Toutes les questions que vous vous posez en matière d'habitat

CRIOC

Centre de Recherche et d'Information
des Organisations de Consommateurs

Fondation d'utilité publique

Boulevard Paepsem 20 – 1070 Bruxelles

© Reproduction autorisee moyennant accord prealable de l'editeur et mention de la source.

Table des matières

1. INTRODUCTION 9

2. LOCATION 10

2.1. Quels sont les différents types de baux et leurs implications? 10

Bail de 9 ans (3-6-9) 10

2.1.1. Quand peut-on résilier son bail? 10

2.1.2. Que faut-il comprendre par occupation personnelle? 10

2.1.3. Que faut-il comprendre par travaux? 11

2.1.4. Le locataire peut-il donner un contre préavis? 11

Bail de courte durée (3 ans maximum) 11

2.1.5. Quand peut-on résilier son bail? 11

2.1.6. Peut-on prolonger son bail? 11

Bail de longue durée 12

Bail à vie 12

Bail oral 12

2.2. L'enregistrement du bail 12

2.2.1. Est-on obligé de faire enregistrer son bail? 12

2.2.2. Sur qui repose la charge de cet enregistrement? 13

2.2.3. Que se passe-t-il si le bail n'est pas enregistré? 13

2.2.4. Comment dois-je faire pour enregistrer mon bail? 13

2.3. La garantie locative 13

2.3.1. La garantie est-elle obligatoire? 13

2.3.2. A quoi sert-elle? 13

2.3.3. Quelle forme peut-elle prendre? 13

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.3.4. Comment récupère-t-on sa garantie? 14

2.4. L'état des lieux 15

2.4.1. En quoi consiste un état des lieux? 15

2.4.2. Comment fait-on un état des lieux? 15

2.4.3. Quand doit-il être fait? 15

2.4.4. Est-il obligatoire? 15

2.4.5. Quelle est son utilité? 16

2.5. Vente du bien loué 16

2.5.1. Le nouveau propriétaire peut-il m'expulser? 16

2.6. Conditions minimales de salubrité 16

2.6.1. Quelles sont les normes que mon logement doit respecter? 16

2.6.2. Où puis-je trouver ces conditions minimales? 16

2.6.3. Que faire si mon logement est insalubre? 17

2.6.4. Quand dois-je agir? 17

2.6.5. Que puis-je exiger en tant que locataire? 17

2.6.6. Qu'est-ce qu'un contrat de rénovation? 17

2.6.7. Que risque le propriétaire en cas de logement insalubre? 18

2.6.8. On m'a parlé d'une attestation de conformité en Région Bruxelloise...? 18

2.6.9. Où se la procure-t-on? 18

2.6.10. Existe-t-il des règles similaires pour les autres Régions? 18

2.7. Dégâts dans l'habitation 18

2.7.1. Qui est responsable? 18

2.7.2. Que risque le locataire? 19

2.8. Le voisinage 19

2.8.1. Que puis-je faire contre un voisin anormalement bruyant? 19

2.8.2. Que faut-il comprendre par trouble "anormal"? 19

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.9. Les charges **19**

2.9.1. Comment se calculent-elles? 19

2.9.2. Y'a-t-il des règles précises en la matière? 20

2.9.3. Qu'appelle-t-on provisions sur charges? 20

2.9.4. Puis-je demander une révision des charges? 20

2.9.5. Qu'en est-il du précompte immobilier? 20

2.10. Indexation du loyer **21**

2.10.1. En quoi consiste l'indexation? 21

2.10.2. L'indexation est-elle automatique? 21

2.10.3. Comment se calcule-t-elle? 21

2.10.4. Quand le loyer peut-il être indexé? 21

2.11. Révision du loyer **22**

2.11.1. Hors indexation, le propriétaire a-t-il le droit d'augmenter mon loyer? 22

2.11.2. Quand peut-il le faire? 22

2.11.3. Quand le juge peut-il accorder une augmentation de loyer? 22

2.11.4. Quand le nouveau loyer produit-il ses effets? 22

2.12. Entretien du bien **23**

2.12.1. Quelle est la règle de base? 23

2.12.2. Quelles sont concrètement les obligations du locataire? 23

2.12.3. Quelles sont concrètement les obligations du propriétaire? 23

2.12.4. Comment obtenir la réalisation des réparations qui incombent au propriétaire? 24

2.12.5. Que faire si le propriétaire ne veut rien entendre? 24

2.12.6. Que faire en cas de travaux urgents? 24

2.13. Expulsion du locataire **25**

2.13.1. Mon propriétaire peut-il m'expulser du jour au lendemain? 25

2.13.2. Quelle est la procédure pour le propriétaire? 25

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.13.3. En tant que locataire, puis-je bénéficier d'aides? 25

2.13.4. Le locataire doit-il partir immédiatement suite au jugement d'expulsion? 25

2.14. La conciliation devant le juge de paix 25

2.14.1. En quoi consiste-t-elle? 25

2.14.2. Est-elle obligatoire? 26

2.15. Décès d'une partie au bail 26

2.15.1. Le décès d'une des parties met-il fin au bail? 26

2.16. Cession et sous-location de bail 27

2.16.1. En quoi consiste une cession de bail? 27

2.16.2. Puis-je céder mon bail? 27

2.16.3. Puis-je sous-louer mon bien? 27

2.16.4. Qui est responsable pour le paiement du loyer? 28

2.17. Affiche de location 28

2.17.1. Que doit-on y retrouver? 28

2.17.2. Cela vaut-il aussi pour les petites annonces? 28

2.17.3. Quelles sont les sanctions? 28

2.18. Discrimination 28

2.18.1. Quelles sont les questions auxquelles un candidat locataire doit répondre? 28

2.18.2. Quelles sont les limites pour les questions relatives à ma solvabilité? 29

2.18.3. Quels sont mes recours en cas de discrimination? 29

2.19. Travaux d'aménagement du locataire 30

2.19.1. Puis-je effectuer des travaux en tant que locataire? 30

2.19.2. Quid si le contrat de bail ne stipule rien? 30

2.19.3. Quid à la fin du bail? 30

2.20. Déménagement et compteurs 31

2.20.1. Quelle est la procédure à suivre? 31

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.20.2. Y-a-t-il obligation de prendre le même fournisseur? 31

