



20-09-2019

Peut-on mettre tout ce que l'on veut dans un contrat de bail ?

Tu as choisi de louer un logement pour cette rentrée académique ? Tu as trouvé le studio qui te convient ? Alors que tu t'apprêtes à signer ton contrat de bail, tu remarques que ton propriétaire t'interdit toute visite dans le logement et tu trouves ça bizarre.

La question est : Peut-il te fixer des règles aussi strictes ?

Voyons ce qui est permis ou non !



Le contrat de bail servira de « base » dans ta relation avec ton propriétaire. Chacun s'engage en le signant à le respecter. Certaines mentions **doivent obligatoirement** être reprises comme par exemple : l'identité des parties, l'adresse du bien ou encore le montant du loyer et des charges.

DIFFÉRENTS TYPES DE CONTRATS

En fonction du type de bail (résidence principale, bail étudiant, de colocation ou de colocation), le contenu peut varier.

Dans le contrat de **résidence principale** qui concerne le logement où tu te domicilies, certaines clauses telles que le montant de la garantie locative et les modalités de fin de contrat sont obligatoires.

D'autres règles sont ajoutées lorsque l'on parle de **bail étudiant** : la durée du bail, les règles en matière de rupture de contrat et de sous-location.

Si ton contrat se base sur une **colocation**, les différents colocataires devront être identifiés et la date de signature du pacte indiquée.

À toi d'être attentif et de vérifier que ton contrat de bail correspond bien à ta situation et au bien que tu loues.

CONCRÈTEMENT...

Certaines dispositions prises dans le contrat de bail sont parfois sujettes à discussion entre le propriétaire et le locataire. Petit topo des questions qui reviennent régulièrement :

La taxe communale « gestion des déchets » est-elle indiquée comme étant à ma charge ?

Cette taxe est réclamée à la personne qui est domiciliée dans le logement. Les étudiants, rarement domiciliés dans leur kot, ne doivent donc pas honorer cette redevance sauf si cela est prévu dans le contrat de bail.

Le propriétaire peut-il refuser que j'aie un animal de compagnie ?

Le fait d'occuper le bien en bon père de famille fait partie de tes obligations. Dès lors, tu dois veiller à ce que les animaux ne détériorent pas le bien loué. Cependant, le propriétaire peut empêcher, via une notification dans le contrat, la détention d'animaux. Cette interdiction doit être justifiée et ne pas être excessive.

Une des clauses de mon contrat mentionne que je dois assurer le paiement de l'assurance incendie ?

Depuis le 1er septembre 2018, le locataire doit effectivement être assuré contre l'incendie et assumer son paiement.

Dans la pratique, le propriétaire et le locataire s'assurent tous les deux contre l'incendie. Le propriétaire assure son bien et le locataire assure ses biens et sa responsabilité.

Voici quelques exemples de clauses abusives :

- T'imposer la totalité des frais engendrés par l'expert qui rédige l'état des lieux. Ces frais doivent être partagés ;
- Mettre à ta charge les frais d'agence immobilière et ce, même si cela est prévu dans ton contrat ;
- Interdire les visites ou hébergements ponctuels.

En cas de litige : que faire ?

Si le propriétaire et toi n'arrivez pas à trouver un accord, l'une des parties peut demander l'intervention du Juge de paix. Celui-ci jugera du caractère abusif ou excessif de la clause.

SOURCE

www.droitsquotidiens.be