

Quelques questions sur le contrat de bail

par Sandra Gérard,
SDJ Liège

Conclure un bail.

Le bail est un contrat conclu de commun accord entre deux parties (le propriétaire et le locataire) et dans lequel le propriétaire donne en location l'usage d'un logement au locataire moyennant le paiement d'un loyer.

Il est important que le contrat mentionne certaines formes, comme : son objet (quel bien, quelle adresse, quel usage, etc.), le type de bail et sa durée, le montant du loyer et éventuellement l'indexation fixée, la garantie locative, l'éventuel état des lieux, les obligations du locataire et celle du propriétaire quant aux réparations et travaux, le règlement interne à l'immeuble au cas où il y a plusieurs locataires, etc.

Un mineur est tout à fait capable de conclure un bail, mais le propriétaire pourrait refuser ou y mettre des conditions (par exemple, demander un garant). Le contrat ne pourrait être annulé que si le mineur a été lésé en concluant celui-ci.

Le contrat de bail peut être un contrat verbal (qui est alors automatiquement considéré comme un bail de neuf ans), mais il est conseillé de conclure un bail écrit, car ce dernier mentionne alors les droits et obligations de chacune des parties. En cas de conflit, il sera alors plus aisé de prouver par exemple la date de début du bail, le montant du loyer, etc. De plus, un bail oral ne peut être enregistré (voir infra). Si malgré tout un bail verbal est conclu, l'existence de celui-ci peut éventuellement être prouvée par un reçu de loyer, un courrier du propriétaire, etc.

À quoi faut-il faire attention ?

Une visite correcte du logement s'impose, il est souhaitable de se faire accompagner et d'être attentif à l'état du logement.

L'immeuble doit répondre à certaines exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ⁽¹⁾.

Notamment, le logement doit être suffisamment éclairé, aéré, sans problème d'humidité, avoir un point d'eau privatif, un évier et une toilette privée, une installation électrique agréée et un chauffage suffisant. En cas de doutes, il est conseillé de demander l'intervention du service de sécurité et de salubrité publique ⁽²⁾.

Si le logement n'est pas en état, le propriétaire peut soit s'engager à faire les travaux à ses frais, soit accepter que le locataire fasse les travaux tout en obtenant une réduction de loyer. Il est alors indispensable de mettre cet accord par écrit. Si le bien loué n'est pas conforme aux différentes exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et que le propriétaire n'y remédie pas dans des délais raisonnables, le locataire peut s'adresser au juge de Paix et éventuellement demander la résiliation du bail avec versement d'une indemnité.

Une première chose s'impose, il s'agit de lire attentivement le contrat. Le contrat écrit est rédigé en autant d'exemplaires que de parties (il est noté sur chaque exemplaire le nombre total d'exemplaires rédigés et chacun doit être en possession d'un original). Un original est également nécessaire pour les formalités d'enregistrement. Pour ces dernières, il faut s'adresser au bureau du receveur de l'enregistrement dans les quatre mois qui suivent la conclusion du contrat ⁽³⁾. Si l'enregistrement n'est pas accompli, le contrat reste valable entre les parties qui l'ont signé, mais le propriétaire et le locataire peuvent être amenés à payer une amende. De plus, l'enregistrement protège le locataire vis-à-vis d'un éventuel nouveau propriétaire en cas de vente de l'immeuble.

L'état des lieux

Le propriétaire ou le locataire peut l'exiger⁽⁴⁾. Ce document détaillé, daté et signé est rédigé ensemble afin de décrire l'état du logement au moment de l'entrée dans les lieux. À la fin du bail, le locataire doit rendre le logement dans le même état (sauf usure normale ou dégradation due à un événement extérieur et fortuit). Si aucun état des lieux n'a été établi, le locataire est présumé avoir reçu les lieux dans le même état que celui dans lequel le logement se trouve en fin de bail. L'état des lieux peut également être rédigé par un expert, mais dans ce cas de figure il est payant.

La garantie locative (ou caution)

La garantie locative ⁽⁵⁾ est une somme d'argent destinée à couvrir les éventuels dégâts causés par le locataire (l'équivalent de un à deux mois de loyer et qui ne peut dépasser trois mois de loyer). Elle sera versée sur un compte en banque ouvert au nom du locataire. À la fin du bail, s'il n'y a pas de problème, la somme sera récupérée, augmentée des intérêts. Pour cela, il est nécessaire de se procurer un accord écrit du propriétaire et du locataire. Si tel n'est pas le cas, le juge de Paix pourrait intervenir.

D'autres formes de garanties sont possibles (garantie bancaire où la banque se porte garante pour le locataire, dépôt de titre).

