

Location

La réponse à toutes vos questions

AVANT-PROPOS

Bienvenue dans l'univers complexe de la location en Belgique. Une aventure partagée entre un (une) locataire en quête d'un chez-soi confortable et abordable et un (une) propriétaire cherchant à valoriser son bien tout en le préservant. C'est une rencontre entre deux mondes, régie par un contrat réglementé de manière précise, avec des variantes selon nos trois Régions, mais poursuivant un objectif commun : l'équilibre des intérêts.

Ce guide, conçu à partir de vos nombreuses questions, se veut votre compagnon privilégié, que vous soyez locataire ou propriétaire, colocataire ou étudiant. Des premières recherches au moment de signer le bail, de l'occupation des lieux à la résiliation du contrat et même à la résolution d'éventuels conflits, nous vous guidons avec clarté en distinguant bien les spécificités régionales.

Axé sur la location d'une résidence principale, ce guide répond à toutes les questions que vous pouvez vous poser concernant la rédaction d'un contrat de bail, l'engagement qu'il implique, les façons de le résilier, les différences entre le contrat de bail classique et celui, plus spécifique pour un kot d'étudiant ou une colocation, la répartition des réparations dans le logement et des charges, la garantie locative, l'état des lieux (d'entrée et de sortie), etc.

Le tout sous forme d'information juridique précise, bien sûr, mais agrémenté de nombreux conseils pratiques et d'exemples concrets. Pour une location harmonieuse et sans tracas.

Table des matières

1. Le bail 11

LA RECHERCHE D'UNE LOCATION OU D'UN LOCATAIRE 12

Quelles sont les exigences minimales avant de pouvoir mettre un logement en location ?	12
Qui peut signer un contrat de bail ?	12
Comment fixer le montant du loyer ?	12
Quelles informations un propriétaire peut-il exiger d'un candidat locataire ?	14
Quelles informations un locataire peut-il exiger de son (futur) propriétaire ?	15
Un certificat PEB est-il toujours obligatoire ?	15
Sur base de quels critères un propriétaire peut-il refuser un locataire ?	16
Peut-on refuser la location à quelqu'un possédant un animal domestique ?	17

LE CONTRAT DE BAIL 20

Un bail de "résidence principale", c'est quoi ?	20
Le contrat de bail doit-il répondre à des exigences précises ?	20
Un bail doit-il être obligatoirement écrit ?	21
Quelle est la durée normale d'un bail de location ?	21
Peut-on louer pour une durée de moins de 9 ans ?	21
Peut-on louer d'office pour une durée de plus de 9 ans ?	22
Que recouvrent ce que l'on appelle "les charges" ?	22
Comment récupérer les charges payées en trop ?	24
Que se passe-t-il si un locataire a droit à une réduction du précompte immobilier ?	24
Le bail doit-il être enregistré ?	25
Quand le bail est affecté au logement d'un couple, qui est preneur si vous êtes mariés ?	26
Qui est preneur si vous êtes cohabitants légaux ?	27
Qui est preneur si vous êtes cohabitants de fait ?	28

Peut-on sous-louer son logement ?	30
Un locataire peut-il céder son bail ?	31
Location d'un bien meublé – cela change-t-il la donne ?	32
LE LOYER	34
Quand le loyer doit-il être payé ?	34
La domiciliation est-elle obligatoire ?	34
L'indexation est-elle systématique dans un contrat ?	34
Quels sont les critères d'indexation du loyer ?	34
À quel moment le loyer peut-il être indexé ?	35
À quelle fréquence peut se faire l'indexation ?	35
Un propriétaire a-t-il toujours le droit d'indexer le loyer ?	36
Comment signaler une indexation au locataire ?	36
Que se passe-t-il si le propriétaire n'a pas demandé l'indexation à temps ?	36
Les charges peuvent-elles aussi être indexées ?	36
Le montant du loyer peut-il être modifié en cours de bail ?	36
Le loyer peut-il aussi dans certains cas être réduit ?	37
LA GARANTIE LOCATIVE	38
Une garantie locative est-elle obligatoire ?	38
Que peut couvrir une garantie locative ?	38
Comment se constitue cette garantie ?	38
Peut-on choisir n'importe quelle banque pour la caution ?	40
Quel est le montant légal d'une garantie locative ?	40
Le propriétaire peut-il exiger la garantie en liquide ?	41
Qui a accès à l'argent de la garantie, et quand ?	41
Que se passe-t-il s'il y a changement de propriétaire en cours de bail ?	41
Comment régler les conflits éventuels ?	41
L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE	42
Pourquoi un état des lieux est-il important ?	42
L'état des lieux est-il obligatoire ?	42
La présence des deux parties est-elle nécessaire ?	43