2.20.3. Ou puis-je m'informer davantage? 31

2.21. Economie d'énergie 31

2.21.1. Y'a-t-il des avantages à effectuer des travaux économiseurs d'énergie 31

2.21.2. Quels sont les travaux concernés? 32

2.21.3. Y'a-t-il d'autres conditions? 32

2.21.4. Où puis-je trouver plus d'informations? 33

2.22. Colocation 33

2.22.1. Quelles sont les particularités de la colocation? 33

2.22.2. En quoi consiste une clause de solidarité? 33

3. Achat et construction 34

3.1. Compromis de vente 34

3.1.1. Est-il irrévocable? 34

3.1.2. Que doit comprendre le compromis? 34

3.1.3. Faut-il payer un acompte? 34

3.1.4. Quels sont les droits à payer en cas d'achat immobilier? 34

3.1.5. Quand mon compromis de vente doit-il être enregistré? 35

3.1.6. En quoi consiste un acte notarié? 35

3.2. La copropriété 35

3.2.1. Quelles sont les règles qui s'appliquent en la matière? 35

3.2.2. Que retrouve-t-on dans l'acte de base? 35

3.2.3. Que retrouve-t-on dans le règlement de copropriété? 36

3.2.4. Quels sont les organes de la copropriété? 36

3.3. Certificat énergétique 36

3.3.1. De quoi s'agit-il? 36

3.4. Vices cachés 37

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

3.4.1. Qu'entend-on par vices cachés? 37

3.4.2. Quelle est la distinction avec les vices apparents? 37

3.4.3. Que faire en cas de vice caché? 37

3.4.4. Comment rapporter cette preuve? 37

3.4.5. Y'a-t-il une différence entre un vendeur professionnel et un particulier? 37

3.4.6. Dans quel délai agir? 38

3.5. Achat sur plan 38

3.5.1. Quelle est la règlementation en la matière? 38

3.5.2. Dans quels cas la loi Breyne ne s'applique-t-elle pas? 39

3.5.3. Comment se déroule la procédure à suivre pour les travaux? 39

3.5.4. Y'a-t-il des garanties? 39

3.5.5. Qu'appelle-t-on un entrepreneur agréé? 40

3.5.6. Le prix fixé peut-il être modifié au cours des travaux? 40

3.5.7. Puis-je signer sans avoir encore obtenu un permis d'urbanisme ou mon crédit hypothécaire? 40

3.5.8. Dans quels délais doivent être exécutés les travaux? 40

3.5.9. Quid en cas de retard? 41

3.5.10. Que faire si mon entrepreneur ne réagit pas? 41

3.5.11. Ai-je d'autres recours? 41

3.5.12. Qu'ai-je comme recours si un problème survient après l'achèvement des travaux? 42

3.5.13. Une fois la maison construite, quelles sont les formalités qui restent à accomplir? 42

3.5.14. En quoi consiste réellement le revenu cadastral? 42

3.6. Permis d'urbanisme 42

3.6.1. En quoi consiste-t-il? 42

3.6.2. Un architecte est-il obligatoire? 43

3.6.3. Comment puis-je obtenir un permis de bâtir? 43

3.6.4. Quelle est sa validité? 43

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

3.6.5. Ce permis est-il toujours obligatoire? 43

3.6.6. La réglementation en Wallonie et à Bruxelles est-elle la même? 44

3.7. TVA de 6 % pour la rénovation 44

3.7.1. Quelles sont les conditions pour en bénéficier? 44

3.7.2. Un locataire peut-il bénéficier de ce taux? 44

3.7.3. Où puis-je en savoir plus sur cet avantage fiscal? 45

3.7.4. Y'a-t-il d'autres avantages concernant des travaux que je ferais dans mon logement? 45

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

1. INTRODUCTION

Le logement constitue l'un des besoins essentiels les plus élémentaires de tout être humain. Le droit au logement est reconnu comme un droit fondamental de la personne humaine, tant au niveau international, national que régional.

Le CRIOC a voulu faire un récapitulatif des questions que peuvent se poser les consommateurs relatives à leur logement.

Le consommateur, qu'il soit propriétaire, locataire ou bâtisseur doit faire face à des règlementations complexes qui ne lui permettent pas toujours de s'y retrouver dans ses droits mais aussi dans ses obligations

Ce récapitulatif, qui se veut être le plus exhaustif possible, se divise en deux parties.

L'une est consacrée à la location et la deuxième à la construction et à l'achat

Dans cette deuxième partie, en lien avec le salon Batibouw, le CRIOC reviendra sur le manque de protection du consommateur-bâtisseur déjà dénoncé l'année dernière en collaboration avec le SNP, syndicat national des propriétaires, et sur les recommandations formulées tant aux consommateurs qu'aux pouvoirs publics en la matière. En effet, rien n'a été fait jusqu'ici pour améliorer la situation que nous décrivions l'année dernière.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2. LOCATION

2.1. QUELS SONT LES DIFFERENTS TYPES DE BAUX ET LEURS IMPLICATIONS?

Bail de 9 ans (3-6-9)

2.1.1. Quand peut-on résilier son bail?

Ce bail peut être rompu par le locataire à tout moment moyennant un préavis de 3 mois. Cependant, le locataire devra payer une indemnité si cette rupture intervient dans les 3 premières années du bail. L'indemnité sera de 3 mois de loyer après 1 an, 2 mois après 2 ans et 1 mois après 3 ans.

Après 3 ans, le locataire pourra rompre le bail, toujours moyennant un préavis de 3 mois, mais ne devra payer aucune indemnité.

Ce bail pourra être rompu par le propriétaire à tout moment moyennant un préavis de 6 mois pour occupation personnelle.

Il pourra également le rompre à l'expiration de chaque période d'occupation de 3 ans pour travaux de transformation, rénovation ou reconstruction, uniquement s'ils rendent le bien inhabitable, moyennant également un préavis de 6 mois.

Si le propriétaire rompt le bail sans motifs, il faudra qu'il respecte un préavis de 6 mois et il devra payer une indemnité au locataire de 9 mois après 3 ans d'occupation ou de 6 mois après 6 ans.

2.1.2. Que faut-il comprendre par occupation personnelle?

La loi n'entend par « occupation personnelle » que celle du propriétaire lui-même, de son épouse ou conjoint, de ses enfants et petits-enfants et ceux du conjoint, de ses ascendants (père, mère, grands-parents), de ses sœurs et frères, tantes et oncles, nièces et neveux et ceux de son épouse ou conjoint.

Le logement une fois restitué, le propriétaire et sa famille dispose d'1 an pour investir les lieux et y rester au minimum 2 ans sauf circonstances exceptionnelles. Si ce n'est pas le cas, l'ancien locataire pourra réclamer une indemnité de 18 mois de loyer.

Le locataire peut demander la preuve du lien de parenté jusqu'à deux mois avant l'expiration du délai de préavis et le bailleur doit délivrer cette preuve dans les deux mois sous peine de nullité du préavis.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.1.3. Que faut-il comprendre par travaux?

Le préavis pour travaux doit s'accompagner de documents prouvant la programmation effective des travaux (un permis de bâtir, un devis détaillé ou un contrat d'entreprise).

Le propriétaire doit prouver que le montant des travaux est supérieur à 3 ans de loyer ou 2 ans s'il fait partie d'un immeuble en rénovation. Si l'une des conditions n'est pas remplie, le préavis sera frappé de nullité.

Les travaux devront débuter dans les 6 mois de la libération du logement et s'achever dans les 24 mois après votre déménagement. Si tel n'est pas le cas, le locataire pourra obtenir une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

2.1.4. Le locataire peut-il donner un contre préavis?

Le locataire qui a reçu un préavis de son propriétaire a le droit de lui donner un contre-préavis d'un mois s'il veut partir plus tôt.

Bail de courte durée (3 ans maximum)

2.1.5. Quand peut-on résilier son bail?

Ce bail ne peut, en principe, être rompu ni par le locataire ni par le propriétaire sauf accord commun ou disposition contraire dans le bail.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

2.1.6. Peut-on prolonger son bail?

Ce bail ne peut être prolongé qu'une seule fois, seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf clause ou convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée de plus de 9 ans. Il arrive à échéance à la fin de la date convenue sauf préavis de 6 mois de l'une des parties. S'il n'est pas résilié, il est prolongé pour une durée de 3 ans. Pour le reste, on appliquera les mêmes règles que le bail de 9 ans.

Bail à vie

Le locataire peut rompre son bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et sans indemnités.

Le propriétaire ne peut en principe rompre ce bail sauf accord commun ou disposition contraire dans le bail.

Bail oral

Le bail oral est considéré comme un bail de 9 ans, résiliable aux mêmes conditions.

Il ne peut être indexé. Quelle que soit l'inflation, vous paierez un montant identique durant 9 ans !

Attention: Désormais, les baux oraux de résidence principale sont interdits.

2.2. L'enregistrement du bail

2.2.1. Est-on obligé de faire enregistrer son bail?

Depuis la récente modification législative, cet acte est une formalité obligatoire quelle que soit la durée du bail et le montant du loyer. Il confère au bail une date certaine, ce qui le rend opposable aux tiers. Cette opposabilité a une grande importance en cas de vente du bien loué.

Rappelons que toute modification ou tout avenant au contrat doit également être enregistré.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.2.2. Sur qui repose la charge de cet enregistrement?

Cette formalité est désormais à charge unique des propriétaires.

L'enregistrement est gratuit. Le propriétaire doit enregistrer le bail dans le délai raccourci de deux mois à compter de la signature du bail par les parties. Les frais liés à un enregistrement tardif sont entièrement à sa charge.

2.2.3. Que se passe-t-il si le bail n'est pas enregistré?

Après le délai de deux mois et tant que le bail n'est pas enregistré, le locataire pourra mettre fin au contrat sans préavis et sans indemnité. Le non enregistrement du bail a donc de grandes conséquences pour les parties.

2.2.4. Comment dois-je faire pour enregistrer mon bail?

Pour l'enregistrement, il suffit de contacter le bureau d'enregistrement du lieu où se trouve le bien loué. Pour plus de renseignements, vous pouvez appeler le Service Public Fédéral des finances au 02/572.57.57.

2.3. La garantie locative

2.3.1. La garantie est-elle obligatoire?

La garantie locative n'est pas une obligation légale, mais le propriétaire vous en demandera une presque toujours.

2.3.2. A quoi sert-elle?

La garantie locative, sauf disposition contraire du bail, sert à garantir toutes les obligations du locataire vis à vis du propriétaire.

2.3.3. Quelle forme peut-elle prendre?

Trois formes sont évoquées par la loi:

a. un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès d'une institution financière

La garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

Les intérêts produits sont capitalisés au profit du locataire et le propriétaire acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire.

Pour constituer une telle garantie, adressez-vous à votre banque habituelle et précisez qu'il s'agit d'un compte de garantie locative. L'ouverture du compte est gratuite. Vous devrez alors faire remplir un formulaire au propriétaire et le remettre à la banque. Versez la somme prévue. Et apportez-en la preuve au propriétaire.

b. une garantie bancaire qui permet au locataire de constituer progressivement la garantie

Par cette garantie bancaire, le locataire s'engage à reconstituer le montant de la garantie totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans. Le montant de celle-ci sera de trois mois de loyer maximum.