Les charges locatives

- En principe, les frais doivent exactement correspondre aux dépenses réelles ⁽⁶⁾. Dans ce cas, les charges doivent pouvoir être justifiées par un document probant, tel une facture. Il peut s'agir d'une provision par mois avec un décompte annuel.

(1) Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, Article 2

Voy. aussi l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 sur les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

(2) L'adresse figure dans le bottin sous la rubrique administration communale

(3) Les adresses figurent dans le bottin sous la rubrique Ministère des finances-enregistrement

(4) Article 1730 Code civil

(5) Code civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, article 101

(6) Article 1728 ter Code civil

Quelques questions sur le contrat de bail

- Soit il s'agit d'un forfait à payer par mois qui est identique chaque mois et ne peut être revu en fonction des frais réels, sauf à demander au juge de Paix de convertir ce forfait en dépenses réelles.
- Le précompte immobilier est toujours à charge du propriétaire ⁽⁷⁾.

Réparations et entretien

Certains travaux sont à charge du locataire, tels les petites réparations locatives suite à un usage normal ou à une mauvaise utilisation, les petits entretiens. Ce sont les réparations qui incombent au locataire en raison de l'utilisation du logement (ramoner la cheminée, remplacer des fusibles, entretenir le jardin, déboucher les éviers et toilettes, etc.)

Certains travaux sont, eux, à effectuer par le propriétaire, notamment les grosses réparations (entretien d'une façade, installation d'une nouvelle chaudière, installation de nouveaux sanitaires, réparation du toit, etc.) ⁽⁸⁾. Dans ce dernier cas de figure, il est important de prévenir le propriétaire dès qu'un problème se pose et d'essayer de trouver un arrangement avec lui pour qu'il effectue les réparations nécessaires dans un délai raisonnable.

COURRIER AU PROPRIÉTAIRE

À l'attention de Mme /Mr.....
Rue.....
Fait à, le

Madame/Monsieur,

Par la présente, je tiens à vous informer que le logement que j'occupe Rue..... à nécessite certaines réparations :

(Réparations).....

Je souhaiterais que vous preniez rapidement les dispositions nécessaires afin de réparer au mieux le bien loué.

Je vous demande, dès lors, d'exécuter ou de faire exécuter les travaux décrits plus haut dans un délai raisonnable afin d'éviter de plus importantes dégradations et surtout me permettre d'habiter dans de bonnes conditions le logement que je loue.

Je vous remercie d'ores et déjà, vous prie de croire Madame/Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

(Signature)

Si rien ne bouge et/ou que la situation se dégrade, il est vivement conseillé de lui envoyer un courrier recommandé en expliquant à nouveau la demande. S'il ne répond toujours pas, le mieux est de s'adresser au juge de Paix en se ménageant certaines preuves (photos du logement, avis éventuel du service de sécurité et de salubrité publique, etc.). Le juge de Paix pourrait obliger le propriétaire à effectuer les travaux ou bien accorder la résiliation du bail en octroyant éventuellement une indemnité. Certain-

nes personnes ne paient pas leur loyer tant que les travaux ne sont pas effectués. Ceci n'est pas à conseiller car cela pourrait se retourner contre le locataire.

RECOMMANDÉ AU PROPRIÉTAIRE

À l'attention de Mme /Mr.....
Rue.....
Fait à, le

Madame/Monsieur,

Par la présente, je vous rappelle mon courrier du concernant le logement que j'occupe rue..... à Celui-ci nécessite toujours certaines réparations :

(Réparations).

Je vous rappelle également nos différentes conversations à ce sujet.

Sauf erreur de ma part, vous n'avez pas encore pris les dispositions nécessaires afin de réparer au mieux le bien loué.

Je vous mets, dès lors, en demeure d'exécuter ou de faire exécuter les travaux décrits plus haut dans un très bref délai, faute de quoi, je me verrais obligé d'introduire une action devant la Justice de Paix.

Veuillez agréer Madame/Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

(Signature)

Assurance incendie

Le principe général est que le locataire doit restituer le bien loué dans le même état d'origine et qu'il vaut donc mieux se prémunir d'un quelconque risque d'incendie. De plus, il existe dans le chef de chacun une présomption de responsabilité civile en cas de dégâts causés à autrui par sa faute ou son imprudence (ou celle de personnes dont on doit répondre, comme ses enfants, son animal domestique, etc.). Pour échapper à cette responsabilité, le locataire doit éventuellement prouver que l'incendie est le fait d'une autre personne, dû à un élément de force majeure, ou encore à un vice de construction. Il est donc nécessaire de souscrire une assurance incendie afin de se protéger quant au bien que l'on occupe, mais également quant au mobilier qu'il contient.

