

Fiche pédagogique 1 : « Loyer affiché = mauvaise surprise évitée »

Le Constat

Une législation existe sur l'affichage obligatoire du loyer et des charges communes. Selon une étude, la moitié des loueurs particuliers de biens immobiliers ne suivent pas la législation d'application depuis 2007 visant à rendre obligatoire la mention du loyer et des charges communes sur les annonces proposant le bien. Il ne faut pas pour autant n'y voir que malveillance, mais parfois un simple oubli voire une méconnaissance de cette loi.



Le calcul des charges pose souvent problème aux locataires. Par charges locatives, il faut entendre, les frais de consommation d'électricité, de chauffage, de gaz et d'eau, privée ou commun, ainsi que l'entretien des communs.

Ces charges peuvent représenter un montant important que la loi impose de communiquer dans les offres de logement.

La réglementation

Depuis le 18 mai 2007, les montants du loyer et des charges communes doivent figurer sur les communications publiques (affiches, annonces, sites web, etc.) de mise en location d'une habitation.

Le montant des loyers n'est pas réglementé à Bruxelles. Le locataire et le propriétaire peuvent donc librement déterminer ce montant au démarrage du contrat. La révision du montant du loyer est strictement réglementée (voir aussi fiche 4).

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Le propriétaire peut-il exiger des preuves des revenus ?
- Un *nouveau* propriétaire peut-il contacter le propriétaire précédent du candidat pour en vérifier le « sérieux »?
- La réglementation ne concerne-t-elle que les affiches apposées en rue ?
- Risque-t-on une amende si le prix du loyer et le montant des charges ne sont pas annoncés ?

- **Les charges communes reflètent-elles toujours la réalité des coûts ou peuvent-elles être un forfait ?**
- **Le propriétaire doit-il justifier les montants réels ?**
- **Quels sont les modes de calcul pour répartir les charges communes ? Existe-t-il un système légal et uniforme ?**

Où se renseigner ?

- Loi portant des dispositions en matière de baux à loyer de 2007 et les dispositions complémentaires
- www.cpas-ocmw1060.be
- Service Justice de Proximité, 71 Rue Vanderschrick, 1060 Bruxelles
- CAFA 25 rue du Fort, 1060 Bruxelles
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles
- Le Centre Interfédéral pour l'égalité des chances

Sur le site du CPAS de Saint-Gilles, vous pourrez découvrir de nombreuses pistes pour répondre aux questions de la fiche pédagogique

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Lors de la mise en location d'un bien affecté à l'habitation à titre principal au sens large, les montants du loyer demandé et des charges communes doivent être indiqués dans toute communication officielle et/ou publique. Les infractions à cette obligation peuvent être punies au niveau communal d'une amende administrative d'un montant variant entre 50 euros et 200 euros. Les communes manquent néanmoins de moyens pour vérifier systématiquement toutes les annonces.
- **Pourquoi cette loi ?** Le gouvernement fédéral visait par cette mesure à assurer une meilleure transparence du marché locatif et à lutter contre la discrimination. En effet, les travailleurs sociaux constatent que certains facteurs conduisent parfois des propriétaires peu scrupuleux à ne pas louer leur bien à certaines personnes ... qui ne leur « conviennent » pas. En fonction de la couleur de la peau, de la religion (supposée) du candidat, de son apparence (refuser de louer à une personne handicapée, ...), voire même de son statut (de chômeur ou d'allocataire de Revenu d'Intégration Sociale,...) par exemple. L'absence d'information sur le loyer et les charges communes génère aussi souvent une perte de temps et d'argent (la recherche d'un logement nécessite des démarches – téléphone, déplacements, photocopies, ...). Il est plus simple et transparent que le montant du loyer et des charges communes soient annoncés lors de la publicité de la mise en location.
- La Commission de la protection de la vie privée fait cependant remarquer que le droit de propriété est protégé par l'article 16 de la Constitution et est défini par le Code civil

(article 544) comme étant celui de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.
Le libre choix du locataire est compris dans cette définition.

- Le propriétaire est libre de choisir le locataire qu'il veut, du moment que ce choix n'est pas discriminatoire.
- L'affichage du prix du loyer et du montant des charges est une manière pour les locataires qui cherchent un logement de connaître immédiatement le montant à payer mensuellement. Cela permet en outre d'éviter que les propriétaires ne puissent augmenter ou réajuster le montant du loyer pour décourager les candidats locataires qui ne leur « conviennent » pas.
- Il est à remarquer que, malgré l'obligation d'indiquer le montant du loyer et des charges, le locataire a toujours la possibilité de négocier ces montants.
- Les charges privées sont bien entendu souvent fonction du mode de vie du locataire. Il est donc difficile de prévoir de manière précise les différentes consommations.
- Les parties ont toute liberté pour déterminer les frais et charges qui incombent au locataire. Elles peuvent donc mettre à charge du locataire des frais relatifs à la propriété et qui, à défaut de toute stipulation contractuelle, incomberaient au bailleur. Une restriction existe cependant : le précompte immobilier ne peut jamais être mis à charge du locataire.
- Il est possible que les charges ne correspondent pas aux dépenses réelles. Sachez qu'au cas où le forfait ne correspondrait pas aux charges réelles, le propriétaire ou le locataire peuvent demander une révision devant le Juge de Paix à convertir le système forfaitaire en un régime de dépenses réelles.

