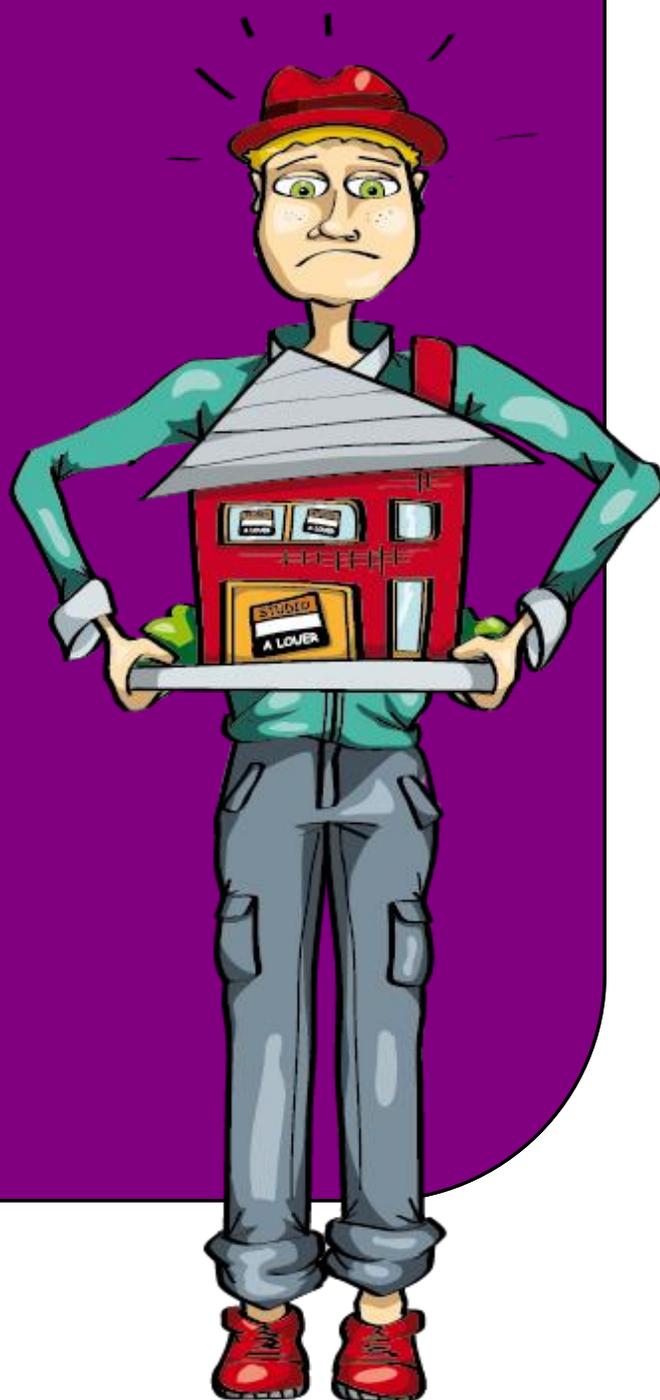


Le Bail

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 700 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 (Flandres, Wallonie, Bruxelles).

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 immobilier (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**, pour contracter un **bail de résidence principale**, il faut trois conditions : Tout d'abord, tu dois contracter un bail. Ce bail doit porter sur le logement où tu fixes ta résidence principale. Enfin, l'affectation du bien loué à ta résidence principale est soumise à l'accord du bailleur. 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).

Ensuite, il y a lieu de distinguer le bail de résidence principale du bail étudiant.

À 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). Pour ce faire, il suffit de fournir 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 dans les deux mois de ton entrée dans les lieux loués. A défaut, le bail ne sera pas considéré comme un bail d'étudiant.

Le bail étudiant a une durée de douze mois. Un bail d'une durée supérieure à 12 mois ne pourra pas être considéré comme un bail étudiant mais comme bail de droit commun ou de résidence principale. En revanche, une clause dans le contrat peut prévoir que la durée du bail sera inférieure à 12 mois (10 mois par exemple, ce qui correspond à une année scolaire).

Région Wallonne : Le bail étudiant est aussi un bail conclu par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de ses études. (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 en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail (ou une majeure partie de celui-ci). Tu dois fournir cette attestation au plus tard dans les 6 mois suivant ton entrée dans le bien (possibilité sur demande motivée de demander que ce délai soit allongé de deux mois). La durée du bail est généralement de un an sauf si les parties ont convenu d'une durée plus courte.

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 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 famille 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) pourra 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?

Quelque soit le type de contrat de bail, en principe, il devra être écrit et contenir (**mentions obligatoires et donc celles qui doivent au minimum apparaître**) : l'objet = le logement loué en désignant les pièces en faisant partie ; l'identité complète du propriétaire et du locataire ; la date de prise de cours du bail, le montant du loyer hors charges.

Il faut également joindre certains documents au contrat de bail à savoir, l'éventuel état des lieux ainsi que les annexes obligatoires ainsi que l'annexe rédigée par le Gouvernement.

