

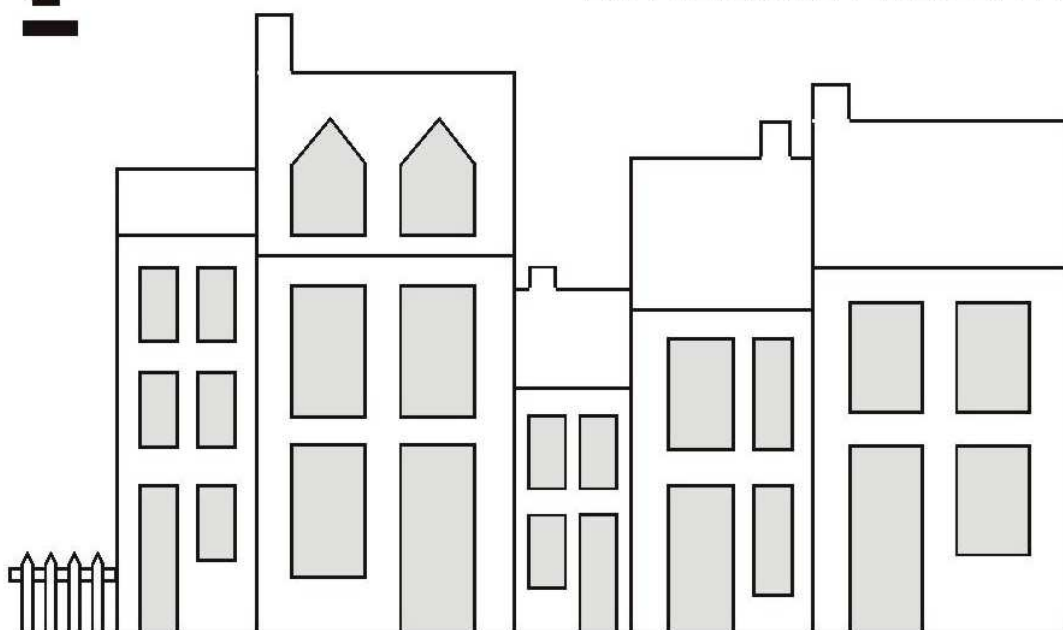
Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire,
du Logement, du Patrimoine et de l'Energie
Département du Logement
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 JAMBES
☎ 081 33 21 11



Info-Conseils Logement

Modèle *de* bail

Location maison unifamiliale



Jun 2011

BAIL D'UNE MAISON UNIFAMILIALE

AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Entre

« Le propriétaire »

M.

Mme

domicilié(e)(s) à (code postal, localité, adresse, n°)

.....

et

« Le locataire »

M.

Mme

domicilié(e)(s) à (code postal, localité, adresse, n°)

.....

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER — OBJET DU CONTRAT

Le propriétaire donne en location au locataire qui accepte une maison
situé(e) (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

.....

et comprenant (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail : nombre de chambres, cuisine,
jardin, annexes, grenier, ...) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

à l'usage de **simple habitation** et de **résidence principale**.

ARTICLE 2 — DUREE DU BAIL

A. Bail de courte durée

a) Bail de 1 an

1. **Le bail est conclu pour une durée de 1 an**, prenant cours le/...../201....., pour finir le/...../201....., moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le locataire continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

2. **Résiliation anticipée au cours de la période de 1 an** : le locataire peut mettre fin anticipativement au bail moyennant un préavis de mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité de mois de loyer (*maximum 2*).

b) Bail de 3 ans

1. **Le bail est conclu pour une durée de 3 ans**, prenant cours le/...../201....., pour finir le/...../201....., moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le locataire continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

2. **Résiliation anticipée au cours de la période de 3 ans** : le locataire peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à mois de loyer (*maximum 2*).

c) Bail de 3 ans résiliable annuellement

1. **Le bail est conclu pour une durée de 3 ans**, prenant cours le/...../201....., pour finir le/...../201....., moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis pour mettre fin au bail au terme de la 3^{ème} année de la location et si le locataire continue à occuper les lieux, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

2. **Résiliation annuelle, c'est-à-dire à la fin de la 1^{ère} ou de la 2^{ème} année de la location** : le propriétaire ou le locataire peut mettre fin au bail à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit au/...../201..... et au/...../201....., moyennant un préavis envoyé au moins 3 mois à l'avance.
3. **Résiliation anticipée au cours de la période de 3 ans (à une date autre que la fin de la 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année de la location)** : le locataire peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à mois de loyer (*maximum 2*).

B. Bail de 9 ans

Le bail est conclu pour une durée de 9 ans, prenant cours le/...../201....., pour se terminer le/...../201....., moyennant un préavis envoyé par le propriétaire au moins 6 mois avant son échéance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé au moins 6 mois avant son échéance, le bail est reconduit automatiquement aux mêmes conditions pour des périodes successives de 3 ans.

a) Résiliation par le locataire

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité égale à :

- ↳ **3 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **1^{ère} année** de la location,
- ↳ **2 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **2^{ème} année** de la location
- ↳ **1 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **3^{ème} année** de la location

b) Résiliation par le propriétaire

⇒ ***Occupation personnelle ou familiale des lieux loués***

Le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 6 mois, s'il a l'intention d'occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou de les faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le propriétaire ne peut toutefois pas mettre fin au bail pendant les trois premières années de la location, lorsque le préavis est donné en vue de permettre l'occupation par les collatéraux du troisième degré.