Doit-il obligatoirement être établi par un expert ?	43
Comment faut-il le rédiger ?	43
L'état des lieux doit-il être enregistré ?	44
Combien ça coûte ?	44
Qui paie ?	44

2. Qui paie les réparations ? 47

L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS 48

Que doit assurer le propriétaire au moment de la location de son bien ?	48
Un bien locatif doit-il être bien isolé ?	48
Qui est responsable de l'entretien ?	48
Qu'appelle-t-on les "petites réparations" et qui doit les effectuer ?	49
Qu'appelle-t-on les "grosses réparations" et qui doit les effectuer ?	49
Qui doit entretenir le jardin ?	54
Le locataire peut-il embellir le bien sans en référer au propriétaire ?	55
Un locataire peut-il exiger des travaux de son propriétaire ?	55
Un locataire peut-il arrêter de payer le loyer si les travaux nécessaires ne sont pas réalisés ?	55
Un locataire peut-il demander lui-même la réalisation des travaux ?	56
Quel type d'assurance faut-il souscrire pour le bien en tant que locataire et que couvre-t-elle ?	56

LA RÉNOVATION 58

Un propriétaire peut-il réaliser des travaux dans un bien loué ?	58
Le locataire peut-il exiger la résiliation du bail en cas de travaux ?	59
Un locataire peut-il exiger de son propriétaire qu'il isole son bien ?	59
Un locataire peut-il effectuer lui-même des travaux d'isolation ?	59
Un propriétaire peut-il exiger de pouvoir réaliser des travaux d'isolation ?	60
Un propriétaire peut-il mettre fin au bail pour des travaux structurels ?	60
Le loyer peut-il être augmenté en cas de travaux importants ?	61
Un locataire peut-il apporter des modifications au bien loué ?	61
Qu'est-ce qu'un bail de rénovation ?	61

LA RÉSILIATION 66

Quand peut-on mettre fin à un bail ?	66
Doit-on résilier un bail quand il arrive à expiration ?	66
Sous quelles conditions et dans quel délai peut-on résilier un bail de façon anticipée ?	67
Qu'entend-on par "logement d'un proche" pour un propriétaire souhaitant mettre fin anticipativement au bail ?	71
Qu'entend-on par "gros travaux" ?	71
Et si le bail n'a pas été enregistré ?	72
Mettre fin à un bail de commun accord est-ce possible ?	72
Comment procéder pour mettre fin au bail ?	73
Puis-je, en tant que locataire, demander une prolongation du bail malgré le préavis ?	74
Que se passe-t-il si le bien est vendu en cours de bail ?	75
En cas de vente, le locataire a-t-il un droit de préemption ?	77
Que se passe-t-il en cas de décès du propriétaire ?	78
Que se passe-t-il en cas de décès du locataire ?	78

L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE 80

Quel est l'objectif de l'état des lieux de sortie ?	80
Que se passe-t-il s'il n'y en a pas eu au début du bail ?	80
Que doit contenir l'état des lieux de sortie ?	80
Quand cet état des lieux doit-il avoir lieu ?	81
Faut-il obligatoirement faire appel à un expert ?	81
Pourquoi un état des lieux de sortie est-il important ?	81
Quels dommages donnent lieu à une diminution de la garantie ?	81
Que se passe-t-il en cas de désaccord sur les dégâts locatifs ?	82
Comment doit se dérouler la remise des clés ?	82

LA GARANTIE 83

Que devient la garantie locative à la fin du bail ?	83
Quand la garantie doit-elle être restituée au locataire ?	83

