

Le loyer

Le loyer est le prix demandé par le propriétaire. Il est fixé librement **mais** ne peut pas être modifié.



Le loyer peut être adapté au coût de la vie (= indexation) **une fois par an** à la date anniversaire du bail

(sur base d'une formule **prévues par la loi**).

Les charges

En plus du loyer, vous devez payer :

- 1) Vos consommations personnelles : eau, gaz et électricité.
- 2) Des **charges**.

Cela comprend :

- ▶ L'entretien et l'électricité des communs, l'ascenseur, etc.
- ▶ Les consommations quand c'est le propriétaire qui paie à la compagnie (provision ou forfait)

Provision = une somme d'argent **revue chaque année** ; vous payez ce que vous consommez réellement.

Forfait = une somme **fixe**.

L'état des lieux

C'est une **description** en détail de l'**état du logement** (fissures aux murs, taches d'humidité, état des châssis, sanitaires, installation électrique et chauffage, etc.) **datée et signée** par le propriétaire et le locataire. Vous recevez un exemplaire à garder précieusement.

L'état des lieux est **obligatoire**. Il doit être enregistré et fait de façon détaillée.



Mentionnez tous les défauts que vous voyez, le propriétaire ne pourra pas vous les reprocher par la suite!

Les fiches disponibles

Démarches

- 1 - La recherche d'un logement
- 2 - La visite et l'installation
- 3 - Le bail et la location
- 4 - L'assurance Incendie
- 5 - Le code du logement

Risques

- 6 - Le logement et la santé
- 7 - Le ramonage
- 8 - L'humidité
- 9 - L'entretien et les réparations
- 10 - Les dangers du CO

Pour mieux vivre

- 11 - Économie d'eau et d'énergie

Cette fiche est disponible dans les langues suivantes :

albanais	farsi
anglais	français
arabe	russe
espagnol	turc

Adaptation sur base des brochures réalisées par le CIRE et Convivence/Samenleven.

Mise à jour : Avril 2007

Mise en page et adaptation : Alix Francart

Dessins : Thomas De Coster

Éditrice responsable : Frédérique Mawet

Coordination et Initiatives pour et avec les Réfugiés et Étrangers

Rue du Vivier, 80-82 B - 1050 Bruxelles

+322/629.77.10

<http://www.cire.be/>

cire@cire.irisnet.be

Avec l'appui de la Région de Bruxelles-Capitale

Démarches

FICHE N°3

BAIL ET LOCATION

Français



LOCATION LOGEMENT



Astuce !

Prenez la même fiche dans votre langue, pour apprendre le vocabulaire.

C.I.R.É.



Le Bail

C'est un **contrat** entre un propriétaire (aussi appelé le bailleur) et un locataire pour la location d'un logement.

A partir de 25/04/2007, le **bail écrit est obligatoire** (la loi a été modifiée).

Dans ce bail, il faut mentionner :

- ▶ l'adresse du logement à louer,
- ▶ le prix du loyer,
- ▶ le nom et l'adresse du propriétaire et sa signature,
- ▶ le nom du locataire et sa signature,
- ▶ la date à laquelle commence la location.



En plus, le propriétaire doit ajouter une « **annexe standard** » (la même pour tout le monde) dans laquelle on explique les principales dispositions de loi sur les baux et les normes de salubrité régionales (le minimum de confort et de salubrité que doit avoir votre logement selon le code du logement de chaque Région).

La durée du bail

- ▶ **Soit de courte durée** : maximum 2 contrats sur une période de 3 ans.

(Par exemple : vous avez un premier contrat d'un an et puis un contrat de 2 ans. Ou, un premier contrat d'un an et ensuite un 2ème contrat d'un an. Après ces 2 contrats, vous passez automatiquement à un bail de 9 ans)

- ▶ **Soit de longue durée, 9 ans.**



Le propriétaire est obligé d'enregistrer le bail écrit.

La garantie locative

Aussi appelée "**caution**", elle sert à payer le propriétaire si vous faites de **dégâts** dans son logement.

Le propriétaire la récupère aussi si vous n'avez pas payé votre loyer ou des factures qu'il a reçu à votre place (eau, gaz, électricité, ...).

S'il n'y a eu aucun problème, le **locataire récupère l'argent et les intérêts** en quittant le logement.

La garantie doit être déposée sur un **compte bloqué à la banque** au nom du propriétaire et du locataire.

La garantie peut être constituée de **3 manières** :

- ▶ vous bloquez la **totalité de la somme** à la banque : dans ce cas, la garantie ne dépasse pas **2 mois de loyer** (sans charges)
- ▶ vous n'avez pas la totalité de la somme : vous pouvez payer des **mensualités** constantes à la banque (le même montant chaque mois) durant minimum 1 an (si le bail est d'un an) et maximum 3 ans (si le bail est de 3 ans ou plus). Dans ce cas, la garantie sera de **3 mois de loyer** (sans charges).
- ▶ **via votre CPAS** : celui-ci conclue un contrat avec la banque. La banque donne au propriétaire une garantie bancaire de **3 mois de loyer**. Le propriétaire ne sait pas que le CPAS intervient dans votre garantie.

La résiliation du bail

C'est l'**interruption du contrat** avant la date prévue.



Il faut **toujours** envoyer un **préavis** (= lettre recommandée pour annoncer votre départ) **même si c'est la fin du bail.**

Exemple : Votre bail se termine le 31 décembre, votre propriétaire doit avoir reçu votre préavis pour le 30 septembre au plus tard.

Le locataire et le propriétaire peuvent toujours s'arranger à "l'amiable" (= un accord qui convient aux deux parties).

La résiliation par le locataire

Pour un bail de 9 ans

À tout moment, **MAIS** il faut **toujours 3 mois de préavis** et vous devez payer :

- la 1ère année : **3** mois d'indemnité,
- la 2ème année : **2** mois d'indemnité,
- la 3ème année : **1** mois d'indemnité.

Pour un bail de courte durée

Ce contrat ne peut **pas être interrompu**, sauf si c'est prévu dans le bail ou arrangé à l'amiable.

La résiliation par le propriétaire

Pour un bail de 9 ans

Il doit vous prévenir **6 mois à l'avance par écrit** (= 6 mois de préavis) :

- ▶ Pour une occupation personnelle (à tout moment),
- ▶ Pour travaux de rénovation (tous les 3 ans).

Pour un bail de courte durée

Ce contrat ne peut **pas être interrompu**, sauf si c'est prévu dans le bail ou arrangé à l'amiable.

Et si le propriétaire vous demande l'argent « **cash** », de la main à la main ?

Cette pratique est courante, mais illégale. Si on n'a pas le choix, il faut exiger un **reçu signé par le propriétaire**, avec la **date**, indiquant la mention « **pour garantie locative** ».



Vous avez le droit de demander au propriétaire, par lettre recommandée, de bloquer l'argent à la banque. S'il ne le fait pas, il est obligé de vous payer des intérêts plus importants au moment de votre départ du logement.