

Bail d'appartement

affecté à la résidence principale du preneur

ENTRE :

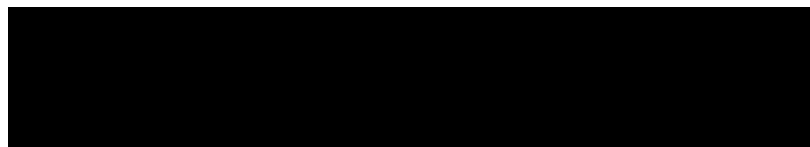
1.



Ci-après dénommée le bailleur,

ET :

2.



Ci-après dénommée le preneur d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit:

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur qui accepte un appartement sis à **4000 LIEGE, Rue Grande Tour 14 au 5^{ème} étage Gauche de la Résidence Bex.**

Et comprenant:

A. En propriété privative et exclusive:

Hall, living, cuisine meublée et équipée d'une cuisinière et d'un frigo; deux chambres à coucher, deux salles de bains, local buanderie et un W-C.

Au sous-sol, une cave N° 15

B. En copropriété indivise:

Toutes les parties communes de l'immeuble telles que celles-ci sont décrites au règlement de copropriété.

Le preneur déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et est en bon état d'entretien. Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit et préalable du bailleur.

LE BAIL EST SOUMIS AUX CLAUSES ET CONDITIONS SUIVANTES:

Article

1

Le bail est conclu pour une durée d'**1 année** à compter du **1^{er} Novembre 2016** pour se terminer de plein droit le **30 Octobre 2017**.

December

Le bail ne prend fin que si l'une des parties a notifié à l'autre un congé au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Si ce congé n'est pas notifié et que le preneur continue à occuper les lieux, les rapports juridiques des parties relèvent du régime légal de 9 ans.

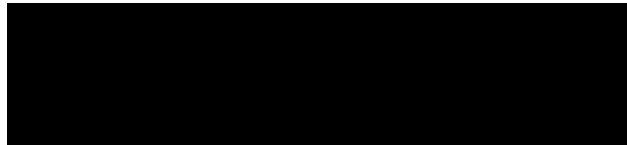
Article

2

Le loyer annuel de base est fixé à la somme de **8520,00 € (Huit mille cinq cent vingt euros)** que le preneur est tenu de payer anticipativement et mensuellement, soit la somme de **710,00 € (Sept cent dix euros)** par ordre permanent de manière à créditer le bailleur le **premier de chaque mois**.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements franco et exempt de tout frais d'envoi, se feront au compte numéro:

IBAN
BIC
De



En cas de retard de plus de quinze jours dans le paiement des loyers, celui-ci produira des intérêts au taux légal en cours au moment de la demande, de plein droit et sans mise en demeure préalable. Ces intérêts seront dus à partir de l'échéance normale des loyers. Outre le loyer stipulé ci-dessus, le preneur paiera à l'entière décharge du bailleur, toutes les impositions publiques et taxes frappant ou qui viendraient à frapper le bien loué; en ce qui concerne la contribution foncière, elle est à charge du propriétaire à raison de 100 % du montant.

Article

3

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

Article

4

Le présent bail est soumis de condition expresse à toutes les dispositions contenues dans l'acte de base et règlement de copropriété ainsi que de ses éventuelles annexes.

Le preneur s'engage à se conformer en tous points aux stipulations dudit acte notamment en ce qui concerne sa participation aux frais de gestion journalière, aux

frais d'entretien, aux paiements des primes d'assurance et aux redevances fixes ou variables incombant à l'occupant de l'appartement.

Il s'engage, en outre, à respecter toutes les décisions prises aux Assemblées générales annuelles.

Il peut prendre connaissance de ces documents auprès du bailleur ou de son représentant.

Article **5**

1. Consommations privées

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

2. Charges communes

Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement loué sur base des relevés du syndic, du bailleur ou de son représentant. Ces charges comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble et ses éventuelles annexes, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou du régisseur-gérant privatif- en absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes en suite d'actes délictueux ou de vandalisme.

Article **6**

Le preneur versera en même temps et en plus de son loyer les montants suivants comme provisions de charges:

| | |
|---------------------------------------------------|------------------------------|
| pour les charges communes (voir article 4 et 5) : | oui |
| pour le chauffage : | non |
| pour l'eau chaude : | non |
| pour l'eau froide : | oui |
| Soit au total : | 140,00 € |
| | (Cent quarante euros) |

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. Il pourra examiner, sans déplacement des pièces, les documents justificatifs.

A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, les provisions ultérieures seront rajustées sur base des charges réelles.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à la requête des deux parties et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi par expert.

Sauf convention contraire, l'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail.

