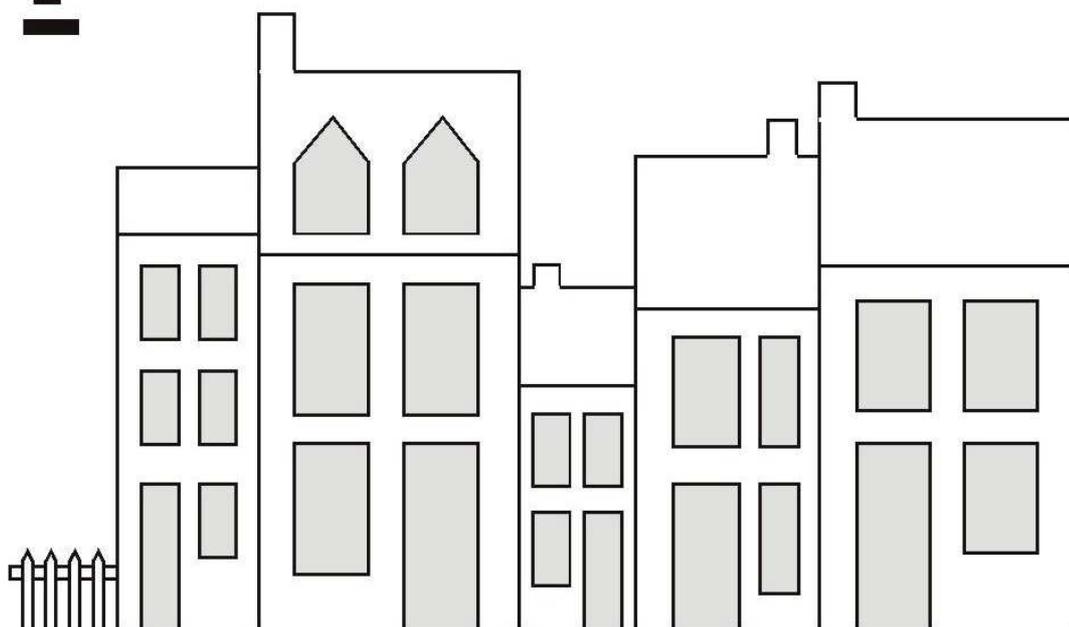


Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire,
du Logement, du Patrimoine et de l'Energie
Département du Logement
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 JAMBES
☎ 081 33 21 11



Info-Conseils Logement

Le loyer *et les* charges locatives



Juin 2011

LE LOYER ET LES CHARGES LOCATIVES

De manière générale, le locataire et le propriétaire peuvent fixer librement le montant du loyer. Dans la plupart des cas, le loyer peut être indexé. Le loyer peut aussi, sous certaines conditions, être révisé.

Outre le paiement régulier du loyer, le locataire paie également des charges locatives, couvrant ses consommations en eau, gaz, électricité ...

I. LE LOYER DE BASE

a) COMMENT EST FIXE LE LOYER DE BASE ?

En principe, **les parties déterminent librement, de commun accord, le montant du loyer qui sera payé au cours de la location** : c'est le **loyer de base**.

Il y a deux exceptions à cette règle : l'une concerne le *bail de courte durée*, l'autre le *bail de rénovation*.

➤ **Un contrat de courte durée est un contrat écrit d'une durée égale ou inférieure à 3 ans.**

Un contrat écrit de courte durée - 1 an par exemple - peut être reconduit une fois, par écrit, aux mêmes conditions de loyer.

Lorsque le propriétaire conclut des baux successifs de courte durée avec différents locataires et qu'il met lui-même fin à ces contrats, la fixation du loyer de base n'est pas libre : il ne peut pas augmenter le loyer pendant 9 ans.

La période de 9 ans commence à courir pour tout bail conclu ou renouvelé à partir du 31 mai 1997.

Le loyer de base du premier contrat de courte durée conclu à partir du 31 mai 1997 est libre.

Le loyer de base des contrats de courte durée qui se succéderaient peut être adapté proportionnellement au coût de la vie.

