



BASES DU DROIT DU BAIL

9:00

13:00

GC DE KRIEKELAAR - SALLE 34

17 DÉC. 25

9:30

BAPTISTE ALEXANDRE

(L'ATELIER DES DROITS SOCIAUX)

*Révision des bases du droit du bail pour un meilleur accompagnement au logement
partie 1*

11:15

COFFEE BREAK ☕

11:30

BAPTISTE ALEXANDRE

(L'ATELIER DES DROITS SOCIAUX)

*Révision des bases du droit du bail pour un meilleur accompagnement au logement
partie 2*

12:30

BAPTISTE ALEXANDRE

(L'ATELIER DES DROITS SOCIAUX)

Questions/Réponses

Les bases du droit du bail

Baptiste Alexandre

Présentation de l'atelier des droits sociaux

L'Atelier des droits sociaux asbl est reconnue comme organisation d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale. Elle est également soutenue comme initiative Santé et affaires sociales par la Commission communautaire française. Elle est en outre agréée comme service juridique de première ligne.

L'Atelier des droits sociaux a comme objet social la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique.

Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective.

Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'atelier des droits sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- Promotion des droits sociaux
- Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- Démocratisation de la culture juridique

Au quotidien, l'Atelier des droits sociaux entend donc défendre et promouvoir les droits sociaux dans un but de progrès social et de lutte contre les mécanismes d'exclusion. Dans ce sens, l'association entend se placer comme acteur de lutte :

- Contre un capitalisme débridé qui accentue volontairement les inégalités sociales et la pauvreté, détruit la nature, engendre, défend et renforce les rapports de domination entre ceux qui possèdent et ceux qui ne possèdent pas

- Pour une justice sociale et fiscale ainsi que des droits sociaux dignes pour tous. Dans ce sens, elle entend notamment défendre :
 - Une sécurité sociale et une aide sociale inconditionnelles, fortes et respectueuses de la dignité
 - Un logement décent pour tous et la fin du sans-abrisme ;
 - Un monde du travail qui veille à l'émancipation et au bien-être de ses travailleurs.

Pour mener ces combats, elle puise sa force dans le travail quotidien qu'elle mène avec les citoyens afin de les aider à :

- Maîtriser et faire valoir leurs droits sociaux ;
- Développer leur esprit critique afin qu'ils puissent se positionner comme des acteurs politiques au quotidien.

Au travers de son travail permanent de réflexion sur les politiques sociales et les mécanismes d'exclusion, l'Atelier des Droits Sociaux vise également à entamer la transition entre une société à bout de souffle basée sur le profit, vers une société durable basée sur l'émancipation sociale, la liberté et l'égalité.

Vous retrouverez la [brochure](#) évoquée par Baptiste Alexandre ici.

Introduction

Le logement est un droit protégé par la Constitution (article 23).

Ce n'est pas un droit directement applicable : c'est programmatique. On n'a pas un droit effectif d'accès au logement : comme on le constate, il y a beaucoup de personnes sans-chez-soi et le marché du logement se situe majoritairement dans le privé.

Définitions

- **Bail**
= C'est un contrat avec effet de droit réciproque = les parties s'engagent l'une envers l'autre
- **Droit impératif**
= droit auquel on ne peut pas renoncer à l'avance. Ces règles vont s'appliquer même si on prévoit autre chose dans le contrat.
Ex : le bail de 3 ans devient un bail de 9 ans automatiquement, même si le proprio fait signer autre chose au locataire. **Important de prévenir le locataire qu'il peut toujours aller voir le juge et lui demander d'appliquer le droit impératif.**
- **Règles supplétives**
= pallient l'absence d'accord entre les parties et on peut y déroger.
- **L'ordre public**
= le juge va d'office s'en emparer (à l'opposé du droit impératif qui doit être porté devant le juge par une des parties) (ex : urbanisme)

- **Code civil**

= Livre 5 (sur les obligations) & Livre 6 = ancien code civil

+ bientôt Livre 7 (contrats spéciaux) = nouveau code civil

Baux

Un bail doit être écrit : ça protège le locataire, c'est imposé par la loi et ça évite un tas de problèmes.

En cas de bail oral : on peut le faire reconnaître devant le juge en cas de preuve (versements des loyers, contrats énergie, ...) mais concernant la durée c'est plus compliqué : par défaut le juge appliquera les règles de résidence principale.

Un bail doit contenir :

- Identité complète des parties
- Date de début du bail
- Description du bien loué (nombre de pièces, location, accès au jardin, etc.)
- Le montant du loyer (hors montant des charges)
- Loyer de référence du bien visé
- Énumération et estimation des charges incombant aux parties
- Existence de la présence des compteurs

Bail de droit commun

Régit tous les baux sauf celui de résidence principale, socle de base (code civil, code bxl lgt)

Peut prévoir n'importe quoi en termes de durée.

