BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les Soussignés :

PAGIMMO sprl
N° entreprise : 0433 082 135
Rue de Bossut 90 à 1390 Nethen
Représentée ici par son régisseur de biens :

Madame Véronique DUGAIT
Née le 29 juillet 1968 à Saint Josse-ten-Noode
NN : 680729 07250
Rue de la Limite 94 à 1970 Wezembeek Oppem
GSM : 0475 93 51 57
Mail : vero.immo@skynet.be et veronique@latouretpetit.be

Dénommée : le bailleur

ET

Monsieur EGHRIB Mohamed Lofti
Né le 25/01/1960 Le Kram (Tunisie)
Titre de séjour N° 389878362 valable jusqu'au 14/10/2024
NN : 600125 60707
Bd de Nieuwport 18 bte 2 à 1000 Bruxelles
GSM : 0479 35 21 77
Mail : saadwahid7@gmail.com

Dénommé : le preneur

Il est convenu ce qui suit **:**

Art 1 OBJET – DESTINATION

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un appartement non meublé ci-après dénommé «bien», à usage de **résidence principale, situé au 2ème étage – Rue Louis Hap 235 à 1040 Bruxelles**

Comprenant : hall d'entrée - living - 1 chambre - salle de douche – WC - cuisine ouverte équipée – espace buanderie et suivant l'état des lieux.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de logement soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997, que par les normes relatives aux logements établies par les Régions, ainsi que l'arrêté royal du 4 mai 2007 pour les baux à loyer relatifs aux logements situés en région Bruxelloise.

Le preneur ne peut pas affecter, en tout ou partie, le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Le cas échéant, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

Art 2 **DUREE**

Le bail est conclu pour une **durée de 1 an** prenant cours **le 1er décembre 2019** et prendra fin conformément aux dispositions légales.

Clause de rupture :

A défaut de préavis envoyé par l'une des parties 3 mois avant le 30 novembre 2020, le bail sera prolongé de 1 an. Il en sera de même au 30 novembre 2021.
Au-delà, il deviendra de plein droit un contrat de 9 ans.

Si le preneur renonce au présent contrat avant la fin de la première année, outre le préavis, une indemnité de 1 mois de loyer sera due.

Au-delà de la 1ère année, seul le préavis de 3 mois est requis, et il n'y aura plus d'indemnité.

Le préavis devra être envoyé par mail réceptionné ou courrier recommandé.

Art 3 **LOYER**

Le loyer mensuel de base est fixé à **575 Euros (cinq cent septante cinq euros)** que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur au plus tard le **1er de chaque mois.**
Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront par ordre permanent **au compte :**
IBAN BE04 2100 6225 2531 au nom du bailleur PAGIMMO

Art 4 **INDEXATION DU LOYER**

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'index santé publié au Moniteur belge. Ensuite, à chaque anniversaire du début de bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{Loyer de base x nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3
Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.
L'indice de base est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c'est-à-dire l'indice du **mois de octobre 2019 (base 2013 - indice santé)**
L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.
Le nouveau loyer indexé ne pourra toutefois jamais être inférieur au loyer de base.

Art 5 **IMPOTS**

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué (tels la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le preneur, à l'exception du précompte immobilier si les lieux loués sont affectés à du logement.

Art 6 **CONSOMMATIONS PRIVEES**

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de téléphone, d'internet, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommation, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

CHARGES COMMUNES
Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement loué, sur base des relevés du bailleur ou de son représentant.

Art 7 **PROVISIONS POUR LES CHARGES**

Le preneur versera en même temps que son loyer le montant suivant à titre de provision mensuelle :

Pour les charges communes	0
Pour le chauffage	40
Pour l'eau froide	20

Soit un total de	**60 Euros**

Pour les provisions, au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. A sa réception, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, les provisions ultérieures pourront être réajustées sur base des charges réelles.

Art 8 **GARANTIE**

Le preneur est tenu de fournir garantie du respect de ses obligations. Elle sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par ce dernier des paiements dus conformément aux articles 5, 6 et 7 du présent bail. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie.
Sauf accord des parties, la restitution de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. La garantie sera réactualisée à chaque triennat en fonction de l'évolution du loyer et/ou des charges (uniquement du loyer en bail de résidence principale).