Il se calcule alors de la manière suivante : loyer de base initial au début de la période de 9 ans, multiplié par l'indice du mois précédant celui de la conclusion du bail au début de la période de 9 ans.

Un exemple :

- loyer de base = 10.000 F
- date de signature du bail = 15/05/1999
- date d'entrée en vigueur du bail = 01/06/1999
- durée du bail = 6 mois
- préavis du propriétaire ; le bail prend fin au 31/12/1999
- nouveau bail avec un nouveau locataire signé le 10/01/2000
- entrée en vigueur = 01/02/2000

Quel est le montant de loyer maximum que peut demander le propriétaire ?

$$\frac{10.000 \text{ F} \times \text{indice santé du mois de décembre 1999}}{\text{indice santé du mois d'avril 1999}}$$

Un loyer de base plus élevé peut être demandé si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de :

- 20% au moins en raison de circonstances nouvelles;
- 10% au moins en raison de travaux importants réalisés au frais du propriétaire.

Le cas échéant, en cas de contestation du locataire, le propriétaire devra apporter toute preuve utile devant le juge de paix pouvant justifier l'augmentation du loyer.

- **Un bail de rénovation est un contrat par lequel le locataire s'engage à exécuter dans le bien loué ou à faire exécuter des travaux, qui incombent normalement au propriétaire, pour rendre le bien loué conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.**

Dans ce cas, aucun loyer ne peut être demandé pendant la durée des travaux.

b) PEUT-ON SUSPENDRE LE PAIEMENT DU LOYER ?

En principe, le locataire ne peut jamais suspendre d'office le paiement des loyers.

Le locataire peut toutefois suspendre, totalement ou partiellement, le paiement du loyer si le propriétaire ne respecte pas ses obligations, par exemple, s'il refuse d'effectuer des travaux au bien loué ou en cas de dégradations importantes de l'immeuble.

La prudence s'impose, car les tribunaux se montrent généralement sévères à l'égard des locataires.

En effet, le paiement régulier du loyer par le locataire est une obligation essentielle. Le propriétaire pourrait demander au juge de paix de prononcer la résiliation du bail aux torts du locataire.

En suspendant le paiement du loyer, le locataire agit à ses risques et périls.

Le locataire doit nécessairement rappeler au propriétaire quelles sont ses obligations : une lettre de mise en demeure, par laquelle le locataire fixe au propriétaire un délai endéans lequel il doit respecter ses obligations et l'avertit, qu'à défaut, il suspendra les loyers, est indispensable.

Il n'y a aucune obligation à ce que les sommes non versées soient placées sur un compte spécial ou chez un tiers (un avocat, par exemple) : cette manière de faire a simplement comme avantage de montrer que l'argent sera immédiatement disponible, dès que le propriétaire aura satisfait à ses obligations.

Le locataire doit aussi veiller à ce que la réduction du loyer soit proportionnée au manquement du propriétaire : le non-paiement du loyer ne se justifie que si la jouissance des lieux loués est totalement impossible par la faute du propriétaire.

Avant de suspendre le paiement des loyers, prendre conseil auprès d'un avocat sera utile.

c) SI LE LOCATAIRE NE PAIE PAS SON LOYER A TEMPS, LE PROPRIETAIRE PEUT-IL DEMANDER DES INTERETS DE RETARD ?

Le locataire qui ne paie pas le loyer au moment convenu peut être tenu à verser des intérêts de retard.

Une clause du contrat de bail peut d'ailleurs prévoir que des intérêts sont dus d'office à partir d'une certaine date.

A défaut, une mise en demeure ou une citation en justice sont nécessaires pour faire courir les intérêts.

d) QUE FAIRE EN CAS DE NON-PAIEMENT DU LOYER PAR LE LOCATAIRE ?

Le propriétaire doit immédiatement contacter le locataire, afin de trouver un arrangement à l'amiable.

