

IMPORTANT CHANGES FOR RESIDENTIAL LEASES IN BRUSSELS

Following the 6th State Reform, responsibility for residential leases has been transferred to the regions. Brussels-Capital Region is the first to have introduced its own regulations, which came into force on 1st January 2018.

*The previous law of 20th February 1991 regulating leases for primary residences has been repealed by Brussels law of 27th July 2017 and becomes, from now on, the **Brussels Housing Code**. This regulation not only includes minimum housing requirements in terms of safety, sanitary conditions and facilities, but also all the provisions relating to housing rental leases in broad terms.*

The changes

The principal changes are:

- the creation of a student lease;
- the creation of a co-tenancy lease;
- the requirement for the landlord to provide certain information before the lease is signed: the existence or not of individual meters for water, gas and electricity; the building's energy performance certificate (EPC), the existence or not of a co-ownership association and property management company, etc.;
- the creation of a list defining the information which a landlord is entitled to request from a potential tenant (such as identity, number of people in the household and estimated financial resources);
- the possibility for the landlord to undertake work on the property, under certain conditions, during the lease and without the tenant's agreement;
- the requirement for written formalities concerning sub-letting or lease transfer;
- the possibility to agree a "very short term" lease (up to 6 months) without the need for termination notice and without being able to end the contract before its term;
- the possibility for both the landlord and tenant to end a short-term contract (a lease of between 6 months and 3 years) before its term by means of 3 months' notice and the payment of an indemnity of 1 month's rent. The tenant has the right to use this facility at any time and without giving a reason, while the landlord may only do this after the first year of contract and only for the reason of occupying the property personally;
- the possibility to extend a "very short term" lease (up to 6 months) and a short-term lease (6 months to 3 years) several times, on condition that the total term does not exceed 3 years.

PLEASE NOTE

With a few exceptions, **these new provisions apply** both to leases created or renewed after the 1st January 2018 **and to existing leases**.

More information

On the brussels.logement site you can find a useful "tool box" with several explanatory documents (in French and Dutch):

<http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation/boite-a-outils-de-communication> (FR)

http://huisvesting.brussels/nl/huren/woninghuurovereenkomst/communicatietoolbox?set_language=nl (NL)

FOLLOW US ON FACEBOOK

Bij de zesde staatshervorming is de bevoegdheid over huurovereenkomsten voor woningen overgeheveld naar de Gewesten. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het eerste Gewest dat hiervoor zijn eigen regelgeving heeft vastgelegd. Deze is op 1 januari 2018 in werking getreden.

*De vroegere wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats wordt door de Brusselse ordonnantie van 27 juli 2017 opgeheven en voortaan is het de **Brusselse Huisvestingscode** die naast de minimale technische vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting nu ook alle bepalingen omvat die van toepassing zijn op het huren van een woning en de huurovereenkomst in de brede zin van het woord.*

Wat verandert er:

De voornaamste veranderingen zijn:

- er is een specifieke huurovereenkomst voor studenten;
- en ook voor gezamenlijke huurders is er nu een huurovereenkomst;
- de huisbaas is verplicht een aantal gegevens mee te delen vóór de ondertekening van de huurovereenkomst: de aan- of afwezigheid van individuele water-, gas- en elektriciteitsmeters; het energieprestatiecertificaat (EPB), de aan- of afwezigheid van een syndicus...;
- er is een lijst opgesteld met de vragen die de verhuurder aan de uitverkoren kandidaat-huurder mag stellen (identiteit, aantal personen waaruit het gezin bestaat, raming van de financiële inkomsten...);
- de verhuurder beschikt in bepaalde omstandigheden over de mogelijkheid om tijdens de huurovereenkomst zonder het akkoord van de huurder werken uit te voeren;
- er zijn verplichte formaliteiten bij onderverhuur of bij overdracht van de overeenkomst;
- de mogelijkheid bestaat om een overeenkomst te sluiten voor « zeer korte duur », d.w.z. van minder dan 6 maanden, die geen opzeg vereist wanneer ze afloopt maar die niet vervroegd kan worden beëindigd;
- zowel huurder als huisbaas kunnen een overeenkomst van korte duur vervroegd beëindigen (het betreft huurovereenkomsten met een duur van 6 maanden tot 3 jaar) mits een vooropzeg van 3 maanden en de betaling van één maand huurgeld. De huurder heeft het recht om op ieder moment van deze mogelijkheid gebruik te maken zonder hiervoor een reden te vermelden, terwijl de eigenaar hiertoe pas na een huurperiode van een jaar mag overgaan en dan enkel om het goed zelf te betrekken;
- huurovereenkomsten van « zeer korte duur » (minder dan 6 maanden) en van korte duur 6 maanden tot 3 jaar) mogen meerdere keren verlengd worden, op voorwaarde dat de totale huurperiode niet langer is dan 3 jaar.