L'institution financière devra être celle auprès de laquelle le locataire dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus.

Une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. L'institution financière accordera au locataire 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 locataire en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

c. une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière

Cette garantie résulte 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. Elle est de 3 mois de loyer maximum. N'hésitez donc pas à consulter un CPAS en cas de difficulté pour constituer votre garantie locative.

2.3.4. Comment récupère-t-on sa garantie?

En principe, la libération de la garantie locative (capital et intérêts) s'effectue par un accord écrit des deux parties, seulement au plus tôt au terme du bail.

Si les parties ne parviennent pas à un accord ou que le propriétaire refuse, sans motif légitime, de rembourser la garantie locative, il s'agit alors de solliciter l'intervention du juge de paix du lieu où est situé le bien loué.

Par conséquent, le propriétaire peut théoriquement s'opposer à la libération d'une partie de la garantie locative correspondant au montant que vous devriez encore payer.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.4. L'ETAT DES LIEUX

2.4.1. En quoi consiste un état des lieux?

Un état des lieux est une description détaillée par écrit de tout ce qui se trouve dans les locaux loués, meubles (électroménager, meubles si le bien est loué meublé...) ou immeubles (murs, sols, fenêtres...) et l'état dans lequel tout se trouve.

2.4.2. Comment fait-on un état des lieux?

Cet état des lieux peut être effectué à l'amiable ou par le biais d'un expert.

Dans le cas d'un état des lieux à l'amiable, il doit être rempli en double exemplaire et les deux parties doivent se trouver sur place ou être représentées au moment de l'état des lieux afin que ce dernier soit contradictoire. Il doit également être daté et signé par les deux parties.

À défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois ou de quinze jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux.

2.4.3. Quand doit-il être fait?

Cet état des lieux est dressé, soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an ou au cours des quinze premiers jours d'occupation lorsque la durée du bail est inférieure à un an.

Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux ait été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

2.4.4. Est-il obligatoire?

Désormais, propriétaire et locataire devront impérativement dresser un état des lieux détaillé, contradictoire, et à frais communs. Il sera annexé au contrat de bail écrit et obligatoirement soumis à l'enregistrement, tout comme le bail.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.4.5. Quelle est son utilité?

Le locataire est sensé avoir reçu les lieux dans l'état où il les laisse le jour de son départ, sauf preuve du contraire, attestée par un état des lieux.

C'est pourquoi il est fort recommandé d'effectuer un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie, afin d'éviter toute contestation ultérieure.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le propriétaire peut rapporter par toutes voies de droit en fin de bail que l'état dans lequel le bien lui est restitué n'était pas l'état en début d'occupation.

2.5. Vente du bien loue

2.5.1. Le nouveau propriétaire peut-il m'expulser?

Si votre bail a une date certaine, c'est à dire s'il a été enregistré, le nouveau propriétaire doit le respecter et votre ancien propriétaire sera subrogé dans ses droits par le nouveau.

Par contre, si le bail n'est pas enregistré, l'acquéreur pourra mettre le locataire présent depuis moins de 6 mois à la porte, du jour au lendemain, sans aucune indemnité.

Si vous êtes présent depuis plus de 6 mois, l'acquéreur pourra vous renvoyer moyennant un préavis de 3 mois, à tout moment, pour occupation personnelle ou travaux.

2.6. Conditions minimales de salubrite

2.6.1. Quelles sont les normes que mon logement doit respecter?

Tout logement doit répondre aux normes minimales de salubrité, de sécurité et d'habitabilité.

2.6.2. Où puis-je trouver ces conditions minimales?

Il y a obligation d'annexer au bail les conditions minimales.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.6.3. Que faire si mon logement est insalubre?

Vous pouvez contacter le service logement de votre commune ou de votre Région qui dispose d'inspecteurs chargés de vérifier l'habitabilité de l'appartement et de faire un rapport qui pourrait vous être utile vis à vis de votre propriétaire.

2.6.4. Quand dois-je agir?

Le preneur qui invoque l'absence de conformité du bien doit néanmoins prouver que celle-ci existait déjà lors de la prise en location, ce qui devient difficile avec le temps.

C'est donc au moment de l'entrée dans les lieux loués qu'il convient d'apprécier si le bien répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

2.6.5. Que puis-je exiger en tant que locataire?

Le locataire aura le choix d'exiger soit l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité, soit la résolution du bail avec dommages et intérêts.

Il vous est loisible également de conclure avec le propriétaire un contrat de rénovation.

2.6.6. Qu'est-ce qu'un contrat de rénovation?

Le locataire s'engage à faire à la place du propriétaire tous les travaux nécessaires pour rendre le bien conforme.

Cette convention peut être établie à tout moment, avant ou en cours de bail, et doit détailler les travaux, et préciser leur durée.

Le locataire financera les travaux et recevra une contrepartie qui consiste pour le propriétaire soit à renoncer pendant une période déterminée à toute possibilité de mettre fin au bail, soit à ne pas demander de révision de loyer, soit à concéder au locataire une remise ou une diminution du loyer. Un seul de ces engagements complémentaires est suffisant.

De plus, le propriétaire ne pourra pas demander le paiement du loyer à son locataire pendant l'exécution des travaux.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.6.7. Que risque le propriétaire en cas de logement insalubre?

Le propriétaire risque de voir un arrêté d'insalubrité frapper l'immeuble. Notez que ce n'est pas sans risques pour le locataire, qui peut se voir contraindre à déménager si le logement est déclaré insalubre.

2.6.8. On m'a parlé d'une attestation de conformité en Région Bruxelloise...?

Depuis le 1er juillet 2006, les propriétaires qui mettent en location un petit logement de 28 m2 maximum ou un logement meublé en région bruxelloise doivent obtenir une attestation de conformité.

2.6.9. Où se la procure-t-on?

Elle est délivrée par le service d'inspection régionale à la demande du propriétaire. Ce dernier doit remplir un document fourni par la Région de Bruxelles Capitale par lequel il s'engage à donner en location un bien qui répond aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement reprises par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le code du logement bruxellois

Remarquez que le propriétaire peut également obtenir, de manière facultative, un certificat de conformité, valable pour tout type de logement.

2.6.10. Existe-t-il des règles similaires pour les autres Régions?

En Wallonie, le propriétaire doit disposer d'un permis de location pour une petite habitation individuelle de moins de 28 m2 ou d'un logement collectif. Ce permis sera valable 5 ans.

En Flandre, le propriétaire doit demander une attestation de conformité, délivrée par l'administration communale, et valable 6 ans.

2.7. Degats dans l'habitation

2.7.1. Qui est responsable?

Tout locataire répond des pertes et dégradations qui arrivent pendant sa jouissance, sauf s'il apporte la preuve que celles-ci ne lui sont pas imputables.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

Il sera de même responsable des dégâts qui surviendraient par le fait des personnes de sa maison ou des sous-locataires.

2.7.2. Que risque le locataire?

Une fois la faute, et son imputabilité, établie, le propriétaire devra encore prouver le montant du dommage qu'il réclame. Pour ce faire, il pourra soit :

- faire chiffrer directement par l'expert qui procède à l'état des lieux de sortie, les frais de réparations ou de renouvellement des objets endommagés ;

- se procurer un devis ou tout autre document permettant de déterminer la valeur de remise en état ou de remplacement.

Rappelons ici l'importance que constitue un état des lieux dans un tel cas de figure.

2.8. Le voisinage

2.8.1. Que puis-je faire contre un voisin anormalement bruyant?

Le locataire peut soit prévenir la police pour tapage nocturne/diurne, soit intenter une action pour troubles anormaux du voisinage.

2.8.2. Que faut-il comprendre par trouble "anormal"?

Un trouble "anormal" de voisinage se définit par opposition aux troubles "normaux" de voisinage, qui sont inhérents à la vie en société. Ceci est, cependant, laissé à l'appréciation du juge de paix devant lequel est intentée cette action.

Rappelons que le dialogue et la recherche d'une solution négociée sont toujours les meilleures voies à suivre.

2.9. Les charges

2.9.1. Comment se calculent-elles?

Il doit toujours être clairement spécifié dans votre contrat de bail que les charges sont incluses ou non dans le montant du loyer

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

Si les charges ne sont pas incluses, les charges peuvent être de deux sortes.

Soit, elles sont **« forfaitaires »,** c'est-à-dire que leur montant ne variera pas d'un mois à l'autre et qu'un réajustement en fin d'année n'est pas nécessaire

Soit, elles sont **« réelles »,** ce qui signifie que seuls les montants réellement consommés seront facturés en fin d'année après le décompte.

2.9.2. Y'a-t-il des règles précises en la matière?

La liberté contractuelle en cette matière est grande. Les parties peuvent convenir ce qu'elles souhaitent. Il convient malgré tout en tant que propriétaire de respecter le droit de contrôle qui est conféré au locataire.