Mode de constitution :

Compte bloqué au nom du preneur auprès d'une institution bancaire belge de son choix pour un montant de **1150 Euros** (maximum équivalent de deux mois de loyer en bail de résidence principale, avec capitalisation des intérêts pour le preneur).

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée, à moins qu'il ne remette au bailleur un montant identique en espèces, restituable sur preuve de la constitution de la garantie.

Les parties conviennent que le présent bail est conclu sous la condition suspensive de la constitution par le locataire d'une garantie locative d'un montant de 1150 euros au plus tard le 29 novembre 2019
Les parties conviennent donc que l'existence du contrat de bail dépend de la constitution de la garantie locative selon les termes ci-avant avec pour conséquence que si la condition n'a pas été remplie, le contrat de bail serait de plein droit réputé n'avoir jamais existé.

Art 9 **MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE**

Toute somme due par l'une des parties à l'autre, en application du présent bail et non payée à son échéance, portera, après une mise en demeure restée sans suite durant 10 jours, un intérêt de 5,5% par an à partir de son échéance.

Art 10 **ASSURANCES – ACCIDENTS – RESPONSABILITES – REPARATIONS – ENTRETIEN**

a) Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant son entrée dans les lieux.

b) Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture ou châssis et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, si ces travaux durent plus de quarante jours, l'article 1724 du Code Civil sera d'application.

c) Sont à charge du preneur, les réparations locatives et 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.
Sont à charge du preneur : le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées par sa faute, le bon entretien des terrasses , des volets ou dispositifs similaires et de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central (selon la législation et en donner la preuve au bailleur) , les installations sanitaires, les installations de sonnerie et téléphone. Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorée 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. Les dommages causés aux appareils sanitaires, tuyaux et égouts, par le calcaire ou la mauvaise qualité des eaux, ne pourront être imputés au preneur.

d) Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci- dessus, pour quelque cause que ce soit.
Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de 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.

e) Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté.

f) Le preneur n'endommagera pas ni ne déplacera les détecteurs de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins et à les remplacer en temps utiles. Il s'engage à prévenir le bailleur lorsqu'il existe un disfonctionnement.

Art 11 **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES – JOUISSANCE**

Le preneur s'engage à respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur ainsi que ses modifications et à en assurer l'exécution auprès des personnes dont il répond.
Le preneur peut prendre connaissance de ce règlement chez le bailleur.
L'obligation du preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.
Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.
Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

Art 12 **CESSION – SOUS-LOCATION – MODIFICATION DES LIEUX**

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur
Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le bailleur.
A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.
Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Art 13 **ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE**

Le preneur accepte l'état des lieux d'entrée dressé en 2009 pour l'entrée de Mr Saad.
Le preneur a visité l'appartement et reconnait qu'il est en bon état et bien entretenu.
Il procèdera de la même façon pendant toute la durée du bail.
Si le locataire remarque une anomalie, il avertira immédiatement le bailleur.

Pour l'état des lieux de sortie, les parties se réservent le droit de faire appel à un expert indépendant. L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs et détermineront les dommages et dégâts éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligation du preneur ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.
L'appartement est strictement « non-fumeur ».

Art 14 **AFFICHAGES – 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, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement deux jours par semaine à raison de 2 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.

Art 15 **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

Art 16 **ELECTION DE DOMICILE – ETAT CIVIL**

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile.

Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit du bail.

Art 17 **RESILIATION AUX TORTS D'UNE DES PARTIES**

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.

La partie à laquelle la résiliation est imputable devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

Art 18 **ENREGISTREMENT**

Le bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement.

Art 19 **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'est pas précisé.

Art 20 **TRAVAUX A EFFECTUER PAR LE BAILLEUR AVANT L'ENTREE DU LOCATAIRE :**

- L'appartement sera nettoyé par le locataire sortant (Mr Saad)
- Des détecteurs de fumée sont installés conformément à la législation

Art 21 **DIVERS**

La remise des clés par le bailleur au preneur est conditionnelle à ce que le preneur aie payé son premier loyer et provision pour charges pour le mois de ~~septembre 2017~~ déc 2019 sur le compte désigné du bailleur, et délivré au bailleur la garantie locative ou la remise d'un gage équivalent ~~et que l'état des lieux aie bien été effectué par l'expert désigné de commun accord.~~

Fait à Bruxelles, le 25 novembre 2019, chaque partie ayant reçu un exemplaire original, un étant destiné à l'enregistrement.

