

AVENANT AU CONTRAT DE BAIL CONCLU LE 1.02.2011

Le présent avenant prend effet à partir du 17 novembre 2011.

entre

en

tant que propriétaire et bailleur ;

Et

en tant que locataire ;

Il est convenu, de commun accord entre le locataire et le propriétaire, que les modifications suivantes seront apportées au contrat de bail en cours :

Cocontractant

Suite au changement de statuts en vigueur de cet avenant, partie du contrat de bail.

et à partir de l'entrée n'est plus considéré comme faisant

Dorénavant, seront seuls titulaires du bail et donc des droits et des obligations qui en découlent : _____, propriétaire (bailleur), et _____ locataire.

Garantie locative et état des lieux

La garantie locative sera transférée au nom du bailleur, seule. Elle remplace la garantie locative précédemment constituée. *(en date du 4.01.2012)*

Changement de numéro de compte

Le numéro de compte sur lequel le locataire s'engage à verser le loyer est le **au nom** _____

Les autres dispositions au contrat restent inchangées.

Le présent avenant et le bail forment l'expression finale et complète du contrat entre les parties.

Namur, le 17 novembre 2011.

Signatures précédées de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Enregistré à Namur 1

Le *2 Janvier* deux mille *deux*
Vol. *5252* n° *44* Case *48/1* rôle(s) *0* remol(s)

Gratis

epithyme

()

()

BAIL DE MAISON (résidence principale du preneur/courte durée)

N.B. Les mentions précédées de « * » supposent un choix ; prière de biffer les mentions ou paragraphes inutiles et de parapher la mention choisie.

ENTRE LES SOUSSIGNES (nom, prénom, adresse complète, téléphone):

1.

Dénotmé(e)(s) : "le bailleur", et

2.

Dénotmé(e)(s) : "le preneur".

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. DESCRIPTION DU BIEN DONNE EN LOCATION

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, une maison, ~~meublée~~ non meublée (*), avec jardin (*), située à (adresse complète).

Avec terrasse, Chée de Joubert-dor
Soo Namun

comprenant (description des pièces)

Rég de Chaussée : hall d'entrée, 1 w.c., living
1 cuisine comprenant : 1 four électrique
1 plaque de cuisson gaz 4 brûles
1 frigo
1 hotte

1^{er} étage : 2 chambres + 1 salle de bain

1 grenier

1 cave

parfaitement connue du preneur qui déclare l'avoir examinée et qui reconnaît qu'elle répond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées par la loi et précisées dans l'annexe au présent contrat de bail.

2. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le preneur déclare affecter la maison louée à sa **résidence principale** ; il ne pourra changer cette destination, ni affecter la maison louée à une affectation professionnelle, même partiellement, qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur. En toute hypothèse, le présent bail ne pourra tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

3. CESSION – SOUS-LOCATION

La cession du bail est interdite, sauf accord préalable et écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra en aucun cas donner la totalité du bien en sous-location ; il pourra sous-louer une partie du bien avec l'accord préalable et écrit du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

4. MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité au bailleur. A défaut d'accord écrit, le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

5. ETATS DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Conformément à la loi, un état des lieux détaillé et contradictoire sera dressé, à frais communs, avant l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à la sortie, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, soit à défaut d'accord, par un expert agissant au nom des deux parties.

Dans ce dernier cas, la désignation de l'expert sera faite soit de commun accord, soit à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix compétent.

L'état des lieux d'entrée restera annexé au présent contrat de bail et sera enregistré en même temps que lui.

A la sortie, le preneur et le bailleur visiteront ensemble les lieux, après enlèvement du mobilier si la maison était louée non meublée, et avant la remise des clés.

L'expert ou les parties :

- relèveront les indices de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie;
- détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour inexécution d'obligations du preneur ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, et à défaut d'accord, la décision du ou des experts choisis par les parties ou désignés par le Juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

6. DUREE (courte durée)

Ce bail est consenti pour une durée de un (1) an prenant cours le Pour une durée de 9 ans prenant cours le 01 février 2012 et finissant de plein droit le

Le bail ne pourra être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, **sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.**

Il prendra fin moyennant un congé écrit notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

A défaut d'un congé donné notifié dans ce délai ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur au-delà de cette période, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le présent bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

En cas de résiliation par la faute du preneur, celui-ci sera tenu de payer le loyer pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages-intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

En cas de décès du preneur, ses héritiers ou autres ayants droit pourront mettre fin au bail moyennant un préavis d'un mois à notifier au plus tard dans les trois mois de la date du décès.

7. LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 550 euros euros que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le premier de chaque mois.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro auprès de la Banque .

Le loyer est exigible du seul fait de l'échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Toute somme non payée ou non remboursée à la date d'échéance fixée produira un intérêt au profit du bailleur au taux légal plus deux pour cent l'an, de plein droit et sans mise en demeure.

Des retards répétés de paiement de loyer seront considérés comme un manquement grave justifiant la résiliation du bail aux torts du preneur.