L'expert ci-avant désigné l'est également aux mêmes conditions pour dresser l'état des lieux de sortie avec pour mission complémentaire de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, les constatations, appréciations et évaluations de l'expert choisi par les parties les liera définitivement.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux. Ils seront ce jour repris au nom du bailleur ou du nouveau locataire.

L'expert ou les parties :

- relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie ;
- détermineront, le cas échéant, les montants à payer par le preneur à l'entrée et le bailleur à la sortie pour les stocks de combustibles privés existants dans l'immeuble, évalué au cours du jour ;
- détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du preneur et ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.

En cas de départ anticipé, les frais engendrés par l'état des lieux de sortie seront totalement à charge du preneur.

Article

Sauf indications contraires dans l'état des lieux, le preneur reconnaît que les lieux loués sont en parfait état, tant au point de vue des réparations de toutes espèces qu'au point de vue des peintures intérieures. Il devra pourvoir au parfait entretien des lieux loués pendant toute la durée du bail. Seuls les frais relatifs aux grosses réparations et aux peintures extérieures resteront à charge du bailleur.

Article

Toutes les réparations locatives et d'entretien sont à charge du preneur qui s'oblige à les faire exécuter en temps utile en vue d'éviter toutes les dégradations en cours de bail.

Il devra remettre les lieux loués en excellent état d'entretien à la fin de son occupation. Le preneur s'engage à prévenir le propriétaire de toute réparation

nécessité par le gros-œuvre de l'appartement et incombant au propriétaire, de manière à permettre une exécution rapide du travail.

Il devra souffrir l'exécution des travaux de réparations jugés nécessaires par le bailleur sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer de ce chef, ni rompre le bail, quelle que soit la durée des travaux.

Article

10

A l'instant, pour couvrir le bailleur de toute réparation ou dégradation pouvant être causée à l'appartement, aux appareils sanitaires et autres, garantir le paiement du loyer et toutes charges y compris le chauffage incombant au locataire,, en exécution des présentes, le preneur constituera en faveur du bailleur une caution correspondant à un montant de 1420,00€

Le preneur pourra seulement en réclamer la restitution après sa sortie de l'appartement et après exécution par lui de toutes les obligations contractées aux présentes.

Le versement de la caution est essentiel aux présentes conventions. La remise des clés en dépend. En cas de non respect de cette condition, le bail sera considéré comme nul.

Sauf accord des parties, la restitution de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyer et/ou charges.

Article

11

Avant son entrée en jouissance, le preneur devra faire assurer sa responsabilité contre les risques d'incendie et dégâts des eaux, le recours des voisins et les risques locatifs, et prendre une assurance vol tenant compte des détériorations mobilières et immobilières occasionnées aux biens loués ainsi que les dégâts de vandalisme commis lors d'un vol, à une compagnie et pour une somme à agréer par le bailleur.

Il devra justifier de ses obligations et du paiement des primes à toutes réquisitions soit au bailleur, soit au délégué gérant de l'immeuble. Si le locataire reste en défaut d'assurer ces risques, le bailleur pourra souscrire aux frais du locataire une assurance couvrant la responsabilité

Il déclare renoncer sans réserve, à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article

12

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial aux frais du preneur.

Article **13**

Le bailleur se réserve le droit de visiter les lieux loués et de faire visiter ceux-ci à son représentant à tout moment en vue de s'assurer de l'observation des stipulations du présent bail, à condition d'en prévenir le preneur par simple lettre deux jours d'avance.

Article **14**

L'existence dans la résidence et particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, etc.) ne sera pas tolérée.

Article **15**

Toutes les obligations du preneur sont solidaires et indivisibles entres héritiers et ayants droit.

Article **16**

Le montant du loyer est fixé et variera en considération du taux de l'indice santé des prix à la consommation du mois précédent la signature du présent contrat, soit l'indice santé du mois de **Novembre 2016 = 103,77 (Base 2013 = 100)**.

Cette indexation se fera suivant la formule suivante:

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{index du mois précédent l'augmentation de loyer}}{\text{index de base}}$$

Cette adaptation s'opérera automatiquement et de plein droit au jour des versements du loyer à la date anniversaire. Le bailleur se réserve toujours le droit et en tout temps de réclamer l'indexation si le preneur omettait de verser l'augmentation.

Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Article **17**

En cas de mise en vente ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra souffrir l'apposition d'affiches sur les lieux loués et laisser visiter aux amateurs au moins deux fois par semaine et trois heures consécutives par jour, à convenir avec le bailleur.

Article **18**

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et tout ce qui les dressent ou les garnit.

