



**Informations relatives à l'identification du document:**

Type de document: CONTRAT DE BAIL - HABITATION  
Identifiant du document: 2017060900005479232  
Référence enregistrement: 2017G2462SP0000000000173460  
Identifiant de traçabilité:

**Bureau de l'enregistrement compétent:**

G24 - 1er Bureau de l'enregistrement spécial Bruxelles  
Rue de la Régence 54 - 1000 Bruxelles  
0257/742 90  
0257/963 83  
rzs.j.enr.spec.bruxelles1@minfin.fed.be

**Données du contrat:**

Bailleur: [REDACTED]  
Preneur: [REDACTED]  
Situation du bien: 1140 Evere  
avenue Henry Dunant 70  
Date de début du bail: 18/04/2017  
Durée: 36 mois  
Loyer - Charges: 1000.00 euro/mois - 100.00 euro/mois  
Date de signature: 07/04/2017

**Informations techniques:**

Projet: MYRENT-Baux et états des lieux  
Application: MYRENT\_D2D  
Version: V2



# TREVI

WWW.TREVI.BE

TREVI EST

SIEGE D'EXPLOITATION  
EXPLOITATIE ZETEL  
AV. DE BROQUEVILLE 158  
BRUXELLES 1200 BRUSSEL  
TEL ✆ 32 2 733 77 77  
FAX ✆ 32 2 770 83 73  
MAIL INFO@TREVI.BE

NOS BUREAUX A BRUXELLES  
ONZE KANTOREN IN BRUSSEL

RUE J. HAZARDSTRAAT  
BRUXELLES 1180 BRUSSEL  
AV. DE LIMBURGSTIRUMLAAN  
1780 WEMMEL  
CH. DE WATERLOOSESTEENWEG  
1640 RHODE SAINT GENÈSE  
1640 SINT GENESIUS RODE

SIEGE SOCIAL  
MAATSCHAPPELIJKE ZETEL  
TREVIA S.A./Z.N.V.  
RUE J. HAZARDSTRAAT 35  
BRUXELLES 1180 BRUSSEL  
E.VERLINDEN IPI 104.874  
F.DE BUEGER IPI 504.037

FORTIS BE39 2107 6145 0064  
DEXIA BE 95 0682 3790 5358  
COMPTIERS BE66 0017 7801 4343  
CROONSTRAEK BE68 0017 7901 4343

TWIBTW BE 3421 410 486 11 0000

## CONTRAT DE BAIL APPARTEMENT

ENTRE :

[REDACTED]  
N.N. : [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Soussignée de première part,  
Ci-après dénommée "le bailleur",

ET :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] 11  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Et Madar [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Soussignés de seconde part,  
Ci-après dénommés "le preneur",

### IL EST CONVENU CE QUI SUIT

#### Article 1 : objet du contrat

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte un appartement non meublé sis avenue Henry Dunant 70 boîte n°5 à 1140 Evere au 5ème étage avec cave n°D4 et garage box n°G23

comprenant : living, cuisine, arrière-cuisine, 2 chambres, salle de bains, buanderie, 2 terrasses

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et n'en demande pas de plus amples descriptions, les lieux étant loués en bon état locatif, sous réserve de l'état des lieux d'entrée qui sera dressé conformément à l'article 13 du présent bail.

**Article 2 : destination des lieux - jouissance**

Le preneur déclare louer le bien à usage de résidence principale.

Le preneur endosse toute responsabilité de toute modification de la destination ci-avant mentionnée dans tous dommages qui en résulteraient pour le bailleur et notamment en matière fiscale.

Le preneur ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec le consentement écrit du bailleur. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Il occupera le bien loué en bon père de famille.

**Article 3 : durée**

Ce bail est consenti pour un terme de **3 années** prenant cours le **18/04/2017** pour prendre fin le **17/04/2020**.

Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales et selon la loi sur les baux à loyer du 20/02/91 adaptée par la loi du 13/04/97. En cas de congé qui peut être donné à n'importe quel moment, le délais de préavis commence à courir le premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel le congé a été donné.

