

10 FAQs ABOUT RENTAL CONTRACTS IN BRUSSELS

When you arrive in Brussels, you have many formalities to accomplish, but most importantly, you need to find a place to live, to settle in and take care of all the administrative formalities. How do I find accommodation? What type of rental contract should I sign? Which obligations does a tenant have and what should I pay attention to? The Expat Welcome Desk answers your questions.

1/ Where can I find accommodation?

You can find a place through websites that offer a wide range of properties for rent or purchase: vlan.be, immoweb.be, appartager.be, immovlan.be and the **Facebook group** « BXL A LOUER - bouche à oreilles ».

You can also contact a real estate agency for properties that match your criteria. You can find a list of recognised real estate agencies on www.ipi.be/, the website of the Institute of Real Estate Agents.

And if you really do not know anyone in Brussels, you might consider staying for a few days in an AirBnB (or an apart-hotel or hotel) and visit some of the places available.

You can also find low-cost accommodation for short-term rentals at the following websites: www.brusselsdestination.be, <https://visit.brussels/en/category/youth-hostels>, www.thebulletin.be/ and www.etr-brussels.be

2/ I am abroad, and I have to sign a rental contract, how can I be sure that the ad I saw is not a scam?

Be careful when you come across a property that looks too good to be true.

Beware if the owner's phone number or email address seems strange to you (wrong phone number, nobody answers, no phone number, ...)

Never send money as a deposit (via banks or firms specialising in international money transfers) to obtain the keys beforehand without having met the owner or his real estate agent.

When in doubt, do not commit yourself before visiting the property or ask an acquaintance in Brussels to visit it for you.

3/ How to verify the term of the contract?

The Brussels Housing Code (BHC) stipulates **three types of leases**:

- Very short-term leases (**less than 6 months**) – article 238, para.3 BHC;
- Short-term leases (**6 months to 3 years**) – article 238 BHC;
- Long-term lease (**9 years**) – article 237 BHC.

We strongly advise you to sign a lease contract that corresponds to the duration of your stay! Before you sign the lease, read the clause of the lease period attentively, since it is important that it is correctly worded. To avoid any misunderstanding, specify the starting and end date of the lease in the contract itself.

4/ What about service expenses?

Rental expenses, both private and common, often are substantial. Before signing the lease contract, it is strongly recommended that the tenant inquire about the latest expense statements for the building.

It is important to distinguish between common charges (1) and private charges (2) :

(1) Common charges cover the costs for the shared areas of the building in which the apartment is located: lift, stairs, electricity, cleaning, ... Hence, there are basically no common charges if you rent a house.

(2) Private charges cover your private consumption of gas, electricity, heating, etc.

The lease contract also indicates whether you have to pay either a forfait (1) or a provision for charges (2)

(1) The forfait is a fixed amount.

(2) The provision for expenses is based on actual costs. At the end of the year, the landlord must provide a service charge settlement. So, either you will be refunded part of the amount you have paid in advance or you must pay X€ to the owner to make up the difference between the advanced amount and the actual costs.

5/ Is it mandatory to have the lease contract registered?

It is. This is a legal tax obligation on the part of the landlord.

Registration is free of charge if it is done within 2 months after signing the lease contract.

The main advantage of registration is that it provides a fixed date for the lease to be enforceable against third parties. This means that people other than you and your landlord can no longer ignore the existence of the lease and must respect it.

Registration protects you should the property be sold.

6/ What about the security deposit?

The security deposit is a **cash sum that compensates the landlord if there is damage to the property**. Almost all landlords in Belgium require a security deposit equivalent to two or even three months' rent. This sum must be paid at the signature of the lease and before the keys are delivered.

Two types of security deposit:

- The security deposit is transferred to a **'blocked bank account'**: this is the more common system. Here, **the sum is the equivalent of two months' rent**. Both landlord and tenant must sign a document to open the account. The amount remains the tenant's and interest will be due until the tenant leaves the accommodation. To receive this document, they must address themselves to a bank. (Art. 248, §3 BHC)
- The **bank guarantee**: in this case, the **amount is equivalent to three months' rent**. This option is chosen when the tenant is unable to pay the entire security deposit at once. Once the lease is signed, the bank becomes the tenant's guarantor. The tenant pays the guarantee (=3 months' rent) to the bank in monthly instalments for the duration of the lease, covering a maximum period of 3 years. This scenario is however unusual! (Art. 248, §4 BHC)

If you pay in cash or by bank transfer to the landlord's current account, this sum will be considered as a simple debt for which you will lose your preferential right in the event of the landlord's insolvency. Avoid paying it in cash, but if you do, ask the landlord for a signed receipt in as many copies as there are parties.