Le préavis doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le propriétaire.

Le locataire peut demander par lettre recommandée au propriétaire d'apporter la preuve de ce lien de parenté. Dans un délai de deux mois prenant cours à partir de notification de la demande du locataire, le propriétaire doit lui répondre. A défaut, le locataire peut demander au juge de paix de prononcer la nullité du congé, en introduisant une action en justice au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis du propriétaire.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Ils doivent rester occupés de manière effective et continue pendant deux ans au moins.

Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

⇒ **Renon pour réalisation de travaux importants**

Le propriétaire peut mettre fin au bail, moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Les travaux doivent :

- ↳ respecter la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme
- ↳ affecter le corps du logement occupé par le locataire
- ↳ avoir un coût dépassant 3 années de loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même propriétaire pour réalisation de travaux importants et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant 2 années de loyer de l'ensemble de ces logements.

S'il y est contraint en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le propriétaire de plusieurs logements dans un même immeuble peut à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le bail ne prenne pas fin pendant la première année de la location.

Le propriétaire doit joindre au préavis qu'il envoie au locataire au moins un des documents suivants :

- ↳ soit le permis 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.

Les travaux doivent être commencés dans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

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

⇒ **Renon sans motifs**

Le propriétaire peut mettre fin au bail moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le propriétaire verse au locataire une indemnité égale à :

- ↳ 9 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 3^{ème} année de la location
- ↳ 6 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 6^{ème} année de la location.

ARTICLE 3 — LOYER

1. Le loyer est fixé à Euros par mois.

Le locataire est tenu de payer régulièrement pour le du mois en cours, par virement au compte n° sauf nouvelles instructions du propriétaire.

2. 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 :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le **loyer de base** est le loyer fixé par le présent bail.

Le **nouvel indice** est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail

L'**indice de départ** est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

ARTICLE 4 — FRAIS ET CHARGES

Le locataire prend à sa charge le coût des abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage, internet ou autres, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs et le coût des consommations.

ARTICLE 5 — IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, **à l'exception du précompte immobilier**, sont à charge du locataire proportionnellement à la durée de son occupation.

S'il peut bénéficier d'une **réduction du précompte immobilier** :

- pour grand invalide de guerre,
- à partir de 2 enfants à charge,
- pour personnes handicapées à charge,
- pour autres personnes à charge qui ne sont ni des enfants, ni des personnes handicapées (ce ne peut être le conjoint(e) ou le cohabitant légal),

le locataire en fera la demande auprès du service local des «Contributions Directes» du Service Public Fédéral des Finances, dont dépend le logement. Le locataire pourra déduire de son loyer le montant de la réduction, en avertissant au préalable le propriétaire.

ARTICLE 6 — GARANTIE LOCATIVE

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

Le locataire a le choix (*)

➤ **SOIT**

Le locataire verse une garantie de Euros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés. Le propriétaire dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*).

➤ **SOIT**

Le locataire obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de Euros (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au propriétaire. 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. Une fois totalement remboursée, la garantie locative produit des intérêts.

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

ARTICLE 7 — RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le locataire, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du propriétaire, un intérêt de 0,5 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ARTICLE 8 — ETAT DES LIEUX

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont dressés à l'amiable *OU* établis par un expert désigné de commun accord, les frais étant supportés pour moitié par le propriétaire et pour moitié par le locataire.

L'état des lieux d'entrée est obligatoire : il devra être effectué soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés soit endéans le premier mois de l'occupation.

L'état des lieux sera annexé au présent bail. Le propriétaire fera enregistrer l'état des lieux, en même temps que le bail.

ARTICLE 9 — ENTRETIEN ET REPARATIONS

A. Le locataire occupera le logement en bon père de famille.

Le cas échéant, il signalera ainsi, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du propriétaire. A défaut, il peut être tenu pour être responsable de l'aggravation de ces dégâts.

(*) biffer la mention inutile

B. Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure sont à charge du propriétaire.

Le locataire prend à sa charge les réparations locatives et d'entretien.

Les réparations locatives et d'entretien sont, sans que cette énumération soit limitative :

- ↳ le détartrage et l'entretien annuels du chauffe-eau et du chauffe-bain,
- ↳ les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au locataire,
- ↳ le ramonage annuel des cheminées,
- ↳ l'entretien du jardin et des abords.

C. Le locataire veille à maintenir l'installation de chauffage et à réaliser son entretien conformément à la réglementation régionale.

ARTICLE 10 — MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS

Le locataire ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du propriétaire.

A chaque modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux doivent être effectués.

Sauf convention contraire, les travaux seront acquis sans indemnités au propriétaire, qui aura toujours la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial. Il en sera toujours ainsi pour tous les travaux effectués sans l'accord écrit du propriétaire.