Signatures

Le bailleur

Le preneur

ANNEXES

Annexe 1 : Le Moniteur belge du 8 juin 2018 publie l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, § 5 du Code bruxellois du Logement.

Annexe 2 : état des lieux

Annexe à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement

1) Que visent les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire ?

Ce sont des exigences qui doivent être respectées par tous les logements bruxellois.

Le Code du Logement prévoit trois catégories de normes impératives auxquelles doivent répondre les logements loués en Région de Bruxelles-Capitale.

En premier lieu, le logement doit satisfaire à des normes de sécurité.

Ceci concerne la stabilité du bâtiment (escaliers, fondations, toit, plancher,...) mais aussi la conformité des installations électriques et de gaz aux normes en vigueur, le raccordement du bien à l'égout (ou éventuellement la présence d'une station d'épuration du bien) et la conformité du chauffage aux normes.

En deuxième lieu, le logement doit être salubre.

Ceci signifie qu'il doit notamment être étanche, ne pas être infesté de parasites (comme des insectes, rongeurs, champignons) qui pourraient nuire à la santé, qu'il doit comporter un certain éclairage naturel et une aération suffisante et qu'il doit avoir une surface minimale en fonction du nombre de personnes occupantes.

Enfin, en troisième lieu, le bien doit présenter un équipement minimal.

Ceci signifie que :

- des conduites doivent être prévues pour l'électricité, l'eau et le gaz ; • que le bien doit comporter des installations sanitaires minimales ; • qu'il doit être doté :
  - d'un minimum de prises et de points lumineux ;
  - d'un chauffage ou d'un raccordement permettant de chauffer jusqu'à 19 degrés en cas de gel à -10 degrés (et 22 degrés dans la salle de bains) ;
  - d'une arrivée de gaz ; o d'une alimentation en électricité pour la cuisine.

Pour plus d'information, consulter :

- Le Code du logement (articles 4 et 219) ;
- le texte de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 septembre 2004 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;http://www.slrb.irisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-dulogement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation, point II.4.

En pratique :

Le bien loué doit respecter les 3 exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire. Les parties peuvent toutefois conclure un bail de rénovation en vue de remédier à certaines non conformités aux normes. En cas de bail de rénovation, des conditions définies par le Code du logement doivent être respectées.

Voici en outre quelques exemples plus précis en matière d'exigences élémentaires :

Exemple 1 : en ce qui concerne l'exigence élémentaire d'équipement en matière de chauffage, le bailleur est tenu de mettre en location un bien disposant soit du système lui-même, soit d'un branchement nécessaire afin de permettre au locataire de chauffer correctement le bien loué.

Exemple 2 : en ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur l'électricité du logement, les installations électriques de l'immeuble doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords, et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations. En termes d'équipement, il faut une prise et un point lumineux par chambre ainsi qu'un point lumineux dans la cuisine.

Exemple 3 : en ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur le gaz, les installations de distribution de gaz de l'immeuble, ainsi que les appareils qui y sont raccordés, doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.

Exemple 4 : en ce qui concerne l'exigence de salubrité, le logement doit :

1. avoir une surface éclairante de 1/12ème de la surface totale de chaque pièce ;
2. avoir une surface d'au minimum :
   - 18m² (1 personne) ;
   - 28m² (2 personnes) ;
   - 33m² (3 personnes) ; • 37m² (4 personnes ;
   - 44m² (5 personnes) ;
   - 12m² supplémentaires de surface par personne supplémentaire.

2) Qu'est-ce qu'une règle impérative ? Qu'est-ce qu'une règle supplétive ?

Une **règle impérative** est une règle qui doit nécessairement être respectée dans le contrat. Les parties ne peuvent donc pas insérer une clause contraire à cette règle.

Les dispositions relatives aux baux d'habitation sont en principe impératives, à moins qu'elles ne prévoient le contraire.

