

Réforme du bail: de nouvelles règles pour les bailleurs et locataires bruxellois dès le 1er novembre

Trends Tendances – Mailys Chavagne – 28/10/24

Extraits. Article complet réservé aux abonnés.

https://trends.levif.be/immo/modification-du-code-bruxellois-du-logement-les-nouvelles-mesures-qui-impacteront-les-locataires-et-proprietaires/?cel_hash=f18f07b5a9c6d163ee5474eeb400ea0106756c4a&chts=1730112589&utm_source=Newsletter-20241028&utm_medium=Email&utm_campaign=Newsletter-RNBOCHTE

Le [Code bruxellois du Logement](#) est l'un des instruments mis en place pour améliorer les conditions de vie des locataires. Celui-ci repose sur une série de mesures concrètes visant, entre autres, à réglementer la qualité des logements. Un cadre strict amené à évoluer dès ce 1er novembre: garantie locative, bail de courte durée, animaux... Il y a du changement dans l'air!

Garantie locative

Afin de couvrir tout dommage potentiel causé par le locataire, le propriétaire est en droit de demander une [garantie locative](#). Le versement de cette somme est généralement réalisé par le locataire avant la remise des clés. Il la récupère au terme de son contrat de bail, si le bien est rendu dans l'état d'origine. **Ce qui change?**

Cette garantie locative ne pourra pas excéder deux mois de loyer (hors charges). En outre, elle ne pourra plus être cumulée à la contribution d'un garant. En d'autres termes, le locataire pourra toujours faire appel à un garant extérieur. Celui-ci s'engage alors à payer en cas de problèmes. Mais aucune garantie ne pourra être exigée. Le propriétaire devra rembourser cette garantie locative au plus tard deux mois après la sortie des lieux. À défaut, le bailleur devra verser au locataire 10% de la garantie, à multiplier par le nombre de mois de retard. Enfin, le versement de la garantie devra se faire sur un compte en banque, et non plus par cash. Petite exception: en cas de précarité, un dépôt de cash auprès d'une banque sur un compte dédié sera possible.

Bail de courte durée

Un bail de courte durée est « un bail qui est fait par écrit pour une durée maximale de 3 ans », définit le SPW Logement. Le bail peut donc être conclu pour une durée de 6 mois, d'un an, de 18 mois, de 2 ans ou de 3 ans... **Ce qui change?** Jusqu'à présent, ce type de bail pouvait être prorogé deux fois. Désormais, ce renouvellement est limité à une fois. Passé ce délai, le bail se muera automatiquement en contrat de longue durée (bail de neuf ans). Le propriétaire devra aussi systématiquement indiquer le dernier loyer pratiqué (et la date de versement du dernier loyer appliqué). Plus question donc

d'augmenter le montant entre deux locataires bruxellois! Seule une indexation sera possible d'un bail à l'autre. Petite exception: si des travaux (énergétiques) ont été réalisés, et que la valeur du bien augmente, le loyer pourra alors être réévalué à la hausse.

Travaux énergétiques

À partir de 2033, les biens immobiliers avec une faible efficacité énergétique commenceront à être pénalisés. Une mesure visant à inciter les propriétaires bruxellois à réaliser des travaux et ainsi améliorer rapidement l'efficacité énergétique de leurs propriétés. **Ce qui change?**

Pour éviter les abus et une explosion du prix des loyers dans la capitale, les augmentations de loyer demandées suite à des travaux de rénovations énergétiques seront mieux encadrées. Celles-ci se baseront soit sur l'économie potentielle réalisée par le preneur, soit sur le coût des travaux supporté par le bailleur, soit sur l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment. Enfin, si le propriétaire veut réaliser des travaux, il aura au maximum un mois pour prévenir son locataire. Et devra lui fournir soit le permis d'urbanisme, soit un devis détaillé, soit une description des travaux et une estimation du coût total, soit un contrat d'entreprise. Ces travaux peuvent durer 90 jours maximum (contre 60 jours avant).