Si aucun arrangement à l'amiable n'est possible ou dans le cas où le non-paiement du loyer se répète, le propriétaire enverra une lettre recommandée par laquelle il donnera un dernier délai au locataire pour payer les sommes (= mise en demeure).

Si le locataire ne donne aucune suite utile à cette lettre, le propriétaire doit obligatoirement appeler en conciliation le locataire devant le juge de paix.

Si la conciliation échoue, le propriétaire peut introduire, dans le mois, une action en justice devant le juge de paix, pour contraindre le locataire à acquitter ses dettes et, éventuellement, pour faire prononcer la résiliation immédiate du bail et l'expulsion.

Le non-paiement du loyer ou des retards réguliers peuvent être considérés comme une faute grave par le juge.

Toutefois, le juge peut toujours accorder des facilités de paiement au locataire.

En cas de problèmes sérieux de surendettement, un règlement collectif peut être décidé par le juge des saisies, sous le contrôle d'un médiateur de dettes.

II. L'INDEXATION DU LOYER

a) LE LOYER PEUT-IL ETRE INDEXE ?

L'indexation du loyer est **l'adaptation annuelle du loyer au coût de la vie pendant la durée de la location.**

Pour savoir si l'indexation du loyer est possible, il faut examiner si la location tombe ou non sous l'application de la loi qui protège le bail de résidence principale.

Cette loi s'applique :

- au bail conclu à partir du 28 février 1991 ;
- au bail verbal ou à durée indéterminée en cours au 28 février 1991
- au bail écrit à durée déterminée, dès son renouvellement ou sa reconduction intervenus à partir du 28 février 1991

1. Le loyer d'un bail tombant sous l'application de la loi sur le bail de résidence principale

Le loyer peut être indexé, sauf si le propriétaire et le locataire excluent expressément cette possibilité par une clause expresse du contrat de bail.

2. Le loyer d'un bail verbal conclu à partir du 31 mai 1997

Le loyer ne peut pas être indexé, sauf accord des parties.

Seule une révision du loyer, suivant des délais stricts et des conditions particulières, peut être effectuée à l'échéance d'une période de 3 ans.

Le loyer d'un bail verbal ayant débuté avant le 31 mai 1997 peut être indexé.

3. Le loyer d'un bail tombant sous l'application du droit commun

Le loyer d'un bail qui ne tombe pas sous l'application de la loi sur le bail de résidence principale, comme, par exemple, la location d'un garage, d'un kot étudiant, d'une seconde résidence ou bien encore un bail 3-6-9, ..., ne peut être indexé, qu'à la condition que l'indexation du loyer ait été convenue dans le contrat ou au cours de la location.

Le loyer reste fixe pendant la durée de la location. Si, par contre, le bail prévoit une clause d'indexation, le loyer peut être indexé.

b) L'INDEXATION EST-ELLE AUTOMATIQUE ?

1. Bail sous l'application de la loi sur le bail de résidence principale

Le propriétaire doit demander l'indexation du contrat par écrit.

Il peut en outre exiger les arriérés d'indexation qui se rapportent aux 3 mois qui précèdent sa demande.

2. Bail sous l'application du droit commun

Si le bail contient une clause d'indexation 'automatique' du loyer ('le loyer sera indexé automatiquement et de plein droit'), le propriétaire ne doit pas demander l'indexation du loyer et il peut exiger un an d'arriérés d'indexation. Dans ce cas, le locataire doit calculer et indexer son loyer lui-même.

Si, par contre, le bail contient une clause d'indexation 'facultative' du loyer ('le loyer peut être adapté' ou 'le loyer est indexé selon les dispositions légales'), le propriétaire doit demander l'indexation du loyer et ne peut exiger des arriérés d'indexation de loyer.

c) QUAND L'INDEXATION DU LOYER PEUT-ELLE SE FAIRE ?

Pour tous les contrats, l'indexation du loyer peut être demandée au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Dans le cas d'un bail verbal, la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail est la date de paiement du premier loyer.

