

Loyer et charges

Le loyer peut-il être librement fixé ?

OUI, uniquement à la conclusion d'un bail. Jamais au moment de la prolongation du bail.

Le loyer peut-il être révisé ?

OUI, sous certaines conditions.

Le loyer peut-il être indexé ?

Le loyer peut toujours être indexé, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Si le bailleur n'en fait pas la demande par **écrit**, il ne peut y avoir indexation.

Et les charges ?

Les charges sont fixées en vertu du bail et toujours séparées du loyer.

Le précompte immobilier fait-il parti des charges ?

NON, le précompte immobilier ne fait jamais partie des charges, **mais peut être défalqué du loyer sous certaines conditions.**

Pour plus d'informations,

Contactez-nous!

Nos permanences:

Sociales et juridiques

Mercredi de 14h à 16h

Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h

Jeudi de 10h à 12h

ADIL

(Allocation, Déménagement, Installation, Loyer)

Mardi de 14h à 16h

Logement Social

Garantie locative

Vendredi de 14h à 16h

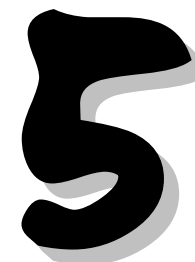
L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une association agréée et subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale,

*Fiche réalisée en septembre 2007
Seconde édition: avril 2008*

UNION DES LOCATAIRES
DE SAINT-GILLES *asbl*

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS *vzw*

Calcul du loyer et des charges



Rue Berckmans 131
1060 Bruxelles

Tél/Fax: 02 538 70 34

ulsaintgilles@yahoo.fr

<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

Révision du loyer

Pour les contrats de 9 ans ou plus :

Le locataire ou le bailleur peut demander une révision du loyer **seulement**

entre le 9ème et le 6ème mois qui précèdent l'expiration de chaque triennat.

- soit les parties sont **d'accord**,
- soit elles ne le sont pas et le demandeur peut saisir le **juge de paix** entre le **6ème et le 3ème mois** précédant l'expiration du triennat.

Le bailleur devra justifier que la valeur locative normale à été majorée de 10% ou de 20% au moins par rapport au loyer demandé à cause de **nouvelles circonstances** ou des **travaux d'aménagement**.

Pour les contrats de courte durée conclus ou renouvelés à partir du 31/05/1997 :

Le loyer ne peut être révisé que tous les 9 ans, la période de 9ans commençant à la date du 31/05/1997, et à condition que :

- ✓ ces contrats furent conclus de façon successive avec **des locataires différents**,
- ✓ après un **congé donné par le bailleur**.

Charges

En vertu du bail, les charges sont soit :

- ➔ **Forfaitaires :**
on ne peut faire aucun ajustement unilatéral mais le locataire et le propriétaire peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision ou leur conversion en frais réels,
- ➔ **Correspondantes à des dépenses réelles :** les documents justificatifs doivent être produits.

Les charges doivent toujours être mentionnées dans un compte distinct du loyer, c'est un règle impérative.

Indexation

Pour tous les contrats conclus depuis le 28/02/1991, **le loyer peut toujours être indexé, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.**

Sauf si le contrat :

- ✓ prévoit qu'il n'y aura pas d'indexation,
- ✓ est verbal.

Le bailleur doit la **demander par lettre recommandée au locataire**.

Elle n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les **3 mois qui précèdent** le mois de la demande. Il y a expiration au bout d'un an.

Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne fait jamais partie des charges.

Un locataire reconnu **grand invalide de guerre, personne handicapée et personne « à charge »** donne droit à une **réduction du précompte immobilier**. Comme c'est sa situation qui fait la réduction, il peut la **défalquer de son loyer**, même si le contrat le lui interdit. Il convient néanmoins d'en aviser le bailleur.

Renseignements auprès de l'**administration fiscale** pour connaître le revenu cadastral du bien loué (administration du cadastre) et le montant de la réduction éventuelle du précompte immobilier (receveur des contributions directes).

Loyer et charges trop payés ?

Le locataire peut exiger du bailleur la restitution de **toutes les sommes payées en trop**.

Il doit en faire la demande au bailleur par **lettre recommandée** pour des montants échus et payés au cours des **5 années** qui précèdent l'envoi de la lettre recommandée.

L'action en justice pour recouvrement se prescrit dans le délai de **un an** à compter l'envoi de la lettre recommandée.