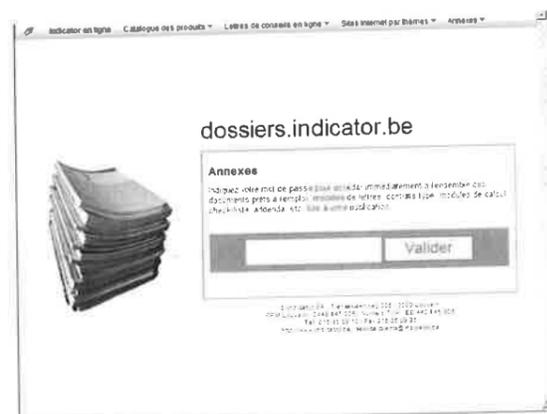




SITE WEB EN LIEN AVEC CETTE PUBLICATION

Avec le site Web <http://dossiers.indicator.be>, vous avez un accès immédiat à l'ensemble des documents prêts à l'emploi, modèles de lettres, contrats-types, modules de calcul, check-lists, etc. liés à cette publication.



Pour la version électronique des documents, rendez-vous sur

<http://dossiers.indicator.be>

Votre mot de passe

MNZ283

Tous droits réservés.

Aucune partie de cet ouvrage ne peut être reproduite, mise en mémoire dans un fichier automatisé ou publiée sous quelque forme ou de quelque façon que ce soit, par des moyens mécaniques ou électroniques, par des procédés de photocopie ou de photographie, ou de toute autre manière, sans l'autorisation écrite préalable de l'éditeur. Les auteurs, la rédaction et la maison d'édition veillent à la fiabilité des informations lesquelles ne sauraient toutefois engager leur responsabilité.

Photo : ©iStockphoto.com

Rédaction mise à jour au 24 avril 2018
Sixième édition - Première impression - E06P1

D/2018/6040/39
ISBN 978-94-6135-669-7

WABREPDS

Table des matières

Introduction

Partie 1. Pour mettre en location un bien, quelles formalités faut-il accomplir ?

1. Quels sont les documents à prévoir ?	3
1.1. Une attestation de propriété ?	3
1.2. Un certificat de performance énergétique ?	3
1.2.1. Qu'en est-il en Région bruxelloise ?	4
1.2.2. Qu'en est-il en Région wallonne ?	4
1.2.3. Qu'en est-il en Région flamande ?	4
1.2.4. Quelle est la durée de validité d'un certificat de performance énergétique ?	4
1.3. Une attestation de conformité de l'installation électrique ?	5
1.4. Une attestation d'entretien de la chaudière ?	5
1.5. Une attestation de sol ?	6
1.6. Un permis ?	6
1.6.1. D'urbanisme ?	6
1.6.2. De location ?	6
2. État du bien	7
2.1. Le bien doit-il être meublé ?	7
2.2. Les conditions sont-elles strictes quant à l'état du bien ?	7
2.3. Et si ces conditions élémentaires ne sont pas respectées ?	7
2.4. Le locataire souhaite louer et rénover mon bien délabré ?	8
2.4.1. Jusqu'au 1 ^{er} septembre 2018 en Wallonie et nouvel ordre en Flandre	8
2.4.2. À Bruxelles, suite à la réforme	8
2.5. Faut-il équiper le bien loué de détecteurs de fumée ?	9
2.5.2. En Région bruxelloise	10
2.5.3. En Région flamande	11
2.6. Particularité en Région bruxelloise en cas de travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique du logement	12

