



## **BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE**

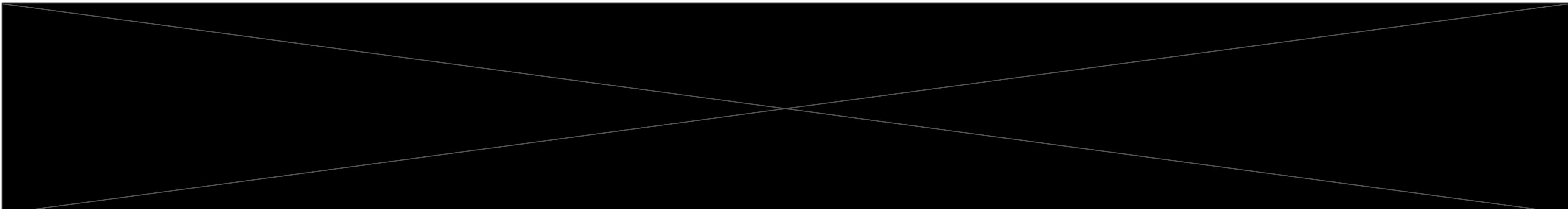
### Préambule:

Le contrat est composé de deux parties ayant toutes deux caractère obligatoire :

1. Conditions d'identification et particulières au cas d'espèce
2. Conditions générales: droits et obligations contractuelles

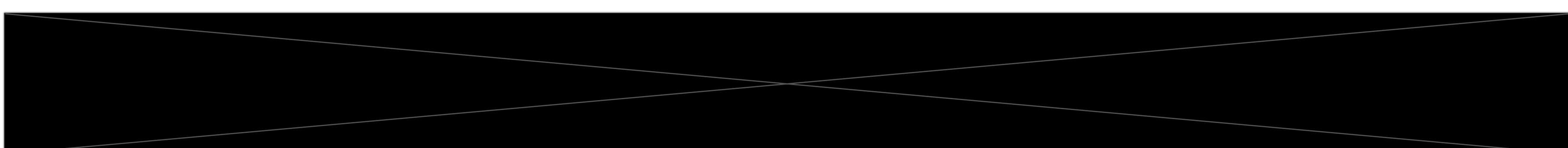
### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Entre les soussignés :



Cette dernière sera qualifiée "BNP Paribas Fortis SA" ou "le bailleur" d'une part,

et



qui s'engagent solidairement et indivisiblement

ci-après dénommé "le preneur".

**Les présents articles sont explicités aux conditions générales et leur numérotation correspond à celle des conditions générales.**

## **Article 1 - Description du bien**

Le bailleur déclare donner en location le bien immobilier suivant : **Duplex situé au 2<sup>e</sup> étage et 3<sup>e</sup> étage rue de Bruxelles 27 boîte 1 à 7850 Enghien**

Les locaux constitués de : **3 chambres, 2 WC, une salle de bain, un coin douche, living, cuisine, hall d'entrée et hall de nuit, terrasse.**

## **Article 2 - Destination**

Le bien loué est destiné à l'usage de résidence principale.

## **Article 3 - Etat des lieux**

Il sera convenu de commun accord que **BEEEXIME (Monsieur Bertouil rue des Chapeliers 21 boîte 11 à 7500 Tournai, 069/22.02.77)** établira l'état des lieux d'entrée et de sortie contradictoire.

## **Article 4 - Durée du bail**

Le contrat de bail est conclu pour une durée de **1 an** prenant cours le **01/10/2016** et venant à expiration de plein droit le **30/09/2017**.

## **Article 5 - Prix du loyer**

Le loyer annuel de base est fixé à la somme de **8.220,00 €** par application de l'article 44, § 3, 2<sup>e</sup> du Code de la TVA, la TVA n'est pas applicable au montant de ce loyer étant donné que ledit contrat de location est qualifié, effectivement, sur le plan TVA, de location immobilière exonérée.