OPGELET

Op enkele uitzonderingen na **gelden de nieuwe regels voor huurovereenkomsten gesloten of hernieuwd** na 1 januari 2018, **maar eveneens voor lopende overeenkomsten**.

Meer informatie:

Raadpleeg de website van Brussel Huisvesting waar u een « toolbox » vindt met heel wat informatiedocumenten:

<http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation/boite-a-outils-de-communication> (FR)

http://huisvesting.brussels/nl/huren/woninghuurovereenkomst/communicatietoolbox?set_language=nl (NL)

VOLG ONS OP FACEBOOK

Suite à la 6e réforme de l'Etat, la compétence en matière de bail de logement a été transférée aux Régions. La Région de Bruxelles-Capitale est la première à avoir adopté sa propre réglementation qui est entrée en vigueur ce 1er janvier 2018.

*L'ancienne loi du 20 février 1991 réglant le bail de résidence principale a été abrogée par l'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 et c'est dorénavant le **Code bruxellois du Logement** qui reprend non seulement les exigences techniques minimales du bien en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement, mais également toutes les dispositions liées à la location du bail d'habitation au sens large.*

Ce qui change :

Les changements principaux sont :

- la création d'un bail étudiant ;

- la création d'un bail de colocation ;

- l'obligation pour le propriétaire de communiquer certaines données avant la signature du bail : l'existence ou pas de compteurs individuels d'eau, gaz, électricité ; le certificat de la performance énergétique des bâtiments (PEB), la présence ou non d'un syndic, ... ;

- la création d'une liste définissant les informations que le bailleur est en droit de demander au candidat locataire sélectionné (identité, nombre de personnes composant le ménage, estimation des ressources financières...);

- la possibilité pour le bailleur, à certaines conditions, de réaliser des travaux en cours de bail sans l'accord du locataire ;

- l'obligation de formalités écrites en cas de sous-location ou de cession de bail ;

- la possibilité de conclure un bail de « très courte durée » c'est-à-dire de moins de 6 mois sans devoir donner de préavis pour y mettre fin et sans pouvoir y mettre fin de manière anticipée ;

- la possibilité, pour le locataire et le propriétaire, de résilier anticipativement un bail de courte durée (c'est-à-dire les baux d'une durée de 6 mois à 3 ans) moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité de 1 mois de loyer. Le locataire a le droit d'user de cette faculté à n'importe quel moment et sans devoir donner de motif, tandis que le propriétaire ne pourra le faire qu'après la 1^{ère} année de location et uniquement pour occupation personnelle ;

- la possibilité de prolonger plusieurs fois un bail de « très courte durée » (moins de 6 mois) et de courte durée (6 mois à 3 ans) pour autant qu'au total la durée ne dépasse pas 3 ans.

ATTENTION

Hormis quelques exceptions, les nouvelles dispositions en vigueur **s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés** après le 1er janvier 2018 **mais également aux baux en cours**.

Plus d'informations :

Consultez le site de Bruxelles Logement où vous trouverez une "boîte à outils" informative comprenant plusieurs documents explicatifs :
<http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation/boite-a-outils-de-communication> (FR)

http://huisvesting.brussels/nl/huren/woninghuurovereenkomst/communicatietoolbox?set_language=nl (NL)

SUIVEZ-NOUS SUR FACEBOOK