7/ The landlord wants me to pay before I sign the lease, what should I do?

If this should happen to you, decline to pay any amount before the lease agreement is signed. Indeed, there is no guarantee that you will recover this sum. However, it is increasingly common to be offered a commitment to lease (a preliminary step before signing the lease). There is no mention of this in Belgian law, but it is not illegal. If it is suggested, you should sign a document (in as many copies as there are parties) certifying that you will recover this sum if you do not sign the lease contract or that this sum will be deducted from the first rent if you subsequently sign the lease contract.

8/ What is an inventory? When should it be made and how?

The entrance inventory of fixtures is a description of the property at the signing of the lease (or during the month following the tenants' move in). An exit inventory of fixtures also takes place when the tenants leave the property. The inventory of fixtures must be made in writing, in the smallest details and in the presence of both parties (or their representatives).

The inventory of fixtures can be done by mutual agreement, i.e. between the parties. To do so, you can consult a model inventory of fixtures available on the web site logement.brussels. We would also advise you to attach photos of the property to this form.

You may also decide to call in an expert to carry out the inventory of fixtures. In this case, the costs will be shared equally between the parties. If you do not know an expert, consult the CIBEX or ABEX web site. When you receive the expert's report, you are given one month to make your

comments and return the report to the expert.

9/ What should I do if there is something wrong with the property

The tenant is obliged to contact the landlord as quickly as possible when a problem occurs in the accommodation. He must do so in writing **and** orally. If the landlord does not react, the tenant is advised to send a registered letter.

10/ How do I terminate the lease contract?

A lease contract never expires automatically, you must always give 3 months' notice (except for contracts up to 6 months).

The notice can be sent by email or regular letter (unless the lease contract states otherwise). However, a registered letter is more secure to provide you with proof in the event of litigation ...

Be careful, the notice period starts on the first day of the month following the month in which the notice is sent. For example, if you send it on March 25, the notice period begins on April 1. Since the notice period lasts 3 months, you can leave the accommodation on June 30.

- **Very short-term leases** (less than 6 months) - *Art. 238, para. 3 BHC*: this type of lease cannot be terminated before the end of the term. Also, it automatically terminates without notice.

- **Short-term leases** (6 months to 3 years) - *Art. 238, para. 1, 2 & 4 BHC*:

δ The lease is expiring: notice is mandatory to terminate the lease contract. Otherwise, the contract is renewed and considered as a 9-year lease.

δ The tenant wants to terminate the contract early: The renter can terminate the lease early at any time, giving 3 months' notice, in which case, he will have to pay a compensation of 1 month's rent.

δ The landlord wants to terminate the contract early: After one year of occupancy, the lessor is authorised to terminate the lease prematurely for personal occupancy, provided that he gives three months' notice and pays an amount equivalent to one month's rent.

- **Long-term lease** (9 years) – *Art. 237 BHC*:

δ The lease is expiring: notice is required to terminate the lease contract. The notice period is 6 months.

δ The tenant wants to terminate the contract early: Here, the tenant is entitled to terminate the lease at any time with a 3-month notice. He will also pay a compensation of 3, 2- or 1-month's rent depending on whether his occupancy ends during the first, second or third year of the lease. As of the fourth year of the lease, the tenant is not required to pay any compensation if he wants to terminate the contract early, but the 3-month notice period continues to be required.

δ The landlord wants to terminate the contract early: the landlord can terminate the lease contract but only for legally mentioned motives (personal occupation, renovation, ...) at specified times. The termination must be notified in writing by the landlord at least six months before the end of the term.

11/ Which repairs are at the expense of the tenant?

1. « Minor maintenance » of the accommodation

The tenant must keep the accommodation in good order (cleaning, polishing floors, maintenance of the flowerbeds etc.).

He must also service the heating system.

2. "Rental Repairs"

The tenant must repair what is broken due to his fault (for example, replace a broken window,) but he does not have to pay for the repairs if they are due to:

- obsolescence;
- normal wear and tear;
- force majeure;
- a third party for whom the tenant is not responsible;
- a material defect.