Ex : résidence secondaire, kot, etc.

Bail de résidence principale

Régit les baux des résidences principales = là où vit le locataire à titre principal, là où il a décidé d'y vivre (pipe, pantoufles, chien). C'est une question de faits, pas de droits : ce n'est pas lié à une domiciliation.

Il faut avoir l'accord exprès ou tacite du bailleur pour établir sa résidence principale dans son logement. Il y aura des règles pour protéger le locataire et il faut que le bailleur soit au courant. **Le proprio ne peut pas refuser de signer un bail de résidence principale**, mais en pratique plein de proprios proposent des baux de droit commun pour contourner ces règles. Pour ce faire le bailleur doit justifier pourquoi le contrat est de droit commun et prouver que le locataire a une autre résidence principale. Voici une justification sérieuse :

Kot étudiant

Chambre louée dans une maison privée, student rentre chez ses parents le we

On retrouve aussi **l'interdiction de domiciliation** : c'est interdit. Souvent dans le cas de premier proprio qui bénéficie du rabatement sur son achat et qui ne vit pas dedans.

On a une obligation de s'enregistrer dans la commune dans laquelle on vit, et le proprio n'a rien à y dire.

Régit durée et garantie.

- Durée : 4 types de durée
 - Bail de moins de 6 mois :
 - Très court
 - Ne nécessite pas de préavis
 - Bail de 3 ans ou moins :
 - Exception !
 - 7 mois, 1, 2 ou 3 ans
 - On ne peut plus en faire à volonté, on ne peut le renouveler qu'une fois et puis on quitte l'exception de la courte durée pour retourner dans le bail de 9 ans
 - Bail de 9 ans :
 - dès qu'on est au-dessus de 3 ans, renouvellement par trois ans
 - Bail indéterminé/à vie (*pas vu*)
- Renouvellement :
 - Clause de renouvellement directement dans le bail (présupposé reconduit pour une durée de x ans)
 - Si le bail ne prévoit rien pour un bail de courte durée, il se renouvelle automatiquement en bail de 9 ans
 - Si le proprio vient avec un nouveau bail à signer en fin de bail : déconseillé de signer, le bail initial suffit.
 - Quand le bail se renouvelle on considère que c'est le même bail depuis le début et que du coup les conditions de préavis sont comptabilisées depuis le début du premier bail
- Fin de bail :
 - Courte durée :

Durée	Qui donne le préavis ?	Quand ?	Durée du préavis ?	Indemnité
3 ans	Locataire	À tout moment	3 mois	1 mois d'indemnité
		À la fin du bail (non-renouvellement)	3 mois	pas d'indemnité
	Propriétaire	À tout moment, pour occupation personnelle, seulement après la 1ère année	3 mois	1 mois d'indemnité
		À la fin du bail	3 mois	pas d'indemnité

- Un congé commence à courir le mois suivant de l'annonce
 - Ex : 17/12 préavis envoyé, trois mois comptés à partir de janvier : préavis jusque fin mars
- On ne doit pas expliquer pourquoi on veut partir
- Si le bail finit le 15 avril, je dois prévenir le proprio avant le 15 janvier
- À tout moment : les parties peuvent remettre à tout moment le préavis et la règle de calcul c'est toujours le mois suivant la réception
- Préavis pour occupation personnelle dans bail de courte durée : préavis de 3 mois et 1 mois d'indemnité à payer la première année

○ Longue durée :

Durée	Qui donne le préavis ?	Quand ?	Durée du préavis ?	Indemnité
9 ans	Locataire	À tout moment	3 mois	Si départ pendant les 3 premières années : • 1re année 3 mois • 2e année 2 mois • 3e année 1 mois
		À la fin du bail	3 mois	pas d'indemnité
	Propriétaire	À tout moment pour occupation personnelle	6 mois	pas d'indemnité
		Gros travaux (voir ci-dessous)		pas d'indemnité
		À l'expiration de la troisième année, sans motif		9 mois d'indemnité
		À l'expiration de la sixième année, sans motif		6 mois d'indemnité
		À la fin du bail (après 9 ans)		pas d'indemnité

▪ Indemnité dégressive (1^e année = 3 mois, 2^e année = 2 mois, 3^e année = 1 mois et après juste préavis de 3 mois)

▪ Occupation personnelle : jusqu'au 2^e degré de famille les 3 premières années, jusqu'au 3^e degré après les 3 premières années. Il faut qu'il donne l'identité, justifie le lien familial (registre des familles) et prouve que la personne occupera les lieux. Si l'occupation personnelle n'est pas faite un an après la fin du préavis, le locataire peut demander jusqu'à 18 mois d'indemnité ! Il faut réussir à prouver... Il y a moyen d'aller devant le juge pour prouver que c'est à la suite d'une pression qu'on se fait mettre dehors. Indices : interroger les voisins, checker la sonnette, c'est

lourd mais le locataire peut le faire. En général le locataire jette l'éponge parce que c'est lourd. Occupation personnelle doit avoir lieu dans l'année qui suit et min. pendant 2 ans.