2.9.3. Qu'appelle-t-on provisions sur charges?

Cette modalité est souvent confondue avec les charges fixées de manière forfaitaire. Contrairement à ces dernières, les provisions emportent nécessairement un décompte et donc une correction en fin d'année, soit en votre faveur, soit en faveur du locataire.

Le propriétaire pourrait engager sa responsabilité en réclamant une provision nettement inférieure à la réalité des charges puisqu'il trompe ainsi son locataire sur l'importance de la dépense qu'il encourt. La provision sur charges payée par le locataire doit donc couvrir de manière suffisante le montant des charges réelles.

2.9.4. Puis-je demander une révision des charges?

Une demande en révision des charges peut être demandée à tout moment par les deux parties.

Le locataire a un droit de contrôle sur les charges. Pour ce faire, le propriétaire doit fournir un décompte des charges et les justificatifs en copie, sans frais pour le locataire.

2.9.5. Qu'en est-il du précompte immobilier?

Celui-ci est toujours à charge du propriétaire.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.10. INDEXATION DU LOYER

2.10.1. En quoi consiste l'indexation?

L'indexation est une adaptation annuelle du loyer au coût de la vie.

2.10.2. L'indexation est-elle automatique?

L'indexation annuelle n'est pas automatique. Le propriétaire est tenu de la signaler par écrit au locataire et elle doit être prévue, ou du moins ne pas être exclue, dans le contrat de bail.

Elle n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les 3 mois qui précèdent le mois où le propriétaire avertit son locataire.

2.10.3. Comment se calcule-t-elle?

L'indexation se calcule toujours sur la base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation. Pour connaître le montant du loyer indexé, il faut appliquer la formule suivante :

(loyer de base x nouvel indice) / indice de base

Le loyer de base est le loyer fixé au moment de la conclusion du bail (sans tenir compte des frais et charges). Le nouvel indice est l'indice-santé (= indice des prix à la consommation duquel sont retirés des produits nocifs pour la santé) du mois qui précède la date anniversaire du contrat de bail. L'indice de base est l'indice-santé du mois précédant le mois de la conclusion du bail.

Vous retrouverez les chiffres de ces indices sur le site du SPF Economie[1]

2.10.4. Quand le loyer peut-il être indexé?

Le loyer peut être indexé pour la première fois à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

[1] http://statbel.fgov.be/indicators/cpi/rent_fr.asp

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.11. REVISION DU LOYER

2.11.1. Hors indexation, le propriétaire a-t-il le droit d'augmenter mon loyer?

Il le peut moyennant l'accord du locataire. À défaut d'accord entre les parties, seul le juge peut accorder la révision du loyer.

2.11.2. Quand peut-il le faire?

En cas d'accord entre les parties, la révision du loyer peut se faire entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

Il faut noter que la révision peut être décrétée à la hausse comme à la baisse.

2.11.3. Quand le juge peut-il accorder une augmentation de loyer?

Les conditions dans lesquelles le juge de paix accordera l'augmentation de loyer sont de deux ordres :

· si, à la suite de circonstances nouvelles, la valeur locative du bien est devenue supérieure à au moins 20 % du loyer exigible au moment de la demande de révision

· si, du fait de travaux effectués par le propriétaire, la valeur locative a augmenté, justification à l'appui, de minimum 10 %

Quant aux travaux effectués par le propriétaire pour mettre le bien loué en conformité avec les exigences légales d'habitabilité, ceux-ci ne peuvent pas être un motif d'augmentation de loyer.

2.11.4. Quand le nouveau loyer produit-il ses effets?

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.12. Entretien du bien

2.12.1. Quelle est la règle de base?

En règle générale, on peut considérer que l'usure locative normale est à charge du propriétaire, alors que le nettoyage et l'entretien courants sont à charge du locataire.[2]

2.12.2. Quelles sont concrètement les obligations du locataire?

Le locataire a une obligation d'entretien et est responsable de tous les dommages qu'il occasionne au bien. Il doit user de la chose louée en bon père de famille et donc effectuer les réparations dites locatives. Ainsi il doit veiller, à ses frais, à des travaux tels que le nettoyage, la tonte des pelouses, le remplacement des joints de robinets, la réparation des serrures, les petites réparations électriques,...

Certains entretiens sont obligatoires et doivent être faits tous les ans par des professionnels, comme le détartrage des boilers et chauffe-eau, le ramonage des cheminées, ...

De manière générale, ce sont des réparations peu importantes et courantes qui sont en relation directe avec l'utilisation du bien.

2.12.3. Quelles sont concrètement les obligations du propriétaire?

Le propriétaire a l'obligation d'entretenir les lieux en bon état, afin d'en assurer la jouissance paisible au locataire. Le bailleur sera obligatoirement tenu de toutes les réparations autres que locatives.

On peut les appeler les grosses réparations, comme les peintures des châssis extérieurs, le remplacement des papiers peints et de la peinture murale, le remplacement ou la réparation d'une chaudière ou d'un boiler (si le locataire a bien effectué ses entretiens annuels).

De manière générale, le propriétaire est tenu d'effectuer les grosses réparations, les travaux importants d'entretien, ainsi que les réparations nécessaires dues à la vétusté, à l'usure normale et à la force majeure.

[2]Voyez l'article du CRIOC sur les obligations de réparation reposant sur chaque partie ; http://www.crioc.be/FR/doc/dcdc/logement/document-3025.html

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.12.4. Comment obtenir la réalisation des réparations qui incombent au propriétaire?

La première étape est évidemment de le prévenir des travaux à effectuer dans le logement le plus vite possible.

Dans cet écrit doivent être précisés, la nature des travaux à effectuer; éventuellement, un devis fourni par un professionnel et une échéance pour permettre au propriétaire d'apporter une réaction positive.

2.12.5. Que faire si le propriétaire ne veut rien entendre?

Pour les travaux à effectuer dont les montants ne dépassent pas des sommes trop élevées, le locataire peut faire évaluer le montant des travaux par un professionnel. Il enverra ensuite ce devis au propriétaire, accompagné d'une mise en demeure d'effectuer les travaux. Sans réaction positive du propriétaire, le locataire fera effectuer les travaux par le professionnel, enverra la copie de la facture au propriétaire, et en déduira le montant de son loyer.

Pour des travaux plus importants, il faudra s'adresser au juge de paix.

Attention: En aucun cas, le locataire ne peut arrêter de payer son loyer.

2.12.6. Que faire en cas de travaux urgents?

En principe, le locataire ne peut faire exécuter des travaux qu'avec l'accord du bailleur, comme nous venons de le voir.

Dans l'hypothèse de travaux urgents, le locataire se trouve devant un choix délicat :

- s'adresser au juge de paix... dont la décision risque de prendre du temps
- anticiper la décision du juge et effectuer les travaux au risque d'être désavoué par le juge. Afin de se prémunir un maximum, le locataire mettra le bailleur en demeure d'effectuer les travaux dans un délai déterminé en lui indiquant qu'à défaut, il en chargera tel entrepreneur.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.13. Expulsion du locataire

2.13.1. Mon propriétaire peut-il m'expulser du jour au lendemain?

Le propriétaire, afin d'expulser un locataire, est dans l'obligation de disposer d'un jugement autorisant cette expulsion.

2.13.2. Quelle est la procédure pour le propriétaire?

Il doit d'abord appeler le locataire en conciliation. Si cela ne donne pas de résultat, il devra alors lancer une procédure judiciaire contre son locataire, soit en contactant un huissier, soit par une requête à déposer au greffe.

2.13.3. En tant que locataire, puis-je bénéficier d'aides?

Le CPAS doit être informé d'une demande d'expulsion après un délai de quatre jours suivant l'introduction de l'affaire devant le juge de paix.

Les CPAS doivent être informés pour leur permettre d'assister les familles et leur permettre une défense et la recherche d'un nouveau logement.

2.13.4. Le locataire doit-il partir immédiatement suite au jugement d'expulsion?

L'expulsion ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement. Les parties peuvent également convenir d'un autre délai, mais pour autant que cet accord soit constaté par le juge.

En outre, le juge est susceptible de prolonger ou réduire ce délai à la demande du locataire ou du propriétaire, qui justifierait de circonstances graves. Par exemple, les besoins d'une famille pendant l'hiver.

2.14. La conciliation devant le juge de paix

2.14.1. En quoi consiste-t-elle?

La conciliation fait partie des diverses procédures pour saisir le juge de paix, seul compétent en matière locative.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

Le demandeur peut agir seul, sans avocat. Dès cette demande, le greffe convoque par simple lettre les parties à comparaître au moment fixé par le juge.