The landlord is responsible for these repairs. But the tenant must inform him!

For more information:

- Do not rush to sign your rental contract! Contact the Expat Welcome Desk without charge to obtain the assistance of our experienced team;
- The « Housing » page of commissioner.brussels website;
- The website (created by the Government of the Brussels-Capital Region) on housing in the Brussels Region Logement.brussels.

Wanneer u in Brussel aankomt, hebt u heel wat te doen, maar het voornaamste is op dat moment een woning vinden zodat u de koffers kunt neerzetten om aan alle administratieve formaliteiten te beginnen. Maar hoe vind je een woning? Welk soort huurovereenkomst moet je ondertekenen? Welke plichten heeft een huurder en waarop moet deze letten? De Expat Welcome Desk heeft een antwoord op uw vragen.

1/ Waar vind ik een woning?

U vindt advertenties voor woningen op **vastgoedwebsites**, met een uitvoerig aanbod aan huur- en koopwoningen: vlan.be, immoweb.be, appartager.be, immovlan.be en de **Facebookgroep** « BXL A LOUER - bouche à oreilles ».

U kunt ook rechtstreeks contact opnemen met **vastgoedkantoren** om te kijken of zij appartementen of huizen in portefeuille hebben die aan uw criteria beantwoorden. Een lijst met erkende vastgoedkantoren vindt u op <https://www.biv.be/>, de website van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Kent u niemand in Brussel, dan kunt u altijd overwegen om enkele dagen te boeken in een AirBnB (of een apparthotel of een hotel) en zo de tijd te nemen om woningen te bezoeken.

Er bestaan ook betaalbare woningen voor korte huurperiodes waarvoor u advertenties vindt op websites zoals: www.brusselsdestination.be, <https://visit.brussels/nl/category/jeugdherbergen>, www.thebulletin.be/ en www.etr-brussels.be

2/ Ik ben nog in het buitenland op het moment dat ik de huurovereenkomst moet ondertekenen. Hoe weet ik of de advertentie die ik gezien heb niet misleidend is?

Kijk uit voor woningen met een prijs die te mooi is om waar te zijn.

Wees voorzichtig als het telefoonnummer of e-mailadres van de eigenaar u vreemd lijken (onjuist telefoonnummer, niemand die antwoordt, géén telefoonnummer, ...)

Stuur nooit geld als voorschot op de huur (via een bank of langs bedrijven gespecialiseerd in internationale verrichtingen) om op voorhand de sleutels te krijgen zonder eerst de eigenaar of diens vastgoedagent ontmoet te hebben.

Twijfelt u, ga dan nooit een verbintenis aan zonder een voorafgaand bezoek aan de woning of vraag aan een kennis die al in Brussel is om deze voor u te bezoeken.

3/ Welke duur heeft de huurovereenkomst?

De Brusselse Huisvestingscode onderscheidt **drie soorten huurovereenkomsten**:

- De huurovereenkomst van zeer korte duur (**minder dan zes maanden**) – artikel 238, derde lid van de Huisvestingscode;
- De huurovereenkomst van korte duur (**van zes maanden tot drie jaar**) – artikel 238 van de Huisvestingscode;
- De huurovereenkomst van lange duur (**negen jaar**) – artikel 237 van de Huisvestingscode.

Het is echt belangrijk dat u een huurovereenkomst ondertekent die beantwoordt aan de duur van uw verblijf! Lees vóór u tekent zorgvuldig de bepaling over de duur van de overeenkomst. Het is belangrijk dat deze duidelijk is verwoord. Om misverstanden te vermijden, vermeldt u het best de begin- en einddatum van de huurovereenkomst in het document zelf.

4/ En wat met huurlasten?

De individuele en gemeenschappelijke kosten die zijn verbonden aan een huurwoning kunnen sterk oplopen. Vóór u de huurovereenkomst ondertekent, kan de huurder het best de recentste overzichten van de huurlasten opvragen voor het gebouw.

We onderscheiden de gemeenschappelijke lasten (1) van de privélasten (2):

(1) Gemeenschappelijke lasten dekken de onkosten voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarin het appartement zich bevindt: lift, trappen, elektriciteit, schoonmaak, ... Dat betekent dat u in principe dus geen gemeenschappelijke lasten heeft als u een huis huurt.

(2) De privélasten dekken uw individueel gas- en elektriciteitsverbruik, de verwarming e.d.