A l'inverse, une **règle supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 216) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation, point I.3.

En pratique :

Les règles relatives aux baux d'habitation inscrites dans le Code du logement sont en général impératives.

Les parties doivent donc les respecter, à moins que ces dispositions ne prévoient expressément qu'il est possible d'y déroger.

Si un choix est laissé aux parties ou si le texte du Code du logement permet expressément une clause contraire, cela signifie que la disposition est supplétive et le contrat peut s'en écarter.

Exemple de disposition impérative : l'article 223 du Code du logement prévoit que le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien. Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur. Cela signifie que, même si le contrat prévoit que le preneur se charge des grosses réparations, il peut exiger du bailleur que celui-ci effectue ces réparations.

Exemple de disposition supplétive : dans un bail de résidence principale, la révision du loyer est possible en fin de triennat (article 240 du Code du logement). Dans un bail à vie, les parties peuvent écarter cette possibilité.

Autre exemple de disposition supplétive : la faculté d'indexation peut être exclue dans le bail (article 224 du Code du logement)

3) Quelle forme doit prendre le bail ?

Les baux d'habitation doivent nécessairement être établi dans un écrit. Cet écrit doit contenir :

1° l'identité complète des parties ;
2° la date de prise de cours du bail ;
3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail ;
4° le montant du loyer qui ne peut pas englober les charges ;
5° l'énumération et l'estimation du montant des charges relatives aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges).Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, si le cas se présente, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

Ce contrat doit être signé par les parties et 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. Par exemple : un couple ne doit pas recevoir deux exemplaires puisque chacun des locataires a le même intérêt. Par contre, dans une colocation, chacun des colocataires a individuellement un intérêt individuel distinct et il faut donc un exemplaire par preneur.

Un bail fait au départ sans écrit (bail verbal) n'est pas nul mais chacune des parties peut exiger que le contrat fasse l'objet d'un tel écrit. Si cette demande n'aboutit pas, la partie concernée peut s'adresser au juge de paix pour l'obtenir.

Plus spécifiquement, en ce qui concerne la description du bien loué, il est proposé de spécifier la surface habitable du bien. La superficie habitable correspond à la superficie plancher totale (c'est-àdire à l'exclusion des mures et parois) du logement. Cette notion doit être distinguée de la notion de « superficie plancher ». La superficie plancher correspond en réalité à la superficie utile du logement.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 218) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation, point I.4.



En pratique :

Le bail doit reprendre obligatoirement les mentions suivantes :

- Identité des parties ;
- Description du bail ;
- Durée du bail ;
- Loyer et ; • Frais et charges.

Les parties doivent signer le bail aux emplacements prévus à cet effet (dernière page).

4) Qu'est-ce que la formalité de l'enregistrement ? Quelle est son incidence sur l'aliénation de l'immeuble loué ?

L'enregistrement du bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **bailleur**.
Cette formalité implique que le contrat soit communiqué au **bureau d'enregistrement** du lieu où se situe le bien. Cette formalité **gratuite** doit être effectuée dans les 2 mois de la conclusion du bail. En cas de dépassement de ce délai, des amendes peuvent s'appliquer.
Dans l'hypothèse où le bailleur n'exécute pas cette obligation d'enregistrement, le preneur peut lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée. Si le bailleur ne donne pas de suite utile à cette mise en demeure dans le mois, le preneur peut mettre fin au bail sans préavis ni indemnité.

La formalité de l'enregistrement permet d'éviter les antidates.

Par exemple, si le bail est signé le 30 janvier mais est daté du 30 décembre et que le bail est enregistré le 15 février, seule compte .vis-à-vis des tiers, la date de cet enregistrement. On dit que celui-ci rend le bail opposable aux tiers. Ceci a des conséquences importantes en cas de vente.

A cet égard, plusieurs cas de figure sont envisageables :

- Le bail a été enregistré : l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Autrement dit, il prend la place du bailleur ;

- Le bail n'a pas été enregistré et le preneur occupe les lieux depuis 6 mois ou plus : l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Autrement dit, il prend la place du bailleur. Toutefois, l'acquéreur pourra mettre fin au bail dans les 6 mois qui suivent la passation de l'acte authentique (et seulement pendant cette période), moyennant un congé de 6 mois.