Dans le cas de versement de provision, les frais et charges doivent impérativement correspondre aux dépenses réelles. Il convient bien entendu de distinguer, dans le contrat, quels frais seront à charge du locataire et lesquels incomberont au propriétaire. A défaut, les charges seront réparties selon leur nature.

En règle générale, les frais relatifs à la propriété (par exemple la prime d'assurance du propriétaire, les émoluments du syndic, ...) sont à charge du bailleur, tandis que ceux qui concernent l'usage et la jouissance du bien sont à charge du locataire (par exemple la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, la taxe d'enlèvement des immondices, la redevance de télédistribution, ...).

- Les provisions et les charges fixées de manière forfaitaire sont souvent confondues. Contrairement à cette dernière figure, les provisions comportent nécessairement un décompte et donc une correction en fin d'année, soit en faveur du propriétaire, soit en faveur du locataire.

Il est à observer que la jurisprudence estime que le bailleur commet une faute en réclamant une provision nettement inférieure à la réalité des charges puisqu'il trompe ainsi son locataire sur l'importance de la dépense qu'il encourt.

● Une triple obligation s'impose au propriétaire:

- les charges réclamées doivent correspondre à des dépenses réelles. Cette obligation signifie que vous ne pouvez imputer au locataire que ce que vous déboursez vous-même;

- le bailleur doit fournir un décompte des charges qui doit comprendre les éléments suivants : description de la charge, prix unitaire, quantité ou proportion mise à charge du locataire, imputation des provisions versées;

- le bailleur, enfin, doit fournir les justificatifs en copie, sans frais pour le locataire.

Il est important de noter que cette dernière obligation est atténuée dans le cas d'immeubles à appartements multiples. Dans ce cas, il vous suffit de transmettre à votre locataire un relevé des frais et charges. Celui-ci pourra ensuite consulter les documents afférents.

La loi confère donc un réel droit de contrôle au locataire. Les dispositions du bail qui seraient contraires à la loi et qui le priveraient de ce droit sont nulles.

Fiche pédagogique 2 : « Logement confortable : locataire agréable »

Le Constat

Les participants au « groupe Logement » ont constaté que de nombreux « conflits » entre propriétaires et locataires sont liés au mauvais entretien des logements. Si le propriétaire loue un bien en bon état, il aura plus de chance d'avoir un locataire « agréable », c'est-à-dire qui paie son loyer et entretient correctement les lieux. De même, si le locataire loue un logement en bon état, il sera plus enclin à le garder comme tel et ainsi maintenir un contact agréable avec le propriétaire.



La réglementation

Le code bruxellois du logement exige, dans le cadre d'une location, un équipement élémentaire qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage. Et aussi le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Il précise que nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement sous peine de sanctions.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Dans quel état un logement à titre de résidence principale peut-il être mis en location ?
- A quoi doit faire attention le candidat locataire pendant la visite du logement ?
- Comment puis-je me prémunir contre des dégradations ou des accidents (incendie, ...) ?

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
- Service Sécurité, Hygiène et Environnement de la commune de Saint-Gilles, 39 Place Van Meenen, 1060 Bruxelles
- Direction de l'Inspection régionale du Logement, 80/1 Rue du Progrès, 1035 Bruxelles.
www.logement.irisnet.be
- Bases légales : les règles particulières du Code Civil concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur+ Le code bruxellois du logement

- 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 :