In de huurovereenkomst staat ook vermeld of u een forfait (1) of een provisie (2) betaalt voor de lasten.

(1) Het forfait is een vast bedrag.

(2) De provisie is een bedrag dat uitgaat van de reële kosten. Op het einde van het jaar moet de verhuurder u een afrekening bezorgen van de gemaakte kosten. Op basis daarvan krijgt u een deel van het gestorte bedrag teruggestort of betaalt u een bedrag bij aan de huisbaas om het verschil te dekken tussen de reeds gestorte som en de reële kosten.

5/ Is de registratie van de huurovereenkomst verplicht?

Ja. Dit is een fiscale verplichting voor de eigenaar.

De registratie is gratis en moet gebeuren binnen twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst.

Het voornaamste voordeel van de registratie is dat de huurovereenkomst hiermee gedateerd wordt, zodat ze inroepbaar wordt tegen derden. Dit betekent dat andere personen dan u of de eigenaar niet meer aan het bestaan van de overeenkomst kunnen voorbijgaan. Ze moeten er rekening mee houden.

Zo bent u beschermd als het gebouw zou worden verkocht.

6/ Wat met de huurwaarborg?

De huurwaarborg is een **geldbedrag dat de eigenaar vergoedt als er schade is aan zijn eigendom**. Zo goed als alle eigenaars in België eisen een huurwaarborg die overeenstemt met twee of ten hoogste drie maanden huishuur. Dit bedrag is verschuldigd bij de ondertekening van de huurovereenkomst, vóór de sleutels worden overhandigd.

Er zijn twee vormen van huurwaarborg:

- De overschrijving van de waarborg op een **geblokkeerde bankrekening**: dit is het meest courante systeem. Het **bedrag stemt overeen met twee maanden huurgeld** en eigenaar en huurder moeten samen een document ondertekenen om de rekening te openen. De waarborg blijft van de huurder zodat deze ook de rente op de rekening ontvangt tot hij de woning verlaat. Voor dit document kan men terecht bij de bank. (Art. 248, §3 van de Huisvestingscode)
- De **bankwaarborg**: hier stemt het **bedrag overeen met drie maanden huur**. Men kiest voor dit systeem wanneer de huurder de huurwaarborg niet in één keer kan betalen. Zodra de huurovereenkomst is gesloten, staat de bank garant voor de huurder. De huurder betaalt de waarborg (=3 maanden huur) aan de bank met maandelijkse afbetalingen zolang de overeenkomst duurt, met een maximum van 3 jaar. Maar hiervoor wordt zelden gekozen! (Art. 248, §4 van de Huisvestingscode)

Betaalt u deze bedragen cash of met een overschrijving op de rekening van de eigenaar, dan worden deze aanzien als louter schuld en verliest u dus het voorrecht bij insolventie van de verhuurder. Vermijd dus om contant te betalen, maar doet u het toch, laat de huisbaas dan een ontvangstbewijs ondertekenen in zoveel exemplaren als er partijen zijn.

7/ De eigenaar wil zijn geld nog vóór ik de huurovereenkomst ondertekend heb. Wat moet ik nu doen?

Als u dit overkomt, weiger dan ook maar enig bedrag te betalen vóór de ondertekening van de huurovereenkomst. U hebt immers geen enkele garantie dat u het bedrag ooit terugziet. Wat steeds vaker voorkomt, is dat u een « huurbelofte » wordt gedaan (een stap voorafgaand aan de ondertekening van de huurovereenkomst). De Belgische wetgeving heeft hiervoor geen regeling dus is de praktijk niet bij voorbaat onwettelijk. Als u een dergelijk voorstel krijgt, maak dan een document op (in zoveel exemplaren als er partijen zijn) waarin staat dat u dit bedrag terugkrijgt indien u de huurovereenkomst niet zou ondertekenen of dat het wordt afgetrokken van de eerste huur als u de huurovereenkomst nadien aangaat.

8/ Wat is een plaatsbeschrijving? Hoe en wanneer moet die gebeuren?

De plaatsbeschrijving is een beschrijving van de toestand waarin het goed verkeert bij de ondertekening van de huurovereenkomst (of in de loop van de maand nadat de nieuwe huurders de woning hebben betrokken). Wanneer de huurders de woning verlaten, wordt een uitgaande plaatsbeschrijving opgemaakt. Het is een document dat schriftelijk, zeer gedetailleerd en in aanwezigheid van beide partijen (of van hun vertegenwoordigers) moet worden opgesteld.