LE DÉMÉNAGEMENT	84
Que prévoir avant un déménagement	84

4. La colocation **87**

UNE AUTRE FACON DE VIVRE ENSEMBLE	88
Qu'entend-t'on par colocation ?	88
Quel genre de bail faut-il prévoir ?	88
En quoi consiste un pacte de colocation ?	89
Faut-il modifier le pacte de colocation à chaque remplacement de locataire ?	90
Que signifie être cosolidaire vis-à-vis du bailleur ?	90
En tant que propriétaire, dois-je demander une autorisation pour louer mon bien sous forme de colocation ?	91
Comment puis-je trouver des colocataires pour mon bien ?	91
Peut-on créer une colocation dans mon bien sans mon accord ?	91
Que se passe-t-il si, en tant que colocataire, je veux quitter le bien loué ?	92
Faut-il faire un état de lieux à chaque départ et arrivée d'un colocataire ?	93
Que se passe-t-il si tous les locataires donnent leur préavis en même temps ?	93
Si en tant que propriétaire, je veux moi-même résilier le bail, ce sera plus compliqué ?	93
Qu'advient-il de la garantie locative en cas de départ de l'un des colocataires ?	93
Est-il possible d'établir un bail du même type pour des étudiants ?	94
Puis-je, en tant que propriétaire, créer une colocation tout en habitant dans le bien ?	94

5. Le bail étudiant **97**

UNE LÉGISLATION SPÉCIFIQUE	98
Quand parle-t-on d'un bail étudiant ?	98
Existe-t-il des règles particulières pour le kot lui-même ?	99
Quelle forme doit prendre un contrat de bail étudiant ?	100
Suis-je tenu, en tant que propriétaire,	

d'utiliser un contrat de bail étudiant dès que je loue à un étudiant ?	102
Si je loue une maison à plusieurs étudiants, s'agit-il d'une colocation ?	102
Puis-je réclamer une garantie locative ?	102
Quelle est la durée d'un tel bail ?	103
Le bail peut-il être prolongé ?	104
Le bail doit-il être enregistré ?	104
Faut-il effectuer un état des lieux ?	105
Le loyer peut-il être indexé ?	105
Peut-on sous-louer un kot ?	105
À qui incombent les frais d'entretien et de réparation ?	106
Qu'en est-il des charges ?	107
Comment met-on fin au bail à son échéance ?	107
Peut-on mettre fin au bail anticipativement ?	108

