

CONVENTION DE BAIL

Entre les soussignés :

- La **Commune de Watermael-Boitsfort** – Régie Foncière communale, dont le siège est situé 1 place Antoine Gilson à 1170 Bruxelles, représentée par Monsieur Olivier **DELEUZE**, Bourgmestre, et Monsieur Etienne **TIHON**, Secrétaire Communal,

ci-après dénommée « **le bailleur** »

d'une part,

Et

- Madame/Monsieur [REDACTED]

Date de naissance : [REDACTED]

Lieu de naissance : [REDACTED]

N° de registre national : [REDACTED]

, présentement domicilié(e) [REDACTED]

ci-après dénommé « **le preneur** »

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1ER. OBJET DU BAIL

Le bailleur donne en location au preneur le bien sis **Avenue des Archiducs 82, A** [REDACTED]

Et se composant comme suit :

- 1 séjour et 1 salle à manger;
- 1 cuisine;
- 1 buanderie;
- 1 salle de bain/1 salle de douche;
- 1/2/3/4 chambres;
- 1 w.c séparé ;
- 1 jardinet/1 balcon;
- 1 cave.

Les lieux sont parfaitement connus du preneur qui déclare les avoir visités et reconnaître qu'ils répondent aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Paraphe Le Secrétaire, Etienne TIHON	<input type="text"/>	Paraphe Le Bourgmestre, Olivier DELEUZE	<input type="text"/>	Paraphe Le preneur, [REDACTED]	<input type="text"/>
[REDACTED] Avenue des Archiducs 82 /A [REDACTED]				Page 1 sur 15	

ARTICLE 3. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **3 ans**, prenant cours le [REDACTED] pour se terminer le [REDACTED], moyennant un préavis de l'une des parties notifié par lettre recommandée, au moins 6 mois avant l'expiration du bail.

A défaut de préavis notifié par recommandé à l'expiration du terme de 3 ans, le bail sera réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de l'entrée en vigueur du bail initial.

Le **preneur** peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée. Toutefois, si le bail prend fin pendant la première, la deuxième ou la troisième année, le preneur est redevable d'une indemnité équivalente respectivement à 3, 2 ou 1 mois de loyer.

Le **bailleur** peut par ailleurs mettre fin au bail, à la fin du premier ou du deuxième triennat, moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble loué en tout ou partie et ce conformément aux dispositions légales en la matière.

ARTICLE 4. LOYER

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de [REDACTED] euros payable par anticipation le 5 de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, le loyer devra être porté au crédit du compte n° **BE 46 091-0001947-36** du bailleur.

ARTICLE 5. INDEXATION

Le loyer précité est lié à l'indice-santé et sera adapté selon la formule :

$$\frac{\text{Loyer de base x nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la présente convention.

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

L'indice de départ est l'indice du mois qui précède celui au cours duquel la présente convention est signée, à savoir l'indice du mois de [REDACTED] (base 2013=100).

L'adaptation du loyer est appliquée une fois par an, au plus tôt au jour anniversaire de

l'entrée en vigueur du bail, soit le [REDACTED] (jour et mois à partir duquel le preneur entre en jouissance du bien).

Cette adaptation doit faire l'objet d'une demande écrite de la partie intéressée et n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

ARTICLE 6. GARANTIE LOCATIVE

A titre de garantie de la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur versera la somme de [REDACTED] euros sur un compte bancaire individuel et bloqué, ouvert à son nom.

Immédiatement après le versement de la garantie, le preneur communiquera au bailleur le nom de la banque et le numéro du compte. Le preneur présentera également le récépissé de versement de la garantie.

La somme versée à titre de garantie, plus les intérêts capitalisés, ne sera disponible que sur présentation d'un accord écrit établi entre le bailleur et le preneur au plus tôt après la fin du bail, ou d'une copie d'une décision judiciaire.

ARTICLE 7. IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes mis ou à mettre sur le bien loué par les autorités communales, provinciales, régionales ou fédérales ou par d'autres administrations publiques, à l'exception du précompte immobilier, sont à charge du preneur au prorata du loyer payé et de la période d'occupation du bien.

ARTICLE 8. ETAT DES LIEUX

Avant l'entrée en jouissance du preneur ou au plus tard le premier mois d'occupation, ainsi qu'à la sortie, un état des lieux détaillé sera dressé contradictoirement par les parties.

Si les parties préfèrent s'adresser à un expert désigné de commun accord, elles en supporteront chacune la moitié des frais.

A défaut d'accord, il sera fait application de l'article 1730 du code civil et la désignation par le juge d'un expert.