Le propriétaire peut demander une indexation du loyer, une fois par année de location, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Pour les contrats conclu avant le 01/01/1981, le loyer peut être adapté, chaque année, au 1^{er} janvier.

d) COMMENT CALCULER L'INDEXATION DU LOYER ?

1. La formule légale

Le loyer indexé ne peut jamais dépasser le montant que l'on obtient en appliquant la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le **loyer de base** est le loyer qui a été convenu au départ de la location.

Le **nouvel indice** est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'**indice de départ** est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion ou de la signature du bail.

Un exemple

- loyer de base = 500 Euros
- entrée en vigueur du contrat = 01/06/2006
- signature du bail = 10/04/2006
- indexation du loyer = 01/06/2007

Le loyer indexé au 01/06/2007 s'élève à 510,26 Euros, soit :

$$\frac{500 \text{ Euros} \times 119,85 \text{ (indice de mai 2007)}}{117,44 \text{ (indice de mars 2006)}}$$

2. L'indexation du loyer pour les contrats conclus à partir du 01/01/1981 et entrés en vigueur avant le 01/01/1984

Le loyer de base est dans ce cas le dernier loyer payé en 1983.

L'indice de départ est l'indice du mois qui précède la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail en 1983. Si le bail est entré en vigueur en 1983, c'est l'indice du mois qui précède celui de l'entrée en vigueur du bail.

Un exemple

- loyer de base = dernier loyer payé en 1983 = 7 285 BEF ou 180,59 €uros
- entrée en vigueur du bail = 01/06/1982
- signature du bail = 08/04/1982
- indexation du loyer au 01/06/2007

Le loyer indexé au 01/06/2007 s'élève à 12 445 BEF ou 308,51 €uros, soit :

$$\frac{180,59 \text{ €uros} \times 144,49 \text{ (indice de mai 2007)}}{84,58 \text{ (indice d'avril 1983)}}$$

Cette règle générale connaît deux exceptions :

- Un autre loyer de base a été pris en considération pour le loyer payé de manière continue entre le 01/01 et le 31/12/1990 ;

Pour calculer l'indexation du loyer, le loyer de base est le loyer payé en 1990 qui n'a pas été contesté par les parties.

Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède le 1er janvier de l'année où a lieu l'indexation.

L'indice de départ est l'indice du mois de décembre 1989.

- Une décision de justice a fixé un autre loyer de base au terme d'une procédure introduite avant le 28/02/1991.

Pour calculer l'indexation, le loyer de base est le loyer que la décision de justice a fixé.

Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de la date anniversaire de la décision de justice.

L'indice de départ est l'indice du mois qui précède celui au cours duquel la décision de justice a été prise.

3. L'indexation du loyer pour les contrats conclu avant le 01/01/1981

Le loyer de base est le dernier loyer payé en 1983, sauf exceptions décrites au point 2.

L'indice de départ est l'indice du mois de décembre 1982 (82,53).

Un exemple

- loyer de base = dernier loyer payé en 1983 = 9 500 BEF ou 223,50 €uros
- entrée en vigueur du bail = 01/02/1978
- signature du bail = 13 janvier 1978
- indexation du loyer au 01/02/2007

Le loyer au 01/02/2007 s'élève à 16 567 BEF ou 410,67 €uros, soit :

$$\frac{223,50 \text{ €uros} \times 124,27 \text{ (indice de janvier 2007)}}{82,53 \text{ (indice de décembre 1982)}}$$

MODELE 1 : Indexation du loyer

A
.....
.....
(Nom et adresse du locataire)

RECOMMANDE

Je tiens à vous informer que le loyer indexé au .../.../.... s'élève à€uros, en application de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

(Ayant oublié de procéder à l'indexation du loyer à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, je me permets également de vous demander de me verser la somme de €uros, à titre d'arriérés d'indexation, soit X€uros).