C'est une procédure gratuite et non contentieuse. Les parties en conflit sont invitées à se présenter dans le bureau du juge, qui assiste aux discussions sans les diriger. Il constate juste s'il existe ou non un terrain d'entente. Si c'est le cas, il acte les termes de l'accord intervenu dans un procès-verbal de conciliation.

Cet avis n'a aucune force contraignante.

Si aucun accord ne se dégage ou si l'une des deux parties ne se présente pas, il y aura un procès- verbal de non-conciliation

2.14.2. Est-elle obligatoire?

Seules les demandes concernant la révision du loyer, le recouvrement des arriérés de loyer ou l'expulsion nécessitent de passer obligatoirement par cette phase de tentative de conciliation.

Pour savoir quel est votre juge de paix, vous pouvez vous renseigner à la commune ou sur le site www.just.fgov.be du ministère de la justice.

2.15. DECES D'UNE PARTIE AU BAIL

2.15.1. Le décès d'une des parties met-il fin au bail?

Le décès du locataire ou du propriétaire ne met pas fin au bail. Sauf clause stipulant le contraire dans le contrat de bail.

Le bail doit en principe être poursuivi par les héritiers du locataire ou du propriétaire, qui devront respecter les dispositions légales pour y mettre fin.

Tous les héritiers sont tenus solidairement au paiement du loyer et à l'obligation d'entretien de l'immeuble jusqu'au terme du bail, ou jusqu'à la date de sa résiliation.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.16. Cession et sous-location de bail

2.16.1. En quoi consiste une cession de bail?

Lors d'une cession de bail, le locataire cède son contrat de bail à une autre personne (le cessionnaire) qui devient le nouveau locataire.

2.16.2. Puis-je céder mon bail?

Vous pouvez céder votre bail à un tiers aux conditions suivantes:

1. Vous restez solidairement responsable avec le cessionnaire des obligations du bail
2. Vous devez obtenir l'accord du propriétaire
3. Un état des lieux doit être établi aux frais du cédant au moment de la cession
4. Le cédant doit, le cas échéant, indemniser les éventuels dégâts locatifs

Une cession de bail implique que le cessionnaire va simplement terminer votre bail, sans modification de la durée originaire.

2.16.3. Puis-je sous-louer mon bien?

L'accord du bailleur est également indispensable.

Le locataire principal doit être titulaire d'un bail de résidence principale et ne peut sous-louer qu'une partie de l'immeuble.

La durée de la sous-location ne peut pas être supérieure à la durée du bail principal.

En cas de fin prématurée du bail pour le locataire principal, ce dernier devra avertir le sous-locataire dans les quinze jours qui suivent la réception du préavis, et avertir le sous-locataire de ce que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Si c'est le locataire principal qui met fin au bail, il devra donner au sous-locataire un préavis de trois mois, et lui payer une indemnité égale à trois mois de loyer.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.16.4. Qui est responsable pour le paiement du loyer?

Vis-à-vis du propriétaire, le locataire principal reste seul responsable du paiement du loyer, de l'entretien de l'immeuble et de la restitution du logement en fin de bail, même si le sous-locataire ne respecte pas ses engagements. Il sera également responsable vis-à-vis du sous-locataire si ce dernier ne pouvait pas profiter paisiblement de l'habitation.

2.17. Affiche de location

2.17.1. Que doit-on y retrouver?

Outre le montant du loyer, vous devez indiquer le montant des charges communes, c'est-à-dire toutes les charges à l'exception des dépenses de consommation personnelle (comme l'eau, le gaz, l'électricité). L'objectif du législateur est de protéger les candidats locataires de toute discrimination en empêchant que le bailleur n'augmente soudainement son prix en fonction des personnes qui se présentent.

2.17.2. Cela vaut-il aussi pour les petites annonces?

Cette obligation vaut, tant pour l'affiche « A louer » que vous apposez à votre logement, que pour une petite annonce dans un journal ou sur internet.

2.17.3. Quelles sont les sanctions?

Le non-respect de cette nouvelle disposition vous expose à une amende de 50 à 200 €. La commune où le bien est mis en location est compétente pour constater, poursuivre et sanctionner les manquements

2.18. Discrimination

2.18.1. Quelles sont les questions auxquelles un candidat locataire doit répondre?

Les intentions doivent être légitimes, c'est à dire que le propriétaire ne peut demander que des données pertinentes et nécessaires.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

Un propriétaire ou agent immobilier est libre de fixer les conditions de location ou de vente. Toutefois s'il recueille des données personnelles des candidats-locataires, il doit respecter la loi sur la protection de la vie privée.

S'il veut traiter des données personnelles, il doit en avertir la Commission de la protection de la vie privée, via un formulaire de déclaration.

Il ne peut traiter les données personnelles de quelqu'un qu'avec son consentement et doit également informer la personne de la finalité du traitement de ses données.

2.18.2. Quelles sont les limites pour les questions relatives à ma solvabilité?

Le propriétaire doit pouvoir examiner la solvabilité du candidat locataire **manière raisonnable** en évitant de tomber dans des abus.

En raison de leur manque de pertinence, le recours abusif à de tels critères peut conduire à une discrimination.

2.18.3. Quels sont mes recours en cas de discrimination?

Si vous êtes confronté à une pratique discriminatoire, vous devez prendre par écrit les coordonnées de la personne chargée de la location ou de la vente du bien et de leurs conditions.

Dans le cadre d'une agence immobilière, interpellez directement le supérieur.

Par la suite, contactez le Centre pour l'égalité des chances et de lutte contre le racisme[3], qui a pour mission de promouvoir l'égalité des chances et de combattre toute forme de distinction, d'exclusion, de restriction ou de préférence.

Vous pouvez également contacter pour défendre vos droits les Chambres de l'IPI[4] (Institut professionnel des agents immobiliers), qui ont pour mission de contrôler le respect par les agents immobiliers des règles de déontologie régissant la profession et la Commission de protection de la vie privée[5].

---

[3] Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, Rue Royale 138, 1000 BXL, 0800.14.912.

[4] IPI, Rue de Luxembourg 16B, 1000 BXL, 02/505.38.50, http://www.biv.be.

[5] CPVP, Rue Haute 139, 1000 Bxl, 02/213.85.40.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.19. TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU LOCATAIRE

2.19.1. Puis-je effectuer des travaux en tant que locataire?

Les parties sont totalement libres d'élaborer des dispositions contractuelles qui règlent la question.

Ainsi, le contrat de bail peut préciser les travaux que le locataire peut faire ou ne pas faire.

2.19.2. Quid si le contrat de bail ne stipule rien?

En l'absence de règles explicites dans le contrat de bail, il n'existe aucun texte légal spécifique à la question.

Le principe applicable en la matière est que le locataire a le droit d'effectuer des petits travaux dans le bien loué, surtout s'ils sont destinés à lui donner la pleine jouissance du bien, et ce, sans devoir informer le bailleur ni obtenir son accord. Pour le reste, il vous est interdit de modifier l'aspect et la structure du bien, sauf autorisation expresse du bailleur. Vous ne pouvez pas non plus modifier la destination du bien.

L'accord du propriétaire est néanmoins souhaitable pour éviter des conflits ultérieurs.

2.19.3. Quid à la fin du bail?

Si le contrat de bail ne dit rien, le sort des travaux à la fin du bail dépend du fait qu'ils puissent être enlevés ou non.

Si les travaux peuvent être enlevés, c'est le locataire qui décide de les enlever ou non. S'il les laisse, le bailleur a ensuite le choix : soit demander au locataire de les enlever quand même, soit décider de les conserver. Dans ce second cas, il devra verser au locataire une indemnité égale à la plus-value apportée au logement par ces travaux.

Si les travaux ne peuvent pas être enlevés, ils deviennent propriété du bailleur. Certains estiment que le bailleur, n'ayant pas choisi d'effectuer ces travaux, ne doit rien à son locataire. D'autres font une distinction entre travaux nécessaires (ex. : faire réparer un mur), travaux utiles (ex. : construire une véranda) et travaux somptuaires (ex. : remplacer le tapis plain par un plancher). Ils estiment que le bailleur doit indemniser le locataire pour les travaux nécessaires et les travaux utiles, mais pas pour les travaux somptuaires.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.20. DEMENAGEMENT ET COMPTEURS

2.20.1. Quelle est la procédure à suivre?

L'accord passé avec les fournisseurs prévoit le transfert de votre contrat à votre nouvelle adresse, soit automatiquement, soit sur simple demande.

2.20.2. Y-a-t-il obligation de prendre le même fournisseur?

Si vous déménagez dans une autre Région, vous pouvez résilier votre contrat sans frais. C'est à vous de choisir la solution la plus intéressante économiquement! Veillez à avoir à votre disposition les numéros de série et les index des compteurs si vous désirez mettre fin à votre contrat et prévenez au plus vite votre fournisseur. Si c'est possible, arrangez-vous entre anciens et nouveaux propriétaires/locataires pour effectuer le transfert des compteurs ensemble, ce qui vous fera économiser les coûts de clôture et de réouverture des comptes. Renseignez-vous auprès de votre fournisseur d'eau et de gaz/électricité afin de vous procurer les documents nécessaires.