- Le bail n'a pas été enregistré et le preneur occupe les lieux depuis moins de 6 mois : le bail n'est pas opposable à l'acquéreur. Il peut, dès lors, ordonner la libération des lieux.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 227 et 229) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation, point I.5.

En pratique :

Pour trouver le bureau d'enregistrement concerné :
http://www.cadastre.be/Cadastre/Bureaux_de_l%E2%80%99enregistrement

L'enregistrement peut aussi se faire en ligne.

5) Quelle est la durée du bail ? Quelles sont les possibilités de mettre fin au bail ?

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Lorsque le congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

b. Bail de droit commun

Le bail de droit commun est conclu pour une durée librement convenue entre les parties.

c. Bail de résidence principale

1° Neuf ans – durée de principe

Le bail de **résidence principale** est **réputé** conclu pour une durée de **9 ans, même si le bail lui-même prévoit une durée plus courte**.

Il est également possible de conclure un bail d'une durée déterminée **supérieure à 9 ans**. Ce bail est, de manière générale, régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans. Il doit être constaté devant notaire par un acte authentique afin d'assurer aux tiers l'opposabilité de sa durée. Il prend fin à l'issue du terme convenu par les parties.

A l'issue de la période de 9 ans, ou à l'issue du terme convenu pour un bail d'une durée supérieure à 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir d'indemnité, à condition de notifier un **congé de 6 mois** au moins, avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans ou à l'expiration de la durée convenue pour un bail de longue durée, aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est **prorogé** à chaque fois pour une période de 3 ans, aux même 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.

Au cours de la période de 9 ans, le **bailleur** a, dans les trois cas suivants et tels que prévus aux articles 237 et 239 du Code du logement, 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. Le bail peut dès lors prévoir des possibilités de résiliation plus restrictives dans le chef du bailleur, ou celui-ci peut décider de renoncer à l'une ou plusieurs d'entre elles.

1. Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'**occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé donné par écrit (de préférence par lettre recommandée) 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, ainsi que son lien de parenté avec le futur occupant.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses descendants et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grandsparents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

Si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté.

Cette occupation devra être effective pendant deux ans et débuter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation personnelle dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

2. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé donné par écrit de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains **travaux**. Lorsqu'il dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, le bailleur peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé donné par écrit de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.
Les travaux doivent respecter les conditions suivantes :

- ils doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par le preneur et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements ;

- être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur ;

- le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise ;

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant la réalisation des travaux.

3. A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, ou, en cas de bail de longue durée, d'un triennat subséquent, le bailleur peut, **sans motif**, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé donné par écrit 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. Si le bail a une durée de plus de neuf ans et que le bailleur met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, il devra une indemnité équivalente à trois mois de loyer au 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.

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 (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.

Il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 4)).

2° Bail de courte durée

- Les parties peuvent conclure un bail de courte durée, pour une **durée totale n'excédant pas 3 ans**. Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent.

- Le bail de moins de six mois prend fin à son échéance sans congé. Il ne peut être résilié anticipativement par l'une ou l'autre des parties. Il ne peut y être mis fin anticipativement.

- Pour le bail de plus de six mois :
  - Le bailleur peut résilier le bail à partir de la fin de la première année d'occupation et ce pour occupation personnelle. Le préavis est de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer est due au preneur.

- Le preneur peut résilier le bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer.

- 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 **poursuivi** aux mêmes conditions (à savoir le loyer et les autres clauses du contrat) mais est censé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du premier contrat de courte durée.

3° Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut en principe y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat.

Par conséquent, les parties sont libres de prévoir une ou plusieurs des faculté(s) de résiliation pour le bailleur telles qu'elles existent pour le bail de neuf ans ou de longue durée (résiliation pour occupation personnelle, résiliation pour travaux, résiliation sans motifs). Dans ce cas, les règles indiquées au point c) 1. de la présente Annexe s'appliquent.

Le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

4° Bail étudiant

Le bail étudiant est conclu pour une durée de maximum 12 mois.

