

■ Droit | Nouveau droit du bail

Une meilleure protection pour le locataire ?



Guillaume Schultz

Assistant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

► Passage en revue des principales innovations à Bruxelles et en Wallonie.

Dans le cadre de la sixième réforme de l'État, le législateur fédéral a notamment transféré aux Régions la compétence de légiférer sur les baux d'habitation à savoir les baux portant sur un logement (que ce soit une résidence principale ou secondaire) et ce, à l'exception des hébergements touristiques comme les Airbnb.

Nous avons ainsi, en Belgique, trois corps de règles applicables selon le lieu de situation du bien loué. Nous voudrions faire aujourd'hui brièvement le point sur les principales innovations en la matière à Bruxelles⁽¹⁾ et en Wallonie⁽²⁾ et attirer l'attention des lecteurs sur quelques prudences à ne pas perdre de vue.

1 Avant de signer le bail. Premièrement, le bailleur est tenu de communiquer au candidat locataire toute une série d'informations préalablement à la conclusion du contrat. Ces informations varient selon que le bien se situe à Bruxelles ou en Wallonie. À

titre d'exemple, il s'agit du montant du loyer hors charges, de la nature des charges (forfait ou provisions), du certificat de performance énergétique, etc. Cette obligation d'information pèse tant sur le bailleur que sur la personne qu'il mandate pour mettre en location son bien (comme l'agent immobilier). En cas de non-respect de cette obligation d'information, le bailleur ou son mandataire est passible d'une amende administrative (entre 50 et 200 €). À Bruxelles, le locataire pourrait aller jusqu'à demander l'annulation du bail, assortie de dommages et intérêts dans le cas où l'absence d'information lui aurait causé un préjudice. Il faut, en effet, que le locataire puisse louer un bien en pleine connaissance de cause. Deuxièmement, dans un objectif de lutte contre la discrimination, il existe à Bruxelles comme en Wallonie, une liste exhaustive d'informations que le bailleur a le droit de demander au candidat locataire comme son identité et le moyen de le contacter, le nombre de personnes qui composent son ménage, etc. En dehors de cette liste, le bailleur ne peut par contre exiger aucune autre information (origines ethniques, orientation sexuelle, convictions religieuses, extrait du casier judiciaire, état de santé, handicap, etc.).

2 Cession et sous-location. À Bruxelles comme en Wallonie, le locataire ne peut plus sous-louer ou céder son bail sans accomplir une série de formalités (accord du bailleur, communication des données du locataire remplaçant, etc.).

3 La durée du bail de résidence principale. Comme c'était le cas

avant la régionalisation, lorsque le bail porte sur un bien constituant la résidence principale du locataire, il peut être conclu pour une durée de 9 ans (durée "normale"), de plus de 9 ans (bail dit "de longue durée") ou de moins de 3 ans (bail dit "de courte durée"). Dans ce dernier cas, le locataire peut désormais mettre fin au bail avant l'échéance moyennant un préavis de trois mois et en versant une indemnité d'un mois de loyer, mais il peut le faire à tout moment et sans devoir communiquer un quelconque motif. Le bailleur, quant à lui, ne peut y mettre fin qu'à partir de la deuxième année du bail et ce, s'il désire occuper personnellement le bien ou le faire occuper par son conjoint ou par un membre de sa famille jusqu'au troisième degré. Tout cela moyennant également un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer. Enfin, la nouvelle réglementation permet désormais de prolonger plusieurs fois ce bail de courte durée, aux mêmes conditions, pendant maximum 3 ans. Attention ! En Wallonie, cette prorogation ne peut avoir lieu que deux fois et elle n'est possible que pour les baux de courte durée conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} septembre 2018, date d'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation.

4 Le pacte de collocation. Lorsqu'un bien est loué par plusieurs locataires qui signent ensemble un seul bail, on parle désormais officiellement d'une collocation. Ainsi, un seul contrat de bail lie les locataires au bailleur. Il doit y être annexé un pacte de collocation qui détermine les règles de la vie en commun, la répartition

du loyer, la garantie, la prise d'assurance, etc. Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail, ce qui implique certaines conséquences comme le fait que le bailleur puisse réclamer à chacun des colocataires le paiement total du loyer ou encore le fait qu'une mise en demeure adressée à l'un des colocataires vaut à l'égard des autres.