2.20.3. Ou puis-je m'informer davantage?

Vous retrouverez les informations utiles en contactant:

Pour la région de Bruxelles: BRUGEL, www.brugel.be

Pour la Région Wallonne: CWAPE, www.cwape.be

Pour la Région Flamande: VREG, www.vreg.be

2.21. ECONOMIE D'ENERGIE

2.21.1. Y a-t-il des avantages à effectuer des travaux économiseurs d'énergie

Depuis quelques années, si vous êtes propriétaire ou locataire d'une habitation et que vous investissez en vue de réaliser des économies d'énergie, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt fédérale.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.21.2. Quels sont les travaux concernés?

Les travaux suivants sont pris en compte:

- le remplacement d'une ancienne chaudière ;
- l'entretien de la chaudière ;
- l'installation d'un système de chauffage de l'eau par l'énergie solaire ;
- l'installation de panneaux photovoltaïques qui transforment l'énergie solaire en électricité ;
- l'installation d'un dispositif de production d'énergie géothermique ;
- l'installation de double vitrage ;
- l'isolation du toit ;
- le placement de vannes thermostatiques ou d'un thermostat d'ambiance à horloge
- un audit énergétique de l'habitation.

2.21.3. Y a-t-il d'autres conditions?

Les travaux doivent avoir été effectués par un entrepreneur enregistré et répondre à certaines conditions techniques.

Pour obtenir la réduction d'impôt, il convient de :

- vérifier que vos factures attestent de ce que les conditions techniques des travaux ont été respectées ;
- joindre l'attestation de l'entrepreneur enregistré ;
- mentionner le montant des dépenses dans la case figurant à cet effet dans votre déclaration d'impôt ;
- joindre à votre déclaration d'impôt les factures et preuves de paiement (ou les copies de ces documents certifiées conformes par vous-même).

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

2.21.4. Où puis-je trouver plus d'informations?

Rendez-vous sur le site du SPF Economie pour les réductions d'impôts pour investissements économiseurs d'énergie dans les habitations[6]

De plus, le SPF Finances propose sur son site www.minfin.fgov.be un exemple d'attestation que l'entrepreneur enregistré peut annexer à sa facture.

En Région Wallonne, rendez-vous sur www.energie.wallonie.be

En Région Flamande, rendez-vous sur www.energiesparen.be

En Région Bruxelloise, rendez-vous sur www.ibgebim.be

2.22. COLOCATION

2.22.1. Quelles sont les particularités de la colocation?

Le bailleur peut soit signer le bail avec les noms de tous les colocataires, avec une clause de solidarité entre les colocataires pour toutes les obligations inhérentes au bail, soit signer le bail avec une seule personne reconnue comme unique responsable envers le propriétaire de toutes les obligations du bail.

2.22.2. En quoi consiste une clause de solidarité?

Cette clause prévoit que tous les colocataires sont solidaires du paiement intégral du loyer et des charges. C'est une garantie pour le propriétaire dans le cas où l'un des occupants ne parvient plus à assumer sa part de loyer; il peut alors demander aux autres occupants de payer pour lui.

Cette clause vaut également pour le colocataire qui quitterait le logement avant la fin du bail : il reste solidaire des impayés jusqu'à son expiration… à moins de trouver un nouveau colocataire qui convienne au propriétaire et qui déboucherait sur un avenant au bail !

[6] http://mineco.fgov.be/energy/rational_energy_use/tax_reductions/home_fr.htm

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

3. Achat et construction

3.1. Compromis de vente

3.1.1. Est-il irrévocable?

Dès que vendeur et acheteur ont signé un compromis de vente (sous seing privé ou devant notaire), la vente est définitive. Il n'est donc plus possible de faire marche arrière. Les droits d'enregistrement sont dus sauf si une condition suspensive, par exemple l'octroi d'un prêt hypothécaire, a été prévue.

3.1.2. Que doit comprendre le compromis?

Il est conseillé de faire appel à un notaire pour l'établissement de ce compromis de vente. Ainsi vous avez la garantie que votre contrat contient effectivement tous les éléments qui doivent y figurer.

3.1.3. Faut-il payer un acompte?

En même temps que vous signerez votre compromis, vous donnerez au vendeur 10 % du prix. (sur des ventes très importantes, on peut convenir d'une somme moins importante comme 5 %)

Cette somme viendra évidemment en déduction du prix payé lors de la signature de l'acte authentique.

3.1.4. Quels sont les droits à payer en cas d'achat immobilier?

Lorsque vous achetez un bien immobilier, vous êtes, dans la plupart des cas, redevable des droits d'enregistrement. Vous aurez également des frais administratifs à payer et, le cas échéant, des frais de notaire. Dans certains cas, vous pouvez aussi acheter le bien immobilier avec application de la TVA.

Les droits d'enregistrement relatifs à l'achat d'un bien immobilier relèvent de la compétence des 3 régions, seules habilitées à légiférer en la matière. Renseignez-vous auprès de votre administration pour connaitre les taux en vigueur.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

3.1.5. Quand mon compromis de vente doit-il être enregistré?

Vous disposez de 4 mois pour enregistrer votre compromis de vente après sa signature. Celui-ci devra être confirmé par un acte notarié.

3.1.6. En quoi consiste un acte notarié?

L'acte notarié est un document rendant la vente opposable aux tiers.

Avant d'être constitué, l'acte notarié fait l'objet de plusieurs recherches qui sont :

- La vérification de l'identité des acheteurs
- Les renseignements cadastraux
- La situation hypothécaire
- La situation fiscale des vendeurs
- La situation urbanistique du bien vendu
- Les comptes de copropriété pour les achats d'appartements

3.2. La copropriete

3.2.1. Quelles sont les règles qui s'appliquent en la matière?

Les statuts de l'immeuble sont régis par l'acte de base et le règlement de copropriété. C'est dans ces documents que se retrouveront les règles à suivre entre copropriétaires.

3.2.2. Que retrouve-t-on dans l'acte de base?

L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties communes et privatives, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes détenues par chaque copropriétaire en tenant compte de leur valeur respective.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

3.2.3. Que retrouve-t-on dans le règlement de copropriété?

Le règlement de copropriété doit comporter la description des droits et obligations de chaque copropriétaire en ce qui concerne les parties privatives et les parties communes.

C'est pourquoi il est vivement conseillé de lire attentivement l'acte de base et le règlement de copropriété d'un immeuble avant l'achat car, au moment de l'acte authentique, vous attestez y adhérer et êtes donc obligé de vous y conformer pour l'avenir.

3.2.4. Quels sont les organes de la copropriété?

Dans un immeuble à appartements multiples, il faut prendre des décisions concernant la collectivité. Il existe généralement trois organes qui ont un pouvoir de décision spécifique: l'assemblée générale des copropriétaires, le conseil de gérance et le syndic.

L'assemblée générale se constitue de l'ensemble des copropriétaires. Le conseil de gérance est facultatif et ne se rencontre que dans les grands immeubles. Il ne comprend que quelques copropriétaires, et est désigné par l'assemblée générale. Le syndic est nommé par l'assemblée générale pour assurer la gestion quotidienne de l'immeuble et gérer les fonds de la copropriété.

3.3. Certificat energetique

3.3.1. De quoi s'agit-il?

Depuis le 1er janvier 2009, tout bien immobilier qui est construit, vendu, ou attribué à un nouveau locataire en Belgique devra être certifié quant à ses qualités énergétiques. Un certificat de performance énergétique devra être délivré afin que le maître d'ouvrage, le locataire ou le propriétaire puisse mieux déterminer le coût énergétique à prévoir et le comparer avec celui d'autres biens. Comme la logique qui préside à la création de ce certificat est également d'améliorer les performances futures du bien, il préconisera une série de conseils destinés à accroître l'économie d'énergie.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

3.4. Vices caches

3.4.1. Qu'entend-on par vices cachés?

Le Code civil définit le vice caché affectant la chose vendue comme étant celui qui la rend impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il l'avait connu.

Peut donc constituer un tel vice non seulement celui qui est inhérent à la chose vendue (par exemple la mérule ou un grave problème d'humidité) mais également le défaut dit fonctionnel, c'est-à-dire n'affectant pas tant la chose que l'usage auquel l'acquéreur la destine.

Il en est ainsi, par exemple, d'un immeuble dont la construction n'était pas autorisée.

3.4.2. Quelle est la distinction avec les vices apparents?

Les vices apparents peuvent être définis comme ceux qu'une vérification normale de la part de l'acheteur aurait dû lui permettre de constater.