3. Publicité	13
3.1. Obligation de mentionner le loyer, les charges et les mentions du certificat de performance énergétique dans toute annonce	13
3.2. Un candidat locataire marque son accord sur le loyer affiché, suis-je engagé ?	14
3.3. Obligation supplémentaire de publicité pour les locations de plus de neuf ans ?	14
4. Choix du futur locataire	15
4.1. Dans quelle mesure puis-je protéger mon bien ?	15
4.2. Dans quelle mesure la vie privée du locataire est-elle protégée ?	15
4.3. Quelles informations préalables puis-je obtenir ?	15
4.4. Quelles informations sont essentielles ?	16
4.5. Quelles sont les informations délicates à obtenir ?	16
4.5.1. Le numéro d'inscription au registre national	16
4.5.2. Le certificat de bonne vie et mœurs	16
4.5.3. L'état du compte bancaire	16
4.5.4. La fiche de salaire	17
4.6. Le locataire peut-il posséder des animaux dans le bien loué ?	17
4.7. Puis-je connaître le passé de l'amateur en tant que locataire ?	18
4.8. Puis-je être exigeant dans mon choix et mes conditions ?	18

Partie 2. Signer et conclure un contrat de bail de résidence principale

1. Qu'est-ce qu'un contrat de bail ?	19
2. Qu'est-ce qu'un contrat de bail de résidence principale ? Pourquoi cette qualification est-elle importante ?	20
2.1. Qu'entend-on par logement affecté à la résidence principale du locataire ?	20
2.2. Peut-on considérer la location d'une caravane, d'une péniche, d'une yourte comme étant un logement affecté à la résidence principale ?	21
2.3. Qu'en est-il de l'accord du propriétaire quant à l'affectation du logement à titre de résidence principale ?	21
2.3.1. Si le locataire installe sa résidence principale dans le logement dès la conclusion du bail ?	21
2.3.2. Si le locataire installe sa résidence principale dans le logement en cours de bail ?	21
2.3.3. Est-il possible d'interdire l'affectation à titre de résidence principale ?	22

3. Publicité	13
3.1. Obligation de mentionner le loyer, les charges et les mentions du certificat de performance énergétique dans toute annonce	13
3.2. Un candidat locataire marque son accord sur le loyer affiché, suis-je engagé ?	14
3.3. Obligation supplémentaire de publicité pour les locations de plus de neuf ans ?	14
4. Choix du futur locataire	15
4.1. Dans quelle mesure puis-je protéger mon bien ?	15
4.2. Dans quelle mesure la vie privée du locataire est-elle protégée ?	15
4.3. Quelles informations préalables puis-je obtenir ?	15
4.4. Quelles informations sont essentielles ?	16
4.5. Quelles sont les informations délicates à obtenir ?	16
4.5.1. Le numéro d'inscription au registre national	16
4.5.2. Le certificat de bonne vie et mœurs	16
4.5.3. L'état du compte bancaire	16
4.5.4. La fiche de salaire	17
4.6. Le locataire peut-il posséder des animaux dans le bien loué ?	17
4.7. Puis-je connaître le passé de l'amateur en tant que locataire ?	18
4.8. Puis-je être exigeant dans mon choix et mes conditions ?	18

Partie 2. Signer et conclure un contrat de bail de résidence principale

1. Qu'est-ce qu'un contrat de bail ?	19
2. Qu'est-ce qu'un contrat de bail de résidence principale ? Pourquoi cette qualification est-elle importante ?	20
2.1. Qu'entend-on par logement affecté à la résidence principale du locataire ?	20
2.2. Peut-on considérer la location d'une caravane, d'une péniche, d'une yourte comme étant un logement affecté à la résidence principale ?	21
2.3. Qu'en est-il de l'accord du propriétaire quant à l'affectation du logement à titre de résidence principale ?	21
2.3.1. Si le locataire installe sa résidence principale dans le logement dès la conclusion du bail ?	21
2.3.2. Si le locataire installe sa résidence principale dans le logement en cours de bail ?	21
2.3.3. Est-il possible d'interdire l'affectation à titre de résidence principale ?	22