A l'issue des travaux, un avenant à l'état des lieux initial sera dressé à l'amiable par les parties, à moins que l'une ou l'autre des parties n'exige qu'il soit établi par un expert désigné de commun accord et dont les frais sont partagés par moitié.

ARTICLE 11 — ASSURANCES

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 propriétaire.

ARTICLE 12 — CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du propriétaire.

Le locataire ne peut sous-louer une partie du bien loué, qu'avec l'accord écrit et préalable du propriétaire, et pour autant que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

ARTICLE 13 — VISITES ET AFFICHAGES

En cas de mise en vente de l'immeuble loué ou mois avant l'expiration du bail, le locataire doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location.

Il doit en outre autoriser les candidats locataires ou acquéreurs à visiter complètement l'appartement jours par semaine (*maximum 3*), pendant heures (*maximum 3*) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le propriétaire peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le locataire en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

ARTICLE 14 — ENREGISTREMENT

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

Le propriétaire fait enregistrer le bail dans les 2 mois de sa signature, ainsi que les annexes signées et, le cas échéant, l'état des lieux d'entrée. Il remet une copie des documents enregistrés au locataire.

Dans le cas d'un bail de 9 ans, qui n'est pas enregistré dans les 2 mois de sa signature, le locataire peut quitter les lieux loués, sans préavis et sans indemnités. Il informera toutefois le propriétaire, par lettre recommandée, de la date de son départ au moins un mois à l'avance.

ARTICLE 15 — DECES DU LOCATAIRE

Au décès du locataire, le bail peut être résilié par ses héritiers ou ayants droit moyennant un préavis de mois (*maximum 3*).

ARTICLE 16 — ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES

Le locataire et le propriétaire déclarent avoir reçu et signé les annexes légales qu'il faut joindre obligatoirement au bail (page 11 à 16).

Le locataire reconnaît avoir reçu le certificat de performance énergétique (PEB) du logement imposé par la réglementation régionale pour tout bail conclu à partir du 1^{er} juin 2011. Les frais relatifs à l'établissement de ce certificat sont à la charge du propriétaire.

. / ...

ARTICLE 17 — CONDITIONS PARTICULIERES

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Fait à , le en quatre exemplaires.

1 exemplaire est remis au locataire.

3 exemplaires sont remis au propriétaire pour faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement.

Le propriétaire remettra un exemplaire enregistré au locataire.

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

- ◆ annexes légales obligatoires (voir pages 11 à 14)
- ◆ exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (voir pages 15 à 16)

ANNEXE LEGALE OBLIGATOIRE AU BAIL

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 preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe **impératives**, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.

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

2) Bail écrit obligatoire

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

3) Enregistrement du bail

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

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

4) Durée et résiliation du bail

A. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

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

B. Bail de 9 ans

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.

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.

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

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

b) 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).

c) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une **indemnité** correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à **tout moment** partir, pour autant qu'il notifie un **congé de trois mois** au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3).

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1.), le preneur peut donner un contre-préavis d'**1 mois**, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

C. Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale **n'excédant pas 3 ans**.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

D. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4), b).

E. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit.

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

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

5) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à **la fin de chaque triennat**. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : **entre le 9^e et le 6^e mois** précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

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

6) Indexation du loyer

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

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

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

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur.

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 :

- a) 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;
- b) 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

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.

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.

Cette annexe légale obligatoire est jointe au contrat de bail du / / conclu :

entre

« Le propriétaire »

M.

Mme

domicilié(e)(s) à (code postal, localité, adresse, n°)

.....

et

« Le locataire »

M.

Mme

domicilié(e)(s) à (code postal, localité, adresse, n°)

.....

pour la location de la maison
située (code postal, localité, adresse, n°) :

.....

Pour réception,

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

EXIGENCES ELEMENTAIRES DE SECURITE, DE SALUBRITE ET D'HABITABILITE

Le propriétaire doit veiller à ce que le logement réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. L'arrêté royal du 8 juillet 1997 a défini concrètement ces exigences. Le respect de ces exigences s'apprécie au moment de la prise en location du logement. Si le logement ne répond pas à ces conditions minimales, le locataire a le choix soit de demander la résiliation du bail avec dommages et intérêts éventuels, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour répondre aux conditions élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Dans l'attente de l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

ARRÊTÉ ROYAL DU 8 JUILLET 1997 FIXANT LES EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'HABITABILITÉ

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté on entend par :

logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur;

pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 6. Le logement doit disposer au moins :

- 1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit ;
- 2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;
- 3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :
 - a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;
 - b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;
 - c) les toilettes sont accessibles par les parties communes.
- 4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce document est joint au contrat de bail du / / conclu :

entre

« le propriétaire »

M.

Mme

domicilié(e)(s) à (*code postal, localité, adresse, n°*)

.....

et

« le locataire »

M.

Mme

domicilié(e)(s) à (*code postal, localité, adresse, n°*)

.....

pour la location de la maison

située (*code postal, localité, adresse, n°*) :

.....

Pour réception,

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

