

# BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

---

**A. Bailleur : Dejonghe Koen**

**Domicilié : Place Saint Job 40 à 1180 Uccle**

**Tél : 02/374.08.86**

ET

**B. Preneur : Mr humblet De Buisseret De Buyle Geoffroy Marc R**

**Domicilié : Rue Marcq 13 à 1000 Bruxelles**

**Tél : 0470/17.76.12 / 0477 295720**

**Garante : Mme Martinello Claude Suzanne R (Maman)**

Obligés solidairement et indivisiblement

EST CONVENU CE QUI SUIT :

## **Article 1<sup>er</sup>. Objet du contrat**

Le Bailleur donne en location au Preneur, qui accepte, le studio situé au 4<sup>ème</sup> étage du bâtiment, situé au Parvis Saint-Henri 34 à 1200 Woluwé Saint-Lambert, comprenant un séjour avec cuisine et un coin pour dormir avec placards - une salle de bains avec WC.

Les parties ont constaté de manière contradictoire l'état du bien loué dans un état des lieux et elles reconnaissent que celui-ci répond aux exigences en termes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité telle que reprises en annexe du présent contrat.

## **Article 2. Résidence principale**

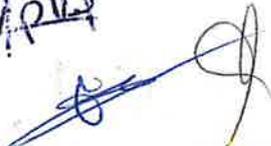
Le présent bail locatif porte sur un logement que le preneur et sa famille utiliseront comme résidence principale. Il est interdit au preneur de destiner une partie de l'habitation à l'exercice d'un commerce ou d'un métier ou d'une quelconque autre activité professionnelle. Le preneur ne déclarera pas les loyers comme frais professionnels. Il est interdit au preneur d'octroyer le gîte à des personnes qui ne font pas partie de sa famille, sauf accord écrit préalable du Bailleur.

En aucun cas le preneur ne modifiera cette destination et il ne se basera pas non plus sur l'autorisation tacite en la matière du bailleur.

## **Article 3. Durée**

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans, qui prend cours le 01/09/2012 et se termine le 31 août 2015.

Le bail sera uniquement résilié moyennant un préavis remis par l'une des parties par courrier recommandé, aux plus tard trois mois avant l'échéance de la période de 3 ans, à partir de la date de signature du bail.

*APLW*  


Le bail peut uniquement être prolongé à une reprise, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale du loyer ne dépasse trois ans.

Dans le cas où, après l'échéance du bail, le preneur continue d'occuper le bien sans opposition de la part du bailleur, à défaut d'un préavis remis à temps, le bail est alors converti en bail standard de neuf ans, à partir de la date à laquelle le bail initial de courte durée a pris effet.

#### **Article 4. Loyer**

Le loyer s'élève à 425 EUR (tout est compris dans les 425€ c'est-à-dire les charges, il n'y a AUCUNS décompte à faire à la fin de l'année!!!) par mois et est payable totalement par avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois. Ce montant ne comprend pas les provisions pour frais et charges.

Sauf directives contraires du Bailleur, le loyer sera payé par versement ou par virement du montant sur le numéro de compte 280051405387 du bailleur auprès de BNP Paribas Fortis. Tous les montants dus par le Preneur qui ne sont pas payés à temps, produisent de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de 1 % par mois, et un montant forfaitaire équivalant à 10 % du loyer pour frais administratifs et de recouvrement.

Le preneur déclare être informé du fait que le paiement régulier du loyer mensuel et des autres montants dus par le preneur, peuvent être considéré par le Bailleur comme un engagement essentiel de la part du preneur, sans lesquels le présent bail n'aurait pas été conclu. Il est par conséquent expressément convenu que le non-respect de cet engagement doit être considéré comme un manquement contractuel grave, qui peut justifier la résiliation du bail.

#### **Article 5. Indexation**

Le loyer convenu ci-dessus est lié à « l'indice de santé publique » conformément à l'article 1728bis du Code civil et sera adapté suivant la formule :

$$\text{Loyer indexé} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice initial}}$$

Le loyer de base est le loyer mentionné dans le présent contrat.

Le nouvel indice sera l'indice de santé publique du mois qui précède celui de l'indexation du loyer. L'indice initial est l'indice du mois qui précède celui de la signature du présent contrat, à savoir Juillet 2012.

