

Contrat de bail d'appartement (Résidence principale)(Région bruxelloise)

Entre les soussignés,

M. Deraux Gabriel
domicilié à Rixensart 33 rue du Montmorency
1330 tél 0476665248
dénommé le "bailleur"

et

M. Leveque Claude
domicilié à A. Louis LEMOTTE 7a
1050 Bruxelles tél 0488341930
dénommé le "preneur".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1 : Objet

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un appartement situé au étage de l'immeuble sis à

flat 407 bis Greenwood ch de Waterloo
815

et comprenant (énumérer les pièces):

flat, s. s. bain,

Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués, les recevoir en bon état d'entretien, de sécurité et d'habitabilité, et en faire sa résidence principale.

Article 2 : Durée (biffer le a) ou le b))

a) La présent bail est réputé conclu pour 9 années.

Il prendra cours le 22/10/2014

et finira de plein droit le moyennant un congé notifié par le bailleur ou le preneur, par lettre recommandée, au moins six mois avant l'échéance. Si le congé n'est pas notifié dans ce délai, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.

b) Par dérogation au paragraphe précédent, si les parties le souhaitent, le présent bail peut être conclu pour une période d'une durée maximale de 5 mois, soit du 22/10/2014

au 23/03/2015

Dans ce cas, l'art. 3 du bail ne sera pas d'application. Ce bail de courte durée prendra fin par un congé donné par le bailleur ou le preneur au moins trois mois avant l'expiration de ce bail. A défaut d'un congé donné dans ce délai, ou si le preneur continue à occuper les lieux au delà de cette période, le bail en cours est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de conclusion du bail initial de courte durée: dans ce cas l'art. 3 du bail reste d'application.

Article 3: Fin du bail.

a) Possibilités pour le bailleur de résilier le bail:

1) A tout moment, en donnant un congé de six mois à l'avance, s'il veut occuper le bien personnellement et effectivement ou le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ascendants, conjoint, et collatéraux jusqu'au 3ème degré. Le congé mentionnera l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

- Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action en nullité doit être intentée par le preneur à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis. - Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

2) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur;
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

- Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. A la demande du preneur, le bailleur est tenu de communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

3) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

b) Possibilité pour le preneur de résilier le bail:

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité.

Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément à l'art. 3 du présent bail, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

Article 4: Paiement du loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de cinq cents (cinq cents (500)) EUR que le preneur est tenu à payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 5 de chaque mois au plus tard.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n°

BE80 00 1000 2135 77 ouvert auprès de Dexia Banque au nom de M. Devau x Sadrick

Article 5: Révision du loyer et des charges.

- Entre le 9ème et le 6ème mois précédant l'expiration de chaque triennat les parties peuvent convenir de la révision du loyer. A défaut d'accord, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, 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 peut aussi accorder une hausse de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au moins du loyer exigible en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.
- L'action en justice ne peut être intentée qu'entre le 6ème et le 3ème mois précédant l'expiration du triennat en cours.
- Le loyer révisé sera appliqué à compter du premier jour du triennat suivant celui qui expire.
- Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au Juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Article 6: Indexation.

Le loyer de base est rattaché à l'indice santé. L'indexation sera calculée à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, suivant la formule

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

L'indice de départ est l'indice du mois qui précède celui où le contrat a été conclu. Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indexation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Article 7: Garantie.

Le preneur versera à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, une somme d'argent qui ne pourra pas excéder un montant équivalent à deux mois de loyer. Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert auprès de Dexia Banque; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur. Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Article 8: Impôts.

A l'exception du précompte immobilier qui sera supporté par le bailleur, les autres taxes ou impôts mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Province, la région ou la Commune sont à charge du locataire.

Article 9: Charges.

- Charges communes**
Le locataire supportera la quote-part du bien loué dans les charges communes, comprenant :
 - les frais d'eau, de gaz et d'électricité des parts communes;
 - les frais de concierge et de syndic;
 - les frais de maintien et de réparation des pièces et des équipements communs, y compris les élévateurs et équipements techniques.La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic. Le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais d'un montant de 50 EUR/mois.

acompte (cinquante)

Le décompte se fera une fois par année sur base des charges réelles.

Le montant de la provision pourra être annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé ou sur base de l'évolution prévisible des dépenses.

b) Eau, gaz, électricité

Le preneur supporte les frais de sa consommation personnelle, ainsi que les frais d'abonnement, de placement, de remplacement et de maintien des compteurs.

Le preneur fera les démarches nécessaires auprès des sociétés distributrices pour faire inscrire les compteurs à son nom.

S'il n'y a pas de compteurs individuels d'eau, de gaz ou d'électricité, le preneur interviendra dans la consommation totale à concurrence

de EUR/mois.