Protection du domicile

Par la signature du contrat, le propriétaire est tenu de laisser au locataire une jouissance paisible du logement qui est loué, c'est-à-dire qu'il ne peut troubler l'occupation des lieux (par exemple, en faisant des réparations sans prévenir le locataire). En outre, il est important de rappeler le principe

(7) Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, article 5

(8) Article 1720 Code civil

Quelques questions sur le contrat de bail

de l'inviolabilité du domicile, duquel découle l'interdiction pour une personne d'entrer dans un lieu habité par quelqu'un d'autre, sans avoir eu son autorisation, serait-ce même pour le propriétaire des lieux. Toutefois, le propriétaire peut tout de même avoir accès au logement dans des circonstances particulières afin d'effectuer des réparations urgentes, une réparation demandée par le locataire, ou encore de prévenir un risque important, tel un incendie qui se déclarerait.

Loyer

Pour les contrats conclus à partir du 28/02/1991, le loyer peut être révisé⁽⁹⁾ à la demande d'une des parties entre le 9^{ème} et 6^{ème} mois précédant l'expiration d'un triennat (il s'agit des troisième, sixième et neuvième années) soit de commun accord, soit en introduisant une demande auprès du juge de Paix.

Pour les contrats conclus après le 28/02/1991, le loyer peut être indexé⁽¹⁰⁾ une fois par an, à la date anniversaire du contrat, sauf s'il a été prévu dans l'écrit qu'il n'y aurait pas d'indexation. Le loyer d'un bail verbal ne peut être indexé.

Comment le locataire peut-il mettre fin au bail de résidence principale

Le délai de préavis (ou congé) commence toujours à courir le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été notifié à l'une des deux parties⁽¹¹⁾.

S'il s'agit d'un bail écrit de neuf ans ou d'un bail oral⁽¹²⁾

Il est possible de résilier le bail :

- durant la première année, en donnant au propriétaire un congé, trois mois à l'avance et en versant une indemnité de trois mois.
- durant la deuxième année, en donnant un congé de trois mois et en versant une indemnité de deux mois.
- durant la troisième année, en donnant un congé de trois mois et en versant une indemnité d'un mois.
- au-delà de trois ans ou à l'échéance du contrat, il n'y a plus d'indemnité à verser, mais juste un congé à donner.

S'il s'agit d'un bail de trois ans ou moins⁽¹³⁾

Le locataire ne peut en principe pas résilier le bail avant l'échéance fixée, sauf si cette possibilité est prévue dans le contrat ou si un accord est pris avec le propriétaire. La durée du congé et le montant de l'indemnité sont alors à fixer de commun accord.

À l'échéance du contrat, le locataire peut le résilier en donnant un congé trois mois à l'avance, aucune indemnité ne doit alors être versée.

Ce type de bail ne peut être renouvelé qu'une seule fois, dans les mêmes conditions et ne pas dépasser au total trois années. Au-delà, le bail sera réputé conclu pour neuf années et cela depuis la date de départ du bail initial. La réglementation sur le bail de neuf ans s'applique alors.

DEMANDE DE RÉSILIATION

Mme/Mr.....

Rue

Code postal ville

Fait, à, le.....

Madame/Monsieur,

Je soussigné(e), locataire du logement situé Rue..... à..... souhaite vous faire part de mon choix de résilier le contrat de bail conclu en date du

Le délai de préavis prendra donc cours le (1^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel le courrier aura été reçu par le propriétaire) et se terminera le..... (habituellement, le préavis est de trois mois, vérifiez le contrat).

Je vous prie de croire, Madame/Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Signature

Comment le propriétaire peut-il mettre fin au bail de résidence principale ?

S'il s'agit d'un bail écrit de neuf ans ou d'un bail oral⁽¹⁴⁾

Premier cas de figure : le propriétaire peut mettre fin au contrat à l'échéance de celui-ci en donnant un congé six mois avant l'échéance, sans payer aucune indemnité.

Deuxième cas de figure : dans des circonstances précises, le propriétaire peut également mettre fin au contrat à tout moment en donnant un congé de six mois et sans verser d'indemnité pour occupation personnelle. La notion d'occupation personnelle comprend l'occupation par le propriétaire, son conjoint, ses enfants, petits-enfants, ascendants, frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces, ainsi que ceux de son conjoint. Cette occupation doit avoir lieu dans l'année qui suit l'échéance du préavis et se poursuivre pendant au moins deux ans, sinon une indemnité de dix-huit mois de loyer pourrait être demandée par le locataire qui a été lésé.

Troisième cas de figure : à l'expiration du premier et du deuxième triennat, le propriétaire peut mettre fin au contrat pour travaux en donnant un congé de six mois et sans verser d'indemnité. Les travaux doivent débuter dans les six mois de l'échéance du préavis et se terminer au plus tard dans les vingt-quatre mois, sinon une indemnité de dix-huit mois peut également être demandée par le locataire.

(9) Code civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, article 7.

(10) Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, article 6.