L'état des lieux d'entrée sera annexé au bail et sera également soumis à l'enregistrement.

Paraphe
Le Secrétaire,
Etienne TIHON

Paraphe
Le Bourgmestre,
Olivier DELEUZE

Paraphe
Le preneur,

ARTICLE 9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le preneur s'engage à bien entretenir le bien loué dans le respect de l'article 1728 du Code civil et à le rendre à la fin du bail dans l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux.

Le preneur s'engage à faire exécuter toutes les réparations qui sont à charge du locataire en vertu de la loi ou des usages.

Ainsi, et sans que cette liste soit limitative :

- Le preneur fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause.
- Le preneur entretiendra en bon état tous les appareils et conduits de distribution d'eau, d'électricité et de chauffage, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, téléphone, etc...
- Le preneur 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 constamment le bien en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.
- Le preneur procédera également aux autres réparations, pour autant qu'elles aient été occasionnées par sa propre faute ou par la faute d'une personne, d'un animal ou d'une chose dont il doit répondre.

Si le bailleur constate que le preneur n'exécute pas convenablement, ou à temps, les réparations qui lui incombent, il les fera exécuter d'office et aux frais de l'intéressé, après mise en demeure par lettre recommandée.

Par ailleurs, sous peine de dommages-intérêts, le preneur signalera sans délai au bailleur, par lettre recommandée, tout sinistre dont la réparation incombe au bailleur.

En outre, le preneur permettra au bailleur et/ou à son mandataire d'examiner tout sinistre et de faire exécuter, le cas échéant, les travaux de réfection nécessaires.

Même si les travaux de réfection exécutés par le bailleur se prolongent pendant plus de quarante jours, ils ne peuvent donner lieu à une indemnisation dans le chef du preneur.

ARTICLE 10. CESSION DU BAIL ET SOUS-LOCATION

Il est interdit au preneur de céder le bail ou de sous-louer le bien.

Le preneur ne pourra en aucun cas invoquer le consentement tacite.

ARTICLE 11. CHARGES COMMUNES ET PRIVATIVES

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouve, dues par le preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, le salaire et les charges des éventuels concierges ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux équipements techniques.

La quote-part des charges communes dues par le preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le bailleur.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, payable en même temps que le loyer.

A la réception du relevé pré décrit, le bailleur ou le preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privées, tels que télédistribution, téléphone, électricité, eau froide ou location de compteurs seront à charge exclusive du preneur.

Une provision de charges d'un montant mensuel de [REDACTED] euros est à verser au compte de la Régie Foncière n° **BE 46 091-0001947-36** avant le 5 de chaque mois et concerne les consommations détaillées ci-après.

EAU FROIDE SANITAIRE

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier IBDE comptabilisant la quantité d'eau froide consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par l'occupant et acquittés auprès de l'Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau.

EAU CHAUDE SANITAIRE

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier de passage comptabilisant la quantité d'eau chaude consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par l'occupant et feront l'objet d'un relevé au mois de décembre et d'un décompte annuel au mois de janvier par la Régie Foncière.

Paraphe
Le Secrétaire,
Etienne TIHON

Paraphe
Le Bourgmestre,
Olivier DELEUZE

Paraphe
Le preneur,

ELECTRICITE

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier d'électricité consommée par ses occupants.

La location de compteur et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par l'occupant à son fournisseur en énergie.

ELECTRICITE DES COMMUNS

L'immeuble est pourvu d'un compteur électrique SIBELGA au nom de la Régie Foncière pour l'électricité des parties communes telles que l'ascenseur, le sous-sol, les cages d'escaliers, les locaux communs et le balisage extérieur.

La consommation totale enregistrée par ce compteur, constituera une charge commune à répartir entre les locataires. Il fera l'objet d'un relevé annuel et d'un décompte par la Régie Foncière au mois de janvier.

GAZ

L'immeuble est pourvu d'un compteur gaz SIBELGA au nom de la Régie Foncière pour l'alimentation de la chaudière collective permettant le chauffage de chaque lot privatif.

La consommation totale enregistrée par ce compteur, constituera une charge commune à répartir pour chaque locataire et fera l'objet d'un relevé annuel des calorimètres et d'un décompte par la Régie Foncière au mois de janvier.

NETTOYAGE

Les frais de nettoyage des communs par une firme externe.

ARTICLE 12. ASSURANCES

Le preneur s'engage, pendant toute la durée du bail, à faire assurer le bien loué pour la totalité de sa valeur contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux et le recours des voisins.