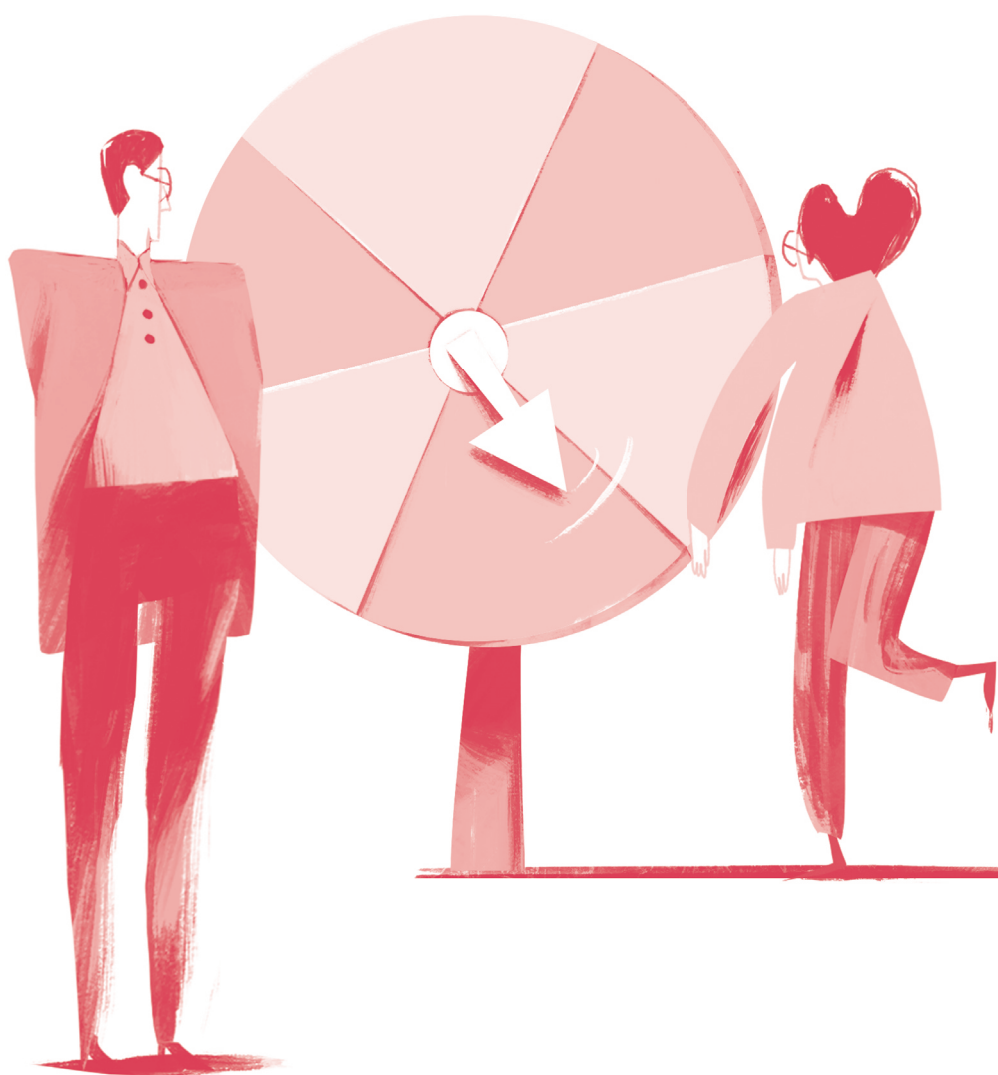
6. Problèmes et conflits 111

LES LOYERS, CHARGES, ENTRETIEN... 112

Le locataire peut-il résilier son bail ou demander des dommages et intérêts si le propriétaire ne remplit pas ses obligations ?	112
Le propriétaire peut-il pénétrer dans le logement sans l'autorisation du locataire ?	112
Quelles démarches entreprendre quand le locataire ne paie pas son loyer ?	112
Un propriétaire peut-il expulser son locataire ?	113
Que faire si un locataire disparaît sans payer ?	113
Que se passe-t-il si le locataire est décédé sans héritiers ou si vous ne connaissez pas les héritiers ?	114
Que faire si la garantie locative ne suffira pas à couvrir les dégâts ?	114

LE RÈGLEMENT DES LITIGES 116

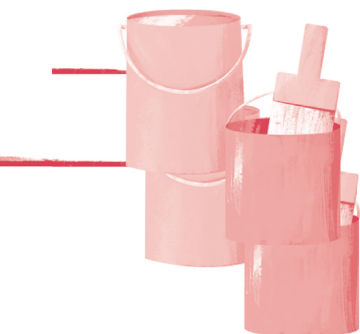
Qui règle les litiges ?	116
Existe-t-il des alternatives au juge ?	116



2

QUI PAIE LES RÉPARATIONS ?

Un logement, ça s'entretient. Mais qui est vraiment responsable de son bon état. Et comment prévenir les conflits ?



L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS

Légalement, le locataire doit assurer les petites réparations et l'entretien. Et le propriétaire, se charger des gros travaux et de la mise en conformité du bien. Dans la pratique, la limite est souvent floue et les conflits fréquents.

Que doit assurer le propriétaire au moment de la location de son bien ?

En tant que propriétaire, votre première obligation est de proposer à la location un logement en bon état et respectant les normes. Ce logement ne doit exiger aucune réparation, y compris les dégâts laissés par le locataire précédent. Vous devez donc remplacer ce qui est usé. Par exemple : vérifier le bon fonctionnement du chauffage ainsi que de toutes les installations sanitaires, renouveler les peintures, les recouvrements de sols et les papiers peints en mauvais état, vérifier que portes et fenêtres s'ouvrent et ferment correctement et vous assurer que tous les appareils inclus dans le bail fonctionnent. Tout cela avant de (re)mettre votre logement en location.

