

le guide de la location immobilière



Supplément gratuit au journal Le Soir du 22 mars 2012



TREVI
GROUP

LE SOIR

FAIRE ENTRETENIR SA CHAUDIÈRE, C'EST **OBLIGATOIRE** MAIS C'EST SURTOUT PLUS



ÉCONOMIQUE

ÉCOLOGIQUE

Savez-vous qu'une chaudière qui n'est pas entretenue peut consommer jusqu'à 10% d'énergie en plus ? Pour permettre aux Bruxellois de consommer moins, depuis le 1^{er} janvier, l'entretien des chaudières est obligatoire : tous les ans pour les chaudières au mazout, tous les trois ans pour celles au gaz.

Consultez votre chauffagiste et demandez-lui l'attestation de contrôle périodique.

Infos : 02/775.75.75. - www.bruxellesenvironnement.be



ENSEMBLE, FAISONS DE BRUXELLES UNE VILLE DURABLE



Bernard, 48 ans, vient d'hériter de l'appartement que possédait sa mère, tout récemment décédée. Selon le notaire chargé de régler la succession, la valeur du logement, situé dans une commune du sud-ouest de Bruxelles, peut être estimée à 220.000 euros. Bernard s'interroge : que faire de ce bien, le vendre ou le mettre en location ? D'un côté, il n'est pas très chaud pour revêtir l'habit d'un propriétaire bailleur, obligé de rechercher un locataire, de vérifier l'encaissement des loyers, de s'occuper

du gros entretien, de donner ou de recevoir les préavis, etc. Mais où investir, dans ce cas, le produit de la vente, à un moment où les placements financiers sont pour le moins hasardeux ? De l'autre côté, ses deux enfants se préparent à entrer à l'université et il a contracté, il y a trois ans, un emprunt hypothécaire dont les mensualités s'avèrent plus lourdes que prévu. Le loyer qu'il peut tirer de la mise en location serait le bienvenu. Que faire ?

La fixation du loyer !

Vendre ou donner en location ?

La réponse dépend de la situation personnelle du propriétaire. S'il a un projet précis nécessitant des fonds importants, par exemple un achat immobilier ou un investissement professionnel, il doit envisager la vente. Par contre, s'il a surtout besoin d'un revenu régulier, un investissement financier n'est pas indiqué. Les actions sont trop aléatoires et les placements dits à revenu fixe ne rapportent pas grand-chose après précompte. La location offre par contre l'avantage d'un revenu indexé et le propriétaire peut escompter, à terme, une plus-value appréciable.

Certes, les charges de diverse nature (précompte immobilier, assurance, gros entretien, vacance locative, etc.) pèsent sur le revenu net mensuel, mais, grosso modo, celui-ci peut être évalué à 3%. Question plus-value, les statistiques montrent que, sur longue période (dix ou vingt ans), la valeur du bien va augmenter de 3 à 4% par an. Pour Bernard, compte tenu de ses besoins, le choix s'impose. Ce sera la location.

Les premières estimations

Avant de prendre une décision définitive, Bernard veut toutefois savoir à combien s'élèvera le loyer mensuel qu'il pourra tirer en cas de location. Pour en avoir une idée générale, il doit rechercher les informations à diverses sources. Les principales :

- **Le baromètre des loyers « Le Soir/Vlan » :** publié régulièrement dans notre supplément immobilier et basé sur les loyers pratiqués dans 115 communes de Belgique, il propose un prix moyen au mètre carré. Par exemple, pour Auderghem, la commune où est situé l'appartement dont Bernard est désormais propriétaire, le prix moyen est de 13 euros au m² par mois. Pour un appartement de 80 m²,

cela donne un loyer mensuel de 1.040 euros (hors charges incombant au locataire).

- **Les affichettes :** le Code civil (article 1716) impose désormais au propriétaire de mentionner dans toute communication (y compris les affichettes apposées à l'entrée de l'immeuble) le montant du loyer et des charges qu'il demande. Cette obligation est généralement respectée. En faisant le tour du quartier, Bernard pourra se faire une idée des loyers et des charges que les propriétaires demandent pour les logements mis en location.

- **Les petites annonces :** Bernard ne manquera pas, de consulter les offres publiées aussi bien dans la presse quotidienne que dans les « toutes-boîtes », puisqu'elles aussi doivent mentionner le montant du loyer demandé.
- **Les sites internet :** les agences immobilières, du moins celles qui disposent d'un département location actif, tiennent à jour une banque de données relative aux biens dont les propriétaires leur ont confié la location. En utilisant le moteur de recherche dont ces sites sont dotés et qui mettent en œuvre divers critères (localité, type de logement, nombre de pièces, loyer, etc.), Bernard pourra se faire une idée plus précise des prix pratiqués.
- **La solution :** demander l'avis d'un expert.

Au terme de cette enquête, une fourchette se dessine.

Mais, pour ce qui concerne Bernard, entre 800 et 1.200 euros, résultat de ses investigations, il faut encore affiner. « Taper » trop haut, cela signifie sans doute se hisser au-dessus des prix du marché et risquer de ne pas trouver de locataire. Se contenter d'un loyer inférieur, c'est déboucher sur un manque à gagner qui, au total, pèsera lourd sur ses finances personnelles.

L'avis des experts

Avant de mettre son bien en location et donc de fixer le montant du loyer, Bernard l'a compris, il a tout intérêt à solliciter l'avis d'un ou deux professionnels, agent immobilier ou géomètre-expert, sélectionnés en fonction de leur connaissance du marché locatif local. Car un logement, appartement ou maison, n'est pas l'autre. Il est impératif de combiner divers paramètres, pour arriver au « juste prix ». Quels sont ces paramètres que, finalement, seuls les professionnels parviennent à maîtriser ? Tenons-nous en à l'essentiel.

- **La valeur du logement :** selon le notaire, qui a évalué le bien en fonction de l'estimation qu'il doit transmettre à l'administration fiscale, l'appartement de Bernard vaut 220.000 euros. L'expert, lui, l'estime à 240.000 euros. Le rendement brut escompté sur une base de 5 %, le loyer annuel devrait s'élever à 12.000 euros, soit, mensuellement 1.000 euros.
- **La localisation du bien :** le quartier est calme (mais loin du parc), résidentiel, il est desservi correctement, sans plus, par les transports en communs), une seule école primaire à proximité, et peu de commerces accessibles à pied. L'usage constant de la voiture est impératif. On retire 150 euros.
- **L'état général du bien :** l'immeuble dans lequel est abrité l'appartement date de 1985. Il a toujours été bien entretenu. Mais l'expert prévient Bernard : s'il veut obtenir un bon loyer, il doit procéder à un « rafraîchissement » (peinture et équipement électroménager). Dont coût 12.000 euros. Bernard accepte. On rajoute 120 euros.

➤ Les caractéristiques propres du bien :

l'appartement de 80 m², situé au 4^e étage (sur 5) comporte un living, une cuisine, deux chambres, une salle de bain, un w-c séparé et un hall, plus un réduit pour accueillir la machine à laver et le séchoir et, au sous-sol, une petite cave. La demande est assez forte pour ce type de logement. Le plus : une terrasse de 10 m² orientée sud-ouest, mais pas de garage ou de parking (il est possible d'en louer un en sous-sol, pour un prix modique). Prix rehaussé de 50 euros.

On fait le total : 1.000 - 150 + 120 + 50 euros = 1.020 euros.

Il s'agit d'un « brut », dont il convient, pour obtenir le net, diverses charges à du propriétaire, telles que le précompte immobilier, l'assurance et la provision à mettre chaque mois de côté pour couvrir divers frais (remise à neuf en cas de changement de locataire, travaux, chauffage et autres équipements, etc.) On arrive à un loyer « net » de l'ordre de 600 euros (7.200 euros par an).

Voilà pour le schéma classique. Il est également valable pour une maison ordinaire avec petit jardin. Mais s'il s'agit d'un appartement de prestige ou d'une villa, l'estimation du loyer est beaucoup plus complexe. L'évaluation d'un expert est alors incontournable.

Le locataire idéal, celui qui paie rubis sur l'ongle et entretient parfaitement le logement que vous lui confiez, cela relève de l'exception. Pas plus que le patron idéal ou le gendre idéal. Trouver un bon locataire est déjà ambitieux. À quoi reconnaît-on un bon locataire alors qu'on ne le connaissait pas avant la première visite ? Comment faire le tri entre plusieurs candidats ? Il est en tout cas essentiel de pouvoir choisir.

Deux méthodes possibles. D'une part, la méthode directe, appelée parfois « de particulier à particulier » : le propriétaire bailleur s'occupe de tout. D'autre part, le recours aux services d'une agence immobilière, qui mettra à votre disposition l'expertise de professionnels de la location. Avantages et inconvénients de l'une et de l'autre.