À 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) et, si il en existe, il faut indiquer les numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou de tout autre code d'identification. (4) Le loyer de référence ou l'intervalle de loyers tel que repris dans la grille indicative des loyers est disponible sur le site Bruxelles logement.

En Wallonie, les précisions sont les suivantes : (1) le type de bail doit être mentionné. (2) le montant et la nature des charges communes éventuelles et privatives (si forfaitaires) doivent être indiqués ainsi que leur caractère forfaitaire ou provisionnel. (3) Dans l'hypothèse où le bien se trouve dans un immeuble à habitations multiples, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, il faudra indiquer le mode de calcul des charges et la répartition effectuée. (4) la mention de l'existence de compteurs individuels ou collectifs. Doit être repris. (5) si le dernier certificat PEB est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué, il faudra indiquer sa date.

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 (= le bailleur) est tenu **de faire enregistrer** le contrat de bail dans les deux mois de sa signature.

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 dans ton intérêt de faire enregistrer le bail, même si ton bailleur manque à son obligation. En effet, par exemple, si l'appartement que tu loues est vendu, si le bail est enregistré, le nouveau propriétaire devra le respecter.



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

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 paie 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.

Le Gouvernement a également arrêté un modèle-type d'état des lieux (modèle non obligatoire) afin que les particuliers puissent mieux appréhender cette formalité.

À la fin du bail, un état des lieux de sortie sera réalisé après avoir quitté le logement mais avant de restituer les clés. Cependant, ce dernier n'est pas légalement obligatoire. À Bruxelles, il doit être fait au plus tard 1 mois après avoir quitté le logement.

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 éviers,...). 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 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 ?

À **Bruxelles**, l'article 220/1 du Code Bruxellois du logement a rendu **obligatoire** la souscription à une assurance incendie par le locataire pour tous les contrats signés à **partir du 1er novembre 2024**.

En **Wallonie**, la souscription à une assurance incendie est, quant à elle, **obligatoire depuis le 1er septembre 2018**.

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 bail de résidence principale, comment ça se passe?

♦ 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, 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 toi) 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. Attention, si ton logement se trouve en Wallonie, en tant que locataire, tu devras prévenir 3 mois et non 6 mois avant l'échéance. 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 tu veux (le locataire) mettre fin au contrat de bail avant l'écoulement des 9 ans, tu pourras le faire à tout moment, sans devoir exposer les motifs de ta décision, **moyennant un préavis de 3 mois**. Cependant, si tu y mets fin durant le premier triennat (=durant les trois premières années), tu seras redevable du paiement d'une indemnité **équivalent à 3 mois, 2 mois ou 1 mois selon que tu désires résilier anticipativement le bail la première année, la deuxième année ou la troisième année du triennat**.

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

1. T'informer par écrit que tu dois quitter le logement au moins 6 mois à l'avance pour motif d'occupation personnelle du bien ou celle d'un membre de sa famille visé par dans la législation (enfants adoptifs, ascendants, descendants, son conjoint, etc). Le bien devra être occupé effectivement dans l'année qui suit la fin du bail et ce, pour une durée de minimum durant deux années.
2. T'informer par écrit que tu dois quitter le logement au moins 6 mois à l'avance pour motif de travaux importants (reconstruction, transformation ou rénovation). Ton propriétaire peut le faire à la fin du premier et du deuxième triennat. Attention, il y a plusieurs conditions cumulatives à respecter. Cette possibilité est à différencier de la situation, plus technique, où le propriétaire du bien immeuble projette des travaux dans plusieurs logements contigus lui appartenant.
3. T'informer par écrit que tu dois quitter le logement au moins 6 mois à l'avance sans motif. Cependant, il devra te payer une indemnité si il te demande de quitter le logement à l'échéance du premier ou deuxième triennat. Cette indemnité s'élèvera 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.

Dans ces trois hypothèses, tu peux toi aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois (contre-préavis). Dans ce cas, tu ne devras verser aucune indemnité à ton propriétaire.

♦ Le bail de courte durée

Tu aimerais faire un contrat de bail pour une durée inférieure ou égale à 3 ans ? Sache que c'est possible !

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 à Bruxelles et 3 mois en Wallonie, **ne peut être interrompu anticipativement** et prend fin de plein droit à l'expiration de son terme (et sans que toi ou ton propriétaire ne doive informer l'autre par écrit que le contrat de bail prendra fin).

Si ton contrat de bail a une durée égale ou inférieure à 3 ans, les règles applicables varient en fonction de la localisation de ton logement :

En Wallonie, le bail de courte durée ne peut être prorogé (= prolongé) que 2 fois, par écrit et aux mêmes conditions que le bail initial. Attention, la durée totale de location ne peut être supérieure à 3 ans.