8. INDEXATION DU LOYER

Le loyer est rattaché à l'indice "santé", ou, à son défaut, à l'indice des prix à la consommation, tous deux publiés au Moniteur belge.

Chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail, à la demande écrite du bailleur, le loyer sera adapté selon la formule suivante :

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

Dans cette formule, le loyer de base est celui qui figure à l'article 6. Le nouvel indice est celui calculé et désigné à cet effet du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent bail a été conclu, c'est-à-dire l'indice du mois de.....

9. CHARGES ET IMPOTS

a) D'une manière générale, sont supportées par le preneur toutes les charges d'occupation courante, et notamment :

- 1° les frais de location, placement et entretien de tous compteurs ou décompteurs ;
- 2° les frais découlant de sa consommation privée en eau, gaz et électricité, ainsi que le coût de l'abonnement à ces services ;
- 3° les frais de chauffage (approvisionnement en mazout ou gaz, frais d'entretien de la chaudière ou du système de chauffage), ainsi que le coût de l'abonnement à ces services ;
- 4° les frais de vidange et d'entretien de la fosse septique, s'il en est une, ou du système d'évacuation des eaux usées ;
- 5° les frais de raccordement, d'abonnement et d'entretien pour le téléphone, la radio, la télévision, la télédistribution, internet, etc ;
- 6° les éventuelles autres charges spécifiques au bien loué :

(* **Uniquement s'il n'existe pas de compteurs individuels :**

Pour les charges précitées sous, le preneur versera au bailleur une provision mensuelle de euros, qui sera payée en même temps que le loyer.

Ce montant pourra être revu chaque année en fonction des charges réelles de l'année qui précède.

A la fin de chaque année et au plus tard à la fin du bail, le preneur règlera au bailleur la différence, s'il en est, entre les provisions versées et les charges réelles de l'année écoulée.

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

b) Toutes taxes ou redevances perçues par les autorités publiques pour les services rendus aux occupants de la maison sont à charge du preneur (exemples : taxe sur le raccordement à l'égout, taxe sur les déchets ménagers, redevance radio-télévision, etc). Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

c) Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges et impôts qui lui incombent, repris sous a) et b). Si certaines charges et impôts qui lui incombent ne sont pas payés avant sa sortie, le preneur laissera au bailleur une provision suffisante et le solde sera réglé entre parties dès réception du décompte final.

10. PRIVILEGE – GARANTIE LOCATIVE

Le preneur s'engage à garnir les lieux loués d'un mobilier suffisant pour répondre d'au moins un an de loyer.

En outre, à titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations, le preneur a ouvert un compte individualisé à son nom auprès de la Banque

portant le numéro de compte

sur lequel il a versé une somme représentant deux mois de loyer.

Cette somme restera bloquée sur ce compte pendant toute la durée du bail. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte précité, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit des deux parties, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire ou sur production de la décision du ou des arbitres désignés par les parties pour estimer les dégâts locatifs dont le règlement serait à charge du preneur, le tout conformément à l'article 5 ci-dessus.

La garantie ainsi constituée ne pourra en aucun cas servir au paiement des loyers, charges ou impôts dus par le preneur. En cas d'augmentation du loyer de base, et pour autant que la durée du bail excède trois ans, la garantie sera adaptée proportionnellement tous les trois ans.

11. REPARATIONS - ENTRETIEN - RESPONSABILITES

a) Réparations

Conformément à la loi, le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations autres que les réparations locatives.

Le preneur ne contribuera à ces réparations que dans la mesure où il aurait commis une faute ou négligé d'avertir le bailleur de la nécessité d'opérer ces réparations.

Il signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il souffrira les réparations et améliorations nécessaires ou utiles dans les lieux loués ou toute partie du bien loué, sans pouvoir réclamer au bailleur aucune indemnité, quelle que soit la durée des travaux.

b) Entretien

Le preneur devra entretenir le bien loué en "*bon père de famille*" et y effectuer les réparations réputées locatives par le Code civil, les usages et la présente clause. Il veillera à maintenir les lieux loués - et à les restituer au bailleur en fin de bail - en bon état de propreté.

Sont à charge du preneur, les réparations locatives et d'entretien, ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Ainsi, sont notamment à charge du preneur (**biffer les mentions inutiles**) :

- 1° le ramonage annuel des cheminées utilisées ;
- 2° l'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage, et du système d'alarme ;
- 3° le nettoyage bisannuel de la citerne d'eau de pluie, l'entretien du groupe hydrophore ;
- 4° l'entretien des installations sanitaires, systèmes d'aération, extracteurs d'humidité, etc ;
- 5° le nettoyage régulier et l'entretien des appareils électro-ménagers ;
- 6° l'entretien des installations d'évacuation des eaux usées ;
- 7° le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées ;
- 8° le remplacement des ampoules électriques, des piles des détecteurs incendie, etc ;
- 9° l'entretien des volets, portes télécommandées ou dispositifs similaires ;
- 10° le nettoyage régulier et l'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures, etc ;
- 11° l'entretien annuel, avant l'automne, des gouttières réceptionnant les eaux de pluie ;
- 12° l'entretien du jardin et de l'abri de jardin, s'il en est un, et notamment : la tonte régulière de la pelouse ; la taille, au moins une fois par an, des haies ou des plantes grimpant sur les murs, s'il en est ; la pulvérisation annuelle des allées en graviers ; etc.
- 13° l'entretien annuel des abords de la maison louée, du côté de la voirie publique ;
- 14° installations spécifiques au bien loué :

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorés pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

c) Responsabilités

Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-avant, pour quelque cause que ce soit.

Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement, lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

d) Divers

Le preneur ne pourra posséder d'animaux exotiques qu'avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

12. ASSURANCES

Pendant la durée du bail, le preneur devra tenir le bien loué suffisamment assuré du chef des risques locatifs. L'assurance sera prise notamment contre l'incendie, les recours des voisins, le dégâts des eaux et couvrira la responsabilité civile des occupants du bien loué.

La police ainsi conclue stipulera que la résiliation ne pourra intervenir que moyennant un préavis de trente jours, donné par lettre recommandée, dont une copie devra être envoyée dans les mêmes formes au bailleur.

Le preneur sera en outre tenu de fournir la preuve de la souscription de cette assurance au bailleur, au plus tard dans un délai de quinze jours à compter de la signature des présentes. Passé ce délai, en cas d'omission du preneur, le preneur autorise le bailleur à conclure lui-même un tel contrat d'assurance, en son nom et pour son compte, sans que la non-souscription par le bailleur de ce contrat d'assurance n'entraîne une quelconque responsabilité dans le chef de ce dernier.

Le bailleur aura le droit d'exiger annuellement la justification du paiement de la prime afférente à cette police d'assurance. A défaut de paiement d'une prime, le bailleur pourra en faire l'avance ; cette avance devra être remboursée par le preneur à première demande du bailleur, faute de quoi le preneur sera en outre redevable, sur cette avance, d'intérêts calculés au taux mentionné à l'article 7 ci-dessus.

13. EXPROPRIATION

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.

14. AFFICHAGE ET VISITE

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

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

15. ENREGISTREMENT - SOLIDARITE

Conformément à la loi, l'obligation d'enregistrement du présent contrat de bail repose sur le bailleur (à faire dans les deux mois de sa signature) ; les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

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

16. APPLICATION DES LOIS

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

17. ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

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

Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état-civil, notamment par suite de mariage, divorce, cohabitation légale, etc... et de tout changement de domicile d'un des conjoints ou cohabitants légaux. S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

18. ANNEXES

Resteront annexés au présent bail, pour en faire partie intégrante :

- un exemplaire de l'état des lieux d'entrée, paraphé et signé par les parties.
- un exemplaire de l'« annexe » visée par l'article 11 bis de la loi sur le bail de résidence principale, soit l'Arrêté Royal du 4 mai 2007 (*M.B. du 21 mai 2007, erratum du 31 mai 2007*), paraphé et signé par les parties.
- un exemplaire de l'« annexe » visée par l'article 2, § 1^{er}, alinéa 5, de la loi sur le bail de résidence principale, soit l'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 (*M.B. du 21 août 1997, en vigueur au 31 août suivant*), paraphé et signé par les parties.

19. CONDITIONS PARTICULIERES

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Fait à Nyoma....., le 02 février 2011.....
en 2..... exemplaires, chacun des soussignés déclarant en avoir reçu un.

(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 REGIONS WALLONNE

Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer

Selon le Code wallon du logement, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant;
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

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

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

1) **Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive**

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.

Une règle **supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) **Bail écrit obligatoire**

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3)). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

3) **Enregistrement du bail**

L'enregistrement d'un bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **bailleur**. Cette formalité implique que le contrat – ainsi que la description du lieu – doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au **bureau d'enregistrement** du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique "Service public fédéral Finances – Enregistrement".

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les **deux mois** de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger

une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1^{er} juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

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

b. Bail de 9 ans

i. Généralités

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

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

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

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

ii Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

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

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'**occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

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

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

2. Résiliation dans le chef du preneur

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

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

c. Bail de courte durée

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

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

d. Bail de longue durée

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

e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit. Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5) Révision du loyer

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

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

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

6) Indexation du loyer

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

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

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

7) Frais et charges

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

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière forfaitaire (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges n'ont pas été fixés de manière forfaitaire, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le **bailleur** est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

Le **preneur** est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les "réparations locatives" sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

9) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une **date certaine** antérieure à l'aliénation.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3)), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail n'a **pas de date certaine** antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :

1) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité ;

2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

10) Aide juridique et assistance judiciaire

a. Aide juridique

i. Aide juridique de première ligne

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les **maisons de justice** et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants.

ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au **bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats**. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

b. Assistance judiciaire

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les "frais de justice". Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du **juge de paix** qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.