La recherche d'un locataire

Le bon locataire : portrait photo

Ce que le propriétaire bailleur attend avant tout de son locataire, c'est qu'il paie régulièrement son loyer. Ce qui suppose qu'il soit solvable. À cet égard, deux critères essentiels.

- **Premier critère :** la stabilité et le niveau des revenus du candidat locataire. Bien sûr, tout le monde n'a pas l'aisance d'un cadre supérieur. En toute hypothèse, vous devez vous faire produire la dernière fiche de salaire ou, s'il s'agit d'un indépendant, de l'avertissement extrait de rôle délivré par l'administration fiscale. Essayez aussi d'obtenir des informations sur son parcours professionnel : un salarié occupé depuis plusieurs années par son employeur est, a priori, plus stable qu'un salarié qui change d'employeur chaque année.
- **Deuxième critère :** le poids du loyer, charges comprises, dans le revenu net global du locataire : un rapport de 30% est recommandé. Au-delà, vous prenez des risques. Bien entendu, ce taux peut varier en fonction de la composition du ménage. Est-il endetté ? Ni vous ni votre agence immobilière n'avez accès au fichier de la Centrale des crédits aux particuliers. Mais posez-lui quand même la question. S'il refuse de répondre, ce n'est pas bon signe. Si vous avez un doute, demandez au candidat de fournir des garanties comme, par exemple, la caution solidaire de parents. Essayez aussi de prendre contact avec son ancien propriétaire pour savoir s'il payait régulièrement son loyer, sans attendre un rappel.

■ Régler le loyer est la première exigence du bailleur. Ce n'est pas la seule. Les informations recueillies lors de la première visite du candidat locataire sont souvent révélatrices. Celui-ci vous a-t-il transmis d'initiative certains documents, comme ses fiches de salaire ou une attestation de son employeur ou des extraits de comptes bancaires prouvant qu'il réglait régulièrement et à temps son loyer ? En d'autres termes, a-t-il préparé un dossier ? C'est un bon signe. Vous a-t-il expliqué, avant que vous lui ayez posé la question, pourquoi il change de domicile et pourquoi il est intéressé par votre proposition ? C'est également un bon point. En revanche, essaye-t-il de vous arracher une diminution du loyer, vous demande-t-il des travaux d'aménagement non prévus, se plaint-il de la petitesse ou la grandeur excessive du jardin, exige-t-il de revoir plusieurs clauses du contrat de bail que vous lui avez soumis ? Méfiance.

■ En savoir plus sur le candidat locataire est difficile. Par exemple, ni le propriétaire ni son mandataire n'ont le droit d'interroger le candidat locataire sur ce qui relève de sa vie privée, comme ses opinions politiques ou syndicales, ses convictions philosophiques ou religieuses, son orientation sexuelle, etc. Cela étant, rien n'empêche le bailleur, désireux d'en savoir plus, de consulter certains sites internet comme Google ou Facebook.

Le propriétaire recherche lui-même le locataire

En Belgique, un certain nombre de propriétaires mettent eux-mêmes leur bien en location, sans recourir aux services d'une agence immobilière. Ce n'est pas partout le cas. En France par exemple, les locations directes « de particulier à particulier » sont plutôt l'exception. Disons-le d'emblée, la méthode dite directe est à déconseiller pour certains types de biens, comme les maisons ou les appartements de standing, avec un loyer élevé. Les agences sont mieux armées pour trouver le locataire qui convient. En revanche, dans certaines situations, le propriétaire peut s'en tirer lui-même. Par exemple, s'il s'agit d'un petit appartement dans un immeuble de rapport dans lequel le propriétaire lui-même habite. Et encore faut-il qu'il ait une expérience certaine de la chose immobilière. Car les tâches qui l'attendent uniquement pour dénicher un bon locataire – ne parlons pas de la gestion du bail après la signature – ne sont pas à la portée de tous.

► Voici les principales étapes de ce parcours :

■ se procurer les divers certificats obligatoires, comme le **certificat PEB** (performance énergétique du bâtiment) ;

■ rédiger l'offre avec le **descriptif du logement** : situation, vide ou meublé, superficie estimée, nombre de pièces, équipement, ascenseur, identification du syndic qui, éventuellement, gère l'immeuble, etc. ;

■ **publier l'offre**, éventuellement avec photos, sur différents supports : les « petites annonces » dans la presse quotidienne nationale et/ou locale, les toutes-boîtes (comme Vlan), les sites internet (type Immo-Vlan, Immoweb ou Logic-Immo), l'affichage du bien ;

■ **organiser les visites** des candidats locataires (rendez-vous individuels) ;

■ **choisir le « bon »** locataire (voir ci-dessus),

■ **rédiger un contrat de bail** : attention, l'exercice étant périlleux, on consultera avec profit une brochure de 90 pages disponible sur le site du SPF Justice ; pour vous aider, le SPF Finances Service Communications a ouvert un site qui vous permet de personnaliser le contrat (www.minfin.fgov.be – publications) ; vous trouverez aussi un support en surfant sur les sites de quelques agences immobilières et en vous adressant au Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires ;

■ **signer le contrat, faire l'état des lieux**, et les enregistrer.

Tout cela n'est pas évident.

À LA RECHERCHE D'UN BON LOCATAIRE



La recherche confiée à une agence

En pratique, vous signez avec un professionnel un contrat appelé mandat, par lequel vous le chargez de préparer le dossier de mise en location et de trouver un locataire, le tout devant se terminer par la signature du bail.

► Les étapes :

1 Préparer le dossier de la mise en location, cela implique tout d'abord la fixation du montant du loyer qui sera demandé. La plupart des propriétaires n'ont qu'une idée très imprécise de ce montant, que, souvent, ils surestiment. Par contre, un agent immobilier connaît bien, en principe, l'état du marché locatif de la localité ou du quartier où le logement est situé. Après une visite du bien, il en décèlera vite les plus et les moins qui permettront de positionner le curseur au bon endroit. Le cas échéant, il vous suggérera de faire procéder à quelques travaux de rafraîchissement ou à quelques petites adaptations de nature à mieux mettre le bien en valeur. En outre, il vous aidera à fixer la nomenclature des charges qui incombent au locataire. En toute hypothèse, votre agent fixera le montant à ne pas dépasser sous peine de se mettre au-dessus des prix du marché.

2 Le dossier, c'est aussi la rédaction du contrat de bail. S'il existe des prototypes, il convient cependant de les adapter au cas particulier, en fonction de vos desiderata. Le juriste de l'agence connaît bien la loi sur les loyers de résidence principale, il sait quelles clauses particulières il est permis d'inclure dans le contrat. Le dossier, c'est enfin l'obtention des divers certificats nécessaires, comme le certificat PEB (performance énergétique du bâtiment), l'éventuel permis de location, etc.

2 La recherche du locataire et, de préférence, du bon locataire. Cela commence par l'examen des demandes de location figurant dans sa propre banque de données et par la publication de l'offre sur les supports les plus adéquats (presse quotidienne, toutes-boîtes, internet, le site de l'agence, etc.) et, le cas échéant, par la pose d'affichettes. Cela se poursuit par la réception des demandes des candidats, les visites du bien mis en location et l'examen de leurs dossiers, dans lequel figureront toutes les attestations nécessaires. À la suite de quoi il vous proposera un ou plusieurs locataires, en fonction du mandat que vous lui avez confié. Dans cette dernière hypothèse, c'est vous qui choisirez en dernier ressort. Le processus se termine avec l'établissement de l'état des lieux et la signature du contrat de bail.

► Quelle agence choisir ?

Comment faire le tri, sachant qu'il y a de bonnes et de moins bonnes agences ?

Tout d'abord, faites fonctionner le bouche à oreille. Peut-être un de vos proches a-t-il déjà eu recours, pour une location, aux services d'un agent immobilier. A-t-il été satisfait ou non ? De toute manière, ne retenez que les agences qui sont vraiment actives sur le créneau de la location. Bon nombre d'entre elles font essentiellement de l'achat/vente de biens, et seulement accessoirement de la location. Écartez-les. Et surtout veillez à sélectionner uniquement celles qui sont actives dans la localité où le logement est situé. À cet égard, les agences disposant d'un réseau étoffé et donc implantées dans l'endroit ad hoc, sont les mieux à même de répondre à votre demande avec des chances de succès. Une consultation de leur site internet est à cet égard indispensable.