De plaatsbeschrijving kan onderhands worden opgemaakt, dwz. tussen de partijen onderling. Daartoe vindt u voorbeelden op de website [Huisvesting.brussels](http://huisvesting.brussels). Wij raden u ook aan om foto's van de woning toe te voegen aan het formulier.

U kunt ook een beroep doen op een derde persoon voor de opmaak van de plaatsbeschrijving, een deskundige dus. Hiervoor worden de kosten gelijk verdeeld over de partijen. Kent u geen deskundige, neem dan een kijkje op de website van CIBEX of ABEX. Wanneer u het verslag van de deskundige ontvangt, beschikt u over een maand om uw opmerkingen te maken en het verslag terug te sturen naar de deskundige.

9/ Wat als zich een probleem voordoet in de woning?

De huurder heeft de plicht om zo spoedig mogelijk contact op te nemen met de eigenaar bij problemen met de woning. Hij doet dit zowel mondeling als schriftelijk. Reageert de huisbaas niet, dan richt de huurder het best een aangetekende brief tot de eigenaar.

10/ Hoe beëindig ik de huurovereenkomst?

Een huurovereenkomst loopt niet automatisch af, er moet steeds een opzeg van drie maanden worden gegeven (behalve voor huurovereenkomsten van korter dan zes maanden).

De opzeg kan worden gegeven per e-mail of met een normale brief (behalve als de huurovereenkomst anders bepaalt). Toch blijft een aangetekend schrijven het meest aangewezen om over een bewijs te beschikken in geval van geschil.

Opgelet, de opzegperiode begint te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegbrief is verstuurd. Verstuurt u de brief bijvoorbeeld op 25 maart, dan begint de opzegperiode op 1 april. Aangezien deze drie maanden duurt, kunt u de woning verlaten op 30 juni.

- **Huurovereenkomst van zeer korte duur** (minder dan zes maanden) – *artikel 238, derde lid van de Huisvestingscode*: dit soort huurovereenkomst kan niet vóór de einddatum worden beëindigd. Ze loopt bovendien automatisch af zonder opzeg.

- **Huurovereenkomst van korte duur** (van 6 maanden tot 3 jaar) - *Art. 238, eerste, tweede en vierde lid van de Huisvestingscode*:

§ De huurovereenkomst nadert de einddatum: een opzeg is verplicht om de overeenkomst te beëindigen, zo niet herneemt deze en wordt hij beschouwd als een huurovereenkomst van negen jaar.

§ De huurder wenst de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen: de huurder mag de overeenkomst vroeger dan voorzien beëindigen, mits een opzeg van drie maanden. Hij betaalt ook een vergoeding ter waarde van 1 maand huur.

§ De verhuurder wenst de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen: Na een jaar bewoning mag de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigen om de woning zelf te betrekken, mits een opzeg van drie maanden en de betaling van een vergoeding ten belope van één maand huur.

- **Huurovereenkomst van lange duur** (9 jaar) – *Art. 237 van de Huisvestingscode*:

§ De huurovereenkomst nadert de einddatum: een opzeg is verplicht om de overeenkomst te beëindigen en deze duurt zes maanden.

§ De huurder wenst de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen: De huurder mag de overeenkomst steeds beëindigen mits hij een vooropzeg van drie maanden in acht neemt. Daarbij betaalt hij een vergoeding van drie, twee of één maand huur in functie van het feit of de opzegging gebeurt in het eerste, tweede of derde jaar van de huurovereenkomst. Vanaf het vierde jaar van de overeenkomst hoeft de huurder geen vergoeding meer te betalen om de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen, maar de verplichte opzegperiode van drie maanden blijft gelden.

§ De verhuurder wenst de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen: de verhuurder mag de overeenkomst voortijdig beëindigen, maar enkel om de redenen die in de wet staan vermeld (persoonlijke bewoning, werken, ...) en op welbepaalde tijden. De opzegperiode moet minstens zes maanden voor de vooropgestelde datum door de huisbaas schriftelijk worden aangezegd.

11/ Welke herstellingen zijn ten laste van de huurder?

1. Het "klein onderhoud" van de woning

De huurder dient de woning in goede staat te houden (schoonmaak, boenen van het parket, onderhoud van de bloemperken enz.).