Cette notion est appréciée souverainement par les tribunaux.

3.4.3. Que faire en cas de vice caché?

Vous pourrez engager la responsabilité du vendeur et lui demander de vous indemniser si vous êtes en mesure de démontrer qu'il connaissait la présence du vice mais qu'il ne vous l'a pas révélée.

3.4.4. Comment rapporter cette preuve?

Cette preuve est souvent difficile à rapporter ; généralement, il convient de solliciter du tribunal la désignation d'un expert qui reçoit mission de déterminer si le vendeur avait connaissance des vices constatés.

3.4.5. Y a-t-il une différence entre un vendeur professionnel et un particulier?

Si votre vendeur est un professionnel de la vente immobilière, il est présumé de mauvaise foi, de telle sorte que c'est à lui qu'il appartient d'établir qu'il ne connaissait pas la présence du vice et qu'il lui était impossible de le déceler. La charge de la preuve est donc renversée, à votre profit, en pareil cas.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

3.4.6. Dans quel délai agir?

Il faut agir en justice « à bref délai », et ce afin qu'il soit possible d'examiner si le vice caché existait bien lors de la conclusion du contrat, à défaut de quoi le vendeur ne sera pas tenu pour responsable.

Il sera généralement admis que le bref délai se calcule à dater de la découverte du vice par l'acquéreur.

Insistons à ce propos sur le fait qu'il ne vous suffira pas de mettre en demeure votre vendeur ; vous devrez le citer devant le tribunal compétent, à défaut de quoi votre demande risque d'être rejetée pour tardiveté.

3.5. ACHAT SUR PLAN

3.5.1. Quelle est la règlementation en la matière?

Cette procédure est régie par la loi du 9 juillet 1971, dite loi Breyne[7].

La loi vise les immeubles à construire situés en Belgique et destinés totalement ou de manière principale à l'habitation.

Dès lors que, au jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition, les travaux promis par le vendeur, promoteur ou entrepreneur ne sont pas terminés ou même commencés, la loi s'appliquera. Doivent être annexés au contrat les plans précis et cahiers des charges des travaux sur lesquels le contrat porte. Cette mesure permet de mieux cerner les travaux envisagés. Ces annexes doivent être signées par un "architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique".

Attention: De nombreux entrepreneurs tentent de contourner la loi Breyne par le biais de toutes sortes de constructions juridiques comme la division des contrats. Ces constructions juridiques sont souvent démantelées par la jurisprudence et réintroduites dans le champ d'application de la loi. Toutefois, le consommateur - maître d'œuvre dupé devra, pour obtenir gain de cause, entamer une procédure au coût rédhibitoire, qui aura comme conséquence l'arrêt des travaux et des années d'attente avant la finalisation d'une construction définitive.

Assurez-vous qu'il soit explicitement mentionné que la loi Breyne est d'application au contrat. Ne signez que lorsque vous avez lu entièrement le contrat qui doit comporter un cahier des charges le plus complet possible.

[7] "*Les consommateurs-bâtisseurs doivent être mieux protégés*", http://www.oivo-crioc.org/files/fr/3166fr.pdf

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

3.5.2. Dans quels cas la loi Breyne ne s'applique-t-elle pas?

Dans les cas ci-dessous, la loi ne s'appliquera pas et le candidat bâtisseur ne bénéficiera pas d'une protection étendue:

La vente d'un immeuble à l'état de « gros-œuvre-fermé» ou « casco » où la finition sera effectuée par l'acheteur. La condition de destination au logement prévue à l'article 1 § 1 de la loi est éludée dans le contrat, ce qui « permet » au vendeur et/ou promoteur, de ne pas se conformer à la loi.

La promesse du vendeur qui stipule dans le compromis de vente que l'acheteur ne devra payer qu'après achèvement des travaux. A nouveau, cette clause lui permet d'éviter l'application de la loi Breyne dont l'article 1 §1 prévoit un paiement obligatoire avant l'achèvement. Mais en pratique, il réclame lors de la signature, un paiement comptant « au noir » et oblige donc l'acheteur à prendre le risque de perdre ce montant.

Les vendeurs qui, contrairement aux objectifs de la loi Breyne, font signer à l'acheteur une promesse de vente unilatérale, c'est-à-dire qui n'engage que ce dernier. Si le vendeur fait faillite ou s'il n'achève pas à temps ni correctement les travaux, l'acheteur se retrouve alors dos au mur et sans issue de secours !

La vente couplée qui est une autre technique utilisée par certains vendeurs pour lier l'acheteur potentiel. Ce dernier est alors contraint de construire et n'a pas le choix ni de l'entrepreneur, ni de l'architecte, . . .

Prudence donc...

3.5.3. Comment se déroule la procédure à suivre pour les travaux?

Le transfert de propriété au profit de l'acquéreur des constructions s'opère au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux.

Par une convention entre le vendeur et l'acquéreur, ce dernier devient donc propriétaire de son habitation au fur et à mesure que celle-ci se construit et, surtout, paye le vendeur ou l'entrepreneur en fonction de l'évolution des travaux par un système de tranches.

3.5.4. Y a-t-il des garanties?

Afin de mieux assurer la protection de l'acheteur, une garantie (appelée cautionnement) évaluée à 5 % du prix du bâtiment doit être versée par le vendeur ou l'entrepreneur agréé à la Caisse de dépôts et de consignation. Pour ceux qui ne bénéficient pas de l'agréation, un organisme ou une banque doit se porter caution, vis-à-vis de l'acquéreur, des engagements du vendeur ou de l'entrepreneur. De son côté l'acheteur, maître d'ouvrage, devra verser un acompte qui ne peut dépasser 5% du prix.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

Attention: Ne jamais payer un acompte au noir. De plus, la préférence sera donnée à un entrepreneur agréé car la garantie des entrepreneurs non agréés sera libérée entièrement lors de la réception provisoire alors que de nombreux travaux doivent encore être effectués.

3.5.5. Qu'appelle-t-on un entrepreneur agréé?

L'entrepreneur enregistré dispose d'un numéro d'enregistrement qui se compose de son numéro d'entreprise suivi d'un code chiffré complémentaire.

Cet enregistrement vous garantit que l'entrepreneur satisfait à des critères financiers et techniques. Le fait d'avoir recours à un entrepreneur non-enregistré vous prive d'avantages fiscaux tels que :

- le tarif de TVA réduit à 6 % pour les travaux de rénovation
- la réduction d'impôt pour les investissements dans les économies d'énergie

Pour savoir si un entrepreneur est enregistré ou non, vous pouvez consulter le centre de contact du SPF Finances au numéro de téléphone 0257 257 57.

3.5.6. Le prix fixé peut-il être modifié au cours des travaux?

Qu'il s'agisse d'une construction ou d'une transformation, le prix total convenu dans le compromis ou l'acte notarié, ne peut être modifié ultérieurement. Cette obligation n'exclut pas une clause de révision des prix. Il s'agit d'une adaptation au prix des matériaux et des salaires, révisable chaque année. Pourvu que la clause de révision de prix soit insérée dans la convention, elle peut s'appliquer.

3.5.7. Puis-je signer sans avoir encore obtenu un permis d'urbanisme ou mon crédit hypothécaire?

L'obtention d'un crédit hypothécaire et celle d'un permis d'urbanisme constituent les deux conditions suspensives les plus courantes. De manière générale, en présence d'une condition suspensive, on évitera de payer un acompte.

3.5.8. Dans quels délais doivent être exécutés les travaux?

Afin d'éviter des retards, la date précise de commencement des travaux, ainsi que le délai d'exécution, doivent figurer dans la convention.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

Lorsqu'un immeuble en construction est jugé suffisamment achevé que pour accueillir le maître de l'ouvrage, il sera procédé à une réception provisoire. L'architecte, le constructeur et le maître de l'ouvrage vont se réunir sur les lieux et une visite attentive de ceux-ci, pièce par pièce, sera effectuée par tous.

Un procès-verbal contradictoire sera tenu. Le but d'une telle réunion est de déceler les éventuelles imperfections à corriger ou manquements à combler.

Au plus tard un an après cette réunion, la réception définitive constatera la bonne exécution de tous les travaux

Attention: Ne jamais payer la totalité du prix avant l'achèvement définitif des travaux. De plus, conformément à la loi Breyne et quoique dise le contrat, ne payez jamais des montants qui dépassent la valeur des travaux déjà exécutés au moment du paiement.

3.5.9. Quid en cas de retard?

Lorsqu'un retard d'exécution imputable à l'entreprise est constaté, celle-ci est redevable au maître d'ouvrage de dommages et intérêts. Ils correspondent au loyer normal que l'on aurait été en droit d'espérer si l'immeuble neuf ou transformé avait été mis en location. En pratique, il est fortement conseillé de prévoir dans le contrat un montant largement supérieur, qui tienne compte de tous les désagréments et préjudices.