Bien entendu, les professionnels de cette agence doivent être inscrits auprès de l'IPI (Institut professionnel des agents immobiliers). C'est un gage de leur expertise et du respect de la déontologie. En cas de litige, hypothèse à ne jamais exclure (par exemple, le choix d'une locataire qui s'avère manifestement insolvable), vous pourrez plus facilement obtenir réparation en vous adressant soit à l'IPI soit à la justice.

► Une ou plusieurs agences ?

De nombreux propriétaires estiment que mettre plusieurs agences sur le coup est un gage de réussite rapide. À tort. Plusieurs mandats non exclusifs, qui débouchent sur des annonces redondantes, risquent de dévaloriser l'offre. En principe, lorsque le bien et le loyer correspondent aux attentes du marché, le délai d'attente varie de 15 à 30 jours. Au-delà de 40 jours, le loyer demandé est très vraisemblablement excessif.

► Coût ?

Voilà ce que vous pouvez attendre du professionnel auquel vous avez confié la mise en location. Bien entendu, tout ce travail mérite salaire. Cher ? A priori, non, puisque la commission s'élève, en général, à 1 mois du loyer obtenu. En France, les agences demandent couramment 2 mois de loyer, l'un à charge du bailleur et l'autre à charge du locataire. Bien entendu, ce montant plus TVA pourra être augmenté si vous confiez d'autres missions particulières à l'agence. Et rien ne sera dû si aucun locataire n'est trouvé.



© DR

Le contrat de bail

C'est un des éléments clé de la location, au point que, sauf le cas du bail à vie, ni le décès du propriétaire ni celui du locataire ne mettent fin au contrat et que leurs héritiers

doivent le respecter et ne peuvent le résilier qu'en respectant les modalités légales et contractuelles.

Un document écrit

Depuis le 15 juin 2007, les baux doivent impérativement être établis par écrit et intégrer au minimum les éléments suivants :

- **l'identité de toutes les parties contractantes ;**
- **la date de prise en cours ;**
- **la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet de la location ;**
- **le montant du loyer.**

Si, dans un premier temps, le bail a été conclu verbalement et si, par la suite, une des parties refuse de signer un contrat écrit, l'autre partie peut lui adresser une lettre recommandée pour exiger l'établissement d'un bail écrit. À défaut de rédaction d'un bail écrit dans les huit jours, elle pourra alors saisir le juge de paix pour que celui-ci rende un jugement valant bail écrit. Le contrat de bail doit obligatoirement être rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties. Chaque partie doit être en possession d'un original. Un exemplaire supplémentaire doit être prévu pour l'enregistrement. Un bon contrat de bail ne se limite évidemment pas aux mentions légalement obligatoires. Le propriétaire a intérêt à y insérer d'autres dispositions, étant entendu que la loi sur le bail de résidence principale étant par nature protectrice des droits du locataire, toute clause contraire défavorable à celui-ci sera considérée comme nulle. Et la loi s'appliquera d'office.

En tout état de cause, le propriétaire veillera à aborder dans le contrat les questions suivantes :

- **l'énumération des charges et la répartition** (voir p.11) ;
- **la colocation** : cette pratique se répandant dans les centres urbains, le propriétaire veillera à faire faire signer le bail par tous les colocataires et à y insérer une clause de solidarité (exemple : « les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers et de leurs ayants droit à quelque titre que ce soit ») ;

➤ **la cession de bail** : il sera convenu que le locataire ayant établi sa résidence principale dans le bien loué ne pourra le céder qu'après l'accord préalable et écrit du propriétaire et qu'à défaut, le locataire cédant restera solidaire des obligations du nouveau locataire ; on précisera aussi que le locataire qui n'y a pas installé sa résidence principale ne pourra en tout état de cause céder le bail à un autre locataire qui y installerait sa résidence principale ;

➤ **la sous-location** : le locataire d'un bien loué à titre de résidence principale ne peut le sous-louer dans sa totalité (ce ne serait plus sa résidence), mais, sauf stipulation contraire dans le bail, il peut en sous-louer en partie, à condition toutefois d'avoir obtenu l'autorisation du propriétaire et de ne pas consentir au sous-locataire des droits dont lui-même ne dispose pas, notamment sur le plan de la durée de l'occupation ; bien entendu, le locataire reste, vis-à-vis du bailleur, le seul responsable du paiement du loyer et des charges, de l'entretien du logement, de la restitution du bien en fin de bail, y compris en cas de résiliation anticipée ;

➤ **le nombre d'occupants** : un nombre maximum autorisé sera mentionné ;

➤ **l'usage professionnel** : certains locataires déduisent tout ou une partie du loyer au titre de frais professionnels, ce qui débouche sur l'imposition du propriétaire du montant déduit par le locataire au titre de revenu (et non plus sur base du revenu cadastral + 40%) ; pour éviter cette imposition supplémentaire, le propriétaire insérera une clause réservant l'utilisation du logement à un usage exclusif de résidence et interdisant tout changement d'affectation ;

➤ **le droit de visite** : le propriétaire insérera dans le contrat une clause prévoyant un droit de visite semestriel ou annuel, de manière à pouvoir constater que le bien est occupé en « bon père de famille » ;

- **les animaux** : le propriétaire, ne peut, même en insérant une clause ans le bail exclure l'hébergement d'animaux dans les lieux loués. Il peut par contre restreindre cet hébergement à certains animaux en précisant leur taille ou en excluant les nuisances sonores. Le plus facile est sans doute de prévenir dans le bail que l'hébergement d'animaux doit recevoir l'agrément préalable du propriétaire bailleur ;
- **Le propriétaire veillera à fournir** les codes EAN des compteurs de gaz et d'électricité, le règlement d'ordre intérieur (voyez éventuellement le syndic), des copies

des modes d'emploi des équipements (électroménager, chauffage, etc.).

Depuis 2007, certaines annexes doivent obligatoirement être jointes au contrat. Elles portent sur :

- les conditions minimales auxquelles doit répondre tout logement loué en tant que **résidence principale** (« les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ») ;
- les principes de la législation sur les **baux** (annexe variant en fonction dans la région où le bien est situé).



La durée du bail

Avant la loi de 1991, il existait 2 sortes de baux, à durée déterminée et à durée indéterminée. Depuis, tous les contrats ont une durée déterminée et il n'existe que 4 possibilités : le bail de 9 ans, le bail de courte durée (pour une durée égale ou inférieure à 3 ans), le bail de longue durée (pour une durée supérieure à 9 ans) et le bail à vie.

➤ Le bail de 9 ans

S'il ne rentre pas dans l'une des 3 autres catégories (bail de courte durée, bail de longue durée ou bail à vie), tout bail de résidence principale est réputé conclu pour une durée de principe de 9 années. Ce sera dès lors le cas si le bail ne fait pas mention de durée ou s'il est conclu pour une durée déterminée comprise entre 3 et 9 années. Le bail démarre à la date prévue dans le contrat et prend fin, sans motif ni indemnité, à l'expiration d'une période de neuf années, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties **au moins six mois avant l'échéance**. À défaut, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de 3 ans, aux mêmes conditions. Par la suite, chaque partie pourra mettre fin au bail prorogé, tous les 3 ans, sans motif ni indemnité.

➤ Le bail de courte durée

Propriétaire et locataire peuvent également conclure un contrat écrit ou 2 baux écrits successifs aux mêmes conditions, pour une durée totale inférieure ou égale à 3 ans. Ce type de bail, qualifié de bail de courte durée, prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance.

À défaut ou si l'occupation se prolonge, le bail se poursuit aux mêmes conditions et il est supposé avoir été conclu pour une période de 9 années.

➤ Le bail de longue durée

Un bail peut également être conclu par écrit pour une durée supérieure à 9 ans mais ne pouvant excéder 99 ans. C'est ce que l'on appelle le bail de longue durée. Pour être opposable aux tiers, il doit être transcrit auprès du bureau de la Conservation des hypothèques, ce qui présuppose obligatoirement l'établissement d'un acte authentique par un notaire. À défaut, le bail est inopposable à tout tiers uniquement pour la partie qui excède neuf années. Il prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé

notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 6 mois avant l'échéance. À défaut de congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de 3 ans.

► Le bail à vie

La loi permet également de conclure un bail jusqu'au décès du preneur. Ce type de contrat est fréquemment utilisé dans la pratique notariale, notamment dans le cadre des arrangements familiaux. Un écrit est nécessaire, faute de quoi le bail est censé être conclu pour une période

de 9 années. Dans la mesure où le but poursuivi est de conférer un bail d'une durée supérieure à 9 ans, il est recommandé de faire transcrire un tel bail au bureau de la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers, ce qui présuppose que le bail ait été établi par un acte authentique. Le bail à vie prend fin de plein droit, automatiquement, au moment du décès du preneur, eu égard à son caractère «intuitu personae» (un bail pourra être néanmoins conclu avec plusieurs preneurs pour la durée de vie du survivant).