Si toi ou le propriétaire voulez mettre fin au contrat de bail à son échéance alors il faudra le faire au moins trois mois à l'avance. Par ailleurs, **tu** pourras y mettre fin à tout moment moyennant un préavis de 3 mois mais tu devras payer une indemnité équivalente à 1 mois de loyer. **Le propriétaire**, quant à lui, ne pourra mettre fin au bail de manière anticipative qu'après la première année de location et il devra te prévenir (préavis) 3 mois à l'avance et te payer une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

À Bruxelles, le bail de courte durée ne peut être prolongé qu'1 seule fois, par écrit et ce sera aux mêmes conditions que celles prévues dans ton bail initial. Comme en Wallonie, la durée totale de la location ne pourra pas être supérieure à 3 ans.

Si toi ou le propriétaire désirez mettre fin au contrat de bail à son échéance alors il faudra le faire au moins trois mois avant l'échéance du bail. **Tu** pourras arrêter ton bail à tout moment et sans motif mais tu devras informer par écrit le propriétaire au moins 3 mois à l'avance et tu devras lui payer une indemnité équivalente à 1 mois de loyer. En revanche, **ton propriétaire** ne pourra mettre fin au contrat qu'après la première année de ta location et seulement pour le motif d'occupation personnelle ou par un membre de sa famille (concernant l'identité de la personne, les règles du congé pour occupation personnelle d'un contrat de 9 ans s'appliquent). Il devra obligatoirement t'en informer par écrit et ce, au moins 3 mois à l'avance et il devra te payer une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

À Bruxelles et en Wallonie, à la fin du contrat de bail, si ni toi ni ton propriétaire n'avez informé l'autre partie au moins trois mois à l'avance que vous vouliez mettre un terme au contrat de bail et que tu continues à habiter dans le logement sans que ton propriétaire ne te dise rien alors le bail deviendra un 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 d'un an, mais avec le propriétaire vous pouvez convenir ensemble d'une durée inférieure. Ce bail peut être prorogé/renouvelé.

En Wallonie, sauf si vous vous mettez d'accord avec le propriétaire pour que le bail ait une durée inférieure, le bail sera conclu pour une durée d'un an. Dans tous les cas, **ton contrat se terminera automatiquement à la date de fin prévue** sans que ton propriétaire ou toi ne deviez envoyer un préavis. Toutefois, tu pourras y mettre fin, à tout moment, moyennant un préavis de 2 mois et le versement d'une indemnité de trois mois de loyer. Attention, il faudra absolument que ton préavis soit donné maximum le 15 mars. Cependant, il est possible pour toi d'éviter de devoir payer ces indemnités si tu rentres dans les conditions prévues dans la législation.

A Bruxelles, Afin de mettre fin à un contrat de bail étudiant avant son échéance, tu **devras informer par écrit** le propriétaire de ton logement de ta volonté de mettre fin au contrat de bail au moins deux mois à l'avance et ne devra pas payer d'indemnité. Si ton bail arrive à son échéance, tu ne devras pas envoyer préavis. **Ton propriétaire** peut, quant à lui, mettre fin au contrat en te prévenant par écrit au moins 3 mois avant l'échéance du contrat. Il t'est également possible de mettre fin au contrat de bail **avant ton entrée dans les lieux** (au moins 1 mois avant l'entrée dans les lieux) si tu démontres de justes motifs (échec en seconde session, refus d'inscription dans un établissement scolaire, ...). Dans ce cas, tu devras quand même

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.

Si la situation ne s'arrange pas, tu peux (ou tes parents si tu es mineur) également soit faire une demande de conciliation au juge de paix soit le saisir de l'affaire par voie de requête déposée au greffe de la Justice de paix du lieu du bien loué. En effet, en matière de bail, c'est le code postal du bien loué qui détermine la compétence du juge de paix. Tu peux également envisager une médiation en faisant appel à un médiateur agréé mais attention car cela coûte de l'argent ! Si aucune de ces démarches amiables ne fonctionnent, le juge de paix prendra une décision par voie de jugement.

Dispositions légales

Articles 1708 à 1762 bis du Code civil ;

En Wallonie : Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;

À Bruxelles : Code Bruxellois du logement .

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.atelierdroitssociaux.be— Permanences téléphoniques les Lundi de 13h à 16h, Jeudi de 9h à 12h et de 13h à 16h, Vendredi de 9h à 12h, Ou Sur place (sans rdv) : Lundi de 16h à 20h, Jeudi de 9h à 12h et 13h à 16h, Vendredi, 9h à 12h

Info-Conseils Logement : permanence générale de 09h00 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

Site de Bruxelles Logement : tu pourras trouver des informations pour les logement se trouvant sur le territoire de Bruxelles ainsi que des exemples de renon et de congé (pour arrêter le contrat de bail).

Ces thèmes pourraient également t'intéresser :

- ◇ L'aide sociale :
« Pouvoir subvenir à mes besoins »
- ◇ 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 du Laveu 63
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 Emile Féron 153
1060 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 Alfred De fontaine, 17
6ème 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)