(Nom, adresse et signature du propriétaire)

MODELE 2 : Erreur dans l'indexation du loyer

A
.....
.....
(Nom et adresse du propriétaire)

RECOMMANDE

Je tiens à vous informer que le loyer indexé au/...../.... s'élève à Euros, en application de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base X nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

En effet, le loyer de base est le loyer qui a été convenu au départ de la location, soit Euros. Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'entrée en vigueur du bail, soit l'indice du mois de, qui s'élève à Quant à l'indice de départ, il s'agit de l'indice du mois qui précède celui de la signature du bail : c'est donc l'indice du mois de, soit

Je ne manquerai pas de vous verser la somme deEuros, à partir du/...../..... .

(Nom, adresse et signature du locataire)

e) **COMMENT CONNAITRE LES INDICES PERMETTANT DE CALCULER L'INDEXATION DU LOYER ?**

Les indices sont publiés chaque mois au Moniteur belge.

L'on peut en prendre connaissance dans les grands quotidiens, en téléphonant au service de l'indice du SPF de l'Economie (☎02/548.62.11) ou sur internet (www.mineco.fgov.be).

L'indexation du loyer peut être calculée automatiquement sur :
www.statbel.fgov.be/indicators/rent_fr.asp

III. LA REVISION DU LOYER

a) QU'EST-CE QUE LA REVISION DU LOYER ?

La valeur locative normale d'un logement est le montant de loyer qu'accepterait de payer un locataire ou de proposer un propriétaire en fonction des prix qui sont pratiqués sur le marché locatif.

La révision du loyer permet de fixer, au cours de la location, un nouveau loyer de base pour qu'il se rapproche de la valeur locative normale du logement mis en location.

b) QUAND LE LOYER PEUT-IL ETRE REVISE ?

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir, à l'amiable, de la révision du loyer entre le 9^{ème} et le 6^{ème} mois précédant l'expiration de chaque période de 3 ans.

A défaut d'accord entre les parties, le locataire ou le propriétaire doivent saisir le juge de paix entre le 6^{ème} et le 3^{ème} mois précédant l'expiration de chaque période de 3 ans.

La demande de révision effectuée en-dehors de ces périodes précises n'est pas valable.

Le cas échéant, le locataire peut demander le remboursement des sommes qu'il aurait indûment versées.

c) A PARTIR DE QUAND LE LOYER REVISE DOIT-IL ETRE VERSE ?

Le loyer révisé doit être versé pour la première fois à partir du premier mois du triennat suivant.

d) A QUELLES CONDITIONS LE JUGE DE PAIX PEUT-IL ACCORDER UNE REVISION SU LOYER ?

1. La révision du loyer en raison de circonstances nouvelles

Le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Le juge statue en équité : la révision du loyer ne doit pas nécessairement correspondre à la différence objective entre la valeur locative normale du bien loué et le loyer exigible ; le juge peut tenir compte de la situation personnelle des parties.

Celui qui demande la révision du loyer doit constituer un dossier où apparaissent des éléments de comparaison utiles montrant que le loyer exigible est d'au moins 20% supérieur ou inférieur à la valeur locative normale du bien, par rapport aux loyers normaux payés pour des locations identiques ou de même genre.

Cette différence doit provenir de circonstances nouvelles, qui ne pouvaient pas être prévues lors de la conclusion du bail.

Pour justifier une augmentation de loyer, le propriétaire pourrait, selon le Ministre de la Justice, avancer une augmentation du précompte immobilier, l'évolution des prix, l'amélioration du quartier ...

La détérioration de l'immeuble pourrait être invoquée par le locataire pour demander une diminution du loyer.

2. La révision du loyer en raison de travaux

Le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que la valeur locative normale du bien loué est supérieure de 10 % au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués aux frais du propriétaire dans le bien loué.

Il s'agit de travaux effectués non seulement dans le logement occupé par le locataire, mais aussi dans les parties communes (ascenseur, hall d'entrée, ...).

Il ne peut pas s'agir de travaux visant à mettre le bien loué en conformité avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ou encore de travaux d'entretien, de réparation ou de remise en état.

Le juge statue également en équité.