L'indexation du loyer se fait au plus tôt chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, à savoir le 1<sup>er</sup> Septembre.

C'est l'indexation qui doit expressément être demandée par la partie concernée.

Une demande tardive aura un effet rétroactif de trois mois.

Dans le cas où l'utilisation de l'indice de santé publique n'est plus légalement obligatoire, l'indexation du loyer se fera sur la base de l'indice des prix à la consommation.

#### **Article 6. Révision du loyer**

Entre le neuvième et le sixième mois avant l'échéance de la première ou de la deuxième période triennale, le Preneur et le Bailleur peuvent convenir de revoir le montant du loyer.

Lorsque le Preneur et le Bailleur ne parviennent pas à un accord, ils ont le droit avant l'échéance de la période triennale de demander une révision du loyer au juge de paix:

– le Bailleur ou le Preneur, lorsqu'il démontre que la valeur locative normale du bien loué suite à de nouvelles circonstances a augmenté ou diminué d'au moins 20 % par rapport au loyer dû au moment de l'introduction de la demande ;

– le Bailleur, lorsqu'il démontre que la valeur locative normale du bien loué a augmenté d'au moins 10 % par rapport au loyer dû au moment de l'introduction de la demande, suite à des travaux qui ont été réalisés à ses frais dans le bien loué.

### **Article 7. Garantie locative**

Afin de s'assurer du respect par le Preneur de ses engagements qui découlent du présent contrat locatif, le Preneur est tenu d'établir une garantie d'un montant de <750€>. Le compte de garantie ne peut être utilisé, ni pour la somme principale ni pour les intérêts, ni au profit du Bailleur ni du Preneur, sauf sur présentation soit d'un accord écrit, rédigé après la résiliation du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Cette garantie est fixée sous la forme suivante :

- le Preneur dépose sur un compte individuel bloqué à son nom un montant qui ne peut dépasser le montant de deux mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au bénéfice du Preneur et le Bailleur acquiert un privilège sur les actifs de ce compte pour toute créance consécutive au non-respect total ou partiel des obligations du Preneur.

### **Article 8. Impôts et taxes**

Tous les impôts et taxes des autorités communales, provinciales, régionales et fédérales ou tous autres pouvoirs publics, à l'exception du précompte immobilier, qui grèvera à présent ou ultérieurement le bien loué, sont à la charge du Preneur en proportion du montant de son loyer et de la durée de son occupation.

### **Article 9. Etat des lieux**

Préalablement à l'occupation du bien loué, ou pendant le premier mois d'occupation, le Preneur et le Bailleur dresseront de manière contradictoire et à frais partagés un " état des lieux d'entrée" détaillé.

Celui-ci fera en tant que tel partie intégrante du bail et sera enregistré avec ce même bail. Le Preneur reconnaît avoir reçu le bien loué en bon état d'entretien et ne pas avoir remarqué d'autres défauts visibles que ceux qui sont mentionnés dans l'état des lieux d'entrée. Le Preneur reconnaît également que le bien loué répond aux exigences en matière de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité.

Dans le cas où des modifications importantes sont apportées au bien loué après la réalisation de l'état des lieux d'entrée du Preneur, chacune des parties peut exiger la réalisation d'un supplément d'état des lieux d'entrée, contradictoire et à frais partagés.

À l'échéance du présent bail, le Preneur restituera le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu en vertu de l'état des lieux d'entrée. Au plus tard endéans les cinq jours ouvrables qui suivent le départ du bien loué, un état des lieux de sortie détaillé est rédigé de manière contradictoire entre les parties et à frais partagés.

### **Article 10. Entretien et réparations**

Le Preneur s'engage à entretenir correctement le bien loué et à le restituer à la fin de la période du bail dans l'état conforme à l'état des lieux.

Le Preneur s'engage à faire effectuer toutes les réparations qui sont à charge du Preneur en vertu de la loi ou des usages en la matière. Il effectuera également les autres réparations, pour autant que celles-ci ont été provoquées par sa propre faute ou par la faute d'une personne, d'un animal ou d'un objet pour lequel il a la responsabilité. Le Bailleur est exclusivement tenu de réaliser les importantes réparations au niveau du bâtiment. Sous peine de dommages et intérêts, le Preneur avertira immédiatement le Bailleur par courrier recommandé de chaque dommage dont la réparation serait à la charge du Bailleur.

