

# Le bail nouveau est arrivé !

Nouvelles règles  
à Bruxelles.  
Renseignez-vous  
avant de signer.

be living  
be.brussels 



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

# Janvier 2018 : le bail bruxellois est rénové !

Les enjeux de la réforme du bail d'habitation sont importants : environ 60% des Bruxellois sont locataires. La régionalisation de cette matière, au travers de la VI<sup>ème</sup> réforme de l'Etat, a été une opportunité dont la Région bruxelloise a profité pour adapter la réglementation aux réalités bruxelloises actuelles : une population aux profils multiculturels et socio-économiques variés, une densité importante du bâti, un pôle étudiant majeur, des nouveaux modes d'habitation comme la colocation...

Pour y parvenir, le secteur du logement bruxellois a été très largement consulté. Nous avons sans cesse cherché à préserver l'équilibre délicat entre bailleurs et locataires et à atteindre la meilleure protection de part et d'autre.

Aujourd'hui, grâce à cette réforme importante du bail d'habitation, les droits des locataires et des bailleurs sont améliorés dans un cadre légal modernisé. Il s'agit d'une évolution, pas d'une révolution : le marché locatif est plus clair et transparent, l'accès au logement pour tous s'en trouvera facilité.

Ce dépliant présente brièvement les grandes nouveautés. Je vous invite également à consulter le site [logement.brussels](http://logement.brussels) pour tous les détails !

**Céline Fremault**  
Ministre bruxelloise du Logement

# Une réglementation plus moderne pour tous

## 01

### Avant de signer le bail

#### Informations précontractuelles obligatoires

Désormais le bailleur **doit** communiquer au futur locataire : la **description du logement**, le **loyer**, une énumération complète et l'estimation (avec mode de calcul) des **charges communes et privatives**, l'existence ou pas de **compteurs individuels** d'eau, de gaz et d'électricité, le **certificat PEB**, la présence ou pas d'un **syndic**.

#### Lutte contre la discrimination

Une liste exhaustive définit clairement les informations que le bailleur a le droit de demander au candidat locataire sélectionné : **son identité et le moyen de le contacter**, **le nombre de personnes qui composent le ménage**, **le montant (ou une estimation) de ses ressources financières**. En dehors de cette liste, le bailleur ne peut exiger **aucune autre information**.

## 02

### Pendant la location

#### Changement de propriétaire

Le bailleur est maintenant obligé d'informer formellement son locataire si le logement est mis en vente.

### Travaux

Désormais, le bailleur peut les réaliser **au cours du bail**, à certaines conditions et **sans l'accord du locataire**. Ils améliorent en effet le confort de l'habitation. Si, à cause de ces travaux, le bailleur prévoit une augmentation du loyer, il doit dans ce cas obtenir l'accord du locataire 1 mois avant le début du chantier.

### Cessions de bail et sous-location

**On ne sous-loue ou on ne cède plus son bail sans formalités écrites** (état des lieux intermédiaire obligatoire, communication des données du locataire remplaçant).

## 03

### Les baux de courte durée

On peut désormais clairement y mettre fin avant l'échéance : **un préavis de 3 mois et une indemnité de 1 mois** suffisent. Le preneur peut le faire à tout moment et sans motifs particuliers. Le bailleur ne peut résilier que s'il désire occuper personnellement le bien. Il doit néanmoins attendre l'échéance pour les baux d'une durée inférieure à un an.

Il est également devenu **possible de prolonger plusieurs fois le bail**, aux mêmes conditions, pendant maximum 3 ans. Le locataire doit veiller à ce que le bailleur procède à l'enregistrement, désormais obligatoire, du bail de courte durée.

# La co- location en toute sécurité

Partager un appartement ou une maison : tout bénéfique pour le portefeuille et la vie sociale ! La colocation est de plus en plus populaire et pourtant ce nouveau mode d'habitat n'était pas réglementé.

## Pacte de colocation

Le nouveau bail de colocation assure une sécurité pour tous les occupants de la colocation et pour le bailleur.

Désormais, un seul contrat de bail lie les locataires au bailleur. De plus, un **Pacte de colocation** y est obligatoirement annexé. Il établit les règles de la vie en commun entre les colocataires, depuis la répartition du loyer jusqu'aux dégâts éventuels en passant par la garantie ou la prise d'assurance. Les colocataires sont ainsi plus conscients de leurs obligations. Ils sont solidairement tenus vis-à-vis du bailleur.

L'un des colocataires veut quitter les lieux ? Le bail de colocation prévoit 2 mois de préavis, sans indemnité. Une condition : trouver un nouveau colocataire accepté par le groupe ou l'avoir cherché activement !