2.3.4. Et si le bien affecté à la résidence principale du locataire change d'affectation en cours de bail ?	22
2.3.5. Le sous-locataire est-il automatiquement protégé par la loi sur le bail de résidence principale ?	22
2.3.6. Le locataire est une commune, un CPAS, une société à finalité sociale : peut-on envisager de parler de bail de résidence principale ?	22
2.3.7. Et si le preneur est une société qui loue pour le compte de son administrateur délégué, de son gérant ?	23
2.3.8. Que se passe-t-il si la loi sur le bail de résidence principale n'est pas applicable ?	23
3. Quelles conditions de forme sont importantes ?	24
3.1. Faut-il un contrat écrit ou un simple engagement verbal suffit-il ?	24
3.1.1. Jusqu'au 1 ^{er} septembre 2018 en Wallonie et nouvel ordre en Flandre	24
3.1.2. En Région de Bruxelles-Capitale	24
3.2. Quelles sont les mentions essentielles du contrat de bail de résidence principale ?	25
3.2.1. Jusqu'à l'entrée en vigueur des nouvelles règles, pour les baux de résidence principale, en Régions wallonne et flamande	25
3.2.2. Depuis le 1 ^{er} janvier 2018, en Région bruxelloise, pour tous les baux d'habitation	25
3.2.3. À dater du 1 ^{er} septembre 2018 en Wallonie	25
3.3. Combien d'exemplaires originaux sont obligatoires ? Pour un bail de résidence principale, au minimum trois !	25
3.4. Un simple écrit ou un acte notarié ?	26
3.5. Dans quelle langue dois-je établir le contrat de bail ?	26
3.6. Annexes ?	26
4. Quelle est la durée d'un bail de résidence principale ?	28
4.1. Règle générale : neuf années	28
4.1.1. Quand débute la période de neuf ans ?	28
4.1.2. Comment expire la période de neuf ans ?	28
4.1.3. Et si aucune des parties ne manifeste son intention de mettre fin au bail ?	29
4.1.4. Attention particulière pour les anciens baux quant à la durée ?	29
4.2. Bail de courte durée (maximum trois ans ou moins)	30
4.2.1. Faut-il un bail écrit ?	30
4.2.2. Puis-je signer plusieurs baux successifs de trois ans avec le même propriétaire ou locataire ?	30
4.2.3. Et si aucune des parties ne manifeste son intention de mettre fin au bail ?	30

4.2.4.	À l'expiration de mon bail de courte durée, puis-je convenir d'un bail de six ans ?	31
4.2.5.	Nouveautés à Bruxelles	31
4.3.	Bail de longue durée (plus de neuf ans)	31
4.3.1.	Quelle est la durée d'un bail de longue durée ?	32
4.3.2.	Faut-il un écrit ?	32
4.4.	Bail à vie	32
4.4.1.	Utilité d'un bail à vie ?	32
4.4.2.	Faut-il un écrit ?	33
5.	Qui peut conclure et signer le bail ?	34
5.1.	Qui est le bailleur ?	34
5.1.1.	Le propriétaire	34
5.1.2.	L'usufruitier	34
5.1.3.	Pluralité de propriétaires	34
5.1.4.	Propriétaires mariés	34
5.1.5.	Une société propriétaire	35
5.2.	Qui est le locataire ?	35
5.2.1.	Un seul locataire	35
5.2.2.	Pluralité de locataires	35
5.2.3.	Locataires mariés	36
5.2.4.	Locataires cohabitants légaux	36
5.2.5.	Locataires en concubinage (union libre)	36
5.2.6.	Une société locataire	36
6.	Quels sont les éléments financiers ?	37
6.1.	Le loyer est-il fixé librement ?	37
6.1.1.	En principe : oui	37
6.1.2.	Mais...	37
6.1.3.	La grille indicative des loyers en Région bruxelloise	37
6.2.	Indexation du loyer	38
6.2.1.	Tous les baux sont-ils concernés par l'indexation du loyer ?	38
6.2.2.	Quand le loyer est-il indexé ?	38
6.2.3.	L'indexation est-elle automatique ?	38
6.2.4.	Le locataire refuse de payer le montant de l'indexation ?	39
6.2.5.	Comment calculer l'indexation ?	39
6.3.	La révision du loyer	40
6.3.1.	Quand le loyer peut-il être révisé ?	40
6.3.2.	À quelles conditions le loyer peut-il être révisé ?	41