S'il y échêt, de manière non limitative, le preneur assurera à ses frais:

1. le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau;
2. l'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau ;
3. le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des

cheminées y reliés. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ait émis d'autres prescriptions. l'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ; ceux-ci étant en état de fonctionnement

4. le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. Au cas où le locataire met fin au bail et n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, il est obligé de faire exécuter les entretiens et contrôles, à ses frais, et en procurera les attestations au bailleur.

Il fera remplacer les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou pas un cas de force majeure pour lesquels le preneur n'est pas responsable. Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Concernant les détecteurs de fumée, le preneur remplacera les piles ou les batteries du(des) détecteur(s) présent(s) dans les lieux loués.

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 décharges, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les installations sanitaires, les tuyaux, fosses septiques et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à lubrifier ou graphiter les paumelles et les charnières des portes, fenêtres et serrures.

Il évitera toute obstruction des décharges des eaux usées et fera procéder à la désobstruction si nécessaire. Il entretiendra les sanitaires et les robinets en veillant à la décalcarisation, il vérifiera le bon fonctionnement et l'étanchéité des robinets d'arrêt

Si les lieux sont équipés d'appareils électro-ménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il fera curer en temps utile les citernes, fosses septiques et puits perdus.

S'il échêt, il entretiendra le jardin en bon état et fera, le cas échéant, blanchir les murs, tailler les arbres et arbustes et remplacera en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir.

Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Au cas où le bien loué est muni d'un ascenseur privatif, le preneur souscrira à ses frais un contrat d'entretien auprès d'une firme spécialisée et se conformera aux obligations légales en matière de contrôle par un organisme agréé.

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 accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

Le parquet ne pourra être nettoyé qu'avec un linge « humide » ou un produit spécifique à l'entretien du parquet vitrifié. Il ne pourra en aucun cas être teinté, ni lavé à grande eau, ni à l'aide de produits susceptibles de le détériorer.

L'entretien et toutes les réparations autres que la vétusté l'usure normale sont à charge exclusive du preneur

De même pour le détartrage des canalisations.

Article

19

Suivant l'état des lieux et si nécessaire lors de son départ, le preneur s'engage à remettre l'appartement en état, c'est-à-dire:

- a) Les murs seront, soit peints en deux couches d'une peinture de très bonne qualité adaptée à l'usage de la pièce, soit détapissés et retapissés avec un papier peint d'une valeur minimum du rouleau de 15 € indexés;
- b) Tous les plafonds seront peints de deux couches avec une peinture adéquate de très bonne qualité;
- c) Les radiateurs et les boiseries seront peints après reponçage en une ou deux couches de peinture à l'huile (ou vernis) de très bonne qualité;
- d) Les ouvrant et fermetures des portes seront vérifiés
- e) Le parquet sera parfaitement nettoyé ou racle et revitrifié s'il est trop abîmé;
- f) Le tapis plain sera remplacé si nécessaire.

Les tons de peinture et de papiers peints sont laissés au choix du bailleur.

Les travaux de remise en état seront entrepris de façon à ce qu'ils soient terminés pour le jour de son départ de telle sorte que le nouveau preneur puisse entrer dans les lieux le même jour à partir de midi.

Article

20

En outre de ce qui est dit aux articles 18 et 19, le preneur reste responsable des dégradations au bien loué et devra effectuer à ses frais les réparations jugées nécessaires lors de l'état des lieux de sortie.

Article

21

L'appartement loué est destiné à usage résidentiel à l'exclusion de tout autre usage commercial ou professionnel.

Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord écrit du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de

celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés **par deux personnes au maximum.**

Article _____ **22**

La cession du présent bail et la sous-location sont interdites.

Article _____ **23**

L'enregistrement du présent bail et de ses annexes sera exécuté par le bailleur.

Article _____ **24**

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant et à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-part d'impôt pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

Article _____ **25**

Outre le préavis, la rupture du bail par le preneur entraînera le paiement d'une indemnité égale à trois mois de loyer en faveur du bailleur.

N.B.:

- **En ce qui concerne les consommations de gaz, d'électricité et eau, la partie preneuse entreprendra les démarches nécessaires auprès des compagnies distributrices pour que le relevé d'index et le transfert soient effectués au plus tard le premier jour de la prise en cours du présent bail.**
- **Concernant le tri des déchets (poubelle-verre-papiers-etc.), le preneur s'adressera à la concierge afin d'en connaître le mode de fonctionnement. A défaut de concierge, le preneur pourra se renseigner auprès d'un autre occupant de la résidence.**