Le bail d'une durée égale à trois ans ou inférieure à trois ans, prendra fin moyennant un congé notifié par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, par l'une ou l'autre des parties, au moins trois (3) mois avant l'expiration de la période convenue qui prend cours à la date du bail initial. Sans congé renon donné par l'une des parties moyennant le préavis légal, le bail sera automatiquement transformé en un bail de neuf (9) ans dont le début de bail correspondra à la date initiale de prise en cours.

**Clause de rupture :**

Le preneur a la faculté de renoncer au bail moyennant préavis de trois mois par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En outre, il paiera une indemnité de rupture 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. Dans ce cas-là, le preneur paiera l'intégralité des frais pour l'état des lieux de sortie.

**Article 4 : paiement du loyer**

Le preneur est tenu de payer le loyer anticipativement, par ordre permanent, de manière à créditer le compte du bailleur au plus tard le 20 de chaque mois.

Sauf avis contraire notifié par écrit au preneur, ce dernier effectuera les paiements au compte **GEBABEBB**.

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **1.000 € (mille euros)** et payable mensuellement.

**Article 5 : retard de paiement**

En cas de retard de paiement, il est dû de plein droit un intérêt de 1% par mois sur toute somme impayée à son échéance et due en vertu des différentes obligations du présent contrat (loyer, charges etc.)

**Article 6 : indexation du loyer**

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

A la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, le loyer variera 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 fixé à l'article 4.

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

L'indice de départ : indice santé du mois qui précède le mois de la conclusion du contrat c'est-à-dire le mois de **mars 2017** soit **105,32**. - base 2013.

#### **Article 7 : garantie**

A titre de garantie de la bonne exécution des présentes, le preneur affectera une somme équivalente soit à trois mois de loyer dans le cas où la garantie est constituée sous forme de garantie bancaire soit 2 mois de loyer si les parties conviennent de bloquer la garantie sous forme d'un compte bloqué. La garantie ne pourra, en aucun cas, être affectée par le preneur au paiement du loyer ou des charges dues.

En cas de modification du loyer, la garantie sera ajustée dans le mois qui suit ladite modification.

La non production de la garantie, dûment avalisée par les parties et la banque dans un délai de 15 jours ou au plus tard à la remise des clés, rend le bail caduc.

#### Mode de constitution de la garantie

##### Compte bloqué :

Le montant de la garantie est versé sur un compte bloqué au nom du preneur et au profit du bailleur, auprès de la banque.

Les intérêts sont comptabilisés sur ledit compte. Le compte ne sera débloqué qu'après le règlement des sommes éventuellement dues par le preneur et sur base d'un document émanant :

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

#### **Article 8 : charges communes de l'immeuble**

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Restent à charge du bailleur les travaux de gros œuvre, les grosses réparations et les assurances incendies et dégâts des eaux du bâtiment.

Au cas où le nettoyage des parties communes ne serait pas effectué par un concierge ou du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage ainsi que la volée d'escaliers entre celui-ci et l'étage inférieur (hall d'entrée commun et trottoir pour le rez-de-chaussée) ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble.

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

#### **Article 9 : charges particulières de l'appartement**

Les abonnements privés aux distributions, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices.

#### **Article 10 : impôts et taxes**

Toutes les taxes mises ou à mettre par la Commune, la Province, l'Etat ou toute autorité publique sont à charge du preneur, proportionnellement à sa période d'occupation.

Le précompte immobilier est à charge du bailleur.



*forfait*

**Article 11 : provisions pour charges**

Sur base des articles 8 et 9, le preneur versera avec son loyer les provisions de charges qui lui incombent soit : **100 € (cent euros) comprenant : communs.**

**Article 12 : assurances, accidents, responsabilités, réparations et entretien**

a) une assurance couvrira pendant la durée du bail la responsabilité civile du preneur et notamment : dégâts des eaux, dégâts antennes ou satellites, incendie, etc.

Cette couverture sera non résiliable pendant la durée du bail sans accord préalable du bailleur.

b) tout sinistre dont le preneur pourrait être responsable sera signalé sans délai au bailleur. Les dégâts de toiture, zinguerie, corniches, gros œuvre, seront signalés immédiatement au bailleur.