- Gros travaux :
 - Qui visent uniquement le lgt du locataire
 - Prouver que les travaux vont bien avoir lieu (devis, permis urbanisme, etc.) 2 mois avant la fin du préavis

○ Préavis trouvable sur [Bruxelles logement](#) avec toutes les infos

• Garantie :

La loi impose 4 formes de garantie, sur un compte bloqué

- Elle ne sert pas que pour l'état des lieux, mais aussi en cas de loyers non payés, préavis pas indemnisé, etc.
- Depuis nov. 2024 (seulement pour les baux conclus après nov. 2024 ou renouvelés après nov. 2024) :

- Si le bail a été signé après le 1er novembre 2024 et que le propriétaire garde la garantie sur son propre compte le locataire peut verser les loyers suivants sur un compte bloqué en considérant que la garantie qu'il a gardée illégalement vaut pour les prochains loyers.
- En cas de non-restitution : en l'absence de litige, le proprio a deux mois pour restituer la garantie. Intérêts spéciaux (10% du loyer par mois entamé) après cette limite de deux mois. Dans le cas d'un immeuble avec syndic, le proprio peut conserver une partie de la garantie pour le paiement du décompte.

Enregistrement du bail

Le proprio a deux mois pour enregistrer le bail, si ce n'est pas fait, le locataire n'est pas obligé de respecter les congés légaux. Il peut donner un préavis de 1 mois, sans donner d'indemnités.

Bailleur qui enregistre sur MyMinFin (Fédéral) après 2025, obligation d'enregistrement est faite.

Etat des lieux

Le proprio doit louer un bien où tout est fonctionnel : joints, appareils électroménagers, ...

Il y a aussi des normes de salubrité :

- Sécurité (élec, gaz, chauffage, etc.)
- Salubrité (taches humidité, absence parasites, etc.) + ventilation + espace (m2)
- Equipements élémentaires (place pour installer chaudière, équipements électriques, etc.)

La DURL suit et contrôle tout ça. Ça prend plus ou moins 4 mois pour qu'ils viennent et constatent. En général on tombe sur une mise en demeure de faire des travaux avec un délai d'un an ou bien sur une interdiction de louer le bien. Si la commune n'a pas de logement pour reloger les locataires c'est compliqué. Pour le proprio, on peut aller lui demander des dédommagements, des frais de relogement. Il faut aller devant le juge, ce qui est un frein pour les locataires. Accompagnement des locataires pour les reloger dans le privé, il manque de logts sociaux. Si le locataire continue à vivre dans le bien, le proprio doit faire expulser du bien ou rompre le bail pour gros travaux. Si le locataire est responsable de l'insalubrité, s'il y a surpopulation, etc. le proprio pourrait ne pas devoir payer l'insalubrité. Excuse de la condensation : mauvais argument parce que ça veut dire que le bien ne se ventile pas bien.

L'état des lieux est un doc à part du contrat. C'est une annexe au contrat de bail. **Les photos à elles seules ce n'est pas un état des lieux**, elles peuvent accompagner une description textuelle. L'EDL doit être fait contradictoirement : le proprio et le locataire doivent le faire ensemble et peuvent faire des remarques lors de l'état des lieux et pendant le premier mois de l'occupation. Le locataire doit signer l'état des lieux donc il doit soit être sur place pendant l'EDL soit avoir intégré ses remarques à son entrée et avant signature.

Si on demande un expert, il faut se partager les frais. Le choix de l'expert doit être consenti par tout le monde. Le juge peut trancher si les parties ne sont pas d'accord. **L'état des lieux de sortie doit être fait avant que les clefs ne soient remises.**

S'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, il y a une présomption que le locataire laisse les lieux comme il l'a trouvé. Le proprio peut prouver qu'un locataire a fait des dégâts, mais c'est compliqué. Dans ce cas, on peut faire un état des lieux de sortie mais ça ne servira pas à grand-chose vu qu'on ne pourra pas faire la différence avec un état des lieux d'entrée.

Entretien & réparations

Le locataire doit soigner le bien en personne raisonnable : changement de joints, pièces d'usures, etc.

Le propriétaire doit offrir un bien louable : réparations structurelles, réparations liées à la vétusté ou force majeure.

