

BAIL D'APPARTEMENT

AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

Le bailleur

M

~~Mme~~

Domicilié(e)

ET

Le preneur (identité complète du ou des preneur(s) + fiche de renseignements)

M

Mme

Domicilié(e)(s)

N° registre national
(joindre photocopie carte identité)

date de naissance

EN PRESENCE DE (clause facultative)

La(es) caution(s)(identité complète)

Domicilié(e)(s)

N° registre national
(joindre photocopie carte identité)

date de naissance

Qui déclare(ent) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail dont elle(s) reconnaît(ssent) avoir pris connaissance, et de ses suites

CLAUSES PARTICULIERES

1.OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement

Situé au 1^{er} AR. étage section 5 D'un immeuble sis à

Code postal 9000 Rue

Vinasse - n° 100

Lixge - Saint Nicolas

Comprenant

petit hall d'entrée, un séjour avec cuisine. Serr.
équipée, une chambre à coucher, une salle
de douche avec W.C.

Parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.



2.DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille Le preneur à l'obligation d'élire domicile dans la commune où l'immeuble se situe.

Les lieux seront dès lors, occupés par 1 personne(s) au maximum

Le preneur ne pourra changer la destination du bien loué qu'avec le consentement écrit du bailleur. Le cas échéant, celui-ci ouvre ainsi un droit au bailleur pour rupture du contrat de bail aux torts du preneur.

Le bailleur **n'autorise pas** le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

3.DUREE

Le présent bail est consenti pour un terme de 3 année(s)

Prendant cours le 15/02/2018

Pour finir le 30/01/2021.

Si le preneur souhaite prolonger son contrat de bail, celui-ci devra en avertir son bailleur par lettre recommandée. Le cas échéant, le preneur ne pourra prétendre à la tacite reconduction du présent contrat de bail, sauf accord écrit du bailleur.

4.LOYER ET CHARGES

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 450 EUR

Soit un loyer et charges provisionnelles de 455 EUR

quatre cent cinquante cinq euros
(En lettres et en chiffres), payables par anticipation pour le premier de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement anticipé au compte

Banque Belfius IBA

Au nom de

Les provisions de charges seront adaptées par le bailleur une fois par an (à la hausse ou à la baisse) selon les consommations.

Consommations privées

☐ L'eau est à ouvrir à la compagnie distributrice et à charge du preneur

☒ L'eau est à charge du preneur quote-part/ provision mensuelle de 30 €
N° compteur index du jour

☐ L'électricité est à charge du preneur quote-part de. . . €

☒ L'électricité est à charge du preneur et à ouvrir à la compagnie distributrice
N° compteur index jour
index nuit

☐ Le gaz est à charge du preneur, quote-part / provision mensuelle de . . . €

☒ Le gaz est à ouvrir à la compagnie distributrice et à charge du preneur
N° compteur index

☐ Le chauffage est à charge du preneur, quote-part / provision de . . . €

☐ Le chauffage central est calculé par l'organisme reconnu qui relèvera une fois par an les calorimètres
sur les radiateurs Provision mensuel de . . . €

[Signature]

5.INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du code civil, le preneur adaptera une fois par an, à la date anniversaire de la de l'entrée en vigueur du présent bail

L'adaptation se fera conformément à la formule suivante

$$\frac{\text{Loyer de base x indice nouveau}}{\text{Indice de base}} \text{ augmenté de sa quote-part des charges}$$

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit

L'indice nouveau est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

6.GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, **avant de recevoir les clés**, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de **toutes ses obligations**, (y compris le paiement des loyers et des charges) aura été constatée par le bailleur, sous déductions éventuellement des sommes dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée **par le preneur** au paiement des loyers ou charges quelconques

La garantie correspondra à _____ mois de loyer

La garantie sera libérée moyennant production d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire

Celle-ci restant de toute manière bloquée jusqu'au décompte final dressé soit à l'amiable dans un délai de deux mois après remise des clés, soit par décision judiciaire coulée de force de chose jugée

Le preneur devra apporter la preuve de « solde de tout compte » avec les compagnies des eaux, gaz et électricité

7.ETAT 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 ces détails. Un état des lieux (annexé au bail) sera établi de manière contradictoire par les parties et ce, avant l'entrée en jouissance du bien par le preneur. Toute anomalie non indiquée dans l'état des lieux et non renseignée ou contestée dans un délai d'un mois suivant l'entrée du preneur, sera imputée à sa responsabilité.

