



Rue Pépin, 56 - 5000 NAMUR
www.ad-immo.be - info@ad-immo.be
Tél : 081/74.73.75 - Fax : 081/22.34.75

BAIL DE STUDIO
AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE :

La société privée à responsabilité limitée « GABY REAL ESTATE », en abrégé « G.R.E. », ayant son siège social à 1050 Bruxelles, Avenue Louise, 367, constituée aux termes d'un acte reçu le 13/12/2004, publié au Moniteur Belge le 30/12/2004, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0870896088 et à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0870 896 088.

Ici représentée en vertu de l'article 6 de ses statuts par la société anonyme NORTHBROOK BELGIUM, ayant son siège social à 1050 BRUXELLES - Avenue Louise, 367, constituée suivant acte reçu par Maître Gilberte Raucq, alors à Bruxelles, le 13 février 1996, publié aux annexes du Moniteur Belge du 09 mars 1996 sous la référence 960309-271, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0457281061 et à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0457281061 ; elle-même représentée par son représentant permanent Monsieur Joël PICARD, né à Morzine (France) le 17 septembre 1944, belge, numéro de registre national 44.09.17.393-84, élisant domicile au siège de la société à 1050 BRUXELLES - Avenue Louise, 367; Nommé à ses fonctions suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire de la sa NORTHBROOK BELGIUM du 13 décembre 2004, publié à l'Annexe du Moniteur belge du 02 février 2005 sous le numéro 2005-02-02 / 0020710.

Ici valablement représentée par Monsieur BAREEL Stanislas domicilié à La Hulpe, Avenue Ferme Francard, n°3 par procuration en annexe

Le bailleur (identité complète du ou des bailleurs) :

ET :

Madame VANOPDENBOSCH Nancy, née le 19/06/1970 à Soignies, domiciliée à 5000 NAMUR, Rue Père Cambier, n°5 (0473/53.21.91)

Le Preneur

La caution, Monsieur TRIFFOY Sébastien, né le 04/12/1968 à Dinant domicilié 5190 SPY - Rue des Golettes, 18, (0472/51.87.20) qui se porte caution solidaire et indivisible de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail dont il reconnaît avoir pris connaissance et de ses suites.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT :

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un studio située à 5000 NAMUR - Avenue Albert 1^{er}, n° 107 bte 202 - Résidence Malibu comprenant séjour, cuisine équipée, une salle de bains avec toilette, 1 cave parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

2. DESTINATION :

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille (max. 1 personne). Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à

l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au propriétaire de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

3. DUREE :

Le bail est consenti pour un terme d'une année prenant cours le **1^{er} mars 2016** pour finir le **28 février 2017**. Toutefois, le bail ne prendra fin que moyennant notification d'un congé, par l'une ou l'autre des parties, au moins 3 mois avant son échéance. A défaut d'un congé signifié au moins 3 mois avant son échéance, le bail sera reconduit aux mêmes conditions.

A défaut de congé signifié au moins 3 mois avant l'échéance de cette prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail en cours sera réputé conclu pour une durée de neuf ans, à compter de la date d'entrée en vigueur initiale.

4. LOYER :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **395,00 € (trois cent nonante cinq euros)** payable par anticipation à l'échéance mensuelle. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par ordre permanent au compte n° **BE42 7360 1551 9054**

5. GARANTIE :

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clés, une garantie qui sera libérée à sa sortie et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers et charges quelconques. La garantie correspondra à deux mois de loyer soit **790,00 €**. En cas d'augmentation, la garantie sera adaptée proportionnellement. Le montant de la garantie est versé sur un compte bloqué en faveur du bailleur auprès de la **banque Korfine**. **La garantie sera constituée en 2 versements dont le 1^{er} avant la remise des clés (1 mois de loyer) et le reste pour le 1^{er} avril au plus tard.** Les intérêts sont comptabilisés sur le dit compte. Le compte ne sera débloqué qu'après le règlement des sommes éventuellement dues par le preneur et sur base d'un document émanant :

- d'un accord entre les parties
- d'un jugement rendu par défaut
- D'un rapport d'expertise établi à la demande des parties ou du tribunal saisi.

6. ETAT DES LIEUX :

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. Il reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux établi par expert à frais partagés. Sauf convention contraire, le constat des lieux de sortie sera réalisé selon les mêmes modalités qu'à l'entrée après que le preneur aura entièrement vidé les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'(es) expert(s) aura (auront) pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Les compteurs d'eau, gaz et électricité devront rester ouvert jusqu'à la fin de cet état des lieux. Pour l'établissement de l'état des lieux de sorties, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard un mois avant la fin du bail, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le juge de paix. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou désigné(s) par le juge liera définitivement les parties.

7. CONSOMMATIONS PRIVEES :

Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, électricité, radio, télévision, combustibles ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.

8. PROVISIONS :

Chaque mois, le preneur paiera avec son loyer une somme de 65 €. Ce montant est destiné à servir de provisions les consommations d'eau, de chauffage, d'eau chaude des parties privées et les charges communes. Le montant de cette provision pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il tiendra compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible. Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

9. INDEXATION :

Conformément à l'article 1728 bis C.C., le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant la demande. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante : Loyer de base x indice nouveau

indice de base

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4.

