

CONTRAT DE BAIL A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE LONGUE DUREE

Entre les soussignés

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

dénommé ci-après le **bailleur**, et

Nom: [REDACTED]

Date et lieu de naissance: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Téléphone et email: [REDACTED]

dénommé ci-après le **preneur**

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

1. Objet

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte,
Un appartement au 3^{ème} étage d'un immeuble
particulièrement ~~Non~~ Meublé

Situé Rue Steenvelt n°26 Bte 18 à 1180 Uccle

Comprenant:

Un hall d'entrée, un living, une cuisine super équipée, deux chambres, un bureau, une salle-
de-bains et une salle de douche, deux WC et une terrasse *et une cave*

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

2. Durée*

La location entre en vigueur le 1^{er} août 2016

A

Longue durée: le bail est conclu pour une durée de 9 ans.

A l'expiration des 9 ans, le bail prendra fin moyennant un congé donné par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée, six mois au moins avant l'expiration du bail. A défaut d'un congé donné dans ce délai, le bail sera reconduit pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions.

Le preneur est autorisé à mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de 3 mois. Dans ce cas, il payera en outre une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer selon qu'il mettra fin à son occupation durant la première, seconde ou troisième année du bail.

3. Loyer

Le loyer de base est fixé à la somme de 950€ par mois, que le preneur est invité à payer par anticipation, le 1^{er} de chaque mois, au compte n° BE92 0016 7437 7523 sauf instruction contraire du bailleur.

4. Indexation du loyer

Le loyer est lié à l'indice santé publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques. L'adaptation ne peut intervenir qu'une fois par an, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, après demande écrite du bailleur. Elle n'aura d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant la demande. L'indexation se fera exclusivement selon la formule suivante:

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

Indice de départ: indice du mois qui précède la date de la signature du présent bail
Nouvel indice: indice du mois qui précède le mois de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

5. Charges privatives

Sont à charge du preneur les frais découlant de ses consommations privées et de l'abonnement à la distribution d'eau, de gaz et d'électricité, de téléphone, de radio, télévision, télédistribution, et de chauffage ainsi que les frais d'ouverture à son nom et de location des installations ou compteurs y afférents.

6. Charges communes de l'immeuble

Le preneur paiera sa quote-part des charges communes de l'immeuble, relatives à l'occupation du bien loué, sur base des relevés du syndic ou du bailleur. Ces charges ne comprennent que les dépenses limitativement énumérées ci-dessous:

- le coût des consommations et les frais d'entretien justifiés des parties communes de l'immeuble, des installations et appareils communs, des ascenseurs (sauf pour les occupants du rez-de-chaussée), du chauffage central, du conditionnement d'air, de la distribution d'eau chaude à usage commun et/ou privé, les ouvre-portes, parlophones, l'éclairage des communs, le matériel de protection contre l'incendie, le nettoyage des canalisations d'évacuation des eaux usées,
- le coût de l'entretien du jardin à la condition que le preneur en ait l'usage,
- les émoluments, salaires, charges sociales et assurances du concierge à plein-temps et du personnel d'entretien des parties communes.

Sont à charge du bailleur, les travaux au gros œuvre et les grosses réparations ainsi que celles nécessitées par défaut de l'immeuble ou sa vétusté, les frais et coûts à l'obtention de l'autorisation obligatoire pour location meublée, les frais des divers contrôles des diverses

installations, ainsi que toutes charges imposées au bailleur par la loi, les règlements ou les usages.

7. Paiement des charges

Pour les charges mentionnées aux articles 5 et 6 ci-dessus, qui lui incombent, le preneur versera mensuellement en plus du loyer les provisions suivantes:

200€ pour notamment le chauffage, l'eau froide et l'eau chaude, et frais communs à charge des locataires.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur, accompagné des documents justificatifs. A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

8. Assurance*

Le preneur fera assurer, pendant toute la durée du bail, sa responsabilité locative (les assurances incendies, dégâts des eaux et couvertures annexes, bris des vitres des parties communes et privées). Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur fournira, sur simple demande du bailleur, la preuve de cette assurance.

9. Impôts et taxes

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

10. Garantie

Le preneur affecte une somme de 1900€ à la garantie de l'exécution de ses obligations. Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après entière exécution de ses obligations locatives. La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges.

La garantie sera constituée par un compte bloqué ou lettre de cautionnement de la banque et ne peut excéder 2 mois de loyer.

Le preneur place le montant sur un compte individualisé à son nom auprès de la banque Belfius, organisme financier de son choix, ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique.