Le preneur ne pourra en aucun cas obliger le bailleur à remédier aux anomalies indiquées sur l'état des lieux hormis celles liées à la salubrité. Elles seront identifiées enfin de ne pas être mises à la charge du preneur.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux afin de pouvoir vérifier le bon fonctionnement de tous les appareils.

8.CONSUMMATIONS PRIVEES

Les abonnements privés aux distributions d'eau, d'électricité, gaz, téléphone, Internet, radio, télévision, combustibles ou autres, sont **entièrement à charge** du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location de compteurs, coûts des consommations, etc.

Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau avec compteurs individuels, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, ou son mandataire.

Le décompte est établi selon les compteurs.

9.CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Outre le loyer spécifié ci avant, le preneur acquittera sa quote-part provision des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit exhaustive) la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareil communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les frais de gestion. Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur s'engage à entretenir, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée le hall et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.



10. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVÉES DE L'APPARTEMENT ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Le preneur paiera avec son loyer une somme de

5

EUR/mois

Ce montant est destiné à servir d'acompte/provision ou de règlement forfaitaire pour les charges privatives et/ou communes qui lui seront imputées selon les règles définies aux articles 8 et 9

S'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance Il tiendra compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix Dans ce cas également, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur, une fois l'an ou éventuellement à la fin d'un bail de courte durée (max 3 ans)

CLAUSES GÉNÉRALES

11. ENTRETIEN

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur **aura l'obligation de faire entretenir à ses frais par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau et détailler les chauffe-bains et chauffe-eau** Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcariateurs et adoucisseurs existants Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au bailleur sans tarder Au cas où le preneur met fin au bail, il est obligé, si les précédents entretiens ont eu lieu il y a plus d'un mois avant la fin du bail, de les faire à nouveau entretenir et en procurera les attestations au bailleur Si le preneur ne respecterait pas ses engagements, tous les dégâts faits aux appareils seront à charges du preneur voir même le remplacement de l'appareil

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause et même en cas de force majeure Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à sa porte palière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme Si les clés du locataire ont été volées ou perdues, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires au bailleur ou à son mandataire

Le preneur n'endommagera pas ni déplacera le détecteur de fumée, sans l'accord écrit et préalable du bailleur Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins Le preneur est tenu d'en faire un test annuel et de remplacer les piles en cas de besoin En cas de défectuosité de l'appareil, le preneur a l'obligation d'en avertir le bailleur par lettre recommandée

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc Il préviendra 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 électroménagers, le preneur fera à ses frais les entretiens et toutes les réparations

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propriété et à laver les peintures si nécessaires

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 comme seul responsable, des incidents et accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé

12. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du code civil

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire, il devra tolérer ces travaux même alors qu'il durerait plus de 40 jours et déclarer renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation

13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUÉ

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec le consentement écrit du bailleur

Sauf convention contraire, écrite au préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutes la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur et une attestation écrite de la commune visée

14.IMPOTS

A l'exception du précompte immobilier qui est à charge du bailleur, tous les impôts ou quelconques taxes mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique doivent être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation

15.ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile, en ce compris, l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres – étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur

16.ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée

17.EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Le preneur 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.VISITES - AFFICHAGE

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'à jour de sa sortie, que les nouveaux candidats locataires puissent visiter le logement librement et complètement, 2 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Le bailleur aura le droit d'apposer un affichage clair et visible sur les fenêtres