La répartition des charges

Dans certains cas, celui des studios par exemple, le propriétaire peut utiliser la formule des charges dites forfaitaires, qui lui évite de devoir au locataire une justification périodique. Cette possibilité doit être prévue dans le contrat. Cette clause prévoira également la manière dont le montant des charges forfaitaires pourra être revu.

Dans l'hypothèse des charges réelles, une provision mensuelle est indiquée dans le bail et un décompte sur base de frais réels est établi par el propriétaire.

La répartition des charges entre propriétaire et locataire n'est pas déterminée par la loi, sauf en matière de précompte immobilier (impérativement à charge du propriétaire). Les parties sont donc libres de convenir de la répartition des charges dans le contrat de bail.

En règle générale – mais votre contrat de bail peut y déroger – la répartition des frais s'établit selon la nature des frais de la façon suivante : (tableau ci-dessous).

L'idée qui sous-tend cette répartition est le profit que chacune des parties tire de ces dépenses. Sauf convention, les frais liés à la propriété sont à charge du propriétaire tandis que le locataire doit assumer les frais d'usage et de jouissance. On ne saurait donc que trop insister sur l'intérêt de rédiger un bail clair et sans équivoque. Dans le doute, les clauses dérogatoires s'interprètent de manière restrictive, en faveur du locataire. Sachez également, comme les loyers, le délai de prescription pour réclamer les charges locatives est de 5 ans.

	Propriétaire	Locataire
Consommations (eau, gaz, électricité, chauffage)		100%
Frais d'entretien des communs de l'immeuble (ascenseurs, nettoyage, espaces verts...)		100%
Frais de conciergerie		100%
Entretien des installations privatives ou communes (chaudière, ascenseur, adoucisseur, etc.)		100%
Réparation des installations privatives ou communes	100%	
Assurance du bâtiment	50%*	50%*

* Voir chapitre assurances – Cf. clause abandon de recours

La remise des clés

La remise des clés est une étape importante qui concrétise les démarches réalisées précédemment. Préalablement à la remise des clés, vérifiez impérativement les éléments suivants :

- Chaque partie dispose d'un **exemplaire du bail signé** ;
- La **garantie locative** a été constituée et un exemplaire a été remis à chacune des parties ;
- Les obligations « contractuelles » préalables sont remplies : **preuve du contrat d'assurance habitation** du locataire ;
- Idéalement **l'état des lieux** aura été réalisé ;

- Les différents **compteurs** ont été relevés ;
- Un **inventaire des clés** remises au locataire a été établi.

Contrairement à certaines idées reçues, la mise en location n'empêche pas le **propriétaire de garder un exemplaire des clés de son bien**. Le fait de garder un jeu de clé peut être utile en cas de perte ou pour parer à une urgence (dégâts des eaux par exemple) mais l'utilisation abusive – sans autorisation préalable du locataire – peut naturellement constituer une infraction (violation de domicile).

L'enregistrement du bail et l'état des lieux

Il appartiendra au bailleur de faire enregistrer le bail – et tout avenant – dans un délai de 2 mois prenant cours à dater de la conclusion du bail. Via l'enregistrement, le contrat de bail acquiert une date certaine et devient opposable aux tiers. L'enregistrement est gratuit pendant ce délai. Passé 2 mois, l'administration procédera à l'enregistrement du bail moyennant paiement préalable d'une amende de 25 euros.

► Pour la Wallonie et la Flandre

L'adresse ou les coordonnées d'envoi par email ou fax sont disponibles sur l'annuaire des administrations fiscales :

<http://annuaire.fiscus.fgov.be/qw/index.php?lang=fr>

- Cliquez sur « Compétences » dans la colonne de gauche ;
- Choisissez « ACED » dans la liste de sélection des Administrations ;
- Sélectionnez « Enregistrement des baux d'immeubles » dans la liste des compétences ;
- Introduisez le code postal et éventuellement la rue où se situe l'immeuble loué. En cliquant sur la rue ou la commune retrouvée, toutes les informations relatives au bureau d'enregistrement compétent s'afficheront.

Quel que soit votre mode d'envoi, n'oubliez pas de préciser l'adresse du bailleur si elle diffère de celle reprise dans le bail car il recevra le bail enregistré par la poste. L'utilisation de l'email fonctionne très bien, n'hésitez pas à vous simplifier la vie en communiquant avec l'administration de l'enregistrement via ce canal.

Si le bailleur omet de faire enregistrer le bail endéans le délai de deux mois précité, le locataire pourra quitter les lieux à tout moment, sans devoir respecter le délai de préavis et sans devoir payer les indemnités prévues par la loi sur le bail de résidence principale. Notons que cette sanction ne s'applique que pour le bail de 9 ans ou réputé avoir été conclu pour 9 ans.

► Pour la Région de Bruxelles-Capitale

Guichet unique depuis le 01/01/2012 ouvert de 8h à 12h ; il est, toutefois, recommandé de s'y présenter avant 11h30.

■ Bureau de l'enregistrement Bruxelles VI
Rue de la Régence 54, 4^e étage
1000 Bruxelles
Tél. 02 578 09 73 - Fax 02 579 63 83
E-mail bur.enr.bruxelles6.baux@minfin.fed.be

Les annexes obligatoires au contrat de location ne doivent pas être enregistrées, même si c'est parfaitement possible. Pour l'état des lieux, ce sera le cas s'il est proposé à l'enregistrement avec le bail. Il pourra également être enregistré gratuitement ultérieurement à condition qu'une copie du contrat de location enregistrée gratuitement lui soit jointe ou qu'une mention soit ajoutée indiquant qu'il porte sur un bail enregistré gratuitement. Les annexes obligatoires (une copie de l'AR du 8 juillet 1997 et les annexes figurant dans l'AR du 4 mai 2007) seront aussi enregistrées gratuitement si elles sont présentées avec le bail. Il n'est pas nécessaire que ce dernier y fasse expressément référence. Ce sera cependant le cas pour les autres annexes, non obligatoires.

La garantie locative

La garantie locative ne constitue pas une obligation légale. C'est donc le contrat de bail qui déterminera l'obligation qui est faite au preneur de constituer ou non une garantie locative. La garantie locative vise à offrir au bailleur une sécurité si le locataire venait à manquer à certaines de ses obligations : dégradations ou usure anormale du logement, arriérés de paiement. La loi régit les différentes formes de garantie locative et, dès lors le contrat ne peut y déroger :

■ Un compte individualisé ouvert au nom du preneur : la garantie placée sur ce compte ne peut être supérieure à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du locataire.

■ Une garantie bancaire : la garantie ne peut être supérieure à trois mois de loyer. La loi prévoit les modalités applicables quant à la reconstitution, progressive, en 3 ans maximum, de cette garantie par le preneur.

En fin de bail, la garantie et les intérêts seront débloqués en faveur du locataire pour autant qu'il se soit acquitté de l'ensemble de ses obligations. L'établissement financier ne débloquera donc la garantie que moyennant l'accord des parties ou suite à une décision de justice.

L'état des lieux

► Le document

L'état des lieux est un constat écrit de la situation réelle de l'habitation à l'entrée des lieux et à la sortie. Celui-ci est établi de préférence pendant la période où les lieux sont inoccupés mais il peut également être réalisé pendant le premier mois de l'occupation. L'état des lieux doit être joint au contrat de bail.

Il est fortement recommandé de faire appel à un professionnel comme un géomètre-expert ou un agent immobilier, voire un huissier. Dans ce cas, **les deux parties payent chacune la moitié des honoraires de l'expert**. Chacune des parties peut aussi prendre les frais à sa charge et faire appel à un expert de son choix. L'intervention d'un expert est la garantie d'un constat objectif et détaillé permettant de chiffrer de façon précise les éventuels dégâts occasionnés par le locataire en fin de bail. Son impartialité permet également d'éviter des contestations ou des différences d'appréciations ultérieures quant à l'état d'origine du bien.

La législation actuelle prévoit qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée détaillé, le locataire est supposé avoir reçu les lieux dans l'état où ils se trouvent à sa sortie (art. 1731 du code civil). La propriétaire a donc tout intérêt à faire établir un état des lieux d'entrée.

L'état des lieux sera également mis à profit afin de relever les compteurs d'eau, d'électricité et de gaz ainsi que

les calorimètres. L'état des lieux sera également l'occasion de remplir conjointement les documents de transfert destinés au fournisseur d'énergie et de la compagnie des eaux. Rappelons à ce propos que, dans la région de Bruxelles-Capitale, le propriétaire est toujours solidaire du paiement des factures relatives aux consommations d'eau. En cas de défaut de paiement par l'occupant, Hydrobru se tournera vers le propriétaire. Il est conseillé au propriétaire, dans ce contexte, de vérifier l'état de la facturation avant la libération de la garantie.