Si l'appartement bénéficie d'un système collectif de chauffage et d'eau chaude, la consommation y afférente sera divisée par le bailleur, son représentant ou le syndic. Le décompte se fera sur base de la lecture des calorimètres ou selon des coefficients fixes. Le preneur devra donner accès aux calorimètres pour la lecture de ceux-ci au jour et à l'heure qui lui seront indiqués à cet effet.

Le preneur versera en même temps que son loyer une provision destinée à couvrir ces frais d'un montant de

..... EUR/mois.

Le décompte se fera une fois par année sur base des charges réelles. Le montant de la provision pourra être annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé ou sur base de l'évolution prévisible des dépenses.

Article 10: Assurance.

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Il s'engage à en fournir la preuve à toute demande du bailleur. Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article 11 : Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens.

- Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, des ascenseurs.
- En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.
- Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.
- Sont à charge du preneur, toutes les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.
- Sont à charge du preneur:
 - le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués; le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré;
 - le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées;
 - le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, et notamment les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge;
 - la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel;
 - le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage;
 - la vidange de la fosse septique;
 - l'entretien du jardin.
- Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué. Il s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins.
- Le preneur veillera à ce qu'aucun objet lui appartenant ne soit déposé dans les parties communes de l'immeuble; il s'engage à ne pas garder des animaux susceptibles de nuire au voisinage ou de causer des dégâts.
- Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite.
- Le preneur est tenu de respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution.

Ces documents font partie intégrante de cette convention et le preneur déclare en avoir pris connaissance.

- j) Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles p.e. parce que le bailleur est l'unique propriétaire du bâtiment, le preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant qu'il s'applique de la même manière aux occupants se trouvant dans les mêmes circonstances et qu'il ait été rédigé de bonne foi.

Article 12 : Etat des lieux d'entrée et de sortie.

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. A défaut d'accord le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois ou de quinze jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux.

Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs. L'état des lieux à l'entrée du bail sera annexé à la présente et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et à les restituer tels lors de son départ.

Article 13: Destination des lieux.

Le preneur déclare louer le bien à usage privé. Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 14: Election de domicile.

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Article 15: Expropriation.

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Article 16: Vente de l'appartement.

- a) Si le bail a date certaine avant la vente, le nouveau propriétaire ne pourra mettre fin au bail que dans les cas et conditions prévues par l'art. 3 du bail, à dater de la passation de l'acte authentique de vente.
- b) Si le bail n'a pas date certaine, et si le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au bail dans les cas prévus par l'article 3 du bail, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de l'acte notarié de vente.

Article 17 : Affichage et visite des lieux.

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 3 fois par semaine, 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord. Le bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

Article 18: Enregistrement.

En vertu de l'article 5 bis de la loi concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur, le bailleur prendra en charge l'enregistrement du présent bail.

Article 19: Obligations solidaires.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayants-droits.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil. Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi.

Article 20 : Annexes

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.

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 situés en région bruxelloise.

Annexe 3 : (à joindre par les parties) Etat des lieux.

Clauses annexes:

Fait en triple à (lieu) *Uccle*

le (date) *22/10/2014* en autant d'exemplaires que de parties, plus un exemplaire destiné à l'enregistrement

Le bailleur,

Le preneur,

*- reçu
cinq loyers et acompte charges
en espèces le 22/10/2014.
ML*

*- reçu
mille euros
en abt. de versement
sur un compte de garantie locative.
ML*

Annexe 1 :

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

Article 1er. Pour l'application du présent arrêté on entend par :

- logement : un bien immobilier ou partie d'immobilier bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur;
- pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Art. 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 vastes 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.

Art. 3. Le bien immobilier 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.

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

Art. 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 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.

Art. 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.

Art. 7. Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie 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 rapide et facile 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.

Art. 8. Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Annexe 2 :

ANNEXE A L'ARRÊTE ROYAL DU 4 MAI 2007 PRIS EN EXECUTION DE L'ARTICLE 11bis, DU LIVRE III, TITRE VIII, CHAPITRE II, SECTION II, DU CODE CIVIL

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUÉS EN RÉGION BRUXELLOISE

I. Législation régionale bruxelloise relative aux baux à loyer

Selon le Code bruxellois du logement, les logements situés en région bruxelloise doivent respecter les exigences suivantes :

1° **l'exigence de sécurité élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;

2° **l'exigence de salubrité élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

3° **l'exigence d'équipement élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

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

II. 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)). 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 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 1er 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 qui suit le 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 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 du 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 et 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 motif, 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 le 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 9e et le 6e 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 6e et le 3e 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. Seul le **pré-compte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur. 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 euros 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. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges **n'ont pas été fixés de manière forfaitaire**, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. 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, sont 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 le 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 moins de 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 quant 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 est 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.

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 judiciaire

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.