



ELÉMENTS ESSENTIELS EN MATIÈRE DE BAUX DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Rocco Spagnuolo, avocat au barreau de Bruxelles, spagnuolo@dsavocats.com

8 octobre 2015



TABLE DES MATIERES

- I. CADRE LEGAL
- II. DEBUT DU BAIL
- III. ELEMENTS FINANCIERS
- IV. DUREE DU BAIL
- V. EXECUTION DU BAIL
- VI. FIN DU BAIL
- VII. LITIGES



I. CADRE LEGAL

- Loi du 20 février 1991 sur les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.
- Complète le code civil
- Protection du logement
- Loi impérative



II. DEBUT DU BAIL

- Contrat écrit
- Enregistrement gratuit par le bailleur
- Annexes:
 - Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.
 - Arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section II du code civil
 - Etat des lieux d'entrée
- PEB – Pas une annexe obligatoire mais doit être à disposition du locataire
- Garantie locative
- Formalités d'entrée

II. DEBUT DU BAIL

Formalités d'entrée

- Remise des clés
- Etat des lieux d'entrée
 - Contradictoire
 - Conseil: par expert commun à frais partagés
 - Constatations de l'expert lient les parties
 - Vérifier les index des compteurs
 - A défaut d'état des lieux d'entrée → voir état des lieux de sortie






III. ELEMENTS FINANCIERS DU BAIL

- Le loyer
- Indexation
 - Légale ne doit pas être prévue au contrat
 - Une fois/an à la date d'anniversaire du bail
 - Formule légale:

$$\frac{\text{Loyer} \times \text{index date anniversaire du bail}}{\text{index mois précédent celui de la signature du bail}}$$
 - Le bailleur doit en faire la demande et on ne peut remonter à plus de trois mois en arrière
 - Il faut exclure par écrit l'adaptation du loyer
- Révision à la demande du bailleur en justice de paix – 2 hypothèses
 - Si circonstances nouvelles + si loyer est inférieur de 20%
 - Si justifiée par augmentation d'au moins 10% suite à des travaux dans le bien loué
- Mais aussi des charges...

III. ELEMENTS FINANCIERS DU BAIL CHARGES

- 
- Principe des charges réelles
 - Prescription de 5 ans - Recommandé de contestation obligatoire
 - Différence entre forfait et provision
 - Provision : paiements intermédiaires qui sont adaptés lors de l'élaboration des décomptes finaux
 - Forfait : bailleur ne peut pas réclamer plus mais le preneur peut démontrer que le forfait est trop haut
 - Vérifier les charges privatives
 - Vérifier les charges communes - Attention aux frais de copropriété
 - Précompte immobilier jamais à charge du preneur

III. ELEMENTS FINANCIERS DU BAIL GARANTIE LOCATIVE



- Forme au choix du preneur :
 - Compte individualisé ouvert au nom du preneur – 2 mois maximum
 - Garantie bancaire – 3 mois maximum

- Privilège du bailleur

- Restitution du principal + intérêts
 - Accord des parties
 - Décision judiciaire ou arbitrale



IV. DUREE DU BAIL

- Principe : durée de 9 ans
- Exceptions:
 - Bail de courte durée
 - Baux dont la durée est supérieure à 9 ans – acte notarié
 - Baux à vie -acte notarié
- Prorogation pour circonstances exceptionnelles

IV. DUREE DU BAIL CONGE



- Principe du congé – un bail ne se termine pas automatiquement
- Notifier la fin du bail – A défaut le bail est prorogé pour une nouvelle période de 3 ans
- Modalités du congé
 - Forme : préférable par recommandé (preuve)
 - Calcul : commence le 1^{er} du mois qui suit la date de réception du congé par l'autre partie

IV. DUREE DU BAIL CLAUSE DIPLOMATIQUE



- Permet au preneur de quitter les lieux
 - Sans préavis
 - Sans indemnité
 - A tout moment
 - S'il doit rentrer dans son pays