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous

19.REGLEMENT D ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter le règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par le bailleur ou son délégué, ainsi qu'aux modifications apportées à celui-ci

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties communes et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants

20.CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur

La sous-location totale est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur

Le preneur ne pourra héberger plus de trois jours aucune personne étrangère à sa famille directe

Dans le cas où cette personne est un membre de sa famille directe et si cet hébergement doit durer plus de sept jours, une demande écrite devra être adressée au bailleur pour que celui-ci y marque son accord

21.FIN ANTICIPEE DU BAIL

- bail de courte durée (max 3 ans)

Rupture unilatérale anticipée dans le chef du preneur

Le preneur pourra mettre fin de manière anticipée à son contrat de bail sous les conditions suivantes

Celui-ci devra envoyer par lettre recommandée au bailleur un préavis de deux mois prenant cours le premier jour du mois suivant la réception

Si la rupture se fait

- Dans la 1ère année de l'occupation, une indemnité équivalente à trois de loyer sera due au bailleur



- Dans la 2ème année de l'occupation une indemnité équivalente à deux mois de loyer sera due au bailleur
 - Dans la 3ème année de l'occupation une indemnité équivalente à un mois de loyer sera due au bailleur
- Dans tout le cas, le délai de préavis devra être respecté

- Bail de longue durée

Le preneur devra envoyer par lettre recommandée au bailleur un préavis de trois mois prenant cours le premier jour du mois suivant la réception et devant correspondre au terme de chaque triennat

- Première année une indemnité équivalente à trois mois de loyer sera due au bailleur
- Deuxième année une indemnité équivalente à deux mois de loyer sera due au bailleur
- Troisième année une indemnité équivalente à un mois de loyer sera due au bailleur

22.RETARD DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur, et non payé dans les 10 jours après son échéance produira de plein droit et 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

23.RESOLUTION AU TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra outre supporter les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et à payer, outre les charges venues à échéances avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente à trois mois loyer

24.SOLIDARITE

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

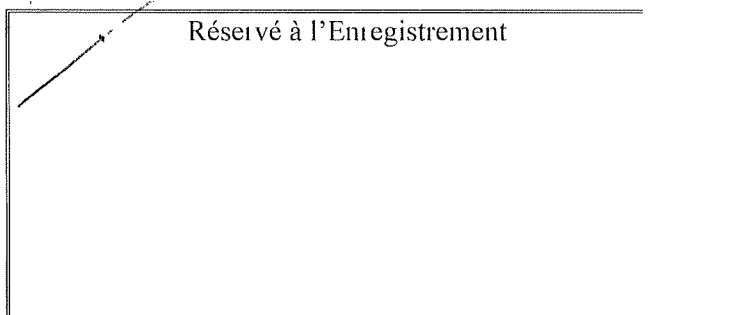
25.CONDITIONS PARTICULIERES

L'installation d'antenne parabolique est strictement interdite sans l'accord du bailleur et est soumise à conditions

Fait à *Lez Saint Nicolas* le *1er 12 2018*
 En quatre exemplaires dont trois remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur, chaque partie reconnaissant en avoir reçu un exemplaire

~~Le(s) bailleur(s)~~

Le(s) preneur(s)
 Signature(s) précédée(s) de la mention « lu et approuvé »



[Handwritten signature]

**ANNEXE A L'ARRÊTE ROYAL DU 4 MAI 2007 PRIS EN EXECUTION DE L'ARTICLE 11bis, DU LIVRE
III, TITRE VIII, CHAPITRE II, SECTION II, DU CODE CIVIL**

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUES EN REGIONS 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 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

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.

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

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

ii Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1 Résiliation dans le chef du bailleur

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

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

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

2) À 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) À 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 :

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

6) Indexation du loyer

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

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

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

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. 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 :

- 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.