Sur demande du bailleur, il fournira la preuve de la police d'assurance ainsi que celle du paiement de la dernière prime échue.

ARTICLE 13. MODIFICATIONS APPORTEES AU BIEN LOUE

Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Si le preneur modifie les lieux sans avoir obtenu cet accord, le bailleur peut au terme du

bail, soit accepter le bien dans son nouvel état sans indemnité accordée au preneur, soit exiger de ce dernier qu'il remette les lieux dans leur état primitif à ses frais.

Si des modifications ont été faites avec l'accord du bailleur, celles-ci sont acquises de plein droit au bailleur à la fin du bail. Il ne doit payer aucune indemnité pour celles-ci.

ARTICLE 14. RETARD DE PAIEMENT

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

ARTICLE 15. 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 de relocation équivalente à trois mois de loyer, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période.

ARTICLE 16. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le propriétaire 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.

ARTICLE 17. AFFICHES – VISITES

Trois mois avant la fin du bail ou en cas de mise en vente du bien loué, le preneur devra laisser apposer des placards aux endroits les plus visibles et devra laisser visiter les lieux par les candidats-locataires ou les candidats-propriétaires et ce, deux fois par semaine durant trois heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux loués, moyennant avertissement préalable du preneur.

Paraphe
Le Secrétaire,
Etienne TIHON

Paraphe
Le Bourgmestre,
Olivier DELEUZE

Paraphe
Le preneur,

ARTICLE 18. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant.

ARTICLE 19. SOLIDARITE

Le preneur et ses héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit, sont tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 20. ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

Tant pour la durée du présent bail que pour toutes les conséquences ultérieures de celui-ci, le preneur fait élection de domicile dans le bien loué, à moins qu'il ne signifie au bailleur, lors de son départ, une nouvelle élection de domicile, qui doit obligatoirement être en Belgique.

En cas de changement de l'état civil du preneur, par exemple en raison de son mariage, celui-ci est tenu d'en aviser le bailleur sans délai.

ARTICLE 21. ENREGISTREMENT

Le bailleur s'engage à faire enregistrer le présent bail. Les éventuels droits d'enregistrement, à l'exception des amendes éventuelles pour cause de retard, et les droits de timbre sont exclusivement à charge du bailleur.

ARTICLE 22. LOI APPLICABLE

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

Fait en deux exemplaires à Watermael-Boitsfort le

Le Bailleur,

Par le Collège,

Signature	Signature
Le Secrétaire, <u>Etienne TIHON</u>	Le Bourgmestre, <u>Olivier DELEUZE</u>

Le Preneur*,

Signature
Le preneur, <div style="background-color: yellow; width: 100px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div>

* : Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « **Lu et Approuvé** »

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

- 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 :** Etat des lieux.
- Annexe 4 :** Règlement d'ordre intérieur.

Paraphe Le Secrétaire, Etienne TIHON		Paraphe Le Bourgmestre, Olivier DELEUZE	
		Paraphe Le preneur, <div style="background-color: yellow; width: 100px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div>	

ANNEXE 1

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

8 JUILLET 1997

Arrêté royal 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^{er}. Pour l'application du présent arrêté on entend par :

- logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur;
- pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Art. 2. Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel.

La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative.

Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

Art. 3. Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

Art. 4. Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

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

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher.

Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

Art. 6. Le logement doit disposer au moins :

1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit;

2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;

3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

- a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;
- b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;
- c) les toilettes sont accessibles par les parties communes;

4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;

5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci;

6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement.

Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Art. 7. Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes.

Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

Art. 8. Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Paraphe
Le Secrétaire,
Etienne TIHON

Paraphe
Le Bourgmestre,
Olivier DELEUZE

Paraphe
Le preneur,

ANNEXE 2

SERVICE PUBLIC FEDERAL JUSTICE

4 MAI 2007

Arrêté royal pris en exécution de l'article 11bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUÉS EN RÉGION BRUXELLOISE

Législation régionale bruxelloise relative aux baux à loyer

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

1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;

2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

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

Législation fédérale relative aux baux à loyer

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

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

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

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

2) Bail écrit obligatoire

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

3) Enregistrement du bail

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

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

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

Paraphe
Le Secrétaire,
Etienne TIHON

Paraphe
Le Bourgmestre,
Olivier DELEUZE

Paraphe
Le preneur,

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. Une contribution modeste peut être demandée aux autres personnes.

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.

Vu pour être annexé à notre arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11bis, du Livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Paraphe
Le Secrétaire,
Etienne TIHON

Paraphe
Le Bourgmestre,
Olivier DELEUZE

Paraphe
Le preneur,