- Doit être prévue par le bail

IV. DUREE DU BAIL BAUX DE COURTE DUREE



- Durée
 - Maximum 3 ans
 - Maximum 2 baux successifs – durée cumulée de 3 ans – A défaut, le bail est réputé avoir été conclu *ab initio* pour 9 ans
 - Si le locataire se maintient dans les lieux, le bail est réputé avoir été conclu *ab initio* pour 9 ans

- Pas de résiliation anticipée sauf si prévue par le bail

IV. DUREE DU BAIL BAUX DE 9 ANS



- Enregistrement
- Faculté de résiliation anticipée ouverte au preneur
 - A tout moment moyennant un congé de 3 mois
 - Si départ en cours de 1^{ère}, 2^{ème} ou 3^{ème} année, indemnité à régler au bailleur de 3, 2 ou 1 mois
 - Si départ à dater de la quatrième année, pas d'indemnité
 - Si pas d'enregistrement, à tout moment sans préavis ni indemnité (attention abus de droit)
 - Impérative – ne peut pas être supprimée

IV. DUREE DU BAIL BAUX DE 9 ANS

- Facultés de résiliation anticipées ouvertes au bailleur:
 - Supplétif – Peuvent être supprimées dans le bail
 - Occupation personnelle
 - A tout moment
 - Moyennant un préavis de 6 mois et sans indemnité
 - Conditions :
 - Personnelle ou par une personne déterminée par la loi
 - Pendant 2 ans
 - Début dans l'année de la restitution des lieux



IV. DUREE DU BAIL BAUX DE 9 ANS

- Facultés de résiliation anticipées ouvertes au bailleur (suite) :
 - Gros travaux
 - A l'anniversaire de chaque triennat (exception si plusieurs logements dans même immeuble)
 - Moyennant un congé de 6 mois
 - Sans indemnité
 - Conditions
 - Affectent le corps du logement
 - Coût des travaux entre 36 et 24 mois de loyer
 - Début dans les 6 mois de la restitution des lieux – fin dans les 24 mois
 - Documents utiles doivent être produits par le bailleur

IV. DUREE DU BAIL BAUX DE 9 ANS

- Facultés de résiliation anticipées ouvertes au bailleur (suite) :
 - Non respect du motif
 - Indemnité forfaitaire et incompressible de 18 mois de loyer
 - Sauf circonstance exceptionnelle
 - Congé sans motif
 - A l'anniversaire de chaque triennat
 - Moyennant une indemnité de neuf ou six mois de loyer selon que le bail s'achève à la fin du premier ou du second triennat
- Contre préavis de 1 mois



V. EXECUTION DU BAIL



- Obligations principales du bailleur
 - Obligation de délivrance
 - Faire toutes les réparations autres que locatives
 - Jouissance paisible

- Obligations principales du preneur
 - Payer le loyer
 - User des lieux en bon père de famille
 - Garnir les lieux loués

- Transmission des lieux loués

V. EXECUTION DU BAIL TRANSMISSION DES LIEUX LOUÉS



- Bail enregistré avant acquisition
 - Acquéreur doit respecter le bail

- Bail non enregistré
 - Occupation de plus de 6 mois - délais de congé sont aménagés
 - Congé dans les trois mois de l'acquisition
 - Préavis de 3 mois sans indemnité

 - Occupation de moins de 6 mois :
 - Ni préavis ni indemnité
 - Recours contre ancien bailleur

VI. FIN DU BAIL

➤ Formalités de sortie

➤ Document de remise des clés signé par les deux parties

➤ Etat des lieux de sortie

➤ Dégâts locatifs sauf vétusté

➤ Conseil expert → voir état des lieux d'entrée

➤ Présomption si pas d'état des lieux d'entrée : lieux présumés être restitués comme ils ont été délivrés



VII. LITIGES

- Juge de Paix
- Arbitrage si clause compromissoire dans le bail





MERCI POUR VOTRE ATTENTION