Hij moet ook voorzien in het onderhoud van de verwarming.

2. "Huurdersherstellingen"

De huurder dient te herstellen wat door zijn toedoen is beschadigd (bijvoorbeeld een kapot raam vervangen) maar hoeft de herstellingen niet te betalen wanneer deze kunnen worden toegeschreven aan:

- ouderdom;
- normale slijtage;
- overmacht;
- een derde persoon voor wie de huurder niet aansprakelijk is;
- een materieel defect.

Die herstellingen zijn ten laste van de eigenaar. Maar de huurder moet deze wel op de hoogte stellen!

Voor meer informatie:

- Ga niet overhaast tewerk bij het ondertekenen van de huurovereenkomst! Contacteer gratis de Expat Welcome Desk voor bijstand van ons ervaren team;
- De « Housing » pagina van de website commissioner brussels ;
- De website (van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering) over wonen in het Brussels Gewest: [Huisvesting.brussels](https://huisvesting.brussels).

Lors de votre arrivée à Bruxelles, vous avez de nombreuses démarches à accomplir mais le plus important reste néanmoins de vous trouver un logement afin de pouvoir vous installer et entreprendre toutes les formalités administratives. Comment trouver un logement ? Quel type de contrat de location faut-il signer ? Quelles sont les obligations du locataire et à quoi faut-il faire attention ? L'Expat Welcome Desk répond à vos questions.

1/ Où puis-je trouver un logement ?

Vous pouvez trouver des logements via **des sites web** qui proposent un large choix de biens à louer ou à acheter : vln.be, immoweb.be, appartager.be, immovlan.be et le **groupe** « BXL A LOUER - bouche à oreilles » sur **Facebook**.

Vous pouvez également prendre contact avec une **agence immobilière** pour leur demander s'ils ont des biens à vous suggérer qui correspondent à vos critères. Vous trouverez une liste d'agences immobilières reconnues sur www.ipi.be/, le site de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Si vous ne connaissez personne à Bruxelles, vous pouvez songer à séjourner quelques jours dans un AirBnB (ou un appart-hôtel ou encore un hôtel) afin de visiter des logements.

Il existe aussi des **logements peu coûteux pour des locations de courte durée** proposés sur les sites suivants : www.brusselsdestination.be , visit.brussels/fr/category/auberge-de-jeunesse, www.thebulletin.be/ et www.etr-brussels.be

2/ Je suis à l'étranger et je dois signer mon contrat de bail, comment être sûr que l'annonce que j'ai vue n'est pas une escroquerie ?

Soyez vigilants lorsque vous tombez sur un bien dont le prix semble trop beau pour être vrai.

Méfiez-vous si le numéro de téléphone ou l'adresse e-mail du propriétaire vous paraissent étranges (mauvais numéro de téléphone, personne ne répond, pas de numéro de téléphone, etc)

N'envoyez jamais d'argent comme acompte de loyer (via des banques ou entreprises spécialisées dans les transferts d'argent internationaux) pour obtenir des clés à l'avance sans avoir rencontré le propriétaire ou son agent immobilier.

En cas de doute, ne vous engagez pas sans avoir au préalable visité le bien ou demandez à une connaissance déjà présente à Bruxelles de le visiter pour vous.

3/ Comment s'assurer de la durée du contrat ?

Le code bruxellois du logement prévoit **trois types de baux** :

- Le bail à très court terme (**moins de 6 mois**) – article 238, al.3 CBL ;
- Le bail à court terme (**6 mois à 3 ans**) – article 238 CBL ;
- Le bail à long terme (**9 ans**) – article 237 CBL.

Nous vous conseillons vivement de signer un bail qui correspond à la durée de votre séjour ! Avant de signer le bail, lisez correctement la clause relative à la durée du bail car il est important que celle-ci soit libellée correctement. Afin d'éviter tout malentendu, précisez la date de commencement et de fin du bail dans le contrat lui-même.

4/ Quid des charges ?

Les charges liées à une location, privées et communes, sont parfois élevées. Avant la signature du contrat de bail, il est vivement conseillé au locataire de demander les derniers décomptes de charges de l'immeuble.

Il faut distinguer les charges communes (1) des charges privées (2) :

(1) Les charges communes couvrent les frais pour les parties communes de l'immeuble dans lequel l'appartement se situe : l'ascenseur, les escaliers, l'électricité, le nettoyage, ... Il n'y a donc pas de charges communes si vous louez une maison en principe.

