

BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés :

dénommés « le bailleur »,

et :

dénommée « 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 non meublé, au 4^e étage d'un immeuble situé 193, avenue Louise à 1050 Bruxelles

comprenant : hall, toilette, living, cuisine super équipée, salle de bains, chambre, bureau, terrasse et cave

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité conformément à l'arrêté royal du 8 juillet 1997 ci-annexé.

ARTICLE 2. - DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de **9 ans** prenant cours le **1er juin 2016 (remise des clés effective le 23 mai 2016)**.

Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales.

Clause de rupture :

- Si le preneur veut renoncer au bail, il aura la faculté de le faire moyennant préavis de trois mois. En outre, il paiera une indemnité de relocation de trois, deux ou un mois de loyer, si le départ a lieu respectivement durant la première, la deuxième ou la troisième année d'occupation. De plus, en cas de départ anticipé, le preneur supportera l'intégralité de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 3. - PAIEMENT DU LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **huit cents euros (800€)**, que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le **1er de chaque mois**.

Ce loyer sera payé exclusivement par le compte du preneur, par ordre permanent.

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

ARTICLE 4. - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice (indice santé publié au Moniteur belge).

A chaque anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante :

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

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3.

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

L'indice (santé) de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c'est-à-dire l'indice du mois d'avril 2016 (103.53 - base 2013).

ARTICLE 5. - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

a) Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement loué, sur base des relevés du syndic ou du bailleur.

Ces charges comprennent toutes les dépenses d'entretien de l'immeuble, ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants, c'est-à-dire notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- le coût des consommations et les frais d'entretien de l'immeuble et des installations et appareils communs tels que les ascenseurs, le chauffage central, le conditionnement d'air, la distribution d'eau chaude, les ouvre-portes, parlophones, l'éclairage des communs, le matériel de protection contre l'incendie, le nettoyage des canalisations d'évacuations des eaux usées;
- le coût de l'entretien des jardins communs et du matériel de jardinage;
- les émoluments, salaires, charges sociales et assurances du concierge, de la gérance et du personnel d'entretien des parties communes.

Sont à charge du bailleur les travaux au gros œuvre et les grosses réparations.

Si le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec les autres occupants de l'immeuble, le palier de son étage et l'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez de chaussée : le hall d'entrée et le trottoir).

A défaut d'accord ou en cas de réclamation justifiée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

S'il n'existe pas de compteurs particuliers pour certains services collectifs, le preneur paiera une quote-part forfaitaire des dépenses totales de ces services.

ARTICLE 6. - CHARGES PARTICULIERES DE L'APPARTEMENT

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur, ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices. Pour ces charges, le preneur paiera à leur échéance, les relevés des sociétés ou régies concernées.

AVANT SA SORTIE, le preneur justifiera du paiement des charges reprises aux articles 5, 6 et 7.

ARTICLE 7. - IMPOTS

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur. Si le bien n'est pas affecté au logement principal du preneur, le précompte immobilier est à charge du preneur.

ARTICLE 8. - PROVISIONS POUR CHARGES

Pour les charges mentionnées aux articles 5 et 7 ci-dessus, qui lui incombent, le preneur versera avec ses loyers et à leur échéance une provision de charges de *cent cinquante euros (150€) (provisions de chauffage, d'eau chaude et communs de l'immeuble)*.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. Il pourra examiner, sans déplacement des pièces, les documents justificatifs.

A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, les provisions ultérieures seront rajustées sur base des charges réelles.

ARTICLE 9. - GARANTIE

1. Objet

Le preneur affecte une somme de *mille six cents euros (1.600€)*, à la garantie de l'exécution de ses obligations. Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges.

2. Mode de Constitution

2.1. Compte bloqué

Le preneur place la somme susdite, dans les formes et sous les conditions d'application légales sur un compte auprès de **BNP Paribas** ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique.

Cette garantie ne peut être supérieure à l'équivalent de deux mois de loyer.

3. Indexation

A l'expiration de chaque triennat, la garantie sera adaptée pour correspondre à deux mois de loyer dû au moment de cette adaptation.

ARTICLE 10. - ASSURANCES, ACCIDENTS, RESPONSABILITES, REPARATIONS ET ENTRETIEN

- a) Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir dans les trente jours de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance.
- b) Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours.
- c) Sont à charge du preneur, les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur entraînant la responsabilité du preneur. Sont à charge du preneur le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées privatives, des foyers à combustible liquide ou solide, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des volets ou dispositifs similaires et de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, les installations de sonnerie.
Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installations détériorées pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.
Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.
Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais de preneur.
- d) Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients et dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.
Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.
- e) Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté.

ARTICLE 11. - MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité au bailleur.

A défaut d'accord écrit, le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

ARTICLE 12. - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux détaillé et éventuellement un inventaire du mobilier sera établi à frais commun avant l'entrée du preneur et sera annexé au présent contrat avant l'enregistrement.

Elles désignent, et ce de manière irrévocable, **Monsieur Meganck Jérôme (0475/95.36.52)** en qualité d'expert(s) pour cette mission. Pour l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné un expert au plus tard trente jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un appartement non meublé et avant la remise des clés.

L'expert ou les parties :

- relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie.
 - détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du preneur et ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.
- Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert ou des experts choisi(s) par les parties les liera définitivement sans appel ni opposition.

ARTICLE 13. - DESTINATION DES LIEUX

Le preneur déclare louer le bien à usage de : **résidence principale**

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 et préalable du bailleur.

Si le preneur affecte en tout ou en partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur. L'indemnité due par le preneur au bailleur de ce chef sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui au cours duquel le bailleur aura adressé sa demande de paiement au preneur. 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 - ETAT CIVIL

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

Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, etc. et de tout changement de domicile d'un des conjoints.

S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

ARTICLE 15. - EXPROPRIATION - RESILIATION

- a) En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.
- b) En cas de résiliation ou de résolution du fait du preneur, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité de relocation.

ARTICLE 16. - AFFICHAGE ET VISITES

En cas de mise en vente de l'appartement ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

ARTICLE 17. - REGLEMENT - JOUISSANCE - ANIMAUX

Le preneur s'engage respecter le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez *le bailleur*.

Il occupera les lieux en bon père de famille.

Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

ARTICLE 18. - ENREGISTREMENT - OBLIGATIONS SOLIDAIRES

Le bailleur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement dans les deux mois des présentes et en supportera le coût.

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

ARTICLE 19. - APPLICATION DES LOIS

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

ARTICLE 20. - CLAUSES DIVERSES

Le preneur remet ce jour au bailleur la somme de *neuf cent cinquante euros (950€)* équivalente au premier mois de loyer et charges.

Le preneur est autorisé à repeindre l'appartement à ses frais à condition de rester dans des tons neutres.

Le preneur est autorisé à faire enlever à ses frais le bidet de la salle de bain.

Le bailleur fera enlever le lave-vaisselle présent dans la cuisine.

Le preneur respectera scrupuleusement les endroits adéquats pour le placement des luminaires au plafond vu que le système de chauffage passe dans le plafond. Le preneur n'effectuera aucun percement dans les carrelages, ni ne collera des adhésives. Il préservera les meubles de cuisine en évitant d'y poser des objets très chauds sans précautions.

Fait à Bruxelles, le 18 mai 2016 en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elles déclarant en avoir reçu un.

Le bailleur,

Le preneur,

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 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 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.

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 1/12ème 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 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

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.

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 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 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 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. Seul le **précompte 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.