Le **bailleur** peut mettre fin au bail à son expiration, moyennant un congé notifié au moins trois mois avant l'échéance du contrat.

A l'échéance, le **preneur** peut quitter les lieux sans notifier de préavis. Il peut également mettre fin anticipativement au bail, moyennant un préavis de 2 mois. Toutefois, si le bail est conclu pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, il ne peut y être mis fin anticipativement.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 237 à 239 et 256) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation, point III.3.

En pratique :

Les parties:

- choisissent la durée du bail – en cas de bail de résidence principale le bail est réputé conclu pour 9 ans au moins, sauf bail de courte durée ;

- Le tableau ci-dessous reprend en synthèse les facultés de résiliation du bail de résidence principale :

Faculté / Durée	**Résiliation anticipée par le bailleur**	**Résiliation par le preneur**
Bail de 9 ans (principe)	- Occupation personnelle (à tout moment) - Travaux (fin de triennat) - Sans motifs mais moyennant indemnité (fin de triennat) (9 mois si résiliation en fin du 1er triennat, 6 mois si résiliation en fin de 2ème triennat.	- A tout moment - Préavis de trois mois - Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années
Dans les 3 autres cas: préavis de 6 mois et conditions spécifiques à respecter		
Bail de courte durée (max. 3 ans)	- Si moins de six mois, pas de résiliation possible - Si plus de six mois, uniquement pour occupation personnelle – préavis de trois mois – après la première année d'occupation – indemnité d'un mois	- Si moins de six mois, pas de résiliation possible - Si plus de six mois, à tout moment, préavis 3 mois, indemnité 1 mois
Bail de longue durée	Indemnité réduite à trois mois si résiliation sans motif à l'issue du 3ème triennat ou d'un triennat subséquent	- A tout moment - Préavis de trois mois - Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années
Bail à vie	Sauf accord contraire, pas de résiliation	- A tout moment - Préavis de trois mois - Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années

6) Quelles sont les règles applicables en matière de révision du loyer ?

Pour les baux de droit commun, l'adaptation du loyer se fait librement.

Pour les baux de résidence principale de courte durée, le loyer est fixe même en cas de prorogation du bail.

Pour les baux de résidence principale de neuf ans ou plus, le loyer ne peut pas être modifié en cours de triennat sauf si les parties conviennent d'une telle modification en raison de travaux réalisés pour améliorer la

performance énergétique du bien loué ou pour adapter le bien à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

Les parties peuvent négocier la révision du loyer uniquement entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

Dans le cadre d'un bail à vie, les parties peuvent décider, lors de la conclusion du contrat, de renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 240) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation, point III.9.



En pratique :

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord, la question est soumise au juge. L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

Cependant, les travaux exécutés pour mettre le bien en conformité avec les exigences élémentaires (point 1. ci-dessus) n'entrent pas en considération dans la variation de la valeur locative.

7) Quelles sont les règles applicables en matière d'indexation ?

Les parties conviennent soit qu'elles pourront demander l'indexation du loyer, soit qu'elles ne pourront pas demander une telle indexation.

L'indexation ne peut avoir lieu qu'une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Elle doit être expressément demandée par écrit.

Elle ne peut être demandée pour le passé que pour les trois mois précédant la demande d''indexation.

Si les parties optent pour la faculté d'indexer le loyer, la formule est la suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est celui convenu dans le bail.

L'indice nouveau est l'indice du mois précédant la date anniversaire du bail.

L'indice de base est l'indice du mois précédant la conclusion du contrat.

Les parties peuvent choisir une autre formule mais celle-ci ne peut pas aboutir à un loyer supérieur à celui résultant de celle citée ci-dessus.

Pour plus d'informations, consulter :

- Le Code du logement (article 224) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation, point II.14.



En pratique :

Les parties choisissent de permettre ou non l'indexation du bail.

Pour calculer le loyer indexé :
http://economie.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/calculateur_loyer/ (attention de bien choisir la Région bruxelloise)

Exemple :

Un bail est conclu le 15 janvier 2018 pour un loyer de 500 EUR/mois mais n'entre en vigueur que le 15 mars. L'indexation peut intervenir pour la première fois, au plus tôt le 15 mars 2019.