A défaut, le preneur engage sa responsabilité personnelle. Les travaux à charge du bailleur de quelque importance que ce soit d'une durée inférieure à 40 jours seront tolérés par le preneur sans indemnités ni recours.

c) si l'activité professionnelle du preneur entraîne une augmentation de prime dans le chef du bailleur, le preneur s'engage à lui rembourser la différence sur base de la présentation des contrats.

d) le preneur veillera à l'entretien des appareils suivants :

- appareils d'eau, de gaz et d'électricité.

- installations sanitaires, parlophone.

Cette liste est non limitative.

Le bailleur prendra à sa charge la réparation et le remplacement de ces appareils uniquement dans le cas d'un vice propre ou de vétusté.

e) le preneur veillera au ramonage des cheminées utilisées, au remplacement des vitres et des glaces détériorées.

f) le preneur préservera du gel les canalisations d'eau et de chauffage et veillera au débouchage éventuel des canalisations sanitaires.

g) le preneur veillera à l'entretien des revêtements sols et murs ainsi que les portes-fenêtres, serrures.

h) le preneur aura à sa charge les réparations rendues nécessaires à la suite d'un vol.

i) le bailleur ne pourra être tenu comme responsable des dommages résultant de détérioration aux installations et à la destruction des installations reprises ci-dessus, sauf si, avisé du problème il n'a pas pris les mesures nécessaires pour y pallier.

**Article 13 : état des lieux**

L'immeuble est loué dans l'état où il se trouve tel qu'il est déterminé par un constat d'état des lieux et le preneur s'engage à le restituer tel à sa sortie, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'un constat des lieux sera établi avant l'entrée du preneur et à frais partagés.

- Un état des lieux sera effectué avant l'entrée locative par un expert agréé par TREVI SA.

m

gmail.com

Les parties le désignent dès à présent pour dresser l'état des lieux de sortie.  
Dans l'impossibilité de le désigner, les parties confieront cette mission à un expert agréé par les deux parties, ou à défaut, fixé par la Justice de Paix.

L'avis rendu par le ou les experts désignés par les parties liera celles-ci de manière irrévocable.

#### **Article 14 : modifications des lieux loués**

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'après accord écrit du bailleur et seront acquis à ce dernier.

Même en cas d'accord du bailleur, le preneur aura toujours l'obligation de se conformer strictement à toutes les prescriptions urbanistiques et administratives en la matière.

Il garantira le bailleur de toutes les conséquences généralement quelconques qui pourraient résulter des travaux effectués.

Sans accord préalable, le bailleur pourra, le cas échéant, exiger la remise en état initial du bien.

#### **Article 15 : élection de domicile**

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant 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 son nouveau domicile.

Si le bien loué est affecté, en tout ou en partie, au logement principal du preneur, celui-ci sera tenu d'aviser le bailleur sans retard de tout changement de son état civil notamment par mariage.

#### **Article 16 : expropriation - résiliation**

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.

En cas de résolution du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer en cours avant son départ, une indemnité équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté pour la même période de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

#### **Article 17 : affichage et visite des locaux**

En cas de mise en vente ou trois mois avant l'expiration du bail, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement et complètement deux jours par semaine, à concurrence de 3 heures consécutives ou 3 jours par semaine à raison de 2 heures consécutives par jour.

Le preneur prendra les dispositions nécessaires pour donner accès au bien loué aux heures prévues (cession des clefs, présence d'un tiers donnant l'accès, etc...)

En outre, en dehors du motif d'une mise en vente du bien loué, le bailleur ou son délégué aura accès au lieu, à convenir de commun accord, afin de vérifier le bon respect des obligations du locataire.

#### **Article 18 : règlement d'ordre intérieur - animaux**

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et à en assurer l'exécution.

Il en prendra connaissance chez le bailleur.

Le preneur ne pourra posséder d'animaux sans le consentement écrit du bailleur. Cette autorisation pourra être retirée en cas de nuisance aux autres occupants de l'immeuble (bruit, malpropreté...).

#### **Article 19 : détecteur(s) d'incendie**

2 détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ces détecteurs sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ces détecteurs sont munis d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque la batterie est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

**Article 20 : certificat performance énergétique bâtiments (PEB)**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20161017-0000359165-01-9 et se rapportant au Bien a été établi par l'expert géomètre VANCUTSEM Pascal le 17/10/2016 pour une durée de **10 ans** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au Bien :

- classe énergétique : **D-**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **42 kgCO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)**

Le Bailleur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Une copie du certificat a été remise par le Bailleur au Preneur.

**Article 21 : enregistrement - obligations solidaires**

Le bailleur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement endéans les 2 mois à dater de la signature du bail pour autant que le bien ne soit affecté qu'à l'habitation et ce de manière exclusive

Bureau d'Enregistrement Bruxelles VI: Rue de la Régence 54 – 4<sup>ème</sup> étage  
1000 Bruxelles  
Tel : 02 577 42 70

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

Le bailleur veillera à enregistrer outre le bail, l'état des lieux d'entrée ainsi que l'annexe explicative jointe au bail relative aux normes de salubrité, sécurité et habitabilité.

**Article 22 : applications 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'y est pas précisé.

**Article 23 : agent immobilier**

La présente location a été négociée par l'intermédiaire TREVI SA.

Les honoraires de TREVI SA s'élèvent à l'équivalent d'un mois de loyer + TVA (avec un minimum de 500€ + TVA soit 605€) et sont à charge du bailleur. Ils sont définitivement dus à la signature du présent bail et payables au plus tard dans les 8 jours à dater de la réception de la facture.

**Article 24 : remise des clés**

La remise des clés au preneur aura lieu après que :

- L'état des lieux d'entrée ait été effectué;
- Le bailleur soit en possession de la preuve de la constitution de la garantie à son profit;
- Le bailleur soit en possession de sa copie du contrat d'assurance dont question;
- Le bailleur soit en possession du premier mois de loyer.

Si par manque de diligence de la part du preneur, les quatre conditions ci-dessus n'étaient pas remplies, le bailleur ne pourra être rendu responsable d'une remise différée des clés par rapport à la date de départ du contrat de location.

**Article 25 : annexes**

Les parties ont reçu en annexe les normes d'habitabilité, de sécurité et de salubrité relatives au bien loué.

**Article 26 : clauses diverses**

- Néant -

Fait à Bruxelles le 07/04/2017  
en 3 exemplaires, chacune des parties déclarant en avoir reçu un.

(signature précédée de la mention "Lu et approuvé")

Le bailleur

Le preneur

Nom : [redacted]

*lu et approuvé*

[redacted]

Nom : [redacted]

Nom : [redacted]

*lu et approuvé*

[redacted]

Nom : [redacted]

*lu et approuvé*

L'éditeur ne pourra être tenu responsable des conséquences de l'interprétation ou de l'utilisation du présent document.

## Adresses utiles :

- Assurances : TREA – Frédéric DEOM  
Avenue de Limburg 194  
1780 Wemmel  
Tel : 02.268.21.80
  
- SIBELGA – Gaz & électricité  
Rue des Poissonniers 13  
1000 Bruxelles  
Tel : 02.549.41.00
  
- BELGACOM  
Numéro vert : 0800.33.800
  
- VIVAQUA (anciennement Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux (CIBE))  
17 - 19 boulevard de l'Impératrice  
1000 Bruxelles  
Tel. +32 (0) 2 518 81 11  
Fax. +32 (0) 2 518 83 06  
[info@vivaqua.be](mailto:info@vivaqua.be)
  
- CODITEL SA  
Rue des Deux Eglises 26  
1000 Bruxelles  
Tel : 02.226.52.11
  
- VOO  
Rue de Naples 29-31  
1050 Bruxelles  
Tel : 02.511.65.43
  
- Votre Maison Communale : EVERE  
Square S. Hoedemaekers, 10 à 1140 Bruxelles  
Téléphone : 02.247.62.62  
[www.evere.be](http://www.evere.be)  
Horaire : du lundi au vendredi de 8h à 13h  
Le mardi également de 17h à 19h45  
**Service population** : 02.247.62.50  
**Service « Etranger »** : 02.247.62.57 / 02.247.62.58



**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 **immubles** 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.

À 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.

**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 1/12<sup>ème</sup> 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.