5 Le bail étudiant. Une des grandes nouveautés de la régionalisation du bail est l'apparition du bail étudiant. Le bail étudiant concerne la location d'un logement par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études. Un tel bail est de maximum 12 mois, renouvelable par périodes d'un an. Pour en bénéficier, il s'agit notamment de prouver sa qualité d'étudiant. Il s'agit d'un bail qui colle mieux au rythme de la vie estudiantine (stages dans une autre ville, Erasmus, seconde session, examen d'entrée, changement d'orientation, etc.).

6 Besoin d'un modèle-type ? Il est possible de télécharger gratuitement des modèles de baux sur Bruxelles Logement (<https://logement.brussels/>) ou sur le portail de la Wallonie (<https://www.wallonie.be>).

→ 1) Détails sur la brochure en ligne "Le bail nouveau est arrivé ! Nouvelles règles à Bruxelles. Renseignez-vous avant de signer", de Bruxelles Logement.

→ 2) Détails sur la brochure en ligne "Le bail d'habitation en Wallonie" du Service public de Wallonie.

■ Fiscalité | Définition

Les trois catégories de non-résidents

Une personne qui n'a ni son domicile fiscal ni le siège de sa fortune en Belgique et qui perçoit de revenus de source belge est soumise à l'impôt des non-résidents et doit souscrire une déclaration à l'impôt des non-résidents (personnes physiques) reprenant ces revenus (sauf le cas où un précompte mobilier libératoire est définitivement retenu dans leur chef).

On distingue trois catégories de non-résidents auxquels sont attachés des régimes fiscaux spécifiques (circulaire AGFisc N° 38/2016 du 21 novembre 2016). La première catégorie est composée des non-résidents qui satisfont aux deux conditions suivantes : ils ont recueilli pendant toute la période imposable des revenus professionnels imposables en Belgique s'éle-

vant au moins à 75 % du total de leurs revenus professionnels recueillis pendant cette période imposable de sources belge et étrangère (règle des 75 %), et ils sont résidents fiscaux d'un État membre de l'Espace économique européen autre que la Belgique. Pour cette catégorie, tous les avantages fiscaux et réductions d'impôt tant fédéraux que régionaux peuvent s'appliquer (au prorata de la durée de séjour en Belgique durant l'année).

La deuxième catégorie vise les non-résidents qui ont satisfait à la règle des 75 %, mais ne sont pas résidents fiscaux d'un État membre de l'Espace économique européen autre que la Belgique pendant toute la période imposable. Ces derniers bénéficient des avantages fiscaux fédéraux (telle la quotité exemptée ou la déduction des rentes alimentaires), mais n'ont droit à aucune des réductions d'impôt régionales (comme l'amortissement en capital d'emprunts hypothécaires en vue d'acquérir une habitation).

Enfin, la troisième catégorie est composée des non-résidents "ordinaires" qui ne satisfont à

aucune des deux conditions précitées et qui, dès lors, ne peuvent prétendre à aucun des avantages fiscaux. Il y a toutefois l'exception notable des habitants du Luxembourg, des Pays-Bas et de la France qui, malgré tout, peuvent revendiquer les mesures relatives aux déductions personnelles, abattements et réductions mais réduites. C'est-à-dire au prorata des rémunérations de travailleurs, des bénéfices et des profits d'une activité professionnelle indépendante, imposables en Belgique, par rapport au total des revenus professionnels (s'il est un habitant de la France), ou au prorata des revenus imposables en Belgique par rapport au total du revenu mondial (s'il est un habitant des Pays-Bas ou du Luxembourg).

Pierre-François Coppens
Conseil fiscal, secrétaire général de l'Ordre des experts-comptables et comptables brevetés de Belgique

→ www.coppensfiscaliste.be