En outre, le Preneur permettra au Bailleur et/ou à son représentant d'examiner chaque dommage et éventuellement de faire exécuter les travaux nécessaires. Même si les travaux

AP/AD  
LSC

de réparations réalisées par le Bailleur prennent plus de 40 jours, ceux-ci ne peuvent donner lieu à des dommages et intérêts pour le Preneur.

#### **Article 11. Transfert de la location et sous-location**

Il est interdit au Preneur de transférer le bail sans l'autorisation préalable écrite du Bailleur. En aucun cas, le Preneur ne peut se baser sur l'accord tacite du Bailleur. Il est également interdit au Preneur de sous-louer le bien partiellement, sans l'autorisation préalable écrite du Bailleur et uniquement à condition qu'il continue d'exploiter le reste du bien loué comme résidence principale. La durée de la sous-location ne dépassera jamais la durée du bail principal.

#### **Article 12. Frais et charges**

La consommation d'eau, d'électricité, de mazout, de gaz, de télédistribution, de téléphone et autre, ainsi que la location et les frais des conteurs et des appareils, comme l'abonnement, la pose, l'installation ou le remplacement lors du relevé des compteurs, sont à la charge du Preneur et doivent être contracté par ses soins.

Le Preneur paie les frais et charges communes liées à la copropriété, pour autant que ceux-ci peuvent être établis à la charge du Preneur conformément au règlement légal normal. Les frais administratifs et les honoraires du syndic n'en font pas partie. En guise de couverture des frais et des charges, le Preneur paiera une provision mensuelle de 0EUR. Cette somme est calculée et adaptée en fonction du décompte de l'année précédente.

*En cas de copropriété forcée:* le Bailleur informe le Preneur par le présent contrat de l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires. Les modifications du règlement et les décisions futures de l'assemblée générale sont contraignantes pour le Preneur à partir du moment où il en est informé par le syndic.

*En cas de copropriété simple:* le Preneur est tenu de respecter le règlement d'ordre intérieur qui est attaché au présent contrat locatif ou qui sera rédigé et distribuée ultérieurement, pour autant que ce règlement – dans ce dernier cas – soit également applicable pour les habitants ou au sein des catégories d'habitants et comprennent les obligations qui font partie des tâches d'un bon père de famille. L'obligation du Preneur de jouir du bien loué en bon père de famille est également applicable aux parties communes ou aux annexes du bâtiment dont le bien loué fait partie.

#### **Article 13. Assurances**

Pendant toute la durée du présent bail, le Preneur contractera une assurance incendie pour la valeur totale de construction du bien loué (y compris dégâts des eaux et tempête), qui couvre également sa responsabilité en tant que Preneur et tous les risques locatifs annexes à un incendie tels que les dégâts des eaux et le bris de vitres. Le recours des tiers doit également être assuré. Le Preneur remettra dans le mois qui suit la signature du présent bail, une copie de la police d'assurance et de la preuve de paiement des primes d'assurance.

Dans le cas où il existe une police commune, le Preneur est tenu d'en payer sa part, nonobstant l'obligation de faire assurer à ses frais une couverture complémentaire éventuelle dans le cas où ceci s'avérerait nécessaire.

#### **Article 14. Modifications au bien loué**

Le Preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur ou l'autorisation du juge de paix.

Si le Preneur modifie malgré tout le bien, sans avoir obtenu cette autorisation, le Bailleur peut, à la fin du bail, soit accepter le bien tel quel dans son nouvel état, sans être redevable

d'aucune indemnité compensatoire au Preneur, soit exiger de ce dernier qu'il remette le bien dans son état original à ses propres frais.

Si des modifications ont été effectuées avec l'autorisation du Bailleur, elles reviennent alors de plein droit au Bailleur à la fin du bail. Il ne devra pour cela payer aucune compensation.

Dans le cas où les travaux que le Preneur a fait réaliser, avec l'autorisation du Bailleur, donnent lieu à la rédaction d'un dossier des interventions ultérieures, le Preneur doit en assumer en tant que maître de l'ouvrage toutes les obligations légales en la matière, à ses frais, et remettre au Bailleur le dossier des interventions ultérieures rédigé en rapport avec ces travaux. Si un dossier des interventions ultérieures a été rédigé pour le bien loué, le Bailleur s'engage également à le mettre à disposition du Preneur à la première demande.