Il existe une liste non limitative mais assez détaillée des réparations/entretiens incombant impérativement au bailleur ou au locataire). Cette¹ liste fait partie de l'arrêté du 23 novembre 2017 (trouvable sur le site de [Bxl Logement](#) ou au moniteur belge).

Loyer

Il ne peut pas être abusif (dépasser de 20% la grille de référence des loyers), la Commission Paritaire Locative existe, elle n'est pas géniale mais il faut s'en saisir.

Chaque année d'anniversaire du bail, le proprio peut indexer et pour ça le bail doit être enregistré auprès de la **région**. Il faut également que le PEB ai été transmis : l'ensemble du document. La référence c'est STATBEL. Un proprio qui oublie d'indexer a droit à trois mois de rétroactivité s'il oublie d'indexer à un moment où l'indexation était éligible. Il n'a pas le droit de demander de rétroaction si l'indexation n'était pas éligible.

Charges

Deux systèmes coexistent :

¹ Dans le tableau à gauche c'est le locataire, à droite le proprio

1) Forfait

- Tu paies x€ par mois et on en reste là
- Doit être expressément mis dans le bail
- Il y a toujours un gagnant et un perdant : impossible de vérifier ce que le locataire a réellement consommé (souvent le perdant c'est le locataire)
- La révision du forfait est encadrée, elle ne peut pas être faite unilatéralement

2) Consommation réelle

Le locataire paie ce qu'il consomme, clef de répartition prévue dans le contrat : provision pendant l'année et en fin d'année calcul pour décompte

En cas de conflit

1) Mise en demeure par recommandé

2) Juge de paix (ou tribunal de 1^e instance pour les expulsions sauvages)

- a. Par requête (sans huissier, coûte moins cher 25€ à l'entrée, 50€ à la fin)
 - i. Il faut les infos personnelles du proprio à la signature absolument !!
- b. Conciliation organisée par le juge de paix (gratuite)

3) Médiation locale

Echanges de cas pratiques

1) Succession bail

Il est indiqué dans le bail que celui-ci prend fin au décès du locataire, quid des enfants qui ont toujours vécu dedans ? C'est un logement privé, administré par la commune.

➔ Ce qui est noté dans le code civil c'est supplétif au niveau de la succession, du coup le bailleur pourrait forcer la fin du bail par voie judiciaire grâce à la clause qui est mise dans le bail

- On peut tenter une médiation entre l'administration communale et l'enfant de la locataire : où l'administration devrait justifier éventuellement que le contrat était fait envers la personne en particulier et pas son enfant

➔ Défense : commune a continué à percevoir les loyers venant de l'enfant donc n'a pas respecté sa propre clause

2) Sur le bail, les deux noms du couple. Séparation, nouvelle personne s'installe, peut-on échanger les noms des personnes ?

- Il faut échanger pour protéger le nv locataire, proprio peut refuser mais obligation solidaire, proprio a besoin des deux revenus pour que le loyer soit payé
- Rien ne le contraint à faire un avenant, conciliation et accord. Si les deux parties sont d'accord, par voie d'avenant. Un avenant devrait être

enregistré de la même manière que le bail, mais pas indiqué dans le code du lgt.

- 3) La locataire est partie avant le préavis parce que logement était insalubre. Défaut de préavis dans le chef de la locataire, pas de preuve d'arrangement à l'amiable
 - Prouver que le proprio est à défaut
 - Trouver des preuves de l'insalubrité (échanges où proprio reconnaît insalubrité)
 - Présenter les défauts du logement (défaillance du proprio)
- 4) Expert fait état des lieux, une semaine après le locataire détecte la présence de punaises pas constatées lors de l'état des lieux. Propriétaire dit que c'est le locataire qui les a ramenées.
 - Demander au juge de casser le bail et de rendre les loyers payés : nullité fonctionne que si on peut prouver que le propriétaire était au courant des punaises. Cf grille entretiens/évaluations. Il faudrait demander au proprio de prouver que les punaises n'étaient pas là avant l'entrée du nv locataire. Défaut de délivrer le bien en bon état de réparation. Dol : si proprio rendu coupable il aurait dû prévenir le locataire – arnaque !
- 5) Clause générale dans le bail qui dit que le locataire reconnaît que le logement correspond aux normes de salubrité Bruxelloises
 - ➔ INVALIDE – il n'y a que l'état des lieux qui atteste de l'état du logement. Il n'y a qu'un certificat de conformité de la DIRL qui peut attester de la conformité du bien.
- 6) Dans le bail, clause qui demande au locataire de payer l'ensemble des frais du syndic
 - ➔ Négocier de payer moitié moitié pour les honoraires parce que c'est le représentant du propriétaire en tant que propriétaire mais également en tant que co-propriétaire. Même le syndicat des propriétaires conseille du 50/50.