BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés :

A. [redacted] ci-dessous dénommé "le bailleur"

d'une part,

et

B. [redacted]

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit:

1. **Objet du contrat**

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement situé au 1er étage d'un immeuble sis à 1030 Bruxelles, Avenue Milcamps au 168, comprenant 1 hall, 1 living, 1 cuisine équipée, 1 chambre à coucher , 1 salle de bains, 1 wc et 1 cave; le tout parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et qui s'engage à l'occuper en bon père de famille. Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés au logement principal du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par une personne.
Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

2. **Durée**

Le bail est consenti pour trois années (période inférieure à 3 ans) prenant cours le 15 mars 2019 pour finir de plein droit et sans tacite reconduction le 14 mars 2022.
Avant l'échéance du bail ou de sa prorogation et à défaut d'un congé signifié au moins trois mois avant l'échéance du bail par lettre recommandée ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur initiale. A partir de ce moment, le preneur peut partir à tout moment moyennant préavis de trois mois à l'échéance par lettre recommandée.

3. **Loyer**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 650 € (six cent cinquante euros) par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le 15 de

chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte IBAN n° [redacted]

Les parties pour se conformer à l'article 7 paragraphe 4 du code des impôts sur les revenus conviennent que la partie de l'appartement réservé à l'activité professionnelle représente zéro % du loyer total.

4. Indexation

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice-santé de février 2019 soit 108,78 (en base 2013).
Afin de maintenir cette correspondance, et conformément à l'article 1728 bis du Code civil, ledit loyer sera adapté, automatiquement et de plein droit, une fois par an à la date d'anniversaire de la prise d'effet du présent bail. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base x indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Loyer de base est celui mentionné à l'article 3.
L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau sera celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

5. Garantie

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du présent contrat, une garantie équivalente à deux mois de loyer (soit 1.300€, mille trois cents euros) qui lui sera restituée après l'expiration du dernier terme du présent bail, ou après résiliation anticipée (voir article 23 du bail) et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques sauf en cas de faillite ou d'emprisonnement du preneur. La garantie pourra être utilisée par le bailleur pour compenser les arriérés de paiement et obligations du preneur.
La garantie sera, en fin de période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.
L'obligation du bailleur de délivrer les lieux au preneur est suspendue jusqu'à constitution de la garantie.

6. 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. En outre, et sans préjudice aux intérêts dont question ci-dessus, toutes ces sommes généralement quelconques seront majorées de plein

droit de € 6,50 au premier et second rappels et de € 12,50 au troisième rappel recommandé. Par ailleurs, et sans préjudice aux intérêts dont question ci-dessus, toutes ces sommes généralement quelconques seront majorées de plein droit et sans mise en demeure exigible une indemnité de 15% du montant impayé à titre de clause pénale forfaitaire et irréductible.
Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas au preneur, dans les dix jours de la clôture des comptes le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier. En outre, et sans préjudice aux intérêts dont question ci-dessus, toutes ces sommes généralement quelconques seront majorées de plein droit et sans mise en demeure de 15% à titre de clause pénale forfaitaire et irréductible.

7. Charges communes

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur les travaux au gros œuvre, les grosses réparations et les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment et de manière générale toutes réparations nécessaires qui n'incombent pas au preneur en vertu de l'article 2§2 de la Loi du 20 février 1991.
Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols ou d'actes de vandalisme tant à l'intérieur qu'à l'extérieur seront supportées par le preneur.
Le nettoyage des parties communes de l'immeuble sera assuré par le bailleur.
Le preneur paiera au bailleur, une fois l'an au 1er janvier de chaque année une somme forfaitaire et indivisible de 100,00 € (Cent euros) pour les besoins généraux de l'immeuble (électricité, ampoules, nettoyage, curage des égouts… des communs).

8. Impôts

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'État, la Province, la Commune ou par toute autorité publique, tel que le précompte immobilier, devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.
Si les lieux sont loués à titre de résidence principale du preneur, le précompte immobilier sera à charge du bailleur.

9. Consommations privées – Chauffage – Eau

Les abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, ou autres sont à charges du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc.
L'eau chaude et le chauffage sont distribués par une chaudière individuelle au gaz. Toutes les charges sont individuelles.

10. Domiciliation – Identité

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.
En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser le bailleur dans le mois.

11. Assurances

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux ses risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique.

12. Destination

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit du bailleur. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30.4.1951 sur les baux commerciaux.

13. État des lieux

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.
Il reconnaît que le bien correspond 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.
A l'expiration du bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.
Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur à l'établissement d'un état des lieux établi à frais partagés. Elles désignent de commun accord le bureau STANPHIL SA en qualité d'expert unique pour cette mission. Cet état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.
Le constat des lieux de sortie sera établi au plus tard 3 jours ouvrables avant l'échéance, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. Les compteurs d'électricité, de gaz et d'eau ne seront transférés qu'après l'état des lieux de sortie.
Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties désignent irrévocablement et de commun accord le bureau STANPHIL en qualité d'expert unique dont les honoraires seront partagés entre le preneur et le bailleur. L'expert aura pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

14. Modification du bien loué

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.
Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.
Le preneur ne pourra pas placer d'antenne TV ou satellite, la télédistribution est installée dans l'immeuble.

