

NOTICE EXPLICATIVE POUR L'UTILISATION DU CONTRAT -TYPE DE LOCATION

Introduction

Le contrat de bail relatif à la résidence principale du locataire est régi par des dispositions impératives qu'il n'est pas possible d'examiner en détail dans le cadre de la présente notice.

En cas de litige à propos du présent contrat, il faut s'adresser au juge de paix du lieu où est situé le bien loué. Il existe une procédure gratuite de conciliation devant ce même juge.

Ce contrat-type n'est pas adapté au bail de plus de 9 ans, au bail conclu pour la vie du locataire, ni au bail de rénovation par lequel le locataire s'engage à effectuer des travaux dans le bien loué. Dans ce cas, mieux vaut consulter un spécialiste.

Destination du bien loué

Le fait que le locataire déduise ne fût-ce qu'une partie du loyer comme frais professionnel rend tout le loyer net (\pm 60% du loyer annuel) imposable au lieu du seul revenu cadastral. Cela entraîne une augmentation de l'impôt dû par le bailleur.

S'il est précisé quelle est la partie du loyer qui correspond à l'usage professionnel et si le bail est enregistré, l'augmentation d'impôt sera réduite à ce qui correspond à la part nette du loyer professionnel.

Si le locataire ne respecte pas cette clause du bail, il est tenu d'indemniser le bailleur pour toute augmentation d'impôt que cela aurait entraîné.

Il est indispensable que le bail soit enregistré pour que cette clause soit opposable au fisc. Si les parties ne remplissent pas cette formalité, le bailleur risque d'être imposé sur la totalité du loyer net.

Etat du bien loué

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité comme établies par les autorités fédérales ainsi que par la Région où le bien est situé - voir l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007 qui sera obligatoirement jointe au contrat de bail. Il est interdit de déroger à ces exigences minimales.

Si toutefois le bien ne répond pas à ces exigences, le locataire a le choix :

- soit, il souhaite rester dans le bien et le propriétaire doit faire les travaux nécessaires, éventuellement avec une diminution du loyer;
- soit, il choisit la résiliation du contrat, éventuellement assortie de dommages et intérêts.

Durée

Le contrat-type propose deux options A et B (cochez dans le contrat l'option adéquate). La loi prévoit en effet une durée de 9 ans pour les baux (option A) en laissant aux parties la possibilité de conclure un contrat pour une durée moindre pour autant qu'elle ne dépasse pas 3 ans (option B).

Dans l'option A, il est fait mention des possibilités de résiliation anticipée dont disposent les parties pour un bail de 9 ans.

Dans l'option B, la durée du bail ne peut en aucun cas excéder 3 ans, même en cas de prorogation (exemple : un bail conclu pour une durée de 2 ans ne peut être prorogé que pour 1 an au maximum).

Par ailleurs, le bail de courte durée ne peut être prorogé qu'une seule fois (par exemple, un bail d'un an peut être prorogé pour un an mais après ces deux années, il n'y a plus de prorogation possible).

Loyer

Pour indexer un contrat de bail d'immeuble à usage de résidence principale du locataire, il y a lieu d'appliquer l'indice santé.

La garantie

Le bailleur n'est pas légalement obligé de demander une garantie mais la plupart des propriétaires l'exigent pour se prémunir contre les manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement du loyer, des charges, entretien du bien loué,...).

Au choix du locataire, la garantie est possible sous 3 formes:

- un compte individualisé ouvert au nom du locataire : la garantie ne peut alors excéder 2 mois de loyer.

- une garantie bancaire permettant le paiement de la garantie à la banque par tranches: dans ce cas la garantie ne peut excéder 3 mois de loyer.
 - une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière: la garantie ne peut alors excéder 3 mois de loyer. Si vous souhaitez cette forme de garantie, adressez-vous au CPAS.
- L'institution financière attestera, par le biais d'un formulaire fixé par arrêté royal, vis-à-vis du propriétaire que la garantie est octroyée.

Charges

Au cas où il s'avérerait difficile ou impossible de déterminer les charges réelles, les parties peuvent prévoir un système de charges forfaitaires. Dans ce cas, il faudra biffer les dispositions de l'article 5.

Taxes et impôts

Le précompte immobilier ne peut légalement pas être mis à charge du locataire.

Enregistrement

Ce contrat doit être enregistré endéans les 2 mois de sa signature. L'enregistrement est gratuit. L'obligation repose sur le bailleur. Il doit s'adresser au bureau d'enregistrement du lieu où se situe l'immeuble (consultez : <http://annuaire.fiscus.fgov.be> ou la ligne d'information du SPF Finances au 02/572 57 57).

Si le bailleur ne respecte pas cette obligation, il s'expose à une amende. De plus, tant que le bail n'est pas enregistré, le locataire peut mettre fin au contrat sans préavis ni indemnité.

Attention : ces sanctions ne seront applicables qu'à partir du 01/07/2007.

Assurances

Les dégâts causés par un incendie sont souvent très importants. Or, le locataire est tenu de restituer le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, sauf s'il prouve que les dégâts sont survenus sans faute de sa part. Cette preuve étant souvent difficile à apporter, il est nécessaire de s'assurer contre le risque d'incendie.

Etat des lieux

Si aucun état des lieux n'est établi au début du bail, la loi prévoit que le bien loué est présumé être dans le même état à la fin du bail que lors de l'entrée du locataire dans les lieux. Une preuve contraire peut être apportée mais sera souvent très difficile à fournir.

Modifications au bien loué

Il est toujours prudent de se réserver une preuve écrite de l'acceptation du bailleur et de prévoir le mode d'indemnisation (plus-value apportée, coût des travaux, somme forfaitaire, etc. ...) en fin de bail ou au moment des travaux.

Expropriation

L'expropriation met fin au bail et donne en principe lieu à une indemnisation du locataire par l'autorité expropriante pour le préjudice subi.