Si des modifications sont réalisées dans le bien après l'établissement de l'état des lieux, le locataire et le bailleur peuvent rédiger de commun accord un avenant ou faire appel à un géomètre-expert. S'ils n'arrivent pas à un accord, le juge de paix désignera un expert afin d'établir l'avenant à l'état des lieux initial.

Lors de l'état des lieux de sortie, l'état du bien est comparé à l'état des lieux d'entrée établi préalablement. L'usure locative est également prise en compte par le professionnel chargé de l'état des lieux (par exemple : « amortissement » de la peinture sur 6 ans pour une peinture usuelle).

Les dégâts dus à la vétusté, un cas de force majeure ou l'utilisation normale de l'habitation louée ne seront pas pris en considération dans l'évaluation des dégâts locatifs.

Les tarifs réduits en cas d'état des lieux de sortie sont consentis si ce dernier est établi par l'expert qui a dressé l'état des lieux d'entrée. Des suppléments seront demandés pour les pièces supplémentaires (chambre, bureau, salle de douche, garage, buanderie, cave, etc.), pour le jardin et pour la piscine. Les tarifs pour les biens de prestige ne sont communiqués qu'à la première visite. Ne commandez pas l'état des lieux en dernière minute. Les débuts et fins de mois sont des périodes très chargées pour les experts immobiliers et leur disponibilité n'est pas toujours assurée.

► Les tarifs

Les honoraires réclamés par un expert sont libres. Ils varient en fonction de divers critères tels que la superficie et de l'état du logement, du nombre de pièces, les meubles qui y sont installés, etc. Le tableau ci-dessous, tiré de la tarification annoncée sur quatre sites internet, donne une idée de la fourchette des prix réclamés par les professionnels (TVA comprise).

Logement	État des lieux d'entrée	État des lieux de sortie
Flat/studio	de 120 à 200 €	de 90 à 200 €
Appartement 1 chambre	de 140 à 225 €	de 110 à 225 €
Appartement 2 chambres	de 160 à 250 €	de 140 à 250 €
Appartement 3 chambres	de 185 à 275 €	de 170 à 275 €
Appartement 4 chambres	de 220 à 315 €	de 190 à 315 €
Maison 1 chambre	de 160 à 340 €	de 150 à 340 €
Maison 2 chambres	de 170 à 340 €	de 170 à 340 €
Maison 3 chambres	de 190 à 370 €	de 210 à 370 €
Maison 4 chambres	de 220 à 415 €	de 240 à 415 €

Les assurances

Il est vivement conseillé tant pour le propriétaire que le locataire de souscrire une assurance incendie. Le propriétaire pour protéger son bien, le locataire pour couvrir sa

responsabilité locative. Tant l'un que l'autre n'ont pas d'obligation légale de s'assurer, mais les conséquences d'une absence d'assurance peuvent se révéler très lourdes.

L'assurance souscrite par le propriétaire

- L'assurance « incendie » est également appelée l'assurance habitation car elle englobe beaucoup plus qu'une simple couverture contre l'incendie.
- Sans être exhaustive, l'assurance habitation couvre donc les dommages matériels causés par l'incendie, l'explosion, la foudre, la chute d'un arbre sur le bâtiment, la tempête, la pression de la neige ou de la glace sur un toit, la grêle et les catastrophes naturelles.
- La plupart des contrats d'assurance étendent généralement les garanties de base aux dommages causés par l'électricité, la fumée ou la suie, les dégâts des eaux, le bris de vitrage, les dommages au bâtiment causés à la suite d'un cambriolage ou d'un acte de vandalisme.
- L'assurance incendie est souscrite par le propriétaire soit en direct soit via le syndic de la copropriété.

L'assurance souscrite par le locataire

Pour un locataire également, une assurance incendie est indispensable afin de couvrir :

- **Sa responsabilité locative :** Le locataire est automatiquement responsable – sauf à prouver le contraire – des dommages causés à l'habitation louée. Si en tant que locataire, vous n'êtes pas en mesure de prouver que la responsabilité du dommage incombe au propriétaire, et que l'assureur du propriétaire a indemnisé ce dommage, cet assureur peut ensuite s'adresser à vous afin de vous réclamer le remboursement de l'indemnisation. C'est alors votre assureur incendie qui paiera ce remboursement.
- **Sa responsabilité à l'égard des tiers :** Afin d'assurer votre responsabilité en tant que locataire vis-à-vis de tiers, par exemple les voisins, vous avez besoin d'une assurance incendie. Si un incendie se déclare chez vous, vous êtes en tant qu'occupant automatiquement

responsable, à moins que vous puissiez prouver le contraire. Si cet incendie s'étend et se propage à d'autres habitations (d'autres appartements dans le même bâtiment ou d'autres bâtiments, par exemple), vous êtes en tant que locataire responsable des dommages. Le voisin ou son assureur s'adressera à vous pour récupérer les indemnités.

- **Le contenu du logement :** afin d'assurer vos biens personnels contre l'incendie, un dégât des eaux... Cette assurance incendie peut facilement être complétée par une couverture contre le vol sans surcoût trop important. Le propriétaire peut exiger, par une clause particulière du bail, la souscription d'une assurance incendie par son locataire. Cette clause prévoira que le locataire remette au propriétaire, dans les trente jours de la remise des clés, un document prouvant la souscription d'une telle police.

L'abandon de recours

- Le propriétaire peut également veiller à assurer sa responsabilité et celle du locataire (responsabilité locative) dans son contrat d'assurance en intégrant une clause d'abandon de recours. De ce fait, l'assureur du propriétaire l'indemniserait pour les dégâts causés et ne se retournerait pas contre le locataire en invoquant sa responsabilité locative. Le surcoût lié à cette couverture complémentaire « abandon de recours » peut être répercuté dans les charges locatives et donc prise en charge par le locataire. Une mention spécifique dans le bail devra stipuler

l'abandon de recours du propriétaire vis-à-vis du locataire et indiquer la quote-part du coût de l'assurance à charge du locataire. Le locataire n'a donc en principe plus besoin de contracter une assurance incendie pour couvrir sa responsabilité locative. Il est bon cependant de garder à l'esprit que l'abandon de recours ne couvre pas le locataire pour le contenu du bien et sa responsabilité vis-à-vis de tiers (couverte via une RC vie privée aussi appelée RC familiale) et que la clause d'abandon de recours est généralement seulement appliquée à l'incendie et aux dégâts des eaux.

L'indexation et la révision du loyer

Le montant du loyer dû par le locataire et mentionné dans le contrat n'est pas immuable. Ce qu'on appelle le loyer de base pourra en effet être adapté en fonction de diverses circonstances : hausse de l'indice santé,

modification apportée au bien loué, etc. Dans tous les cas, cette adaptation possible – le contrat de bail doit en prévoir l'éventualité – ne pourra être effectuée que moyennant le respect d'une procédure assez stricte.

Chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat, le loyer peut être adapté – à la hausse ou à la baisse – afin d'être ajusté au coût de la vie. L'indexation n'est pas automatique ni obligatoire : le bailleur doit informer par écrit le locataire de l'adaptation de son loyer. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les 3 mois qui précèdent le mois de la demande.

L'indexation se base sur l'évolution de l'indice santé. La formule d'indexation est la suivante :

Le loyer indexé = $\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$

- **Le loyer de base** ne peut jamais comprendre les frais et les charges dus par le locataire.
- **L'indice de départ** est celui du mois qui précède celui au cours duquel le contrat a été signé (pour tous les contrats entrés en vigueur après l'an 1983).
- **Le nouvel indice** est toujours l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail (donc PAS celui qui précède l'anniversaire de la signature du bail, à moins que ces deux données soient identiques).

L'indexation du loyer

➤ **Outil en ligne** de calcul d'indexation : http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/calculateur_loyer/

Tableau sur l'évolution de l'indice santé par année de base depuis 1994, 13 derniers mois

	1988 = 100	1996 = 100	2004 = 100
FEV2011	157,81	130,89	115,05
MAR2011	158,28	131,28	115,39
AVR2011	158,53	131,48	115,57
MAI2011	159,09	131,95	115,98
JUN2011	159,71	132,46	116,43
JUL2011	159,95	132,67	116,61
AOU2011	159,79	132,53	116,49
SEP2011	160,12	132,80	116,73
OCT2011	160,43	133,07	116,96
NOV2011	161,04	133,57	117,40
DEC2011	161,20	133,70	117,52
JAN2012	162,20	134,53	118,25
FEV2012	163,19	135,35	118,97



La révision du loyer

La législation offre, tant au bailleur qu'au preneur, la possibilité de revoir le montant du loyer à la fin de chaque triennat (sauf pour les baux écrits à durée déterminée antérieurs au 28 février 1991) moyennant le respect d'un calendrier strict et si cette demande est fondée. La révision du loyer doit être demandée par le propriétaire ou le locataire à l'autre partie entre le neuvième et le sixième mois qui précède l'expiration du triennat. À compter de cette demande, soit les parties s'accordent sur un nouveau montant du loyer soit les parties ne s'accordent pas et dans ce cas, le demandeur peut saisir le juge de paix mais uniquement entre le sixième et le troisième mois précédant la fin du triennat.

