



Syndic Info



Le bulletin d'information de
l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

Législation sur les baux: d'importants changements !

Le Parlement a approuvé deux projets de lois complémentaires apportant d'importantes modifications à la législation en matière de bail.

La première loi (loi du 25/04/2007 portant des dispositions diverses) a été publiée au Moniteur belge du 8 mai 2007 et **est entrée en vigueur le 18 mai 2007**.

La seconde (loi portant des dispositions en matière de baux à loyer) a été publiée le 5 juin 2007 et est entrée en vigueur le 15 juin 2007.

1. OBLIGATION D'UN BAIL ÉCRIT

Les contrats de bail relatifs à la **résidence principale du preneur** et ceux relatifs à location d'une **chambre destinée au logement d'un ou de plusieurs étudiants** (kots) doivent obligatoirement être établis par écrit. En outre, ces contrats doivent contenir, au minimum:

1. l'identité de toutes les parties contractantes,
2. la date de prise en cours,
3. la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif,
4. et le montant du loyer.

Ces nouvelles obligations s'appliquent aux baux conclus **depuis le 15 juin 2007**.

En ce qui concerne les baux verbaux conclus **avant la date d'entrée en vigueur** de cette obligation, il appartiendra à la partie la plus diligente d'adresser une lettre recommandée à l'autre partie pour l'inviter à dresser un bail écrit et, faute d'exécution dans les huit jours, requérir si besoin un jugement valant bail écrit.

Toutefois, à défaut de cette formalité, un bail oral conclu avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi restera quand même soumis aux dispositions de la loi

sur les baux de résidence principale.

2. OBLIGATION D'INDICATION DU MONTANT LOYER ET CHARGES COMMUNES

Depuis le 18 mai 2007, toute communication publique ou officielle (comme une annonce ou une affiche) relative à la mise en location d'un **bien affecté à l'habitation au sens large** (résidence principale, résidence secondaire, kot, location de vacance, ...) doit faire figurer le montant du **loyer demandé** et des **charges communes**.

Les communes pourront constater, poursuivre et sanctionner les manquements à cette obligation, par le bailleur ou par son mandataire, d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 €, la commune compétente étant celle où le bien est situé.

Il ne s'agit toutefois pas d'une obligation pour les communes, avec cette conséquence que la sanction du non respect de cette obligation dépendra de chaque commune, non seulement quant au montant de l'amende mais aussi quant à sa perception même ...

3. OBLIGATION D'ÉTABLIR UN ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE (et enregistrement de ce dernier)

Désormais, l'état des lieux est toujours obligatoire pour **tous les baux d'immeubles**, sauf le bail à ferme, conclus **depuis le 18 mai 2007**.

Il doit être dressé contradictoirement et à frais communs par les deux parties et réalisé, soit au cours de la période où les locaux son inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation des lieux par le preneur.

Par ailleurs, en cas de bail portant sur la résidence principale du preneur ou

Année 2007, n° 11
juillet 2007

Dans ce numéro:

Législation sur les baux:
d'importants changements ! 1

L'ABSA en ligne avec la
Dernière Heure 3

La présence d'un copropriétaire à l'assemblée générale est-elle obligatoire? 4

le bail écrit est obligatoire.

Trois formes de garantie locative.

de bail d'une chambre destinée au logement d'un ou de plusieurs étudiants, il doit être annexé au contrat de bail écrit et sera soumis à l'enregistrement.

Cette nouvelle règle n'est cependant assortie d'aucune sanction, si ce n'est qu'à défaut de rédaction d'un état des lieux, le preneur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail. Tel est déjà le cas à l'heure actuelle, en sorte que la nouvelle règle ne constitue qu'une pétition de principe, sans réelle conséquence en pratique.

4. NORMES DE SALUBRITÉ, DE SÉCURITÉ ET D'HABITABILITÉ

Les baux relatifs à la **résidence principale du preneur** doivent actuellement déjà répondre, au moment de l'entrée en jouissance du bien par le preneur, aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (fixées par A.R. du 8 juillet 1997).

La nouvelle loi ne modifie pas ce principe mais rappelle que les Régions disposent également de compétences en matière de logement et qu'ainsi le bien doit également répondre aux normes qui sont fixées en cette matière par les Régions.

Par ailleurs, le contrat de bail de résidence principale conclu **depuis le 18 mai 2007** doit obligatoirement contenir en annexe les conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées par l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

5. RÉPARATIONS

Le bailleur est impérativement tenu de toutes les réparations autres que locatives. En principe, tel était déjà le cas mais, désormais, le contrat de bail ne pourra plus y déroger en faveur du propriétaire.

Cette nouvelle mesure n'affecte que les baux de **résidence principale conclus depuis le 18 mai 2007**.

Enfin, la loi prévoit que ces réparations

autres que locatives pourront être définies dans un arrêté royal.

6. OBLIGATION DE JOINDRE UNE ANNEXE EXPLICATIVE

Pour les baux de **résidence principale**, la nouvelle loi prévoit que le Roi rédigera 3 annexes (1 pour chaque région) contenant une explication des dispositions légales en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité, sur la nature d'une règle impérative, sur les dispositions relatives au bail écrit, ...

Cette annexe doit être jointe au contrat de bail de résidence principale conclu **depuis le 18 mai 2007**.

7. GARANTIE LOCATIVE

Dans le cadre d'un bail portant sur la **résidence principale** du preneur conclu **depuis le 18 mai 2007**, la garantie locative peut revêtir trois formes distinctes et s'élève au plus à deux ou trois mois de loyers suivant la forme choisie.

