

## BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

---

**ENTRE :** M. ....  
domicilié .....

Numéro National :

ci-après dénommé "le bailleur"

**ET :** M. ....  
& Mme. ....  
domiciliés .....

Numéro National :  
Numéro National : .....

ci-après dénommé "le locataire".

### IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### Article 1 : Objet

---

Le bailleur donne en location au locataire un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble sis rue  
**et comprenant 2 chambres, séjour, cuisine, salle de bain, WC, débarras,**  
**cave.**

L'appartement est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du locataire, qui déclare l'avoir visité et examiné et qui reconnaît qu'il satisfait aux exigences élémentaires d'habitabilité, de salubrité et de sécurité.

Le bailleur et le locataire conviennent qu'il sera procédé à un état des lieux d'entrée, à frais partagés, avant l'entrée du locataire dans l'appartement.

#### Article 2 : Destination

---

L'appartement est affecté par le locataire à sa résidence principale pendant toute la durée du bail. Le locataire s'engage à ne pas l'utiliser dans le cadre d'une activité professionnelle et à ne pas le déduire fiscalement en tant que charge professionnelle. En cas de manquement à cet engagement, le locataire sera redevable de tous les impôts supplémentaires que le bailleur aurait à supporter.

#### Article 3 : Durée

---

Le bail est conclu pour une durée de **3 ans**. Il prend cours le \_\_\_\_\_, pour se terminer le \_\_\_\_\_, moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

A défaut de congé signifié au moins 3 mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le locataire 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.

Chacune des parties peut mettre fin unilatéralement au bail à l'échéance de la première et de la deuxième année, moyennant un préavis de 3 mois.

#### Article 4 : Sous-location – modifications

---

Le locataire ne pourra, sans accord écrit du bailleur, céder tout ou partie de leur droit de location ni sous-louer l'immeuble en tout ou partie.

Il ne pourra y apporter aucune modification, transformation ou aménagement sans le consentement écrit et préalable du bailleur.

Au cas où ces modifications, transformations, aménagements ou travaux quelconques auront été autorisés, ceux-ci resteront acquis de plein droit au bailleur sans indemnisation compensatoire.

## Article 5 : Loyer

---

Le loyer de base est fixé à la somme de       € par mois payable par anticipation par virement au compte n°  
**BE**                               **(BIC :                               )** de **M.**

Le loyer est payable avant le 5 du mois auquel il se rapporte et devra être en possession du bailleur avant cette date.

## Article 6 : Indexation

---

A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du propriétaire.

Le loyer indexé est égal à :       
$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 5. L'indice nouveau est l'indice santé du mois qui précède celui de la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice de base est l'indice santé du mois qui précède la signature du bail, soit l'indice du mois de       .

## Article 7 : Garanties

---

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le locataire conviennent que le locataire constitue une garantie locative :

- Soit le locataire verse une garantie égale à **deux mois de loyer** sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés. Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire.
- Soit le locataire obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire égale à **deux mois de loyer**. La banque garantit cette somme au bailleur. Le locataire rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans.

Il est interdit au locataire d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

## Article 8 : Charges communes – Consommations privées – Provisions

---

Le locataire entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée l'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir). A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le locataire s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

Les abonnements privatifs aux distributions d'électricité, gaz, téléphone, radio, télévision sont à charge du locataire ainsi que tous les frais y relatifs tels que la location des compteurs et le coût des consommations.

En outre, le locataire versera à titre de provision mensuelle :

- Une somme de       € pour la consommation d'eau. Un décompte précis sur base de compteurs individuels sera établi annuellement à la réception de la facture de la société de distribution d'eau par le bailleur.
- Une somme de       € pour l'entretien périodique de la chaudière gaz individuelle.
- Une somme de       € pour l'électricité des communs.

## Article 9 : Impôts

---

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (ex. : taxe d'enlèvement des immondices, taxe sur le raccordement à l'égout, ...) sont à charge du locataire.

## Article 10 : Entretien

---

Les réparations locatives et le menu entretien sont à charge du locataire. Ils comprennent notamment :



- L'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage – voir provision charge pour entretien périodique chaudière ;
- L'entretien des installations sanitaires ;
- La désobstruction des décharges d'eaux usées ;
- Le remplacement des vitres brisées ;
- L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures...

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

#### **Article 11 : Assurance**

---

Le locataire fera assurer à ses frais contre l'incendie son mobilier et les risques locatifs qui lui incombent, et il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Une copie de la police d'assurance devra être remise dans les 30 jours de la signature du présent bail. Le locataire devra justifier du paiement des primes d'assurances à toute demande du bailleur.

#### **Article 12 : Affichage - Visites**

---

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le locataire devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement 3 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

#### **Article 13 : Retard de paiement**

---

Tout montant dû par le locataire et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

#### **Article 14 : Enregistrement**

---

Le bailleur prend en charge les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés.

Fait à **Namur**, le \_\_\_\_\_ en autant d'exemplaires originaux que de parties.

Le bailleur

Le locataire

Annexe : Arrêté royal du 8 juillet 1997 + annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 (5 pages)

## ANNEXE LEGALE OBLIGATOIRE AU BAIL

**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 locataire ; 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 1/12<sup>ème</sup> 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 wallonne**

### **Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer**

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

Ces critères concernent :

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

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

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

### **Législation fédérale relative aux baux à loyer**

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

- 1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive  
Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le locataire. 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 locataire 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 locataire 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 locataire 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 trois fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, à 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 bailleur peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

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

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

2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, renouveler 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 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du locataire.

### 2. Résiliation dans le chef du locataire

Le locataire 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 équivalente à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, 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 locataire peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a été donné 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, dont la durée totale n'excède pas 3 ans.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le locataire 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 locataire 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<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant ;
- 2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder ; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> 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 locataire. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

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

#### 7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du locataire 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 locataire 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 locataire 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 locataire 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 locataire 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 locataire : aucune des réparations réputées à charge du locataire 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 locataire 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 locataire 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 locataire 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.