Le juge peut accorder la révision dans deux cas :

- il peut accorder une augmentation ou une diminution de loyer si le demandeur prouve que la valeur locative normale du bien est supérieure ou inférieure d'au moins 20% par rapport au loyer actuel ;
- il peut accorder une augmentation au bailleur si celui-ci prouve que la valeur locative normale est de plus de 10% par rapport au loyer actuel en raison de travaux réalisés à ses frais.

En ce qui concerne les baux de courte durée, le loyer ne peut être augmenté par le propriétaire pendant 9 ans (l'indexation est autorisée) s'il s'agit d'une succession de contrats de courte durée, conclus avec différents locataires et après un congé donné par le propriétaire.

La résiliation anticipée

Quel que soit le type de contrat de bail, les parties peuvent toujours s'accorder pour mettre fin anticipativement au bail. Afin d'éviter toute contestation ultérieure, il est impératif de confirmer tout accord par écrit. Si le congé est donné de façon unilatérale par l'une des parties, il faudra analyser la situation au regard du type de bail et de la personne donnant le congé (voir tableaux) et du type de bail en vigueur. En matière de fin de bail, confirmez toujours votre intention d'y mettre un terme par l'envoi d'un courrier recommandé. Ne perdez pas de vue, s'agissant d'un contrat de bail signé par un couple marié ou par des cohabitants légaux, que le bail est toujours censé avoir été conclu par les

deux occupants, même s'il a été conclu par un seul des conjoints ou s'il a été conclu avant le mariage. Cela signifie donc que le bailleur doit obligatoirement signifier le congé relatif à ce bail à chacun des conjoints individuellement et que les conjoints locataires doivent adresser séparément le congé au propriétaire. Il existe **deux façons d'aborder la question de la résiliation anticipée : ou bien en prenant comme point de départ la durée du bail, ou bien en se fondant sur la personne qui demande la résiliation** (le propriétaire, le locataire et, le cas échéant, le nouvel acquéreur). Examinons-les successivement.

En fonction de la durée du bail

➤ **Pour le bail de 9 ans**, le propriétaire peut mettre fin avant le terme convenu dans trois cas de figure :

I Pour occupation « personnelle » : à tout moment et moyennant un préavis de 6 mois, le bailleur peut mettre fin au bail pour occuper personnellement le bien ou pour permettre à un proche désigné par la loi de l'occuper. Le congé doit mentionner, dans ce cas, l'identité de la personne qui occupera le bien ainsi que son lien de parenté avec le propriétaire. L'occupation doit intervenir dans l'année qui suit l'expiration du préavis et doit être effective et continue pendant 2 ans au moins. Dans ce cas de figure, le preneur peut mettre fin, lui aussi, au bail, moyennant un congé de 1 mois. C'est ce qu'on appelle le « contre-préavis ».

I Pour travaux : le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un congé de 6 mois. Le congé doit être accompagné des documents attestant de la réalité, de la légalité et du coût des travaux (devis d'architecte, permis d'urbanisme, etc.).

Les travaux doivent concerner le corps du logement et leur coût doit dépasser 2 années de loyer. Ils devront être commencés dans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur.

I Sans motif : à l'expiration du 1^{er} et du 2^e triennat, le bailleur peut mettre fin au bail sans motif moyennant

un préavis de 6 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à 6 ou 9 mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du 1^{er} ou du 2^e triennat.

Soulignons que, de son côté, le locataire peut mettre fin au bail, à tout moment et sans motif particulier, moyennant **un préavis de 3 mois**. Si cette résiliation intervient au cours du 1^{er} triennat, il devra payer en outre une indemnité égale à 3 mois, 2 mois ou 1 mois selon que le bail prend fin au cours de la 1^{ère}, de la 2^e ou de la 3^e année. Après trois ans d'occupation, le locataire n'est plus redevable d'aucune indemnité en cas de résiliation anticipée.

➤ **Pour le bail de courte durée et le bail de longue durée**, ni le bailleur ni le locataire ne peuvent résilier anticipativement le contrat, sauf clause contraire convenue dans le bail.

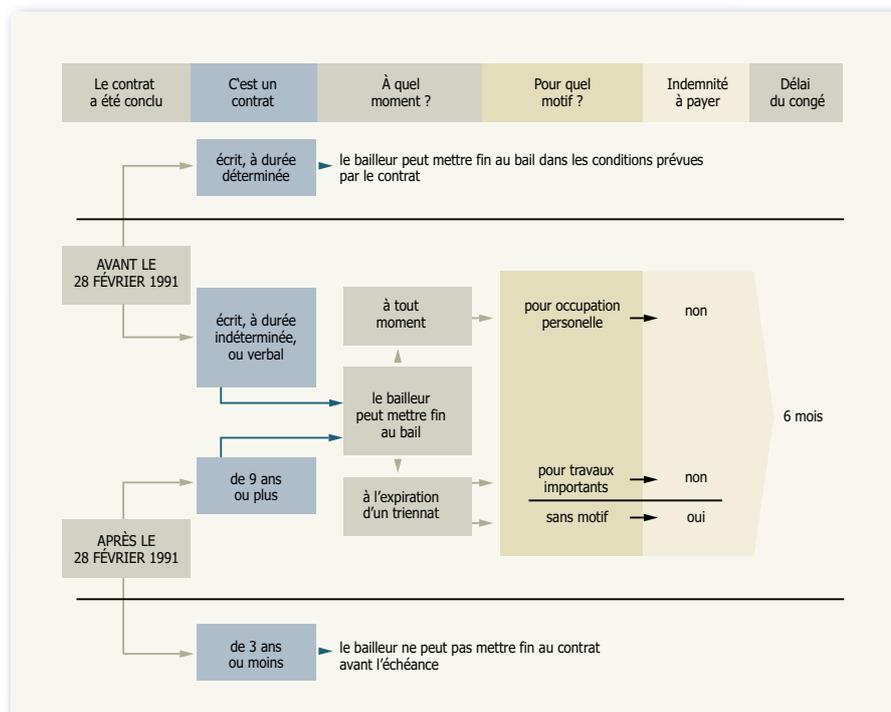
➤ **Pour le bail à vie**, le bailleur ne dispose pas, sauf stipulation contraire dans le contrat, de la faculté de mettre fin au bail avant le décès du preneur. Ce dernier peut, en revanche, y mettre fin à tout moment et sans motif moyennant un congé de 3 mois.

Ne perdez pas de vue qu'un bail qui n'est pas enregistré peut être résilié anticipativement par le locataire sans préavis ni indemnité.

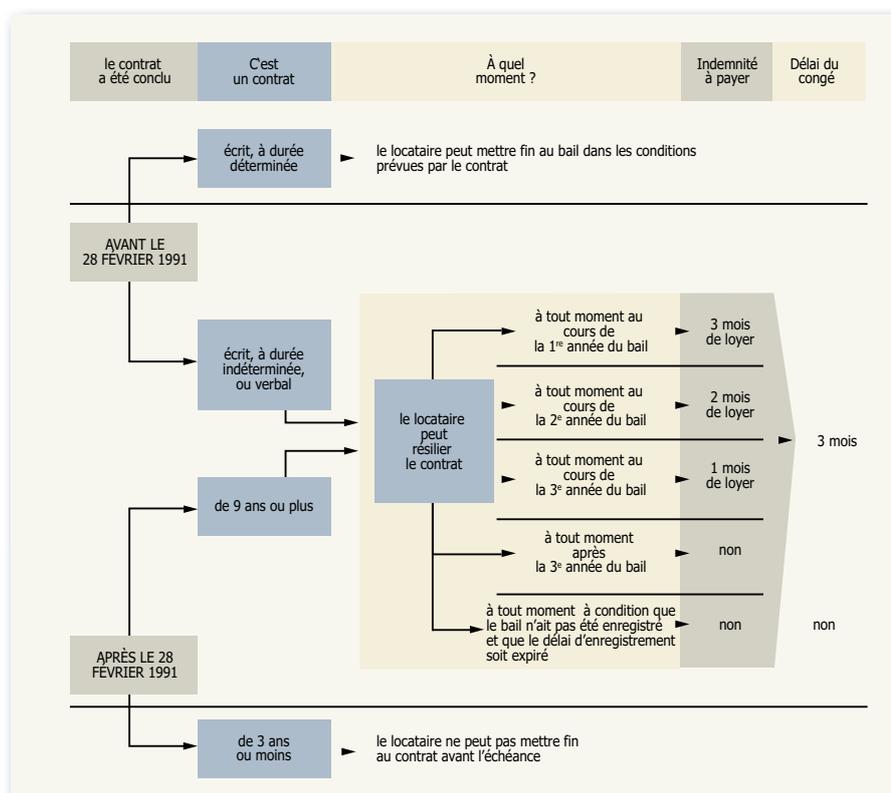
En fonction de la personne qui demande la résiliation anticipée

► Comment le bailleur peut-il mettre fin anticipativement au bail ?