Ainsi, le locataire a le choix entre:

- déposer un montant équivalent au maximum à 2 mois de loyer sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire;
- opter pour une garantie bancaire d'un montant équivalent au maximum à 3 mois de loyer;
- pour les personnes à faible revenu: opter pour une garantie bancaire de maximum 3 mois de loyer résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

En cas de garantie bancaire, la banque est obligée de garantir automatiquement le montant total de la garantie auprès du bailleur même si la nouvelle loi prévoit que cette garantie peut être constituée mensuellement pendant la durée du bail et jusqu'à un terme de 3 ans.

La banque émettrice de cette garantie doit être celle auprès de laquelle sont versés les revenus professionnels ou de remplacement du locataire.

Attention, si aucun intérêt débiteur ne peut être réclamé par la banque au locataire pendant la constitution de la garantie, il faut savoir que la banque n'accordera des intérêts créditeurs qu'à partir du moment où le montant total de

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS

Nouveauté	Type de bail concerné
1) Obligation d'un bail écrit	Résidence principale & chambre d'étudiant
2) Indication du loyer et des charges communes dans la communication	Habitation au sens large
3) - Obligation de faire un état des lieux d'entrée - Obligation d'annexer cet état des lieux au bail - et de l'enregistrer	Tous les baux, sauf bail à ferme Résidence principale & chambre d'étudiant
4) Obligation d'annexer au bail les normes de salubrité, de sécurité et d'habitabilité	Résidence principale
5) Réparations autres que locatives obligatoirement à charge du bailleur	Résidence principale
6) Obligation de joindre une annexe explicative de la législation (établie par arrêté royal)	Résidence principale
7) Nouveau régime en matière de garantie locative	Résidence principale

Source de l'information: IPImail n°4 de mai 2007.

L'ABSA en ligne avec la Dernière Heure

En date du 11 Avril 2007, trois membres de l'ABSA ont été conviés durant une après midi à répondre aux questions téléphoniques des lecteurs de la Dernière Heure portant sur le thème « le syndic et l'association des copropriétaires ».

Les questions des lecteurs furent nombreuses et pertinentes. Elles ont porté sur le choix du syndic (professionnel ou non et sous quel statut), ses obligations à l'égard des copropriétaires dans le cadre de la présentation des comptes annuels ou encore la fin de son mandat (délai de préavis). Un lecteur croyait que le syndic en remettant les clés dans les boîtes aux lettres de l'immeuble se voyait ainsi déchargé de toutes ses obligations, enfin l'absence de syndic et le rôle du syndic provisoire furent également évoqués.

Les questions ont porté également sur le respect des dispositions légales et de l'acte de base ce qui a permis d'aborder le pouvoir de l'assemblée générale face aux demandes des copropriétaires ou encore à la problématique de la conformité des ascenseurs

Au travers de cette expérience, du nombre croissant de visite sur notre site, du nombre de question qui nous sont posées, du succès du Syndic Info, nous constatons un besoin manifeste et croissant d'information à l'égard des copropriétaires. L'ABSA a bien l'intention de répondre à celui-ci. ■

Une demande d'information croissante.





LE BULLETIN D'INFORMATION
DE L'ASSOCIATION BELGE
DES SYNDICS ET ADMINISTRATEURS
DE BIENS

Editeur responsable:
S. Winnykamien

Rédaction: J.P. Lannoy,
Y. Van Ermen
et S. Winnykamien

Relecture: Y. Van Ermen

Mise en page: Adventures Sign

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
chaussée de Roodebeek 521
1200 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter
votre syndic pour plus de
renseignements sur notre asbl.

Il est important de participer aux assemblées générales.

Question réponse: La présence d'un copropriétaire à l'assemblée générale est-elle obligatoire ?

La présence à l'assemblée générale n'est en rien obligatoire, elle témoignera de l'intérêt que porte le copropriétaire à la gestion du bien immobilier, dans lequel il a investi.

Il est fortement recommandé, aux copropriétaires, d'être présents aux assemblées, lesquelles sont les souveraines maîtresses de la copropriété.

En tout état de choses, chaque copropriétaire peut, s'il est dans l'impossibilité de se rendre à la réunion, donner procuration à une personne qui défendra ses idées quant à la gestion des choses communes. Il est bon de rappeler à ce sujet qu'un copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire membre de l'assemblée ou non et que le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée (Art 577-6 §4).

Vous ne devez pas oublier que l'assemblée doit atteindre un double quorum pour qu'elle puisse se tenir. La loi prévoit en son article 577-6 §3 que « sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ».

Si vous ne pouvez être présent, il est donc fortement conseillé de vous faire représenter afin que le double quorum soit atteint et éviter ainsi qu'une 2^{ème} assemblée doivent être convoquée. Situation qui engendre des frais complémentaires pour l'association des copropriétaires. De plus, cette 2^{ème} assemblée générale pourra délibérer quelque soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

Une association de copropriétaire avait décidé, en assemblée générale, de mettre à charge des copropriétaires absents ou non représentés les frais de convocation de la deuxième assemblée générale. Cette décision a été considérée, par le Juge de Paix de Molenbeek-Saint-Jean (19 septembre 2006 R.G.:06A2379), comme irrégulière, car elle tend à modifier le système de répartition des charges, et abusive. Le juge a estimé en effet que la décision « méconnaît le droit d'un copropriétaire de ne pas participer aux assemblées lequel droit est inhérent à la liberté de vote et d'expression dudit copropriétaire. » et qu'elle ne tient pas compte de circonstances exceptionnelles. Cette « absence de toute nuance contribue ainsi au caractère irrégulier et abusif » de la décision. (Source de l'information: revue copropriété et droit immobilier n°2 – mai 2007- Edition Kluwer) ■



Retrouvez votre SYNDIC INFO ainsi que les anciens numéros
sur notre site <http://www.absa.be>