(2) Les charges privées couvrent votre consommation privée de gaz, d'électricité, de chauffage,...

Dans le bail, il est également indiqué si vous devez payer soit un forfait (1) ou une provision de charges (2)

(1) Le forfait est un montant fixe.

(2) La provision des charges se base sur les frais réels. En fin d'année, le locataire doit vous remettre le décompte des charges. Ainsi, vous serez soit remboursé d'une partie de la somme que vous avez avancé soit vous devrez donner X€ au propriétaire pour combler la différence entre la somme avancée et les frais réels.

5/ Est-ce obligatoire de faire enregistrer son bail ?

Oui. Il s'agit d'une obligation fiscale qui incombe au propriétaire.

L'enregistrement est gratuit s'il est fait dans les 2 mois de la signature du contrat de bail.

Le principal avantage de l'enregistrement est de donner une date certaine au bail, pour qu'il soit opposable aux tiers. Cela veut dire que les personnes autres que vous et votre propriétaire ne peuvent plus ignorer l'existence du bail. Ils doivent le respecter.

Cela vous permet de vous protéger si l'immeuble est vendu.

6/ Quid de la garantie locative ?

La garantie locative est une **somme d'argent qui indemnise le propriétaire si son bien est endommagé**. Presque tous les propriétaires en Belgique exigent une garantie locative équivalente à deux mois voire trois mois de loyers maximum. Cette somme doit être payée lors de la signature du bail et avant la remise des clés.

Deux types de garantie :

- Le transfert de la garantie sur un **'compte en banque bloqué'** : ce système est le plus courant. Dans ce cas, la **somme est l'équivalent de deux mois de loyers**. Le propriétaire et le locataire doivent tous deux signer un document pour ouvrir ce compte. La garantie reste celle du locataire et les intérêts lui seront dus jusqu'à ce que qu'il quitte le logement. Afin de recevoir ce document, il doit s'adresser à une banque. (Art. 248, §3 CBL)
- La **garantie bancaire** : dans ce cas, la **somme est équivalente à trois mois de loyers**. Ce système est choisi lorsque le locataire n'a pas la possibilité de payer toute la garantie locative en une fois. Lorsque le contrat de location est conclu, la banque devient le garant du locataire. Le locataire paye la garantie (=3 mois de loyers) à la banque par versements mensuels pour la durée du contrat de bail, pour une période maximum de 3 ans. Ce cas de figure est rare ! (Art. 248, §4 CBL)

Si vous la payez en liquide ou par virement bancaire sur le compte courant du propriétaire, cette somme sera considérée comme une simple créance et vous perdrez votre privilège en cas d'insolvabilité du bailleur. Évitez de la payer en cash mais si vous le faites, demandez au bailleur un reçu signé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties.

7/ Le propriétaire veut que je paye avant d'avoir signé le contrat de bail, que dois-je faire ?

Si cela vous arrive, refusez de payer une quelconque somme avant la signature du contrat de bail. En effet, vous n'avez aucune garantie de récupérer ladite somme. Cependant, il est de plus en plus courant de se voir offrir une « promesse de location » (une étape préalable à la signature du bail). La législation belge est silencieuse à ce propos, la pratique n'est pas illégale pour autant. Si cela vous est suggéré, signez un document (qui sera émis en autant d'exemplaires qu'il y a de parties) qui vous certifie que vous récupérerez cette somme si vous ne signez pas le contrat de bail ou que cette somme sera déductible du premier loyer si vous signez le contrat de bail par la suite.

8/ Qu'est-ce que l'état des lieux ? Quand est-ce qu'il doit être fait et comment ?

L'état des lieux d'entrée est la description du bien à la signature du bail (ou durant le mois suivant l'emménagement des locataires). Un état des lieux de sortie a également lieu lorsque les locataires quittent le bien. L'état des lieux doit être fait par écrit, dans les moindres détails et en présence des deux parties (ou de leurs représentants).

L'état des lieux peut se faire à l'amiable, c'est-à-dire entre les parties. Pour se faire, vous pouvez consulter un modèle d'état des lieux disponible sur le site logement.brussels. Nous vous conseillons également de joindre des photos du bien à ce formulaire.

