

Grands changements en matière locative : la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses(IV)

Synthèse de Laurence Maufroid, Juin 2008

Dans la loi du 25 avril 2007, les nouvelles règles concernant le bail à loyer se trouvent exposées de l'article 97 à l'article 103.

Entrée en vigueur : 18 mai 2007.

En vertu du principe de non rétroactivité, ces nouvelles règles ne concerneront que les actes conclus à partir du 18 mai 2007.

La loi du 26 avril 2007 portant des dispositions diverses en matière de logement insère un nouvel article 1 bis dans les dispositions particulières du Code Civil réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur. Entrée en vigueur : 15 juin 2007.

En vertu du principe de non rétroactivité, il ne concerne que les baux conclus à partir du 15 juin 2007.

1_Affichage obligatoire du montant du loyer et des frais

L'article 99 de la loi du 25 avril 2007 insère dans le Code Civil un nouvel article 1716. Selon ce dernier, lors de la mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large, le montant du loyer demandé et des charges communes doit être indiqué dans toute communication officielle ou publique. Les infractions à cette obligation peuvent être punies au niveau communal d'une amende administrative d'un montant variant entre 50 et 200 euros.

2_Obligation de conclure les baux par écrit

Voir l'article 97 et 98 de la loi du 25 avril 2007 et l'article 1 bis de la loi du 26 avril 2007.

Aux termes de la nouvelle législation, à partir du 15.6.2007, les baux doivent obligatoirement être conclus par écrit et contenir les mentions suivantes : l'identité des parties, la date de début du contrat, la désignation de tous les locaux et parties de l'immeuble couvrant l'objet locatif ainsi que le montant du loyer.

Conformément à la législation existante, un contrat écrit doit également être signé par les parties et être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

Dans les cas où seul un contrat verbal a été conclu, tant le preneur que le bailleur peuvent exiger l'établissement d'un écrit par une mise en demeure signifiée à l'autre partie par lettre recommandée ou par exploit d'huissier. A défaut d'exécution dans les 8 jours, la partie défaillante peut, le cas échéant, être contrainte par voie judiciaire de dresser, de compléter ou de signer un contrat écrit et si nécessaire il peut même être requis que le jugement ait valeur de bail écrit.

Les baux verbaux déjà conclus avant le 15.6.2007 restent valables mais pour ces contrats également, tant le preneur que le bailleur peuvent exiger un écrit – en effectuant, si besoin en est, les démarches expliquées au paragraphe précédent.

3_Annexes obligatoires au bail

Voir l'article 102 de la loi du 25 avril 2007 qui insère un nouvel article 11 bis dans les dispositions du Code Civil réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Un arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis prévoit pour chacune des trois Régions une annexe devant obligatoirement être jointe à chaque contrat de bail. Cette annexe

contient une explication destinée à informer le preneur et le bailleur sur un certain nombre d'aspects importants du droit en matière de baux à loyer.

En outre, à chaque contrat doit être jointe une copie de l'[arrêté royal du 8 juillet 1997](#) déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Les conditions énumérées dans cet arrêté royal sont des conditions minimales auxquelles doit satisfaire tout bien loué à titre de résidence principale. Il ne peut être dérogé à ces règles dans le contrat de bail.

4_Etat des lieux obligatoire

Voir l'article 100 de la loi du 25 avril 2007 qui modifie une partie de l'article 1730 du Code Civil.

Le preneur et le bailleur sont tenus de dresser contradictoirement et à frais communs un état des lieux détaillé. Celui-ci doit être dressé soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation et doit être joint au contrat.

5_Enregistrement des baux

L'enregistrement est une formalité obligatoire et, en principe, gratuite. Sur la base de la nouvelle législation, l'obligation d'enregistrement des baux conclus à dater du 1^{er} janvier 2007 repose entièrement sur le bailleur. Celui-ci est tenu de remplir cette obligation dans les deux mois de la conclusion du contrat.

Si le bail n'a pas été enregistré dans le délai légal, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, le preneur peut, dès le 1^{er} juillet 2007, résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité.

6_Garantie locative

De nouvelles dispositions concernant la garantie locative sont insérées par l'article 103 de la loi du 5 avril 2007 et remplacent l'article 10 de la loi sur le bail relatif à la résidence principale du preneur.

Le nouvel article 10 de la loi relative à la résidence principale du locataire, instaure trois types de garanties locatives :

- **Une garantie versée sur un compte individualisé au nom du preneur.**

(Article 10, parag. 1, al. 3)

Dans ce cas, la garantie ne peut plus excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer.

Il s'agit d'une somme d'argent que le locataire dépose sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès d'une institution financière. Cette somme produira des intérêts qui seront capitalisés. La grande nouveauté, c'est qu'à partir du 18 mai 2007, le montant de la garantie ainsi constituée ne pourra plus excéder deux mois de loyer (sans les charges) alors qu'il était de trois mois auparavant.

Il s'agit d'un plafond. Un montant de garantie plus modeste peut être convenu entre parties.

- **Une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie.** *(Article 10, parag. 1, al. 4)*

Dans ce cas, une institution financière garantit le montant total de la garantie à compter de la conclusion du bail. Le preneur s'engage à reconstituer totalement cette garantie, par mensualités constantes, pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans. Le preneur n'est

redevable d'aucun intérêt à l'institution financière alors que celle-ci, de son côté, lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie.

Le preneur est tenu d'introduire sa demande de garantie bancaire auprès de l'institution financière où il a son compte et où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. L'institution financière ne peut refuser la garantie en raison de l'état de solvabilité du preneur. La garantie ne peut pas non plus excéder un montant équivalent à 3 mois de loyer.