Charges

En plus du loyer mensuel, le locataire est tenu de payer des frais et des charges locatives. Ceux-ci couvrent l'ensemble des dépenses relatives aux parties communes d'un immeuble et aux services dont peuvent jouir les locataires, ainsi que les consommations (d'eau et d'énergie). Les charges doivent correspondre à des **dépenses réelles**, sauf exception: par exemple les frais forfaitaires. **Ce qui change?** Il y a eu une erreur dans le décompte des charges? Celle-ci doit alors être rectifiée. Jusqu'à présent, il n'y avait aucun délai imposé. Désormais, la rectification pourra être réclamée dans les deux ans qui suivent la notification au bailleur ou au locataire.

- **L'erreur est en faveur du bailleur:** celui-ci ne pourra réclamer une correction que sur le montant payé ces 5 dernières années.
- **L'erreur est en faveur du locataire:** il n'y a pas de limite. Il peut réclamer une correction sur toute la durée de l'erreur.

Assurance

L'assurance incendie ou assurance habitation vous protège en cas de sinistres et dégâts occasionnés à votre habitation ou mobilier. **Ce qui change?** Autrefois, l'assurance incendie n'était pas obligatoire à Bruxelles. Mais la capitale a décidé de s'aligner aux autres Régions. Le preneur du bail est désormais tenu de contracter une assurance incendie et dégâts des eaux avant son arrivée dans le logement.

Logement insalubre

Un logement mis en location doit respecter des conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'équipements élémentaires. En cas de non-conformité, un locataire peut porter plainte auprès de la Direction Régionale de l'Inspection du Logement (DIRL). **Ce qui change?** Les locataires bruxellois qui lancent une plainte seront mieux protégés le temps de la procédure. Ainsi, si le propriétaire introduit un préavis de fin de bail après la plainte, ce préavis sera suspendu jusqu'à la décision de la DIRL. Si le logement est jugé conforme, le préavis reprendra effet. À l'inverse, si le logement est jugé insalubre (et que le locataire n'y est pour rien), le locataire obtiendra une protection supplémentaire. Le bailleur devra couvrir les frais de déménagement du locataire vers un nouveau logement. Si le loyer de ce nouveau logement est supérieur à celui du logement insalubre, le propriétaire du logement insalubre pourra être forcé à payer la différence de loyer pendant 18 mois maximum. Et si aucun logement n'est trouvé, le juge pourra exiger au propriétaire de prendre en charge les coûts liés à un relogement d'urgence (nuit d'hôtel par exemple).

Expulsions illégales

À Bruxelles, il existe deux grands types d'expulsion: l'expulsion administrative, qui implique la décision d'un bourgmestre, et l'expulsion judiciaire, qui implique la décision d'un juge de paix. Toute expulsion se produisant en dehors de ces procédures est illégale au regard du droit belge. **Ce qui change?** Les expulsions illégales – dites sauvages – seront plus sévèrement punies dans la capitale. Ainsi, le propriétaire pourrait être amené à payer une indemnité forfaitaire de 18 mois de loyer au locataire. De plus, les autorités compétentes pourront empêcher l'expulsion ou permettre au locataire de réintégrer le logement dont il a été expulsé.

Etat des lieux

Un état des lieux est un document essentiel qui permet d'établir de manière précise les dommages survenus pendant la location. **Ce qui change?** Un délai d'un mois à partir de la libération des lieux par le preneur est désormais imposé pour la réalisation de l'état des lieux de sortie

Animaux

Le marché de la location n'est pas très favorable aux animaux de compagnie. Nombreux sont ceux qui craignent de se voir refuser leur candidature en faveur d'une autre personne. **Ce qui change?** Refuser un locataire à cause de son animal de compagnie sera désormais interdit. Néanmoins, le contrat de bail pourra spécifier des conditions à la détention d'un animal: le nombre, le type d'espèce, l'exigence du calme...

Code bruxellois du logement

<https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/ordonnance/2003/07/17/2013A31614/justel>