- **Qu'en est-il des réparations et de l'entretien du bien loué ?** Le propriétaire doit veiller à ce que l'habitation soit en bon état d'entretien lorsque le locataire y emménage. Pendant la durée entière du contrat, il doit aussi effectuer toutes les **réparations** nécessaires pour garder les lieux en bon état.
- **Le propriétaire doit notamment veiller** aux :
 - grandes réparations,
 - grands travaux d'entretien,
 - réparations occasionnées par la force majeure, la vétusté et l'usure normale.
- **Le locataire doit notamment veiller** :
 - à bien **entretenir** l'habitation (tondre la pelouse, entretenir la chaudière, ou ramoner la cheminée, par exemple).
 - aux **réparations locatives**. Il s'agit de réparations moins importantes mais fréquentes, liées à l'utilisation de l'habitation et qui ne sont pas occasionnées par la force majeure, l'usure ou la vétusté. (Exemples : la réparation d'un interrupteur ou d'un fusible, le colmatage d'un robinet qui fuit, ...).
- Ces règles sont obligatoirement d'application même si le contrat contient une clause stipulant le contraire. Les baux ne peuvent pas imposer à la charge du locataire certaines réparations devant être, en principe, effectuées par le propriétaire.
- Le locataire doit rapidement alerter le propriétaire en cas de problème. Celui-ci devra aussitôt intervenir, empêchant ainsi que les dégâts ne prennent plus d'ampleur. Il est conseillé, en l'absence de réaction rapide, de signifier le problème par lettre recommandée au propriétaire.
- Par ailleurs, un locataire qui provoque un dégât suite à une faute ou une négligence de sa part, devra lui-même veiller aux réparations nécessaires. Par exemple, lorsqu'il provoque des dégâts causés par l'eau après avoir laissé un robinet ouvert. Il est donc essentiel que le locataire dispose d'une police d'assurance « locataire ».

Fiche pédagogique 3 : « Bail bien compris évite les ennuis »

Le Constat

Les clauses d'un contrat doivent être claires et compréhensibles. On constate que le public ne comprend pas toujours ce à quoi il s'engage. La langue, les termes, les subtilités d'un texte sont un obstacle pour certains à la compréhension du contrat locatif. Et les signataires du contrat ne le lisent pas ou pas assez attentivement. La signature apposée au bas d'un contrat engage les parties. Il est nécessaire de prendre le temps de bien comprendre tous les éléments du texte.

La réglementation

Les baux de résidence principale doivent obligatoirement être établis par écrit. Chaque partie doit recevoir un exemplaire original signé par toutes les parties. Un contrat de bail existe dès qu'une personne (le propriétaire) cède l'usage ou la jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à une autre personne (le locataire) en contrepartie du paiement d'un loyer. Le contrat doit en outre comprendre des **indications obligatoires** :

- les nom, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) [ou de la société], le numéro de registre national ou le numéro d'entreprise [si le propriétaire est une société] ;
- le nom et prénom du locataire ;
- la date à laquelle la location prend cours ;
- le montant du loyer et des charges communes ;
- la situation et la description de l'immeuble, en mentionnant de préférence (mais pas obligatoirement) la matrice cadastrale et le numéro de parcelle.

En annexe, le bail doit comprendre l'état des lieux d'entrée et la synthèse de la réglementation en matière de contrat de bail locatif pour une résidence principale.

Pour éviter toute contestation, le locataire a tout intérêt à ce que le contrat indique que le logement servira de résidence principale. Le contrat est validé lorsque le bailleur et le preneur le signent.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Si le contrat comprend une clause abusive ou illégale, engage-t-elle la responsabilité du locataire et/ou du propriétaire ?
- En tant que locataire, à quel moment dois-je payer mon loyer ?
- Quelles mentions doivent obligatoirement apparaître dans un contrat de bail ?
- Un bail oral est-il autorisé ?

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 :

- **Concernant l'adresse du bien loué**, il est important que soit indiqué l'étage des locaux mis en location – et les éventuels débarras, cave et grenier.
- **Concernant les signatures**. Le contrat de bail sera établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. Chaque exemplaire sera signé par toutes les parties et mentionnera le nombre d'exemplaires signé.
- **Concernant l'état des lieux d'entrée et de sortie**. Le bail fixera les modalités en matière d'état des lieux d'entrée et de sortie. Il sera soit dressé soit de manière contradictoire à l'amiable, soit par un expert commun, soit chaque partie disposera de son expert [voir la fiche 5].
- **Concernant le montant du loyer** : la date de paiement du loyer peut également être prévue dans le contrat de bail. En principe, le loyer est payable par anticipation en début de mois.
- **Concernant la destination du bien**. Le logement peut constituer la résidence principale, mais il peut aussi être affecté à des fins professionnelles. Dans ce cas, le propriétaire doit en être averti et marquer son accord. Le propriétaire peut mettre à la charge du locataire le supplément d'impôt dû suite à la déduction du loyer au titre de charges professionnelles.
- **Concernant l'éventuel règlement d'ordre intérieur de l'immeuble**. Il faut demander au propriétaire s'il existe un règlement d'ordre intérieur ou si certaines consignes doivent être respectées.
- **Concernant les animaux domestiques** : Le bail apporte-t-il certaines restrictions à la détention d'animaux domestiques ? En réalité, chacun est libre de posséder chez soi des animaux. Bien entendu, aucune nuisance ne peut avoir lieu dans l'immeuble du fait de leur présence.
- **D'autres clauses peuvent figurer sur le contrat de bail** : l'indexation et l'indice santé, les assurances exigées, le montant de la garantie locative [voir fiche 15], la liste (éventuelle) des meubles mis à disposition du locataire, la destination du bien, (l'éventuel) règlement d'ordre intérieur.