La garantie constituée ne pourra être libérée en faveur de l'une ou l'autre partie que sur la production, soit d'un accord commun des parties, soit d'un jugement exécutoire ordonnant la libération en faveur de l'une ou de l'autre partie.

11. Accidents, responsabilités, réparations et entretien

Sont à charge du preneur, les réparations locatives et le menu entretien, c'est-à-dire:

- le ramonage régulier des cheminées utilisées,
- l'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage,
- l'entretien des installations sanitaires,
- la désobstruction des décharges d'eaux usées,
- le remplacement des vitres brisées,
- l'entretien des revêtements des murs et sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures,
- l'installation de sonnerie, parlophone et ouvre-porte.
- l'entretien du jardin, s'il y en a un et que le preneur en a la jouissance,

Le preneur 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. Le preneur signalera

* Biffer la mention/le bloc inutile

immédiatement au bailleur tout dommage dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur.

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de la vétusté, d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou d'un vice de l'immeuble. Le bailleur fera réparer et remplacer tout appareil ou installation détérioré pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la faute du preneur. Le bailleur sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement lui imputable, des services et appareils desservant les lieux loués s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas aussitôt que possible pris toute mesure pour y remédier.

12. Modification des lieux loués

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Le bailleur indemniserait équitablement le preneur pour les modifications qu'il aura acceptées, sur base du coût des travaux, dès qu'ils seront terminés. En cas de modifications non acceptées, le bailleur ne devra aucune indemnité. Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état original.

13. Etat des lieux d'entrée et de sortie

Les parties dressent un état des lieux d'entrée.

Elles conviennent qu'elles y procéderont entre elles et de manière très détaillée, avant l'entrée du preneur dans les lieux ou au plus tard dans les trente jours de l'occupation et dans les quinze jours si le bail a une durée de moins d'un an.

Si les parties font appel à un expert commun, il sera désigné suivant la procédure instaurée par l'article 1730 du Code civil et elles en supporteront les frais par moitié.

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

Les parties relèveront tant à l'entrée qu'à la sortie les index de tous les compteurs.

14. Destination des lieux – sous-location – cession de bail

Le bail est conclu à usage de résidence principale. Le preneur ne peut changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

15. Election de domicile – état civil

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué pendant toute la durée du bail. Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de sa situation, notamment en cas de mariage, de divorce, de conclusion d'une convention de cohabitation.

16. Expropriation

L'expropriation met fin au bail et donne lieu à une indemnisation du preneur par l'autorité expropriante pour le préjudice subi. En cas d'expropriation, le bailleur avisera donc immédiatement le preneur. A défaut, le preneur pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

17. Résiliation

En cas de résiliation par la faute d'une des parties, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. Si la résiliation est imputable au fait du bailleur, celui-ci devra supporter en outre les frais de déménagement du preneur.

18. Affiches et visites

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, relocation ou vente, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent visiter librement et complètement deux jours par semaine, durant une heure par jour, sur rendez-vous préalable.

19. Règlement d'ordre intérieur – animaux

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution. Le règlement ne sera opposable au preneur qu'après qu'il en ait reçu une copie intégrale.

Le preneur occupera les lieux en bon père de famille. Le preneur pourra posséder des animaux, à condition qu'ils ne constituent pas une nuisance pour les autres occupants de l'immeuble ou du voisinage.

20. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail.

21. Conditions particulières

Le premier mois de loyer (du 1^{er} août 2016 au 31 août 2016), soit la somme de 950€, est payée en liquide ce jour.

Fait à Etterbeek, le 27 /07 /2016 en autant d'exemplaires que de parties, plus un pour l'enregistrement, chacune des parties reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Signature du preneur*

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Signature du bailleur*

Lu et approuvé

*Précédée par la mention "lu et approuvé"

et

ANNEXE

Annexe 1 : 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.

Annexe 2 : Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil - baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise

Annexe 3 : Le PEB

Annexe 4 : (à joindre par les parties) Etat des lieux

ANNEXE 1 - 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 5 - Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12ème de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, 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.

Article 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.

Article 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.

Annexe 2 - Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil – baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise

Législation régionale bruxelloise relative aux baux à loyer

Selon le Code bruxellois du logement, les logements situés en région bruxelloise doivent respecter les exigences suivantes :

- 1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;
 - 2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;
 - 3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.
- Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales bruxelloises.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

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

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

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

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

2) Bail écrit obligatoire

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

3) Enregistrement du bail

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

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les deux mois de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1^{er} juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

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

b. Bail de 9 ans

i. Généralités

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

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

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

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

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

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

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

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, soeurs, 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. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier.

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.