Voy aussi article 1728 bis du code civil.

(11) Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, article 3 §7.

(12) Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, article 3 §5.

(13) Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, article 3 §6.

(14) Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II article 3 §2-3-4.

Quelques questions sur le contrat de bail

Quatrième cas de figure : À l'expiration du premier et du deuxième triennat, si le propriétaire met fin au contrat sans motif il doit alors verser une indemnité de neuf ou six mois de loyer au locataire.

S'il s'agit d'un bail de trois ans ou moins

Le propriétaire ne peut résilier le contrat avant l'échéance, sauf si cette possibilité est prévue dans le contrat ou si un accord est pris avec le locataire. La durée du congé et l'indemnité sont à fixer de commun accord. Le propriétaire peut par contre mettre fin au contrat à l'échéance de celui-ci en donnant un congé trois mois avant l'échéance.

Litiges.

En cas de difficultés avec le propriétaire (travaux à réaliser, loyers, résiliation du bail, etc.), il est toujours conseillé de trouver un arrangement à l'amiable. Parfois, un simple appel téléphonique suffit. Si ce n'est pas le cas, il est alors conseillé d'écrire au propriétaire, éventuellement par courrier recommandé s'il ne répond pas la première fois.

Si la situation est bloquée, le locataire peut alors s'adresser au juge de Paix de la commune où se situe le bien loué.

Cette procédure ne nécessite pas nécessairement de faire appel à un avocat.

Conciliation devant le juge de Paix.

Cette procédure est gratuite. Il faut envoyer une lettre au juge en reprenant l'identité et l'adresse des parties et en expliquant quel est le motif du conflit. Le juge convoquera le locataire et le propriétaire afin de constater si un accord entre eux est possible. Si le propriétaire ne se présente pas ou si aucun accord n'est pas envisageable, une requête peut être introduite auprès du greffe de la justice de Paix ⁽¹⁵⁾.

Dans les situations où le locataire se rend bien compte qu'une conciliation n'aboutira pas, il vaut peut-être mieux introduire directement une requête.

Requête auprès de la Justice de Paix.

Il s'agit d'un document où est mentionné la date exacte, les nom, prénom, profession et domicile du demandeur et du défendeur (autrement dit du locataire et du propriétaire), ainsi que le motif du conflit et l'objet de la demande.

Ce document doit être signé par le locataire ou son avocat et un certificat de domicile du propriétaire datant de moins de quinze jours doit être joint ⁽¹⁶⁾.

Les deux parties seront convoquées et le juge prendra une décision en faveur de l'une ou de l'autre. Il est donc important de se prémunir de preuves si des difficultés se sont posées.

REQUETE AU JUGE DE PAIX

À Madame/Monsieur le Juge de Paix

De et à

À L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER RESPECTUEUSEMENT,

Mme/Mr.....,(date de naissance, profession), domicilié(e) à....., (ayant pour conseil Maître.....);

Qu'il(elle) est locataire de l'immeuble situé Rue.....à.....

Que le propriétaire de cet immeuble est Mme/ Mr.....domicilié(e),

Que le contrat de bail a pris cours en date dupour une période de.....

Que l'immeuble dont il est question ne répond pas aux exigences légales en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

OU

Que l'immeuble nécessite les travaux de réparations suivants :.....

Que les motifs de cette requête sont les suivants :..... (exposé de la demande et des démarches accomplies).

Que le propriétaire a déjà été mis en demeure par le requérant en date du

(Éventuellement) Que le service de sécurité et de salubrité publique a rendu un avis en date du.....

Que le propriétaire ne s'est jusqu'à présent pas exécuté et qu'il y a lieu de l'y contraindre judiciairement.

À CES CAUSES,

Le(a) requérant(e) Vous prie, Monsieur le Juge de Paix, de bien vouloir convoquer la partie défenderesse,

Dire la demande recevable et fondée,

De condamner la partie défenderesse à procéder aux travaux nécessaires en vue de la remise en état du bâtiment dans un délai raisonnable à convenir,

Dans la négative, de prononcer la résiliation du bail aux torts de la partie défenderesse et d'octroyer une indemnité à la partie requérante en vertu du trouble de jouissance dont le(a) requérant(e) a été victime.

D'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

ET VOUS FEREZ JUSTICE

SALUT ET RESPECT,

Le

Le Requérant(e)

(signature)

Citation en référé

En cas d'urgence, si une situation nécessite une décision rapide et provisoire, il est possible d'introduire une procédure en référé devant le président du tribunal de première instance.

Si cette solution doit être envisagée, il est important de consulter rapidement un avocat.

Fiche à paraître dans le prochain JDJ :

Les conseils de classe : décisions et recours

(15) Le juge de Paix compétent est celui du lieu du bien loué.

(16) Pour cela, il faut se rendre à l'administration communale.