3.5.10. Que faire si mon entrepreneur ne réagit pas?

Il est essentiel que vous mettiez l'entrepreneur en demeure et que vous l'avertissiez que vous considérerez le contrat comme résilié s'il ne réalise pas les travaux dans un délai donné. Ce n'est qu'après ce délai que vous pourrez le résilier. Pour ce faire, le manquement doit être suffisamment grave et il faut qu'il y ait urgence au point de ne pouvoir attendre l'intervention du tribunal.

3.5.11. Ai-je d'autres recours?

Vous pouvez soumettre le litige à la Commission de conciliation-construction[8] qui entend les deux parties, puis désigne un expert-conciliateur. Celui-ci se rend sur place et tente une conciliation entre les parties. S'il n'y parvient pas, il établit un

[8] www.constructionconciliation.be

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

rapport technique qui lie, en principe, les parties dans le cadre d'une éventuelle procédure judiciaire ultérieure. Le fait d'avoir recours à la Commission de conciliation-construction représente de toute façon un gain de temps en cas de procédure judiciaire puisque le rapport technique a déjà été établi.

Attention: La commission de conciliation ne peut intervenir qu'avec l'accord des deux parties, soit que le contrat passé avec l'entrepreneur contienne une clause prévoyant la compétence de la commission, soit que les parties conviennent entre elles de reconnaître la compétence de la commission et de lui soumettre donc leur litige.

3.5.12. Qu'ai-je comme recours si un problème survient après l'achèvement des travaux?

Vous bénéficiez de la garantie décennale. La responsabilité de l'entrepreneur demeure engagée pendant 10 ans pour toute dégradation totale ou partielle du bâtiment résultant d'un vice de construction ou de la nature inappropriée du terrain.

3.5.13. Une fois la maison construite, quelles sont les formalités qui restent à accomplir?

Dans un délai de 30 jours après la date d'occupation de la maison ou de l'achèvement des travaux, vous devez en informer le cadastre. Après la déclaration, le cadastre viendra sur place fixer le revenu cadastral s'il s'agit d'un bâtiment neuf. Dans le cas de transformations, l'ancien revenu cadastral sera révisé.

3.5.14. En quoi consiste réellement le revenu cadastral?

Le revenu cadastral est le revenu net normal moyen que le bien immobilier rapporterait à son propriétaire en un an, compte tenu du marché de la location au moment de référence, à savoir au 1er janvier 1975. Le calcul du RC est effectué par l'Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines (ACED).

3.6. Permis d'urbanisme

3.6.1. En quoi consiste-t-il?

Le permis d'urbanisme est un permis qui vous autorise à effectuer certains travaux de construction. Si vous envisagez de construire, de rénover ou d'agrandir une habitation, il est donc essentiel que vous commenciez par demander un permis d'urbanisme. C'est la commune sur laquelle se situe votre propriété qui a la charge de vous octroyer ce permis.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

3.6.2. Un architecte est-il obligatoire?

En cas de construction neuve ou de transformations importantes, la collaboration d'un architecte est obligatoire. Il incombe à cet architecte[9] de constituer le dossier de demande de permis d'urbanisme et de l'introduire auprès des autorités compétentes.

Le recours à un architecte sera obligatoire lorsqu'un permis d'urbanisme le sera dans le cadre de la réalisation de travaux.

3.6.3. Comment puis-je obtenir un permis de bâtir?

Pour obtenir un permis de bâtir, vous ou l'architecte devez établir un dossier de demande de bâtir et le remettre au service de l'aménagement du territoire de l'administration communale.

Lorsque le permis est délivré, vous devez encore attendre 20 jours avant de commencer les travaux. En effet, le permis peut encore être suspendu par l'administration de l'aménagement du territoire, du logement et des monuments.

Si cette administration vous accorde le permis, elle en avertira également l'administration de la TVA. Le bureau de la TVA vous fera alors parvenir la déclaration de TVA spéciale 106/3. Vous devez introduire la déclaration et ses annexes auprès du bureau de TVA compétent dans les trois mois de la réception de votre nouveau revenu cadastral.

3.6.4. Quelle est sa validité?

Le permis d'urbanisme est valable deux ans. Cela veut dire qu'il faut commencer les travaux endéans les deux ans et qu'il doit y avoir une progression suffisamment visible. Vous avez donc plus de deux ans pour réaliser complètement le projet de construction.

3.6.5. Ce permis est-il toujours obligatoire?

Un certain nombre de plus petits travaux sont exemptés de permis.

La condition est qu'ils n'aillent pas à l'encontre des prescriptions urbanistiques en vigueur et qu'ils soient exécutés dans un rayon de 30 mètres autour d'un bâtiment pour lequel est délivré un permis.

Prenez vos renseignements auprès de votre administration communale.

---

[9] http://www.OrdredesArchitectes.be

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

3.6.6. La réglementation en Wallonie et à Bruxelles est-elle la même?

La réglementation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme est relativement complexe et fait régulièrement l'objet de modifications. De plus, cette compétence est régionalisée. Chaque région a, par conséquent, ses propres codes et règlements

Pour Bruxelles: http://www.bruxelles.irisnet.be

Pour la Wallonie: http://mrw.wallonie.be

Pour la Flandre: http://www2.vlaanderen.be

3.7. TVA DE 6 % POUR LA RENOVATION

3.7.1. Quelles sont les conditions pour en bénéficier?

Cet avantage fiscal s'applique à tous les travaux de rénovation et de réparation d'un logement privé, pour autant que :

1. l'habitation soit exclusivement ou principalement utilisée en tant que logement privé. Dans le cas de bâtiments mixtes pour lesquels la partie privative est moins importante que la partie professionnelle, le taux de TVA est de 6 % pour les travaux effectués à la partie privative et de 21 % pour les travaux effectués à la partie professionnelle. Lorsqu'il s'agit de travaux qui concernent l'ensemble du bâtiment, la facture est subdivisée en une part à 6 % pour la partie privative du bâtiment, et une seconde part à 21 % pour la partie professionnelle (en tenant compte des proportions que représente chacune des deux parties).
2. l'habitation ait été utilisée pour la première fois il y a au moins cinq ans. Cette mesure temporaire est valable jusqu'au 31 décembre 2010. Après cette date, l'habitation devra avoir plus de 15 ans.
3. un entrepreneur agréé exécute les travaux
4. les travaux soient facturés directement à l'utilisateur final (le propriétaire ou le locataire)
5. les travaux de rénovation concernent l'habitation elle-même et répondent à ces conditions

3.7.2. Un locataire peut-il bénéficier de ce taux?

Le locataire peut bénéficier de cet avantage fiscal car celui-ci est également accordé à toute personne ayant un droit de jouissance sur le bien.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

3.7.3. Où puis-je en savoir plus sur cet avantage fiscal?

Des informations plus détaillées sur les conditions et exceptions de la TVA à 6 % en cas de rénovation sont disponibles sur le site du SPF Finances[10] ou dans la brochure '6% de TVA pour la rénovation de logements privés[11]'disponible également sur ce site. Vous pouvez également vous adresser directement à votre bureau de contrôle de la TVA.

3.7.4. Y a-t-il d'autres avantages concernant des travaux que je ferais dans mon logement?

C'est pour promouvoir les économies d'énergie dans les constructions neuves et la rénovation d'habitations, que l'Etat vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôts sur certains investissements susceptibles de réduire la consommation d'énergie. La réduction se monte à 40 % sur les dépenses consenties, avec un maximum de 2 650 euros pour l'exercice 2009. Ce montant est majoré de 790 euros pour les investissements qui font appel à l'énergie solaire.

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur agréé dans votre habitation et concernent:

1. Le remplacement d'une ancienne chaudière
2. L'entretien de la chaudière
3. L'installation d'un système d'eau chaude fonctionnant à l'énergie solaire
4. Le placement de panneaux solaires permettant la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique
5. Le placement d'autres équipements permettant de générer une énergie géothermique
6. Le placement de double vitrage
7. L'isolation du toit
8. Le placement d'une régulation de chaleur sur un chauffage central au moyen de vannes thermostatiques ou d'un thermostat de séjour avec horloge programmable
9. L'audit énergétique d'une habitation

[10] http://www.fiscus.fgov.be

[11] http://minfin.fgov.be/portail1/fr/brochure/publications/pdf/Broch_6pctRenovLogem2007.pdf

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

Editeur responsable

Marc Vandercammen

CRIOC

Boulevard Paepsem 20

1070 Bruxelles

Tel. 02 547 06 11 – Fax 02 547 06 01

www.crioc.be

Edition 2010

Référence catalogue: 590-09

D-2009 –2492-24

© CRIOC Reproduction autorisée moyennant accord préalable de l'éditeur et mention de la source.