# Le bail étudiant

Près de 90.000 étudiants, belges et étrangers, vivent à Bruxelles. Le tout nouveau bail étudiant colle mieux aux rythmes de la vie estudiantine : stages dans une autre ville, Erasmus, seconde session, examen d'entrée, changement d'orientation...

Le bail étudiant est conclu pour une durée de maximum 12 mois. Il s'agit de respecter le besoin de souplesse de l'étudiant et de lui apporter plus de sécurité juridique.

## 01

### L'étudiant

- Il doit prouver sa qualité d'étudiant (preuve d'inscription ou preuve de la demande).
- Il peut renouveler le même bail (aux mêmes conditions de loyer), par période d'un an.
- Il peut résilier le bail à tout moment, avec un préavis de deux mois et sans indemnité.
- A la rentrée, il peut résilier le bail jusqu'à un mois avant son entrée dans les lieux. Il paiera en ce cas une indemnité d'un mois de loyer.

## 02

### Le bailleur

- Il peut résilier le bail à l'échéance avec un préavis de 3 mois sans indemnité.
- Le nouveau **label logement étudiant** qui sera octroyé aux kots qui respectent des critères de qualité implique obligatoirement l'utilisation d'un bail étudiant.
- Le bail étudiant est choisi de commun accord entre le bailleur et le locataire. Ils peuvent toujours opter pour un bail classique.

# La lutte contre la précarisation

Certains Bruxellois vivent des situations sociales difficiles. Or, l'accès à un logement est un droit pour tous.

## 01

### Le bail glissant

Le système du **bail glissant** repose sur une **relation de confiance** entre une association, un locataire et un bailleur. Une cession de bail (entre l'association qui contracte le bail et le sous-locataire en situation précaire) est envisagée dès le départ. L'association assure un suivi social du locataire. Au bout de 3 ans maximum, le bail peut-être cédé au sous-locataire, qui devient alors le locataire principal.

## 02

### La garantie locative

La **garantie locative** pose problème à de nombreux locataires précarisés : discrimination, réticence des banques, etc. De nouvelles aides leur sont proposées.

- **L'accès des jeunes (moins de 35 ans) aux aides du Fonds du logement a été étendu.** Celles-ci leur sont désormais ouvertes jusqu'à un plafond s'élevant à 28.000 euros nets imposables/an pour une personne isolée, 34.000 euros si un seul des membres du ménage dispose de revenus et de 43.000 euros si au moins deux personnes du ménage disposent de revenus. De plus, le remboursement du prêt s'étale désormais sur toute la durée du bail (au lieu de 18 mois).
- Un Fonds d'aide régionale à la constitution de garanties locatives (BRUGAL) a été créé. **Ce fonds avancera la garantie locative à la place du locataire.** En contrepartie, le locataire payera entre 5 et maximum 30 euros/mois (en fonction des revenus) ou pas du tout de contribution mais avec le cautionnement d'un CPAS.

Le Fonds versera, de manière anonyme, la garantie locative sur un compte bancaire bloqué au nom du locataire.

# La boîte à outils

Louer une habitation est un moment important, qui doit rester simple à gérer, que ce soit pour le futur locataire ou le bailleur. C'est pourquoi, la Région bruxelloise met à disposition une série d'outils sur le site [www.logement.brussels](http://www.logement.brussels).

## 01

### Le loyer de référence

Bailleurs et locataires peuvent se faire une idée du loyer d'un bien en remplissant un formulaire très facile à manipuler sur internet.

Il leur suffit d'indiquer :

- Le type de logement (studio/appartement/maison)
- Le nombre de chambres
- La superficie habitable totale
- La localisation
- L'état du logement (année de construction et présence de double vitrage)
- La présence ou non d'un garage, d'une deuxième salle de bain, d'un thermostat ou d'espaces récréatifs
- Le niveau de performance énergétique

Purement indicatif, cet outil a pour objet d'informer à propos du marché locatif à Bruxelles.

## 02

### Le modèle d'état des lieux

Même si rien ne remplace l'expérience de terrain des experts, cet outil indicatif peut être utile par exemple lors d'un état des lieux à l'amiable.

## 03

### La liste de répartition des obligations entre bailleur et locataire

Qui doit prendre en charge tel ou tel entretien, telle ou telle réparation ? Le locataire ou le bailleur ? La liste, impérative et modernisée, est consultable sur internet.

# Contact

## Centre d'Information sur le Logement (CIL)

Gare de Bruxelles-Nord (CCN)

Rue du Progrès 80

1035 Bruxelles

Accueil Logement au niveau 1.5 (via les escalators)

Horaire : <http://logement.brussels/contact/horaire-des-guichets>

[cil-wic@sprb.brussels](mailto:cil-wic@sprb.brussels)

[www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)



Plus d'informations? [www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)