4.2.4.	À l'expiration de mon bail de courte durée, puis-je convenir d'un bail de six ans ?	31
4.2.5.	Nouveautés à Bruxelles	31
4.3.	Bail de longue durée (plus de neuf ans)	31
4.3.1.	Quelle est la durée d'un bail de longue durée ?	32
4.3.2.	Faut-il un écrit ?	32
4.4.	Bail à vie	32
4.4.1.	Utilité d'un bail à vie ?	32
4.4.2.	Faut-il un écrit ?	33
5.	Qui peut conclure et signer le bail ?	34
5.1.	Qui est le bailleur ?	34
5.1.1.	Le propriétaire	34
5.1.2.	L'usufruitier	34
5.1.3.	Pluralité de propriétaires	34
5.1.4.	Propriétaires mariés	34
5.1.5.	Une société propriétaire	35
5.2.	Qui est le locataire ?	35
5.2.1.	Un seul locataire	35
5.2.2.	Pluralité de locataires	35
5.2.3.	Locataires mariés	36
5.2.4.	Locataires cohabitants légaux	36
5.2.5.	Locataires en concubinage (union libre)	36
5.2.6.	Une société locataire	36
6.	Quels sont les éléments financiers ?	37
6.1.	Le loyer est-il fixé librement ?	37
6.1.1.	En principe : oui	37
6.1.2.	Mais...	37
6.1.3.	La grille indicative des loyers en Région bruxelloise	37
6.2.	Indexation du loyer	38
6.2.1.	Tous les baux sont-ils concernés par l'indexation du loyer ?	38
6.2.2.	Quand le loyer est-il indexé ?	38
6.2.3.	L'indexation est-elle automatique ?	38
6.2.4.	Le locataire refuse de payer le montant de l'indexation ?	39
6.2.5.	Comment calculer l'indexation ?	39
6.3.	La révision du loyer	40
6.3.1.	Quand le loyer peut-il être révisé ?	40
6.3.2.	À quelles conditions le loyer peut-il être révisé ?	41

6.4.	Charges et taxes	42
6.4.1.	Les charges	42
6.4.2.	Précompte immobilier : à charge du propriétaire ou du locataire ?	42
6.4.3.	Frais d'un agent immobilier ?	43
6.5.	Garantie locative	43
6.5.1.	Est-elle obligatoire ?	43
6.5.2.	Quel montant et quel type de garantie locative sont prévus par la loi ?	43
6.5.3.	Quand et comment la garantie est-elle remboursée au locataire ?	44
6.5.4.	Est-il possible de convenir d'autres modalités de constitution de la garantie locative ?	44

7. Quelles sont les annexes obligatoires au contrat de bail ? 45

7.1.	Un état des lieux	45
7.1.1.	Est-il obligatoire ? Qui en assume la charge financière ?	45
7.1.2.	Quand doit-il être dressé ?	45
7.1.3.	Faut-il recourir aux services d'un expert ?	45
7.1.4.	Doit-il être détaillé ?	46
7.1.5.	Une des parties refuse de procéder à l'état des lieux ?	46
7.1.6.	Le bail est terminé, que se passe-t-il ?	46
7.1.7.	Et si aucun état des lieux n'a été dressé ?	46
7.2.	Les autres annexes obligatoires	47

8. Lorsque le bail est signé, quelles formalités d'ordre fiscal ne faut-il pas oublier ? 48

8.1.	Qui doit faire enregistrer le bail ?	48
8.2.	Pourquoi faire enregistrer le bail ?	48
8.3.	Dois-je faire enregistrer les annexes ?	48
8.4.	Comment dois-je faire enregistrer mon bail ?	48
8.5.	Quand dois-je faire enregistrer mon bail ?	49
8.6.	Qui doit faire enregistrer le bail ?	49
8.7.	Où dois-je faire enregistrer le bail ?	49
8.8.	À qui en incombent les frais ?	49
8.9.	Quelles sont les sanctions civiles si je ne fais pas enregistrer mon bail ?	49