tant en Wallonie qu'à Bruxelles, ces baux **se poursuivent à l'issue du terme fixé entre les parties si aucune des deux parties n'informe l'autre partie par écrit de vouloir y mettre fin au moins 3 mois avant l'échéance du terme** convenu dans le bail. Ces contrats, en l'absence de congé de fin de bail signifié à l'une ou l'autre partie, se transforment automatiquement en bail de 9 ans, prenant cours à la date de conclusion du bail initial.

♦ Le contrat de bail étudiant

Un contrat de bail étudiant a une durée maximale de principe de douze mois, mais les parties peuvent fixer une durée inférieure. Ce bail peut être prorogé/renouvelé.

En Wallonie, pour un kot étudiant, il faut d'abord que tu regardes si une clause dans ton contrat prévoit un délai pour confirmer ton départ des lieux. Si rien n'est prévu, **ton contrat se termine automatiquement à la date de fin prévue** sans que ton propriétaire ou toi ne deviez envoyer un préavis.

A Bruxelles, afin de mettre fin à un contrat de bail étudiant, **l'étudiant devra informer par écrit** au bailleur sa volonté de mettre fin au contrat de bail au moins deux mois à l'avance et ne devra pas payer d'indemnité. **Le propriétaire peut, quant à lui, mettre fin au contrat en prévenant par écrit l'étudiant au moins 3 mois avant l'échéance** du contrat.

Il est également possible pour l'étudiant de mettre fin au contrat de bail **avant son entrée dans les lieux** (au moins 1 mois avant l'entrée dans les lieux) s'il démontre de justes motifs (échec en seconde session, refus d'inscription dans un établissement scolaire, ...). Dans ce cas, il devra néanmoins payer au propriétaire une indemnité équivalente à un mois de loyer. Cette possibilité n'existe pas pour les baux d'une durée inférieure à 3 mois.

Et quand rien ne va plus?

Face à des difficultés (paiement de loyer etc.) la première étape à privilégier est la recherche d'une solution amiable avec le propriétaire. N'hésite pas à te faire accompagner (service social, AMO etc.) dans cette démarche.

Dispositions légales

Articles 1708 à 1762 bis du Code civil

La loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale

Articles 215 à 233 et articles 253 à 256 du Code Bruxellois du logement modifié par l'article 15 de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation.

Ce sujet te concerne ou t'interpelle? Tu as encore des questions? Les choses ne se sont pas passées comme prévu? N'hésite pas à nous contacter entre 9h et 17h, du lundi au vendredi. Tu trouveras nos adresses en bas de ce document (ou sur www.sdj.be). Nous répondrons à toutes tes questions gratuitement, dans l'anonymat, par téléphone ou sur place. Nous pouvons également t'accompagner et te conseiller dans toutes les démarches.

ANNUAIRE

Le centre de l'Information sur le Logement (CIL) peut te renseigner précisément en tenant compte de ta situation. Tu trouveras des éléments utiles à l'adresse suivante : <https://logement.brussels/contact>

L'atelier des droits sociaux : Rue de la Porte Rouge, 4—1000 Bruxelles—Tél. 02/512.02.90—www.atelierdroits sociaux.be— Permanences les Lundi de 13h à 16h, Jeudi de 9h à 12h et de 13h à 16h, Vendredi de 9h à 12h, Uniquement sur place (non accessible par téléphone) : Lundi de 16h à 20h.

Info-Conseils Logement : permanence générale de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h au 081/33.23.10—Liste des permanences locales disponible à l'adresse suivante : http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/contacts

Ces thèmes pourraient également t'intéresser :

- ◇ L'aide sociale :
« Pouvoir subvenir à mes besoins »
- ◇ Garantie locative et aides à l'installation :
« Je m'installe seul... »
- ◇ L'aide médicale urgente et l'aide matérielle en faveur des enfants en séjour illégal :
« pouvoir me soigner et vivre avec dignité »
- ◇ L'avocat



Nos adresses

ARLON

T 063 23 40 56
F 063 23 27 60
luxembourg@sdj.be
Grand-Rue, 28 (1er étage)
6700 Arlon

LIEGE

T 04 222 91 20
F 04 223 37 21
liege@sdj.be
Rue Lambert le Bègue 23
4000 Liège

NAMUR

T 081 22 89 11
F 081 22 82 64
namur@sdj.be
Rue Godefroid 26
5000 Namur

BRUXELLES

T 02 209 61 61
F 02 209 61 60
bruxelles@sdj.be
Rue du Marché aux Poulets 30
1000 Bruxelles
Permanences
Rue Van Artevelde 155
1000 Bruxelles

MONS

T 065 35 50 33
F 065 35 25 43
mons@sdj.be
Rue Tour Auberon, 2A
7000 Mons

CHARLEROI

T 071 30 50 41
F 071 30 56 75
charleroi@sdj.be
Boulevard Audent 26
5ème étage
6000 Charleroi

Les Services droit des jeunes sont subsidiés par la Fédération Wallonie Bruxelles, dans le cadre du décret du 18 janvier 2018 portant le code de la prévention, de l'aide à la jeunesse et de la protection de la jeunesse. Agréés en tant que services d'Action en Milieu Ouvert (AMO)