Vous pouvez également décider de faire appel à une tierce personne pour réaliser l'état des lieux à savoir un expert. Dans ce cas, les frais seront partagés à parts égales entre les parties. Si vous ne connaissez pas d'expert, vous pouvez consulter le site de CIBEX ou d'ABEX. Dès que vous recevez le rapport de l'expert, vous avez un mois pour faire vos remarques et renvoyer le rapport à l'expert.

9/ Que faire s'il y a un problème dans le bien ?

Le locataire a pour obligation de contacter le propriétaire au plus vite lorsqu'un problème se produit dans le logement. Il doit le contacter par écrit **et** oralement. Si le propriétaire ne réagit pas il est conseillé au locataire d'envoyer un courrier recommandé au propriétaire.

10/ Comment mettre fin au contrat de bail ?

Un contrat de bail ne s'éteint jamais de lui-même il faut toujours donner un préavis de 3 mois (sauf pour les contrats de moins de 6 mois).

Le préavis peut être envoyé par email ou lettre normale (sauf si le bail précise autre chose). Cependant, un courrier recommandé reste plus sûr afin de vous ménager une preuve en cas de litige.

Attention, le préavis commence le premier jour du mois qui suit le mois d'envoi de celui-ci. Par exemple, si vous l'envoyez le 25 mars, le préavis commence le 1^{er} avril. Étant donné qu'il dure 3 mois, vous pouvez quitter le logement le 30 juin.

• **Contrat à très court terme** (moins de 6 mois) - *Art. 238, AL. 3 CLB* : on ne peut pas mettre fin à ce type de bail avant le terme. En outre, il se termine automatiquement sans préavis.

• **Contrat à court terme** (6 mois à 3 ans) - *Art. 238, AL. 1, 2 et 4 CLB* :

• Le bail arrive à terme : le préavis est obligatoire pour mettre un terme au contrat de bail. Si non, celui-ci est reconduit et est considéré comme un bail de 9 ans.

• Le locataire veut mettre fin au contrat de manière anticipée : Le preneur est autorisé à mettre fin anticipativement au bail à tout moment,

moyennant un congé de 3 mois. Dans ce cas, il payera en outre une indemnité de 1 mois de loyer.

đ Le bailleur veut mettre fin au contrat de manière anticipée : Après une année d'occupation, le bailleur est autorisé à mettre fin anticipativement au bail pour occupation personnelle, moyennant un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

- **Contrat à long terme** (9 ans) – *Art. 237 CLB* :

đ Le bail arrive à terme : le préavis est obligatoire pour mettre un terme au contrat de bail et la durée de celui-ci est de 6 mois.

đ Le locataire veut mettre fin au contrat de manière anticipée : Le preneur est autorisé à mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un congé de 3 mois. Dans ce cas, il payera en outre une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer selon qu'il mettra fin à son occupation durant la première, seconde ou troisième année du bail. À partir de la quatrième année du bail, le preneur ne doit plus payer d'indemnité s'il veut mettre fin au contrat de manière anticipée mais le préavis de 3 mois est toujours requis.

đ Le bailleur veut mettre fin au contrat de manière anticipée : le bailleur peut mettre fin au contrat de bail mais pour des raisons mentionnées dans la loi (occupation personnelle, travaux, etc) à des moments précis. Le congé doit être notifié par écrit par le bailleur au moins six mois avant l'échéance.

11/ Quelles réparations sont à charge du locataire ?

1. Le "petit entretien" du logement

Le locataire doit maintenir le logement en bon état (nettoyage, cirage du parquet, entretien des parterres, etc.).

Il doit également entretenir la chaudière.

2. Les "réparations locatives"

Le locataire doit réparer ce qui est détérioré par sa faute (par exemple, remplacer une vitre brisée,) mais il ne doit pas payer les réparations si elles sont dues à :

- la vétusté ;
- l'usure normale ;
- un cas de force majeure ;
- un tiers dont le locataire n'est pas responsable ;
- un vice de la chose.

Ces réparations sont à charge du propriétaire. Mais le locataire doit le prévenir !

Pour plus d'informations :

- Ne vous précipitez pas pour signer votre contrat de location ! Contactez gratuitement l'Expat Welcome Desk pour obtenir l'aide de notre équipe expérimentée ;
 - La page « Housing » du site web Commissioner Brussels ;
 - Le site web (créé par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale) relatif au logement en région bruxelloise Logement.brussels.
-