MODELE 3 : Révision du loyer

A
.....
.....
(Nom et adresse du locataire)

RECOMMANDE

Conformément à l'article 7 de la section du Code civil consacrée au bail de résidence principale, je me permets de vous proposer un nouveau montant de loyer, soit€uros, que vous payerez pour la première fois à partir du mois de

En effet,

- j'ai procédé à des travaux importants entraînant une augmentation de la valeur locative du bien que vous louez.
- le loyer que vous versez actuellement ne répond plus à la valeur locative normale que vous louez.

Si cette proposition vous agréait, je vous demanderais de m'en faire part dans le mois de la réception de ce courrier, en me faisant parvenir un double de la convention, que vous trouverez en annexe, l'autre vous étant destiné.

(Nom, adresse et signature du propriétaire)

MODELE 4 : Modèle de convention - Accord sur la révision du loyer

Entre les soussignés :

M.
ci-après dénommé(e)(s) le propriétaire,

et

M.
ci-après dénommé(e)(s) le locataire,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- 1) Le propriétaire et le locataire conviennent d'un nouveau montant de loyer s'élevant à Euros.
- 2) Le nouveau montant de loyer sera versé pour la première fois le/...../..... . Il sera indexé, chaque année, à la date anniversaire de prise de cours du premier versement. Le nouvel indice sera l'indice du mois qui précède celui de la date anniversaire de la prise de cours du loyer révisé ; l'indice de départ sera l'indice du mois qui précède celui de la signature de la présente convention.

Fait en double exemplaire, le/...../....., le propriétaire et le locataire ayant reçu chacun un exemplaire.

(Signatures du locataire et du propriétaire)

IV. LES CHARGES LOCATIVES

a) QUE SONT LES CHARGES LOCATIVES ?

Les parties sont libres de préciser dans le contrat de bail, qui supportera totalement ou partiellement telle ou telle charge locative.

Il est donc tout à fait valable de faire supporter au locataire des charges qui incombent normalement au locataire.

Si rien n'est prévu, les charges seront réparties selon leur nature, celles relatives à la propriété sont à charge du propriétaire, celles qui concernent l'usage et la jouissance du bien loué incombent au locataire.

Exemples :

Sont à charge du locataire :

- les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, en ce compris les redevances ;
- les abonnements et les redevances de téléphone et de télédistribution ;
- l'entretien périodique du brûleur de la chaudière, de l'ascenseur, ... ;
- la quote-part dans le chauffage, l'éclairage et l'entretien des locaux communs, en ce compris le salaire de la concierge ou de la femme de ménage ;
- les frais de relevé des calorimètres ;
- la taxe d'enlèvement des immondices.

Sont à charge du propriétaire :

- le précompte immobilier et les impôts sur la propriété ;
- le matériel d'entretien des communs, les plantations des communs et leur entretien ;
- l'entretien des locaux de la concierge ;
- la prime d'assurance du propriétaire ;
- le salaire du gérant ou du syndic nommé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Lors de la négociation du bail, le propriétaire a l'obligation de renseigner au locataire le montant prévisible des charges locatives. Le candidat-locataire peut donc demander que lui soient communiqués les derniers relevés des charges du locataire précédent.

b) SI LES CHARGES LOCATIVES CONSISTENT EN DES PROVISIONS

Sauf si ils sont fixés forfaitairement, les frais et les charges doivent correspondre à des dépenses réelles.

Le propriétaire doit mentionner les charges dans un compte indépendant du loyer : le locataire doit pouvoir déterminer ce qu'il paie, en-dehors du loyer net. Dans le cas d'un « loyer payé toutes charges comprises », il peut demander au propriétaire de séparer le loyer des charges sur base de factures ou de documents justificatifs.

De manière générale, la plupart des contrats écrits prévoient qu'un décompte des charges locatives s'effectuera une fois par année de location ou tous les trois mois.

Les frais et les charges doivent correspondre à des dépenses réelles. Le propriétaire doit donc mettre à la disposition du locataire les documents justificatifs pour qu'il puisse en prendre connaissance.