▪ **Une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre le CPAS et une institution financière.**

(Article 10, parag. 1, al. 5)

Le CPAS doit pour ce faire introduire une demande auprès de l'institution financière. Dans ce cas également, la garantie ne peut excéder un montant équivalent à 3 mois de loyer.

Note sur le deux sortes de garanties bancaires :

La loi a prévu en son article 10, parag. 1, al. 6, que si le locataire opte pour l'une ou l'autre des deux formes de garantie bancaire, l'institution financière devra fournir au bailleur un document attestant que celle-ci a été constituée en application du contrat de bail. Quant à cette attestation, elle se fera au moyen d'un formulaire dont le contenu sera fixé par le Roi. Ce formulaire ne fera pas apparaître d'informations permettant au bailleur de savoir si la garantie bancaire a été demandée par le preneur ou par l'intermédiaire d'un contrat-type établi avec un CPAS.

Dans une annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1^{er}, dernier alinéa, de la loi sur les loyers, figure un formulaire-type au moyen duquel les institutions financières peuvent confirmer à l'égard du bailleur l'octroi de la garantie locative, indépendamment des modalités de sa constitution.

A l'expiration du bail, la garantie et les intérêts sont rendus au locataire, après déduction éventuelle de certains frais.

La banque ne peut rembourser cette garantie que si un accord écrit est produit dans lequel le locataire et le bailleur déclarent que le bail est terminé. Cette déclaration peut être une simple lettre ou un formulaire spécifique que vous pouvez demander auprès de l'institution financière.

Si les deux parties ne peuvent arriver à un accord, la copie d'une décision judiciaire peut aussi suffire pour se faire rembourser la garantie locative.

Enfin, il est important de souligner qu'en ce qui concerne le choix entre ces trois différentes possibilités de garantie locative, le législateur stipule que celui-ci appartient au locataire.

7_Des conditions minimales d'habitabilité

Voir l'article 101 de la loi du 25 avril 2007 qui modifie l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale.

Ainsi, « sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur. »

La grande nouveauté : *« Les conditions minimales fédérales en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité doivent être impérativement annexées au bail. »*

8_Caractère impératif des règles imputant certaines réparations au bailleur

Le parag. 2 du nouvel article 2 de la loi sur le bail de résidence principale stipule : « les articles 1720, 1754 et 1755 du Code Civil deviennent impératifs pour les baux relatifs à la résidence

principale du preneur. L'article 1720 est relatif aux obligations du bailleur concernant les travaux de réparation, l'article 11754 établit une courte liste des travaux de réparations incombant au locataire et l'article 1755 précise que les réparations réputées locatives ne sont plus à sa charges si les dégâts ont été causés par vétusté ou force majeur. Il est également prévu qu'un arrêté royal définira la liste des réparations autres que les réparations locatives.

Extrait de la loi du 25 avril 2007 :

CHAPITRE III. – Modifications des dispositions du Code civil concernant les baux à loyer

Art. 97. Dans l'article 1714 du Code civil, modifié par la loi du 20 février 1991, les mots « Sauf dispositions légales contraires » sont ajoutés au début du texte.

Art. 98. Il est inséré un article 1714bis dans le même Code, libellé comme suit :

« Art. 1714bis. – L'article 1^{er}bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, est applicable à la chambre destinée au logement d'un ou plusieurs étudiants. ».

Art. 99. L'article 1716 du même Code abrogé par la loi du 20 février 1991, est rétabli dans la rédaction suivante :

« Art. 1716. – Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure notamment le montant du loyer demandé et des charges communes.

Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros.

Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la nouvelle loi communale, à l'exception du § 5. ».

Art. 100. L'article 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du même Code, remplacé par la loi du 20 décembre 1983, est remplacé par la disposition suivante :

« Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit, au sens de l'article 1^{er}bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 et sera également soumis à enregistrement. ».

Art. 101. A l'article 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du même Code, inséré par la loi du 20 février 1991 et modifié par la loi du 13 avril 1997, sont apportées les modifications suivantes :
1° l'alinéa 1^{er} est complété comme suit :

« Sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur. »;

2° l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 3 et 4 de l'article 2 dont le texte actuel formera le §

1^{er} :

« Les conditions minimales visées à l'alinéa précédent sont impératives et obligatoirement annexées au bail. »;

3° il est inséré un § 2, rédigé comme suit :

« § 2. Par l'application des articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil aux baux régis par la présente section, le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations autres que les réparations locatives. Ces réparations autres que les réparations locatives peuvent être définies par le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres. Ces dispositions ont un caractère impératif et auront un effet pour les contrats de bail signés après l'entrée en vigueur du présent article. ».

Art. 102. Un article 11 bis, rédigé comme suit, est inséré dans la même section, du même Code :

« Art. 11 bis. – § 1^{er}. Le Roi rédigera trois annexes, une par région, pour chaque contrat de bail, contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants : les dispositions adoptées par la région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative; les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement; la durée du bail; les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges; les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant; les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige.

§ 2. Cette annexe sera obligatoirement jointe au contrat de bail conclu après l'entrée en vigueur du présent article. ».

Art. 103. Dans la même section du même Code, l'article 10 est remplacé par la disposition suivante :

« Art 10. – § 1^{er}. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues à l'alinéa suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre au choix du preneur, trois formes : soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'institution financière devra être celle auprès de laquelle le preneur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de

transférer celle-ci à une autre institution financière. Nonobstant la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 22 mars 1993, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation n'est pas d'application. Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Après une évaluation faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'il définit, selon les modalités de financement qu'il définit. Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

Le Roi fixe le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

§ 2. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au § 1^{er}, alinéa 3, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par le § 1^{er}, alinéa 3, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

§ 3. Il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principale qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement. ».