15. Entretien

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert et les garnit.
Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais ramoner les cheminées, entretenir et détartrer par un spécialiste les chaudières, ou/et chauffe-eau (AIR-TECHNIC 02/374.85.62).
Le preneur fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il réparera les dégâts occasionnés lors d'un vol. Il entretiendra en bon état tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, téléphone, etc.... Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts du gel, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Si les lieux sont équipés d'appareils électro-ménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations.
Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaire.
Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir au bailleur le nombre de clés nécessaires (au minimum trois pour son appartement). De même s'il change, de son propre chef, le cylindre. Pour les serrures de sécurité placées à rue, il devra avertir de toute urgence le bailleur qui fournira de nouvelles clés au prix de € 62,00 la clé. S'il faut remplacer le cylindre et fournir de nouvelles clés à tout l'immeuble celles-ci seront aussi à ses frais.
Un détecteur de fumée, conformément à la législation, est placé dans l'appartement. Il est équipé de piles au lithium, celles-ci sont à l'usage exclusif du détecteur. Le preneur n'endommagera ni ne déplacera le détecteur.
Le preneur est prié de veiller à son bon fonctionnement. Si le preneur constate que les piles ne fonctionnent plus (bouton de test au centre de l'appareil) veuillez avertir le propriétaire au plus vite, de même en cas de dysfonctionnement.
Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

16. Recours

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.
Par ailleurs, et sauf faute intentionnelle, la responsabilité du bailleur ne pourra pas être engagée sur base des articles 1382 à 1386 et 1721 du Code Civil.
Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire; il devra tolérer ces travaux alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.
En aucun cas, le preneur ne pourra faire effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparation incombant au propriétaire et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.
Le bailleur se dégage de toute responsabilité du fait de l'usage des communs, des trottoirs et parkings de l'immeuble.

17. Expropriation

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

18. Affichages – Visites

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous

19. Ventes publiques

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

20. Règlement d'ordre intérieur/Déménagement

Le preneur s'oblige à respecter le règlement d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution. Il s'engage à respecter toutes décisions qui ont été ou seraient prises par l'assemblée des copropriétaires
Le preneur peut prendre connaissance de ces documents dans le couloir de l'immeuble.
Le preneur s'engage à ne rien déposer sur les paliers ni dans les couloirs des communs et certainement pas les poubelles qu'il veillera à sortir les jours de ramassage. Il s'engage également à ne pas créer des nuisances sonores dérangeant les autres occupants.
Le preneur entretiendra la cour et/ou la terrasse s'il en dispose.
Le preneur garnira toutes les fenêtres de rideaux en voile ou Tergal de couleur blanche unie et ce dans un délai d'un mois à dater de la signature du présent bail. Les rails de fixation pour rideaux et tentures sont installés.

21. Animaux

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

22. Résiliation anticipée

En cas de demande par le preneur de résiliation anticipée ou en cas de cession autorisée par le bailleur du présent bail, il sera délié de toutes les obligations résultant de ce bail, à dater de la prise en location du bien (dont le loyer pourra être majoré de 20% au maximum au gré du bailleur) par un nouveau locataire recherché par le preneur et agréé par le bailleur, à la condition expresse qu'il ait payé :
a) tous les loyers, impôts, charges et autres sommes éventuellement dues, jusqu'à la date de prise d'effet de la nouvelle location;
b) les frais éventuels de remise en état de l'appartement, chiffrés suivant état des lieux établi par un expert désigné à l'article 14 et dont les honoraires sont pris entièrement en charge par le preneur;
c) Le preneur aura la faculté de renoncer au bail moyennant préavis de trois mois. En outre, il paiera une indemnité de trois, deux ou un mois de loyer, si le départ a lieu respectivement durant la première, le deuxième ou la troisième année d'occupation.

23. Résiliation 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 en ce compris tous les frais de l'état des lieux de sortie (dont les honoraires sont pris entièrement en charge par le preneur) et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa

quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux. Les torts du preneur comprennent sa faillite ou son emprisonnement.
Il est précisé que seul le bailleur pourra user du droit en cas de faute du preneur de postuler la résolution fautive et le paiement de ladite indemnité, le preneur ne pouvant se prévaloir de sa propre faute pour imposer une résiliation à ses torts avec paiement d'une indemnité de rupture.
L'introduction, par le bailleur, d'une action en justice, annule le droit du preneur de demander la résiliation amiable prévue à l'article 22.

24. Solidarité

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

25. Enregistrement

Depuis le 1er janvier 2007, les frais d'enregistrement du bail sont gratuits. Les démarches doivent être faites par le propriétaire qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

26. Intervention dans les remises en état

L'amortissement des décors, dont les peintures et l'entretien des parquets, par usure locative, est contractuellement arrêté à neuf années.
S'il est mis fin au bail, le bailleur supportera leur coût à concurrence d'une fraction dont le numérateur est le nombre d'années d'occupation et le dénominateur 9, le surplus étant à charge du locataire.
Ainsi si le bail prend fin après trois années, le bailleur supportera 3/9ème du coût des remises en état et le locataire 6/9ème
Le locataire répondra pour le surplus des éventuels dégâts locatifs pouvant lui incomber.

27. Conditions particulières

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Il est convenu que si le preneur affectait, malgré tout, les lieux loués totalement ou en partie à des fins professionnelles, ou si le loyer était partiellement ou totalement déduit fiscalement à titre de charge professionnelle, le montant du loyer serait augmenté de 40% sans préjudice, le cas échéant de dommages et intérêts. Cette augmentation de loyer aurait lieu d'office dès le début de la période au cours de laquelle les lieux loués auraient été affectés à des fins professionnelles par le preneur. L'augmentation, de même que tous les impôts supplémentaires mis à charge du bailleur pour cette raison, même après le départ du preneur, pourra être réclamée au preneur rétroactivement, même après l'expiration du bail, la clause éventuelle "solde de tous comptes" ne couvrant pas la présente éventualité.

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, 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.

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 1er juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

   a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

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

   b. Bail de 9 ans

      i. Généralités

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

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

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

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

      ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

         1. Résiliation dans le chef du bailleur

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

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

            La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, joint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, 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' et le 6 mois précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

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

6) Indexation du loyer

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

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

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



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.