



INFORMATIONS UTILES

MODIFICATION DE LOI du 25.04.2007 (Bail à Résidence Principale)

(PUBLICATION MONITEUR 08.05.2007 - ENTREE APPLICATION : 18.05.2007)

A LIRE : Evolutions législatives récentes en matière de baux à résidence principal

EN BREF ET QUELQUES RAPPELS A PRENDRE EN COMPTE DANS VOS DOCUMENTS:

- 01.01.2007** Transfert de l'obligation d'enregistrement sur la tête du bailleur.
? *Enregistrement possible par courriel et gratuit*
? *Risque de départ sans indemnité, sans préavis du locataire en cas de formalités non remplies (baux résidentiels 9 ans)*
- 26.03.2007** Fin de la période transitoire pour les **PERMIS DE LOCATION OBLIGATOIRES** pour les petits logements (dont logements étudiants en région Wallonne)
? *Plusieurs de nos experts sont agréés comme enquêteur pour ces démarches.*
- 18.05.2007** Entrée en application des **NOUVELLES DISPOSITIONS** concernant :
- ? Obligation du **Bail écrit**
 - ? Obligation d'**indiquer** le montant loyer et charges communes
 - ? **Garanties locatives** : modalités des garanties locatives exigibles limitées à 2 ou 3 mois suivant mode de constitutions.
 - ? **Obligation** d'établir **UN ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET ENREGISTREMENT** de ce dernier.
=> Nos Délais d'interventions pour ces missions ont d'ores et déjà été adaptés pour répondre à cette exigence.

*=> Dans l'hypothèse ou le bail se signe plusieurs semaines avant l'établissement de l'état des lieux obligatoire, il vous sera difficile de joindre l'état des lieux exigé au bail pour l'enregistrement ! Si nécessaire, nous fournirons une **attestation provisoire** à joindre au bail confirmant la mission d'état des lieux programmée par nos soins.*
 - ? Le contrat de bail conclu dès le 18 mai 2007 devra **obligatoirement** contenir une **annexe explicative régionale** (relative aux éléments suivants : les dispositions adoptées par la région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative; les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement; la durée du bail; les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges; les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant; les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige)

Annexe explicative obligatoire pour la Wallonie et Bruxelles

? **TELECHARGEABLES** sur notre site : www.geoexpert.be (Rubrique Conseils)



? **Réparations** : Le bailleur sera impérativement tenu de toutes les réparations autres que locatives. En principe, tel était déjà le cas mais, désormais, le contrat de bail ne pourra plus y déroger en faveur du propriétaire.

=> Nous attendons plus de précisions sur ce point important. Dans l'intervalle, nous continuons à prendre en compte les réparations réputées locatives notamment définies dans les articles 1754 et 1755 du code civil.

=> Il convient d'analyser la différence entre réparations et entretiens locatifs. Nous vous invitons à définir clairement dans le bail les entretiens locatifs prévus

Liste non exhaustive des réparations locatives

? **TELECHARGEABLES** sur notre site : www.geoexpert.be

EN CONCLUSION...

Nous suivons de près toutes ces évolutions pour le parfait encadrement de nos dossiers et la transmission d'informations vers nos correspondants professionnels réguliers.

Bien évidemment ces nouvelles dispositions impliquent un recul pour une analyse en profondeur par les juristes et ouvrages doctrinaux notamment, ce que nous ne manquerons pas de suivre et consulter afin de répercuter ces informations chez vous.

? *Nous avons d'ores et déjà adapté notre méthode de travail afin de répondre aux exigences de ces nouvelles dispositions légales. Nous restons proactifs et généralement initiateurs de nouvelles procédures de travail en matière d'expertises locatives.*

? *Nous restons un bureau convivial entouré de 3 à 5 experts. Notre service de dactylographie externe s'est néanmoins agrandi afin de répondre aux augmentations de dossiers prévisibles.*

? *Complémentairement à nos interventions couvrant L'ENSEMBLE DU BRABANT WALLON avec extension ponctuelle sur le Namurois, nous avons chargé un **expert spécialisé en matière d'Etat des Lieux Locatif** de suivre les dossiers demandés pour la REGION BRUXELLOISE (SUD & EST principalement).*

Pour vos questions particulières, tarifications et rendez-vous

NICOLAI & Associés	:	Téléphone	:	010/45.10.05
(Secrétariat)	:	Fax	:	010/45.20.05
	:	Email	:	info@geoexpert.be

Documents téléchargeables sur www.geoexpert.be

Restant à votre disposition, n'hésitez pas à nous contacter pour tout renseignement plus particulier.

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations cordiales.

Michaël Nicolai.

Géomètre-expert & Expert immobilier

Assermenté près le Tribunal de 1^{ère} Instance de Nivelles.
Agréé au Conseil Fédéral sous le n° 040055