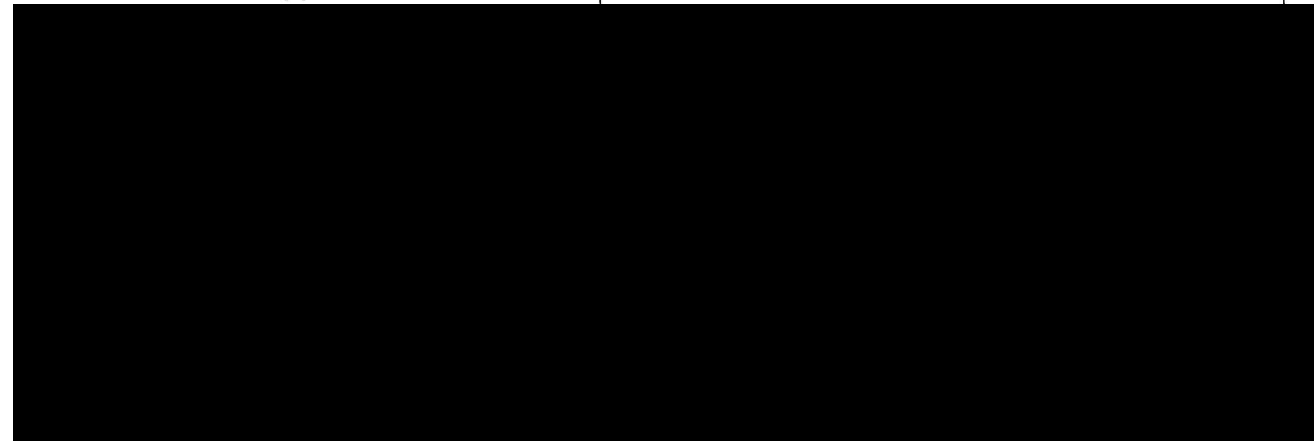
Conditions particulières:

Le preneur doit impérativement emménager et déménager par élévateur. Il sera responsable de tous dégâts occasionnés lors de son emménagement et ou de son déménagement.

Fait à Liège, en quadruple exemplaire, le 1^{er} / 12 / 2016.

LE PRENEUR,
Signature précédée de la mention
manuscrite «Lu et approuvé»

LE BAILLEUR,



Réservé à l'Enregistrement: //

A N N E X E S :

- ANNEXE A L'ARRETE ROYAL DU 4 MAI 2007 PRIS EN EXECUTION DE L'ARTICLE 11BIS, DU LIVRE III, TITRE VIII, CHAPITRE II, SECTION II, DU CODE CIVIL.
- ARRETE ROYAL DU 8 JUILLET 1997 DETERMINANT LES CONDITIONS MINIMALES A REMPLIR POUR QU'UN BIEN IMMEUBLE DONNE EN LOCATION A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE SOIT CONFORME AUX EXIGENCES ELEMENTAIRES DE SECURITE, DE SALUBRITE ET D'HABITABILITE.

**REGLEMENT D'ORDRE
INTERIEUR**

Moralité & tranquillité - Bonne tenue de l'Immeuble

=====

LES APPARTEMENTS SONT UNIQUEMENT RESERVES A LA RESIDENCE PRIVEE.

LES OCCUPANTS VEILLERONT A NE RIEN FAIRE QUI PUISSE NUIRE A LA BONNE
TENUE ET QUI SOIT CONTRAIRE A LA MORALE.

ILS DEVRONT VEILLER A CE QUE LA MORALITE ET LA TRANQUILLITE DE L'IMMEUBLE
NE SOIENT, A AUCUN MOMENT TROUBLEES PAR LEUR FAIT, CELUI DES PERSONNES
DE LEUR FAMILLE, DES GENS A LEUR SERVICE AINSI QUE LEURS VISITEURS.

LA PORTE D'ENTREE NE PEUT EN AUCUN CAS RESTER OUVERTE.
ELLE SERA FERMEE A CLE A PARTIR DE 22 HEURES.
ELLE NE SERA PAS OUVERTE AUX INCONNUS.
TOUTES LES PORTES SERONT FERMEES AVEC DOUCEUR.

L'INTENSITE SONORE DES RADIOS, T.V., ETC... SERA MODEREE.

LA PROPRETE DES PARTIES COMMUNES SERA RESPECTEE.

MERCI D'AVANCE.



BAUX A 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 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.

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

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

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

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

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin **d'occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué. La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, 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) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'**exécution de certains travaux**. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

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

2. Résiliation dans le chef du preneur

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

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

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

c. Bail de courte durée

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

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

d. Bail de longue durée

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

e. Bail à vie

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

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5) Révision du loyer

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

ARRÊTÉ ROYAL DU 8 JUILLET 1997 DÉTERMINANT LES CONDITIONS MINIMALES À REMPLIR POUR QU'UN BIEN IMMEUBLE DONNÉ EN LOCATION À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE SOIT CONFORME AUX EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'HABITABILITÉ.

Article 1. Pour l'application du présent arrêté on entend par:

- logement: un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur;
- pièce d'habitation: une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

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^{ème} 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.