

Fiche pédagogique 7 : « Logement loué = Propriétaire/locataire engagé »

Le Constat

La signature de tout contrat octroie bien entendu des droits mais aussi des obligations pour chacune des parties. Beaucoup de conflits naissent du non-respect des termes d'un bail, mais aussi des réglementations en vigueur.

La réglementation

Le bail définit les droits et les devoirs des parties.

Il est la base du contrat qui lie le propriétaire et le locataire. On parle de contrat de bail lorsqu'une personne (en général le propriétaire) cède l'usage ou la jouissance d'un logement à une autre personne ou un ménage (le locataire). En contrepartie, le locataire paye un loyer au propriétaire.

Avant le 15 juin 2007, un contrat entre un locataire et un propriétaire pouvait être établi verbalement, c'est-à-dire oralement, ou par écrit. Depuis cette date, tout contrat de bail doit obligatoirement être conclu par écrit. Chaque partie doit recevoir un exemplaire signé de cet accord. Les baux verbaux conclus avant le 15 juin 2007 restent valables mais tant le locataire que le propriétaire peut exiger de l'autre partie qu'un contrat écrit soit rédigé. En cas de refus d'une des parties, il s'agit alors, pour l'autre partie, de l'exiger par une mise en demeure - par lettre recommandée ou exploit d'huissier. Si cela n'a toujours pas eu d'effet, le juge de Paix peut être saisi.

Des clauses peuvent être négociées entre le propriétaire et le locataire, mais les règles impératives prévues par la loi doivent être respectées.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- A quel moment suis-je « engagé » dans le cadre d'une location ?
- Quels sont les droits et devoirs des propriétaires en matière de location ?
- Quels sont les droits et devoirs des locataires en matière de location ?
- A quel moment, les parties ne sont-elles plus engagées ?
- En cas de décès de l'une des parties, le contrat cesse-t-il de produire ses effets ?
- Que faire si une partie ne respecte pas ses engagements ?

Où se renseigner ?

- CAFA, 25 rue du Fort, 1060 Bruxelles



- Service Justice de Proximité, 71 Rue Vanderschrick, 1060 Bruxelles
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles
- Base légale : les règles particulières du Code Civil concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur
- Sur le site du CPAS de Saint-Gilles, vous pourrez découvrir de nombreuses pistes pour répondre aux questions de la fiche pédagogique. www.cpas-ocmw1060.be

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Le locataire doit respecter la destination du bien loué. Le locataire doit entretenir les lieux en « bon père de famille ». Il n'existe pourtant pas de liste des travaux et réparations qui incombent au propriétaire et au locataire, mais le propriétaire doit veiller à toutes les réparations autres que les réparations locatives et l'entretien pendant toute la durée du bail. Le principe de base est que le locataire s'occupe de l'intérieur du logement, tandis que le propriétaire de reste.
- L'occupant d'un logement doit pouvoir l'occuper en toute quiétude. Les troubles divers qu'il occasionnerait ou qui mettraient en péril le bon usage des locaux peuvent provoquer des litiges avec le propriétaire.
- Le bail n'oblige pas toujours le locataire à souscrire à une assurance, mais elle est dans tous les cas vivement conseillée (surtout l'assurance « incendie et dégâts des eaux »).