De toute façon, toute propriété mise en location doit répondre à une série d'exigences fondamentales en matière de sécurité, de santé et d'habitabilité, ainsi qu'à des normes de qualité introduites au niveau régional. Ce sont des conditions minimales, principalement liées à la stabilité, à l'humidité, à l'éclairage, à la ventilation, à l'équipement et à l'accessibilité.

Un bien locatif doit-il être bien isolé ?

Non, une habitation louée n'a pas besoin d'être parfaitement isolée.

Mais en Flandre, chaque habitation, y compris quand il y a location, doit être équipée d'un toit isolé et de doubles vitrages.

PEB obligatoire

Toutes les habitations doivent disposer d'un certificat de performance énergétique (PEB), dont la copie doit être fournie aux locataires lors de la signature du nouveau bail. Ce document permettra aux locataires d'estimer leur consommation énergétique.

Qui est responsable de l'entretien ?

C'est le locataire qui doit entretenir et soigner le bien loué pour s'assurer de le restituer au propriétaire en bon état (au minimum celui dans lequel il l'a reçu) à la fin du bail. Cela comprend bien sûr l'entretien régulier des lieux, y compris de l'éventuel jardin (tondre la pelouse, ramoner la cheminée...), mais aussi de toutes les installations (faire entretenir la chaudière, détartrer le chauffe-eau...). Il doit aussi utiliser la propriété en "bon père de famille" en employant le bien pour l'usage auquel il est destiné (habitation familiale, par exemple).

Qu'appelle-t-on les "petites réparations" et qui doit les effectuer ?

Il s'agit des réparations fréquentes et liées à l'utilisation du logement. C'est au locataire qu'incombe la réparation de ces petites choses, ce qu'il a lui-même endommagé ou ce qui découle de l'utilisation quotidienne : remplacer un interrupteur cassé ou un fusible, réparer une chasse d'eau... Des petits trous dans un mur peuvent attendre la fin du bail avant d'être remis en état. Par contre, dès que vous constatez un problème sérieux, avertissez-en le propriétaire au plus vite. Vous y êtes légalement obligé et votre rapidité vous évitera d'être tenu pour responsable d'une éventuelle aggravation du problème entre le constat et la réparation. Dans ce cas, la réparation, aussi grosse soit-elle, sera à votre charge !

Qu'appelle-t-on les "grosses réparations" et qui doit les effectuer ?

En tant que propriétaire, vous êtes tenu d'assurer que votre locataire puisse continuer à jouir d'un logement où tout fonctionne. À vous donc les grosses réparations liées à la structure même du logement : réparation d'un mur porteur, remplacement de poutres, etc. Mais aussi toutes les réparations nécessaires liées à la vétusté, à l'usure normale (re-tapissage, changement de moquette, chauffage, électroménager inclus dans la location...), à la force majeure (grêle, tempête...) ainsi que les travaux liés à des réglementations administratives. D'un autre côté, la loi vous autorise à vérifier une fois par an – sur rendez-vous avec votre locataire – que votre bien est bien entretenu.

Ne laissez jamais "pourrir" la situation

Que vous soyez confronté à un locataire négligent ou à un propriétaire récalcitrant à exécuter des travaux, ne laissez pas la situation dégénérer. Informez oralement la partie adverse du problème et de la nécessité d'effectuer des travaux ou réparations. Si vous ne recevez pas un bon accueil, documentez votre position en envoyant très vite une mise en demeure par recommandé. Si la partie adverse continue à faire la sourde oreille, n'hésitez pas à soumettre le litige au juge de paix.

2 - Qui paie les réparations ?