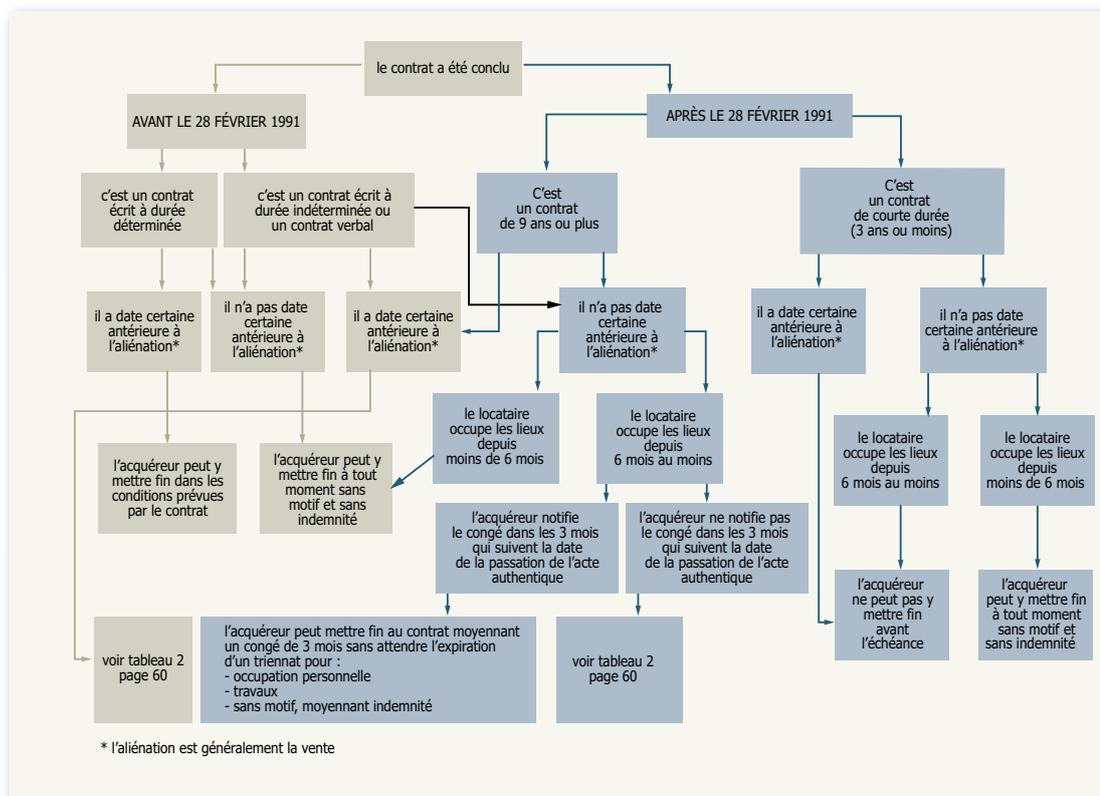
Les différents cas de figure sont illustrés ci-dessous par trois schémas figurant dans la brochure « La loi sur les loyers », publiée par le SPF Justice. Cette brochure peut être téléchargée sur le site internet du ministère ou être envoyée sur demande écrite.



► Comment le locataire peut-il mettre fin anticipativement au bail ?



➤ Comment l'acquéreur d'un bien peut-il mettre fin anticipativement au bail ?

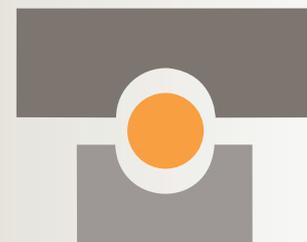


VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN TOUTE ASSURANCE ? C'EST POSSIBLE !

- Protection juridique propriétaire bailleur : impayés de loyers, impayés de charges, dégâts locatifs, contentieux, problèmes de garantie locative.
- Prise en charge des frais de justice et d'avocat.



VOTRE TRANQUILITÉ A MAINTENANT UN PRIX : 95€ / an !



TREA INSURANCES

DEMANDEZ-NOUS UNE OFFRE AU :

02 / 268 21 80
info@trea.be - www.trea.be

L'ASSURANCE DE QUALITÉ LA MOINS CHÈRE DU MARCHÉ.



© DR

Les litiges propriétaire / locataire

➤ **En cas de litige**, il faut d'abord se référer au contrat de bail. S'il est muet ou incomplet, c'est le Code Civil (articles 1708 à 1762bis pour les dispositions générales) et la loi sur les loyers (pour les logements affectés à la résidence principale) qui prennent le relais. Des normes régionales (Codes wallon et bruxellois du logement) sont également d'application, notamment en matière de sécurité, aides, équipement, salubrité, de même que les normes relatives à l'environnement et l'aménagement du territoire.

➤ **En cas de conflit pour non-paiement du loyer et des charges**, l'unique procédure à entamer pour recouvrer les loyers impayés et éventuellement d'obtenir la résolution du contrat est d'entamer une procédure auprès du **juge de paix**. Cette démarche est la suivante :

- Rappel simple dans le mois (facultatif) ;
- Rappel recommandé et mise en demeure par pli recommandé ;
- Procédure en conciliation devant le juge de paix : cette procédure, qui n'est plus obligatoire depuis 2008, est gratuite et ne nécessite pas l'intervention d'un avocat. L'une des parties doit introduire une demande de procédure en conciliation

auprès des greffes de la justice de paix du canton où est situé le bien loué. Ensuite, les parties seront convoquées par lettre à comparaître devant le juge de paix.

➤ **Soit la conciliation est réussie** : le procès-verbal actera l'accord des parties qui a la même valeur qu'un jugement.

➤ **Soit la conciliation échoue**, parce que l'accord n'a été dégagé ou parce qu'une des parties ne s'est pas présentée. La seule issue est **la procédure judiciaire**. Il y a trois manières de mener une procédure judiciaire :

- soit les deux parties comparaissent de manière volontaire devant le juge de paix ;
- soit une partie introduit une demande écrite afin de convoquer l'autre partie devant le juge de paix ;
- soit une partie assigne l'autre partie par l'intermédiaire d'un huissier de justice

Si le juge prononce l'expulsion, le locataire a exactement un mois pour quitter le logement. Le délai d'un mois prend effet à partir de la notification (annonce officielle) du jugement par l'huissier. Certaines circonstances sont de nature à réduire ou augmenter ce délai d'un mois.

La gestion du bail confiée à un tiers

La gestion d'un bail peut être confiée à des professionnels qualifiés. Nous avons retenu deux formules possibles qui connaissent un succès croissant : la gestion locative, appelée aussi gestion privative, proposée par certaines

agences immobilières privées, et les agences immobilières sociales, des asbl qui associent les communes, les cpas et les autorités régionales.

La gestion locative

Certaines agences immobilières proposent aux propriétaires des contrats de gestion locative, appelée aussi gestion privative ou encore gestion de biens. Nous avons évoqué, les services couverts par un mandat de mise en location (fixation du loyer, rédaction du bail, recherche du locataire, annonces, état des lieux, signature du contrat, etc.). Nous nous limitons, ici, aux prestations que comporte le mandat de gestion locative au sens strict. Elles sont, en gros, de trois ordres : administratif et financier, technique et juridique.