#### **Article 15. Affichage – visite - contrôle par le Bailleur**

Le Preneur autorisera pendant chaque période de préavis, ainsi qu'en cas de vente du bien loué, l'affichage d'un avis de location ou de vente qui sera opposée à l'endroit le plus visible par le Bailleur, et que le Bailleur, où le tiers mandaté à cet effet, puisse visiter le bien loué avec les candidats locataires ou les candidats acheteurs, et ce, deux fois par semaine pendant trois heures consécutives, à définir en concertation.

Ce qui précède s'applique également en cas de vente du bien, même lorsque la vente a lieu plus de trois mois avant la fin du bail.

Le Preneur s'engage à collaborer avec le Bailleur dans le cas de travaux qui sont à charge du Bailleur, en ce qui concerne l'accès aux locaux loués. Le Bailleur peut également convenir avec le Preneur d'un schéma de contrôle de la bonne exécution des engagements du Preneur ou de faire visiter le bien à un agent immobilier professionnel, un agent, un courtier, un entrepreneur, un architecte etc. il convient toutefois à cet effet de tenir compte de la vie privée du Preneur et cette faculté doit être exercée de bonne foi et avec la plus grande circonspection.

#### **Article 16. L'expropriation**

Dans le cas d'une expropriation du bien loué, le Bailleur en informera le Preneur, de sorte que le Preneur puisse faire valoir ses droits vis-à-vis de l'autorité expropriante, sans toutefois porter préjudice aux droits de dédommagement du Bailleur. En aucun cas le Preneur ne pourra exiger du Bailleur une quelconque indemnité sur la base d'une expropriation.

#### **Article 17. Solidarité**

Les locataires et leurs héritiers ou ayant droits à quelque titre que ce soit, sont solidairement et intégralement tenus en ce qui concerne la réalisation du présent bail.

#### **Article 18. Election de domicile - État civil**

Tant pour la durée du présent bail que pour toutes les conséquences du bail par la suite, le Preneur élit domicile dans le bien loué, sauf si lors de son départ, il notifie un nouveau domicile au Bailleur, qui doit obligatoirement se situer en Belgique.

Dans le cas où l'État civil du Preneur est modifié, par exemple suite à un mariage, il est tenu d'en informer immédiatement le Bailleur.

#### **Article 19. Enregistrement**

L'enregistrement d'un contrat de bail, qui est exclusivement destiné au logement d'une famille ou d'une personne, doit être effectué par le Bailleur dans un délai de deux mois à partir du jour de la signature du bail.

Le bail locatif est établi en quatre exemplaires. Trois d'entre eux sont remis au Bailleur, l'un d'entre eux est remis au Preneur à la signature du bail. Le Bailleur déposera trois exemplaires du bail locatif au bureau d'enregistrement, dont 2 lui seront remis dotés de la mention de l'enregistrement. L'un de ces exemplaires doit être transmis par le Bailleur au



Preneur. Si, suite à une modification de la législation ou à un retard dans l'enregistrement, des frais étaient malgré tout liés à cet enregistrement, ceux-ci seraient alors à la charge du Bailleur.

Dans le cas où le bail a été conclu pour neuf ans, ou dans le cas où un bail de neuf ans serait constaté de fait le Bailleur est informé qu'à défaut d'un enregistrement à temps, le Preneur est habilité à résilier le bail sans devoir respecter le délai de préavis d'usage de trois mois, et sans indemnité de préavis.

### Article 20. Milieu

Le Bailleur déclare qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration autorisant son exploitation; il produira un certificat d'étanchéité.

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

Fait en quatre exemplaires à Laeken

le 20 Août 2012.

Chacune des parties reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Le Bailleur

.....  
signature(s))

(lu et approuvé, bon pour accord)

*lu et approuvé, bon pour accord*  
*[Signature]*

Le Preneur

HUMBLET DE BOISSENET DE BRUYE

.....  
(signature(s))

GEOFFROY

*APK*

*Se garant: M. Claude Martreille*  
*[Signature]*

Enregistré, trois... rôle(s) ..... renvoi(s)

au 6ème bureau de l'Enregistrement de BRUXELLES

voies bis 517 bis ..... 41 ..... case 1219...

Reçu: GRATUIT le 23/09/2012

L'inspecteur principal,

*[Signature]*

**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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> 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.