Si l'indexation est demandée le 15 août 2019, elle n'aura d'effet, pour le passé, que du 15 mai au 15 août (et pas pour la période du 15 mars au 15 mai).

L'application de la formule se fait comme suit :

$$\frac{\text{500 EUR x indice de février 2019}}{\text{Indice de décembre 2017}}$$

8) Quelles sont les règles applicables en matière de charges ?

Le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations relatives à l'énumération et à l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et communes qui lui seront portées en compte, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges).

Leur mode de calcul doit être précisé dans le contrat ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

Si le bailleur a volontairement omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, le juge peut limiter le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail, pour autant que le preneur démontre un dommage.

A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 217 et 224) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation, points II.3. et II.14

En pratique :

Les parties déterminent si les charges correspondent à des dépenses réelles ou à un montant forfaitaire qu'elles déterminent.

Concernant les **charges individuelles**, les parties relèvent les compteurs individuels (eau, gaz, électricité, chauffage). A défaut de compteur individuel, les parties déterminent le montant pris en charges par le preneur et précisent si cette intervention est forfaitaire ou correspond à une quotepart. Dans cette deuxième hypothèse, les parties précisent les facteurs déterminant cette quotepart.

Concernant les **charges communes**, les parties font de même.

9) Quelles sont les règles applicables en matière de réparations locatives ?

Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure. Il est également tenu des travaux de menu entretien.

Les **réparations locatives et de menu entretien** sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux. De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

- Le détartrage et l'entretien annuel des chauffe-bains et chauffe-eau ;
- L'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau ;
- Le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliées, tels qu'imposés par les législations régionales. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ou le fabricant ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires ou par le bailleur ; - L'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ; - Le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.

En aucun cas le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir **nécessaires**.

Cette répartition est obligatoire.

Le Gouvernement a établi une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge bailleur.

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de **réparations urgentes** et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les supporter, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée. Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Les parties peuvent également décider d'autoriser le bailleur à exécuter des travaux destinés à adapter le logement à une **situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur**. Elles décideront au plus tard un mois avant l'exécution des travaux, si ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer, celle-ci devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Pour plus d'information, consulter :

- Le Code du logement (article 223) ;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017;

- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation, point II.6.

En pratique :

Le Gouvernement a établi une liste exemplative des travaux à charge de chacune des parties.

Les parties peuvent la compléter dans le respect des principes de répartition mais ne peuvent pas convenir d'une répartition contraire à l'arrêté.

Les parties déterminent les équipements et éléments du bien (appareils, chaudière, cheminée, jardin,...) pour lesquels le preneur fera effectuer un entretien, ainsi que leur périodicité. Les parties précisent également si le preneur devra produire une attestation relative à ces entretiens.

10) Quelles sont les règles en cas de transmission du bien ?

A. Opposabilité du bail :

En cas de transmission du bien loué, deux cas de figure sont à envisager :

- Soit le bail a une date certaine (c'est-à-dire, qui n'est pas susceptible de contestation) antérieure à l'aliénation, ce qui est le cas lorsqu'il est enregistré, lorsqu'il a été constaté dans un acte authentique ou lorsqu'il a acquis une telle date à la suite du décès de l'une des parties : en ce cas, ce bail est opposable à l'acquéreur qui doit le respecter.

- Soit le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation : en ce cas, (i) si le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois, l'acquéreur n'est pas tenu de respecter le bail pour autant qu'il y ait une clause d'expulsion prévue dans le contrat ou (ii) si le preneur occupe les lieux depuis plus de six mois, il est protégé comme un locataire qui dispose d'un titre opposable à l'acheteur (c'est-à-dire d'un bail ayant date certaine) même si le bail cotient une clause d'expulsion.

  Cependant, l'acquéreur pourra mettre fin au bail dans les six mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date. Les motifs de préavis sont :

  1. L'occupation personnelle
  2. Des travaux importants (de plus de trois ans de loyer)

  Le délai de préavis à respecter est également de six mois.