➤ **Administratif et financier** : le « gestionnaire » prend en charge la surveillance de la caution, l'encaissement des loyers, l'envoi éventuel de rappels, application des indexations, vérification du bon usage du bien par le locataire (visite tous les six mois ou une fois par an), relations avec le syndic (avec vérification des décomptes), surveillance de l'entretien courant incombant au locataire, indication des travaux éventuels incombant au propriétaire, assurances et contrats d'entretien à charge du locataire, rédaction et expédition des préavis, état des lieux de sortie. Tout ceci implique, dans le chef du gestionnaire, l'envoi régulier au propriétaire de rapports et de décomptes financiers. En principe d'ailleurs, le gestionnaire ouvre un compte bancaire spécialement affecté à l'encaissement des recettes et au paiement des dépenses qui concernent la gestion du bien. À noter que, dans cet esprit, le gestionnaire est l'unique interlocuteur du locataire, lequel n'aura donc pas à déranger le propriétaire si la sonnette ne fonctionne plus ou si la chasse d'eau du WC fuit.

➤ **Technique** : contrôle des équipements (sanitaire, chauffage, cuisine, etc.), surveillance des travaux d'entretien et de réparation incombant soit au locataire soit au propriétaire, avec le cas échéant, choix des corps de métier spécialisés. En cas d'urgence, le gestionnaire est habilité à prendre les mesures conservatoires qu'il estime nécessaire.

➤ **Juridique** : procédure de conciliation éventuelle avec le locataire, modifications à apporter, le cas échéant, au contrat de bail, choix d'un avocat, représentation en justice (il faut un mandat spécial), représentation à l'assemblée générale des copropriétaires, déclaration des sinistres à l'assurance, assistance aux sinistres, etc. Certaines agences proposent également une assurance « loyers impayés » couvrant les risques d'impayés et prenant en charge les frais d'avocat.

➤ Coût ?

Le mandat de gestion locative fait l'objet d'un contrat écrit, à durée déterminée généralement d'un an mais avec possibilité de rupture moyennant préavis. Une des clauses importantes de ce contrat porte, sur la rémunération du gestionnaire. Combien ?

Elle représente en général de 5 à 10 % du loyer (hors charge), en fonction de la hauteur du loyer et du nombre de logements dont la gestion est confiée à l'agence. Mais des suppléments peuvent être réclamés pour des prestations spéciales demandées par le propriétaire, comme l'assurance garantie loyers impayés, pour laquelle l'agence a négocié avec des assureurs. Pour cette assurance, comptez 2,50 % du loyer.

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE D'UN BÂTIMENT



Les agences immobilières sociales

La formule ne s'adresse pas à tous les propriétaires.

Si, par exemple, vous voulez mettre en location une villa à Uccle ou un duplex de standing face aux étangs d'Ixelles, vous n'êtes pas concernés. Par contre, si vous cherchez un locataire pour un studio, un appartement classique ou une maison unifamiliale deux façades, c'est une possibilité que vous pouvez envisager si vous souhaitez vous décharger de la gestion de votre bien sûr des professionnels.

Les agences immobilières sociales, en abrégé AIS, ont vu le jour il y a plus de vingt ans dans la région bruxelloise et, depuis une quinzaine d'années, en Wallonie. Dotées du statut d'asbl, elles associent les communes, les cpas, les sociétés de logement social, les autorités régionales et, parfois, des partenaires privés. Au nombre d'une vingtaine dans la capitale et d'une trentaine dans le sud du pays, elles gèrent actuellement un parc d'environ 6.000 logements.

➤ **Le principe est le suivant** : vous prenez contact avec l'AIS compétente pour la commune où le logement est situé et, en cas d'accord, vous concluez avec elle soit un bail soit un mandat de gérance (les deux formules sont possibles). Après quoi, l'AIS prend tout en charge. Tout d'abord, elle trouve le locataire, en principe une personne ou un ménage dont les revenus, modestes ou précaires, ne sont pas suffisants pour accéder à un logement du parc locatif privé. C'est à l'AIS que le locataire, bénéficiaire éventuellement d'une aide au logement, paiera le loyer et les charges incombant à l'occupant. Ce loyer, l'AIS vous le ristournera, même si le locataire, lui, connaît des difficultés de paiement. Elle vous réglera même en cas de vacance locative. Le bien nécessite-il des travaux pour en faire un logement immédiatement habitable ? S'il s'agit d'un

simple rafraîchissement ou de petits travaux de réparation, l'AIS s'en occupe, quitte à vous les refacturer ou à vous demander de laisser tomber un ou deux mois de loyer. Si une remise à neuf plus importante s'impose, elle dirigera le chantier et se chargera, en outre, de vous obtenir les aides régionales à la rénovation si le logement a plus de trente ans.

Pendant toute la durée du contrat conclu entre le propriétaire et l'AIS, cette dernière veille à la bonne exécution du bail par le locataire : état des lieux, nombre d'occupants, assurance, bon voisinage, entretien du bien et des équipements, pas de sous-location, etc. Précisons que, pour ce faire, les AIS, bénéficiaires de subsides publics, disposent d'un personnel spécialisé et maintenant parfaitement rodé. Et bien entendu, elles tiennent à jour des listes de candidats locataires bien garnies puisque les demandes de candidats occupants sont plus nombreuses que les offres des propriétaires. Et, le cas échéant, elles feront « le tri ».

La formule présente donc des atouts appréciables pour le propriétaire. Mais il y a aussi des inconvénients.

Le plus important est le loyer que vous versera l'AIS. Pudiquement, on dit qu'il doit être inférieur aux prix du marché. Concrètement, cela signifie **une décote qui va de 10 à 25%**, en fonction des spécificités du logement. La fixation du loyer payé par l'AIS fait évidemment l'objet d'une discussion entre cette dernière et le propriétaire. Autre inconvénient, éventuel celui-là. Le plus souvent, les AIS ne négocient avec les propriétaires que des baux de longue durée, de 9 ans par exemple. Cela peut poser un problème si le propriétaire souhaite vendre son bien en cours de bail. Il trouvera plus difficilement un acquéreur prêt à investir dans un bien dont le loyer n'est pas au niveau de ce qu'il attend.



TREVI GROUP

PROPRIÉTAIRE SANS SOUCIS ? CONFIEZ-NOUS VOTRE CLEF...



RECHERCHE DU LOCATAIRE



- › Recherche de locataires
- › Rédaction du bail
- › Garantie
- › Etat des lieux
- › Remise des clés
- › Enregistrement du bail
- › Signature du bail
- › Certificat énergétique
- › Détecteurs incendie

GESTION LOCATIVE



- › Relations locataire
- › Suivi des travaux et entretiens
- › Suivi quotidien des encaissements de loyers et charges
- › Assurances et contentieux
- › Suivi des sinistres
- › Recouvrement du loyer
- › Gestion comptable : charges et loyers
- › Suivi du contrat de bail

SORTIE LOCATIVE



- › Etat des lieux et dégâts locatifs
- › Libération de la garantie
- › Régularisation des charges
- › Reprise des compteurs
- › Réévaluation de la valeur locative
- › Remise en location du bien

Contactez-nous par e-mail : gestion@trevi.be
ou directement via l'un de nos bureaux de proximité :

Bruxelles Sud

☎ 02 675 85 85

Av. Léopold Wiener 127
1170 Bruxelles

Bruxelles Nord

☎ 02 647 87 58

Av. de Limburg Stirum 194
1780 Wemmel

Brabant

☎ 02 663 48 06

Ch. de Waterloo 238
1640 Rhode-Saint-Genèse

Liège

☎ 042 21 32 61

Rue des Anges 27
4000 Liège

Namur

☎ 081 72 36 50

Place Wiertz 2
5000 Namur

TREVI GROUP : 30 Bureaux : Belgique, Luxembourg

Vous êtes **copropriétaire**, vous ne voulez pas supporter les conséquences des **charges impayées** dans votre copropriété résidentielle

Une solution existe !

Assurance 'Prêt'

Le recours au prêt est parfois nécessaire pour faire face aux travaux importants à engager par la copropriété.

Pendant toute la durée du prêt, l'assurance vous protège contre le défaut des copropriétaires dans le paiement des charges relatives au remboursement du prêt.

Assurance 'Charges'

Les charges impayées et les frais de gestion qui en découlent peuvent peser lourdement sur la trésorerie de la copropriété.

L'assurance souscrite annuellement, vous protège contre le défaut de paiement des charges dues par l'ensemble des copropriétaires.

Faites une simulation en ligne sur www.icpatnet.com/copro

Des assurances* 'tranquillité':

- La trésorerie de la copropriété est préservée: Atradius ICP indemnise rapidement à 100% les impayés et prend en charge le recouvrement et les frais.
- Les copropriétaires ne sont plus exposés aux conséquences des sommes impayées, celles-ci étant indemnisées.

**Vous souhaitez vous assurer ?
Parlez-en à votre Syndic**

Pour nous contacter:

070/661735 | icpcommercial@atradius.com
www.icpatnet.com/copro | www.atradius.be

 atradius

instalment credit protection

*L'association des copropriétaires souscrit le contrat d'assurance par l'intermédiaire de son syndic.