Les réparations les plus fréquentes à charge du **locataire**

- 1 **Cheminée :**
ramonage
- 2 **Entretien des sanitaires :** (par ex. réglage des robinets et remplacement des joints, réparation des fuites sauf si elles sont dues à l'ancienneté ou à une faute de construction, débouchage des WC ou des éviers...)
- 3 **Boiler ou chauffe-eau :**
entretien (réglage et détartrage, par ex.)
- 4 **Installation électrique :**
entretien (par ex. remplacer un interrupteur cassé, prises, fusibles...)
- 5 **Installation de chauffage :** entretien (purger les radiateurs, nettoyer le brûleur...)
- 6 **Jardin :** entretien (tonte de la pelouse, taille des haies...)
- 7 **Clés, serrures, boîte aux lettres :** entretien
- 8 **Trottoir :** nettoyage, par ex. après une chute de neige
- 9 **Électroménager cuisine équipée :** entretien (filtre lave-vaisselle, dégivrage frigo...)
- 10 **Vitres :** remplacement des vitres cassées sauf si force majeure

2 - Qui paie les réparations ?



Pour un modèle de lettre pour demander des travaux à un propriétaire ou sur www.testachats.be/demandetravaux

Les réparations le plus fréquentes à charge du **propriétaire**

- 1 **Cheminée :**
réparations
 - 2 **Sanitaires :**
grosses réparations
(par ex. remplacement
quand ils sont usés, des
robinets, du flotteur de
chasse d'eau, du tuyau
de chauffe-eau...)
 - 3 **Boiler ou chauffe-eau :**
grosses réparations,
remplacement
 - 4 **Papier peint et peinture :**
renouvellement
(environ tous les 9 ans)
 - 5 **Installation électrique :**
grosses réparations
 - 6 **Installation de chauffage :**
conduites d'eau et de
gaz, grosses réparations
 - 7 **Fosse septique et puits :**
réparation
 - 8 **Portes extérieures :**
peinture et vernissage
 - 9 **Tuyaux d'évacuation d'eau et égouts :**
grosses réparations
 - 10 **Trottoirs :**
réparation
 - 11 **Électroménager cuisine équipée :**
grosses réparations,
remplacement si usé ou
plus en état de marche
 - 12 **Façades :**
réparation et peinture
 - 13 **Sols et escaliers :**
grosses réparations
 - 14 **Fenêtres :**
peinture ou vernissage
 - 15 **Balcon :**
réparations
 - 16 **Toit :**
réparations
-

Qui doit entretenir le jardin ?

Le locataire est responsable de l'entretien et la tonte du jardin. Pour le jardin commun d'un immeuble à appartements, ce sera au propriétaire d'assumer l'achat d'une tondeuse ou d'autres matériels utiles à l'entretien. Un locataire a installé un arbi de jardin durant le bail ? Le propriétaire dispose alors de deux options : soit il entreprend de l'enlever et de remettre les lieux en état au frais du locataire. Soit il conserve l'abri moyennant une indemnité payée à celui-ci.

Des obligations différentes selon les trois Régions

La législation sur les loyers est régionalisée. Nos trois Régions ont donc chacune leurs propres règles. Heureusement assez proches pour ce qui concerne l'entretien et la réparation d'un bien mis en location. Si vous avez un doute concernant votre situation, vous trouverez une liste de base du partage des responsabilités entre locataire et bailleur, sur le site internet de chaque Région.

- **Pour Bruxelles**

Allez sur **www.logement.brussels**. Cliquez sur *Bail d'habitation > Répartition des réparations entre le locataire et le bailleur*.

- **Pour la Wallonie**

Allez sur **<https://logement.wallonie.be/fr/bail>**. Tapez *Documents* dans le moteur de recherche, puis *Réparations* dans le nouveau moteur de recherche qui s'affiche. Choisissez *Les droits et devoir du bailleur en matière de travaux pendant la location* et vous trouverez, à droite, la *Liste non limitative des réparations locatives*.

- **Pour la Flandre**

Allez sur **www.vlaanderen.be**. Indiquez *Onderhoud en herstellen* dans la barre de recherche, puis cliquez sur *Contract vanaf 01/01/2019*.

- **En Wallonie et à Bruxelles, il n'est pas possible de s'écarter de la répartition des travaux telle qu'elle a été élaborée par la législation.**

En Flandre, le locataire et le propriétaire peuvent limiter ou annuler l'obligation du locataire. À l'inverse, étendre l'obligation de réparation du locataire n'est pas possible.