



## Tu comptes devenir locataire ? C'est quoi le contrat de bail et quelles sont les formalités ?



03/03/2022

Tu envisages de devenir locataire et te poses des questions sur le contrat de bail ? Ce billet est fait pour toi ! Nous allons voir ensemble les différents contrats possibles, ce qu'ils doivent contenir et certains éléments importants qui s'y rapportent.



### Le contrat de bail

Tout d'abord, un contrat de bail c'est quoi ? C'est un document écrit conclu entre deux parties, le locataire et le propriétaire, respectivement appelés preneur et bailleur.

Le contrat de bail reprend les obligations à suivre par les deux parties. Le propriétaire met à disposition un bien loué au locataire. En tant que locataire tu t'engages à occuper le bien en en prenant soin et à payer ton loyer aux dates convenues. De plus, tu dois utiliser le bien comme prévu par le contrat (par exemple : y habiter si c'est un bail de résidence principale et ne pas y installer un magasin). Attention, ton bail peut prévoir d'autres obligations que tu devras respecter une fois le contrat signé, sauf si elles sont jugées abusives.

### L'état des lieux

Ton contrat de bail doit être accompagné de l'état des lieux. C'est une description claire et détaillée de l'état dans lequel se trouve le bien que tu loues. Il est obligatoire au moment de l'entrée. C'est ce dernier qui permettra d'identifier les dégâts que tu as pu causer ou non au bien durant la location. Lors de l'état des lieux d'entrée, n'hésite pas à demander au propriétaire ou à l'expert le réalisant de noter tous les éléments/défauts que tu pourrais constater afin d'éviter que cela te soit reproché lors de l'état des lieux de sortie (trou dans un mur, tache sur le sol...).

### Quel contrat de bail ?

Il existe plusieurs types de baux, pour résidence, commerce, kot, ... nous ne verrons ici que les plus intéressants pour toi en tant que jeune.

- **Le bail étudiant :**

Pour conclure ce type de bail, il faudra que tu fournisses une preuve de ton inscription auprès d'un établissement scolaire. La durée du bail étudiant ne peut dépasser 12 mois. À la fin du contrat, si tu ne précises pas à ton propriétaire vouloir quitter ton logement et que celui-ci ne s'y oppose pas, ton bail sera renouvelé aux mêmes conditions. Ce type de bail prévoit des règles spécifiques pour rompre le contrat ou sous-louer le logement en cas d'imprévu (stage, réorientation...). Sache que si tu souhaites te domicilier dans ton kot, les règles du bail de résidence principale s'appliqueront, sauf pour ce qui concerne la durée, les modalités de résiliation et la sous-location du bail. De plus, t'y domicilier peut avoir un impact sur tes allocations familiales, impôts, etc... Pense donc bien à te renseigner avant dans un centre Infor Jeunes.

- **Le bail de colocation :**

Un bail unique est signé entre toi, tes colocataires et ton propriétaire. Pour ce type de contrat, un document supplémentaire, appelé pacte de colocation, doit être signé par les différents locataires. Ce dernier fixe les droits et obligations de chaque colocataire et comprend notamment :

- > Le loyer à payer par chaque colocataire ;
- > La répartition des charges ;
- > La liste des biens (mobilier, vaisselles, ...) possédés par les différents colocataires ;
- > ...

- **Le bail de résidence principale :**

C'est le type de contrat de bail utilisé lorsque le logement loué est ta résidence principale, tu y vis principalement et y es domicilié.

### Que doit contenir mon contrat de bail ?

Si ton bail a été conclu après le 1er septembre 2018 il doit obligatoirement contenir plusieurs choses :

- L'identité et les coordonnées des parties signant le contrat ;
- La date de début du bail et sa durée ;
- Le type de bail ;
- L'énumération des pièces faisant partie de la location ;
- Le montant du loyer ;
- Le montant et le type de charges (communes, forfaitaires, provisionnelles) ;
- L'existence de compteurs individuels ou collectifs ;
- Le certificat PEB.

### Comment vérifier que mon bail a été enregistré ?

Ton propriétaire a l'obligation d'enregistrer le bail dans les 2 mois suivant la signature du contrat. Pour vérifier que ton bail a été enregistré, tu peux te connecter sur MyMinfin. S'il n'a pas été enregistré, ton propriétaire ne peut pas indexer ton loyer et s'expose à des amendes s'il l'enregistre plus tard. Clique ici pour plus d'infos sur l'enregistrement du bail : <https://inforjeunes.be/thematique/avant-la-signature-du-contrat/#post-5371>

Une charge forfaitaire est une somme convenue entre toi et ton bailleur qui correspond à une appréciation globale de ta consommation. Aucun décompte de charges n'est effectué en fin d'année. Les charges provisionnelles sont quant à elles des avances mensuelles suivies d'un décompte annuel sur base de ce que tu as consommé. Tu peux donc être amené à devoir rembourser le surplus consommé ou à l'inverse à retoucher de la part du propriétaire ce que tu as donné en trop.

### Biblio :

- <https://ladds.be/wp-content/uploads/2022/06/vraies-faussees-verites.pdf>
- <https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/bail-colocation.pdf>
- <https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/pages/public>
- <https://inforjeunes.be/thematique/avant-la-signature-du-contrat/#post-5419>