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail. 102.42 (base 2013 = 100)

L'indice nouveau sera celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

10. CHARGES COMMUNES :

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative) : la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien et d'assurance des appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les frais d'entretien des fosses septiques et les dégraisseurs. Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir). A défaut d'accord ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur. Les réparations aux parties à usage commun rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportés par le preneur, au prorata de la quote-part incombant aux lieux loués.

CLAUSES GENERALES

11. ENTRETIEN :

Le preneur assurera l'entretien et la garde des biens loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, il fera, au moins une fois l'an, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau et détartrer le chauffe-eau. Il fera ramoner les cheminées. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existant dans l'immeuble (chaque année pour le chauffage au mazout). Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure. Il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à sa porte palière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, parlophone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Si les lieux sont équipés d'appareils électro-ménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

12. RECOURS :

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil. Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toutes indemnités pour nuisance dans son occupation. En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne représentant pas un caractère d'urgence absolue.

13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure qu'avec l'accord écrit du bailleur.

14. IMPOTS

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

15. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile – en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre – étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique. Il devra en outre produire la police et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

16. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquements à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

17. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

18. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc., dans l'appartement loué, pour quelque cause que ce soit.

19. AFFICHAGE – VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement 3 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

20. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur. Il s'engage enfin à respecter les modifications apportées au règlement d'ordre intérieur. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez le propriétaire. En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun, et à ne pas créer de bruits dérangeant les autres occupants.

21. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. La sous-location totale ou partielle sans l'accord écrit et préalable du bailleur est interdite.

22. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit de bailleur, un intérêt de 1% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

23. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre, augmentée de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

24. SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit.

25. ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait par les présentes élections de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs. Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

26. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du bailleur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

27. CERTIFICAT PEB :

Le preneur reconnaît avoir reçu copie du certificat PEB et en faire son affaire personnelle.

Fait à Namur, en quatre exemplaires, dont trois remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur.

Le 09/02/2016

Enregistré à Namur Divers

Le(s) bailleur(s)

Le 15/01/2016

Le(s) preneur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention

Signature(s) précédée de la mention

« Lu et approuvé »

Vol.: 58 Fol.: 4 Case: 455

« Lu et approuvé »

lu et approuvé

Rôles Renvois.....

lu et approuvé

Reçu la somme de :

Annexes : Nouvelles réglementations des baux

ANNEXE 1 – Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Article 1 – Pour l'application du présent arrêté on entend par : logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble affecté à la résidence principale du preneur; pièce d'habitation : partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Article 2 – Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel. La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vaste pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative. Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

A.

D.

Article 3 – Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

Article 4 – Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieurs, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers pouvant mettre en danger la santé.

Article 5 – Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12^{ème} de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau. Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher. Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

Article 6 – Le logement doit disposer au moins :

- 1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit;
- 2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;
- 3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :
 - a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;
 - b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;
 - c) les toilettes sont accessibles par les parties communes;
- 4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;
- 5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci;
- 6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement. Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Article 7 – Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voir publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation des personnes. Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

ANNEXE 2 – Annexe à l'Arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil – baux à loyer relatifs aux logements en région wallonne

Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer

Selon le Code wallon du logement, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers

Par ailleurs, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure «La loi sur les loyers», éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive.

Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.

Une règle supplétive est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) Bail écrit obligatoire

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement voir point 3).

3) En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

3) Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est une formalité obligatoire qui incombe au bailleur. Cette formalité implique que le contrat – ainsi que la description du lieu – doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au bureau d'enregistrement du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique «Service public fédéral des Finances - Enregistrement».

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les deux mois de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1^{er} juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis.

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois au cours duquel le préavis est donné.

b. Bail de 9 ans

i. Généralités

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

- * un bail verbal;
- * un bail écrit sans indication de durée;
- * un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé de 6 mois au moins avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a dans trois cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit au bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif, l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure «La loi sur les loyers», éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

3) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motifs mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3)).

Si la bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1), le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

c. Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

d. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4), b.

e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit. Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à la fin de chaque triennat. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 9^e et le 6^e mois précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- 2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6^e et le 3^e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est toujours autorisée dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité. L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure «La loi sur les loyers», éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct. Si les frais et charges ont été fixés de manière forfaitaire (par exemple : un montant fixe de 75 € par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toute fois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels.

Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, soit à charge du bailleur. Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les «réparations locatives» sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur; aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

9) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une date certaine antérieure à l'aliénation.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3)), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si la bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :

- 1) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;
- 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quand aux facultés de congé.

10) Aide juridique et assistance judiciaire

a. Aide juridique

i. Aide juridique de première ligne

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les maisons de justice et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants. Une contribution modeste peut être demandée aux autres personnes.

ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro deo)

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

b. Assistance juridique

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les «frais de justice». Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge de paix qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.