Dans les immeubles à appartements multiples, cette obligation est remplie lorsque le propriétaire fait parvenir un relevé des frais et des charges et que la possibilité est offerte au locataire ou à son représentant de consulter les documents au domicile de la personne ou de l'organisme qui assure la gestion.

C'est au propriétaire qu'il appartient de prouver les sommes qu'il réclame, qu'il s'agisse de loyers, de charges ou d'indexation. Le locataire qui prétend avoir payé doit apporter la preuve du paiement

En principe, sauf stipulation contraire, la communication au locataire des pièces justificatives est gratuite.

c) SI LES CHARGES LOCATIVES CONSISTENT EN UN FORFAIT

Les frais et les charges peuvent consister en un forfait que le locataire verse mensuellement ou trimestriellement.

Dans ce cas, le propriétaire ne sera jamais tenu de justifier que le forfait correspond à des dépenses réelles.

En principe, les parties assument donc les risques d'évolution à la hausse comme à la baisse des charges réelles.

Il se peut qu'au cours de la location, il existe une différence entre le forfait convenu et les frais et charges réels.

Dans le cadre d'un contrat qui tombe sous l'application de la loi sur le bail de résidence principale, les parties peuvent, à tout moment, convenir d'une révision des frais et des charges forfaitaires en frais et charges réels. A défaut d'accord, le juge de paix peut être saisi.

MODELE 5 : Justification des frais et des charges

A
.....
.....
(Nom et adresse du propriétaire)

RECOMMANDE

J'ai bien reçu le décompte des frais et des charges concernant le logement que je vous loue.

Conformément à l'article 1728ter du Code civil, les frais et les charges, qui peuvent m'être réclamés, doivent correspondre à des dépenses réelles et être mentionnés dans un compte distinct.

A la demande du locataire, le propriétaire doit fournir au locataire les documents justificatifs.

Je me permets donc de vous écrire afin que vous me fassiez parvenir

un aperçu détaillé des frais et des charges que vous m'imputez ¹ ;

ou

la clé de répartition des frais et des charges ² ;

ou

les documents justificatifs qui vous permettent de calculer votre décompte ³ ;

ou

les documents justificatifs qui vous permettent de calculer votre décompte ou que vous nous accordiez la possibilité de consulter ceux-ci à votre domicile ou à celui du syndic, de préférence, le/...../....., à h ⁴ .

(Nom, adresse et signature du locataire)

¹ Si les différents frais et charges apparaissent sur le document transmis par le propriétaire ou si la clé de répartition des frais et des charges est correcte, biffer cette mention

² Si la clé de répartition des frais et des charges est correcte, biffer cette mention

³ Si le bien loué est situé dans immeuble à appartements multiples, biffer cette mention

⁴ A utiliser si le bien loué est situé dans un immeuble à appartements multiples

V. PRESCRIPTION

La prescription est un mécanisme juridique en vertu duquel une des parties est libérée, après un certain délai, du paiement du loyer ou des charges ou du remboursement de sommes qui auraient été indûment versées.

a) QUELS SONT LES DELAIS DE PRESCRIPTION ?

Les délais de prescription concernant les demandes:

- faites par le propriétaire au locataire sont :
 - pour le paiement de l'indexation du loyer : 1 an
 - pour le paiement du loyer : 5 ans
 - pour le paiement des charges : 5 ans ou 30 ans (il n'y a pas unanimité)
- faites par le locataire au propriétaire sont de 5 ans.

La prescription peut être interrompue uniquement par l'introduction d'une action en justice ou un acte équivalent (citation, requête, dépôt de conclusion).

b) COMMENT LE LOCATAIRE PEUT-IL RECLAMER LES SOMMES INDUMENT VERSEES AU PROPRIETAIRE ?

Le locataire qui constate avoir trop payé doit adresser une lettre recommandée au propriétaire dans laquelle il mentionnera de manière claire et précise ce qu'il réclame.

Cette demande ne porte que sur les sommes payées au cours des cinq années qui précèdent cette demande.

A défaut d'accord, le locataire doit saisir le juge de paix d'une action en recouvrement dans un délai d'un an à dater de la demande.