B. Droit d'information

En cas de bail de résidence principale, le preneur a le droit d'être informé avant toute publicité de l'intention du bailleur de vendre le bien loué de gré à gré. Cette information doit être donnée à l'ensemble des preneurs s'il y en a plusieurs. L'information doit être donnée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

Pour plus d'informations :

- le Code du logement (articles 229 et 242 à 247);
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation, points II.12 et III.5.

11) Comment les parties assurent-elles le bien ?

Les parties peuvent assurer le bien selon des modalités distinctes qu'il leur appartient de choisir.

Ainsi, le preneur peut assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles contre tous les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, tempête, grêle, recours des tiers, etc).

Les parties peuvent également décider que, pour éviter la multiplicité des recours, toutes les assurances relatives à l'Immeuble seront souscrites par le bailleur contre tous les périls qu'il juge utile de couvrir.

Les parties peuvent prévoir que, si en raison des activités du preneur ou ceux dont il répond, en ce compris les sous-locataires éventuels, devaient entraîner une augmentation des primes d'assurances de l'immeuble dues par le bailleur, cette augmentation serait à charge exclusive du preneur.

Le preneur peut par ailleurs assurer à ses frais tous objets se trouvant dans le bien loué ainsi que les aménagements immobiliers qu'il aurait effectués, contre les périls qu'il juge utile de couvrir.

Dans le cadre des assurances qu'elles contractent, les Parties peuvent réciproquement renoncer à tous recours qu'elles pourraient être amenées à exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre toutes personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tous dégâts qu'elles pourraient subir à la suite d'événements tels l'incendie, le dégât des eaux ou du chef de tous autres inconvénients, dommages dont la survenance est liée à l'occupation de l'immeuble.

Elles peuvent également décider de conserver un droit de recours contre la personne qui aurait commis un acte de malveillance à l'origine des dommages.

12) Les parties peuvent-elles recourir à des modes alternatifs de résolution des conflits tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation ?

Les litiges locatifs sont en principe de la compétence exclusive du **juge de paix** (article 591 du Code judiciaire).

Il existe toutefois d'autres façons de régler un litige entre le preneur et le bailleur.

Le Code du Logement prévoit que les parties peuvent tenter de régler leur différend à l'amiable (article 233, §1er).

Les parties peuvent ainsi recourir à la médiation ou à la conciliation.

Ces deux processus, entamés sur base volontaire, impliquent la désignation d'un tiers. Le rôle de ce dernier est quelque peu différent selon qu'on recourt à la médiation ou à la conciliation. Ainsi :

- Le conciliateur expose aux parties – après les avoir entendues – une solution à leur litige ;
- Tandis que le médiateur essaye d'aider les parties à trouver elles-mêmes une solution conforme à leurs intérêts pour régler leur désaccord ;

Dans le passé, de nombreux contrats type de bail prévoyaient d'office le recours à l'**arbitrage** et désignaient souvent une chambre d'arbitrage prédéterminée.

Cette procédure est en réalité comparable à une procédure judiciaire et le ou les arbitre(s) dispose(nt) en principe des mêmes pouvoirs qu'un juge. Cette voie est rapide et efficace. Mais il faut savoir, d'une part, qu'elle est aussi coûteuse car les arbitres sont rémunérés et, d'autre part, que leur décision ne peut faire l'objet d'un appel. Par ailleurs, les possibilités d'annulation de la sentence arbitrale sont limitées.

Les parties n'en comprenaient pas toujours les implications.

C'est pourquoi l'article 233, §2 du Code du Logement **interdit** désormais d'insérer cette clause dans le bail même.

Toutefois, les parties peuvent choisir cette procédure **une fois que le litige est né**.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 233) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation, point VII

En pratique :

Les litiges sont de la compétence du juge de paix du lieu où est situé l'immeuble. Aucun autre juge ne peut statuer sur un litige locatif en première instance.

Le bail peut prévoir que les parties tenteront de régler leur litige à l'amiable en recourant au service d'un médiateur ou à tout autre processus alternatif de règlement des différends. En cas

d'échec, les parties peuvent toujours soumettre leur litige au juge de paix.

Les parties ne peuvent pas prévoir de clause d'arbitrage dans le bail (ni dans tout avenant ultérieur). Elles peuvent, en revanche, décider de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né entre elles.

Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement.