BAIL D'APPARTEMENT

AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

Entre les soussignés :

D'une part :

[redacted]

Représentée par

Prucurator [redacted]

Ci-dessous dénommée le « bailleur »

et

D'autre part :

[redacted]

Élisant domicile dans les lieux loués,

[redacted]

Élisant domicile dans les lieux loués,

[redacted]

Ci- dessous dénommés « le preneur ».

Il a été convenu ce qui suit :

1. **OBJET DU CONTRAT :**

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement situé au 1er étage (L1) d'un immeuble sis à 1070 Bruxelles, Chaussée de Mons 816,

Comprenant : *Un hall d'entrée, un living / salle à manger, une cuisine séparée, deux chambres, une salle de bain et un WC séparé.*
Au niveau -1, un emplacement de parking numéro 90.
Au niveau 0, deux caves.

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité. Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille.
Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle.

2. DUREE :

a. Le bail est consenti pour un terme de 36 (trente-six) mois, prenant cours le **1er Septembre 2020** pour se terminer **le 31 Aout 2023.**

À défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance par l'une ou l'autre des parties, le bail est prorogé de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions. Il en sera de même à l'échéance de chaque prorogation. Si la durée totale du bail et de ses prorogations visées au paragraphe ci-avant dépasse 3 ans ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été consenti pour une durée de 9 ans à compter de la date de son entrée en vigueur initiale.

3. LOYER :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de :

790,00 € (*Sept cent nonante euros*) pour l'appartement ;
75,00 € (Septante cinq euros) pour l'emplacement ;
Soit un total de **865,00 € (+170,00€ de provisions de charges) ;**
Total provisions de charges comprises : 1.035,00€.

payable pour le 5 de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte **BE84 0636 8763 5459 au nom de « Gestion Chée de Mons »** (BIC : GKCCBEBB).

4. INDEXATION :

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice de Juillet 2020 des prix à la consommation (*indice du mois précédent la date de signature du bail*).
Afin de maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail.
Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}} =$$

L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail.
L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

5. GARANTIE :

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations et avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du bail, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.
En aucun cas la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.
La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

Garantie sur compte bancaire : La garantie correspondra à **2 (deux) mois** de loyer, soit à ce jour un montant de **1.730,00 €** (mille sept cent trente euros), somme que le preneur a déposé un compte ouvert à cet effet (aux noms du bailleur et du preneur) auprès de la banque de son choix. Les intérêts seront capitalisés.

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus sera payable au bailleur, qui fait état d'arriérés de loyers ou de charges, de dégâts locatifs, etc., et ce à la seule demande écrite du bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur. Lors du départ du locataire, le bailleur pourra déduire de la garantie locative une somme égale à deux mois de la plus récente provision pour charges. Cette somme provisionnelle servira à couvrir l'éventuel montant dû lors du décompte annuel établi après le départ du locataire. Dans le cas contraire cette somme sera restituée auprès du locataire.

6. RETARDS DE PAIEMENT :

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

7. CHARGES COMMUNES :

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le 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, la location et le relevé des compteurs, les consommations d'eau, de gaz, d'électricité des parties communes, les frais d'entretien, de contrôle et d'assurance des appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, l'entretien des égouts, les frais de gestion et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Les frais de réalisation des plaquettes sonnette et boite aux lettres seront à payer par le preneur lors du décompte annuel de charges de la première année d'occupation.

Le preneur doit assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, dégâts des eaux et bris de vitres.
Cette assurance ne couvre pas les dommages causés aux biens du preneur qui devra assurer lui-même ses meubles et affaires personnelles contre l'incendie, le dégât des eaux et le vol.

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur, les travaux au gros-œuvre, les grosses réparations, et plus généralement toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, conformément à l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra en accord avec ses voisins d'étage le palier de son étage et la volée d'escaliers entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall d'entrée et le trottoir. Dans ce cas, l'entretien comprend le déneigement et le salage du trottoir), 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 du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.

8. CHARGES PRIVEES – CHAUFFAGE – EAU CHAUDE- EAU FROIDE :

A. Les abonnements privatifs aux distributions d'électricité, téléphone, télévision, internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.

N° de compteur électricité : Code EAN 541448920702367178

B. L'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage avec sur chaque radiateur un calorimètre à radio fréquence et d'un compteur de passage pour l'eau chaude sanitaire et l'eau froide pour chaque flat/appartement. Les frais y relatifs sont établis par le bailleur ou son gérant sur base d'un relevé annuel et repris dans le décompte annuel.

Pour participer aux charges communes, le preneur avancera un montant mensuel de **170,00 €**.

9. IMPOTS :

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

10. ETAT CIVIL:

En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur, par lettre recommandée.

11. DESTINATION :

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Il occupera les lieux loués en bon père de famille. La sous-location est interdite.

12. ETAT DES LIEUX :

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité de salubrité et d'équipements visées à l'article 4 du Code Bruxellois du logement.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux.

Les parties désignent pour cette mission EXPERTYM Monsieur Federico CHABERT fch@expertym.be.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser en bon état de propreté et dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Sauf convention contraire écrite conclue au plus tard deux mois avant la fin du bail, le constat d'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux et au plus tard le dernier jour du bail. L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Si cet expert a cessé ses activités, les parties devront choisir un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le juge de Paix sera saisi par la partie la plus diligente. Les compteurs d'électricités devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

13. MODIFICATION DU BIEN LOUE :

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.
Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit du bailleur.
De plus, le preneur s'engage, en cas de peinture des locaux, à n'utiliser que la peinture de couleur BLANCHE ou BLANC CASSE.

Le preneur ne pourra placer d'antenne de T.V., ni de parabole sur la toiture ou sur la terrasse.

14. ENTRETIEN :

Au moins une fois l'an, à l'initiative du bailleur, le ramonage des cheminées, l'entretien par un spécialiste des appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, seront effectués et inclus dans les charges locatives.
Le preneur fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées qu'elle qu'en soit la cause. Il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc.
Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.
Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté, et à laver les peintures et carreaux si nécessaires. Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer et qu'elle qu'en soit la cause et à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

15. RECOURS :

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil. Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

16. EXPROPRIATION :

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

17. AFFICHAGE – VISITES :

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, 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 visiter librement et complètement trois jours par semaine et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur pourra visiter les lieux moyennant rendez vous.

18. VENTE DE GRE A GRE DU BIEN LOUE

En cas de mise en vente (totale ou partielle) du bien loué de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, son intention de vendre .
Si le bien est loué par plusieurs preneurs, cette notification doit être adressée à tous les preneurs.
Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, cette notification doit être faite par tous les indivisaires.

19. VENTES PUBLIQUES :

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

20. ANIMAUX :

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation dans les escaliers, des animaux qu'il possèderait ou qui seraient momentanément chez lui, à éviter tout bruit, cause de malpropreté ou d'encombrement sur les paliers, escaliers, dans les corridors, et à user des lieux de manière à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble. En cas de non observance de ces prescriptions, cette autorisation pourra être retirée.

21. RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL DE COURTE DUREE :

Pour les baux d'une durée de 6 mois à 3 ans, le preneur peut donner congé à tout moment moyennant le respect d'une préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de loyer.
Le bailleur peut également donner congé à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de loyer, pour occupation personnelle (ou d'un membre de sa famille) du bien dans les conditions visées à l'article 237§2 du Code Bruxellois du logement.

22. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR :

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation

et payer. outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité équivalente au loyer d'un semestre. augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période. de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

23. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Le preneur reconnait avoir reçu une copie du certificat PEB (à recevoir. rdv avec Certinergie prévu jeudi 03/09 à 15h00)

Classe énergétique : **à recevoir**

24. ELECTION DE DOMICILE :

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites et ce même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par les présentes élections de domicile à leur adresse mentionnée en premier page du présent contrat et ce tant qu'elles n'auront pas été informé le bailleur, par lettre recommandé, d'un éventuel autre domicile élu qui en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

25. SOLIDARITE :

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

26. ENREGISTREMENT :

L'enregistrement du bail est à la charge du bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Après la période de deux mois suivant la date de signature du bail et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais de congé et indemnités dus par le preneur au bailleur visés par les articles 237 § 5 al.1 et 2 . 238 al.3 et 4 du Code Bruxellois du logement ne sont pas d'application pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail adressé par le preneur au bailleur par voie recommandée soit demeurée sans suite utile pendant un mois .

27. DEPOTS D'OBJETS :

Il est strictement interdit de déposer des objets dans les couloirs des caves ou dans les caves non attribuées.
L'évacuation des objets encombrants les communs et caves sera à charge de l'ensemble des locataires.

28. CONDITIONS PARTICULIERES :

a. détecteur de fumée :

Le preneur reconnaît qu'un détecteur de fumée est installé dans le logement donné en location.

Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Ce détecteur de fumée est muni d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque la batterie est déchargée ou qu'il existe un disfonctionnement par lettre recommandée à la pose.
Le Bailleur remplacera la pile lorsque la durée de vie normale de celle ci sera écoulée. sur base des indications du fabricant ou lorsque le locataire l'avertira par recommandé qu'il y a leu de le faire .Il remplacera l'appareil tous les dix ans ou suite à une défectuosité de celui-ci. .

b. Fermeture des robinets d'arrêts :

Les robinets SHELL (*petits robinets situés sur les conduites d'arrivée d'eau sous les lavabos*) doivent être actionnés régulièrement. En cas de robinet bloqués lors de la sortie, des frais de remplacement seront portés en compte au locataire.

29. ANNEXES :

Par la signature du présent contrat. le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

- Annexe rédigée par le gouvernement conformément à l'article 218 §5 du Code bruxellois du logement. Le preneur ne peut sur base de cette annexe. se prévaloir en sa faveur d'aucune dérogation à la loi du présent contrat.
- Annexe contenant les informations pré contractuelles relatives au bien loué. conformément à l'article 217.§1 du Code Bruxellois du logement

Fait à Bruxelles le 27 août 2020

En quatre exemplaires. dont trois restent aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement. le quatrième étant remis au preneur. chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

(Signatures précédées de la mention *« Lu et approuvé »)*

Le Bailleur : Lu et approuvé.

Le Preneur : Lu et approuvé

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 SITUES EN REGION 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 1er juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

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

b. Bail de 9 ans

i. Généralités

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

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

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

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

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

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

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.
La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

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

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

2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.
Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3)).

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

c. Bail de courte durée

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

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

d. Bail de longue durée

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

e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipative ment, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5) Révision du loyer

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

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

6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est toujours autorisée dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

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

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le 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.