Le loyer est payable mensuellement par anticipation le premier jour de chaque mois et pour la première fois le **01/10/2016**

<u>loyer</u>	<u>en €</u>
annuel	<b>8.220,00 €</b>
mensuel	<b>685,00 €</b>

Le loyer et les charges locatives sont payables au compte bancaire n° **[REDACTED]** du bailleur sous la référence suivante « **RT1004-004** ». A cet effet, le preneur souscrira au profit de **FAC REAL ESTATE PORTFOLIO MANAGEMENT** un avis de domiciliation de paiement de loyer et charges selon le formulaire-type ci-joint, qui après signature sera adressé à l'organisme de paiement par le bailleur.

Index: Index de base = **103,97** points (mois août 2016 base de l'année 2013)

## **Article 6 - Charges locatives mensuelles**

- 6.1. Charges locatives communes :  
**Compteurs individuels**

## **Article 7 - Garantie**

Compte individuel bloqué pour un montant de **2 mois x 685,00 € = 1370,00 €**

## Article 27 - Election de domicile

Les parties déclarent élire domicile pour l'exécution de cette convention sauf si notification par lettre recommandée d'une nouvelle élection de domicile (obligatoirement en Belgique) :

- Le bailleur : [REDACTED]
- Le preneur : dans les locaux loués.

## Article 28 - Clauses particulières

En dérogation de l'article 16 des conditions générales, le bailleur donne aujourd'hui autorisation au locataire d'effectuer des travaux de rafraîchissement selon les règles de l'art. Le locataire s'engage à n'utiliser que des couleurs neutres. Si le locataire ne respecte pas cet engagement, le bailleur se réserve le droit d'exiger que ces travaux soient remis en leur pristin état.

**Les conditions générales font partie intégrante de la présente convention**

## CONDITIONS GENERALES

### Article 1 - Désignation du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte, le bien immobilier décrit à l'art. 1 des conditions particulières aux charges et conditions du présent contrat. Le preneur déclare avoir parfaite connaissance des lieux. Les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habilité se trouvent en annexe.

Les quotités relatives au bien loué sont déterminées à l'art. 1 des conditions particulières. La répartition des quotités pourra être modifiée par décision du bailleur.

### Article 2 - Destination

Les lieux sont loués à l'exclusion de toute activité professionnelle, commerciale ou industrielle.

Il est précisé à ce sujet que le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

Il est interdit au preneur d'en changer la destination sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur tout changement éventuel de son état civil.

### **Article 3 - Etat des lieux**

Lors de l'entrée en jouissance et à la fin de la location, il sera dressé un état des lieux détaillé à frais commun par un expert désigné de commun accord. Cet état des lieux fait intégralement partie de la présente convention.

A défaut d'accord entre les parties, le Juge de paix, saisi par requête, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux.

A l'expiration du présent contrat, le preneur devra rendre le bien loué dans un état équivalent comme décrit dans l'état des lieux d'entrée.

Un état des lieux de sortie sera dressé selon la même procédure que celle décrite ci-dessus pour l'état des lieux d'entrée.

Tous les frais, nécessaires pour les réparations ou pour les travaux de remise en état d'origine, seront récupérables auprès du preneur, sur base de l'estimation des frais de l'expert.

### **Article 4 - Durée du contrat**

La durée du contrat est déterminée dans l'art. 4 des conditions particulières.

Si la durée du bail est consentie pour une période de 9 ans : le preneur et le bailleur auront chacun le droit de renoncer au bail dans les formes et conditions prévues par la loi du 20/02/1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Si la durée du bail est consentie pour une période maximum 3 ans, le preneur et le bailleur peuvent mettre fin au contrat à l'expiration de la période convenue, moyennant un préavis notifié à l'autre partie par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance.

Si aucun préavis n'a été signifié trois mois avant l'échéance, le contrat original sera prorogé aux mêmes conditions et selon les modalités de la loi prévues en ce qui concerne la Résidence Principale.

### **Article 5 - Prix du loyer**

Le loyer est exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Le loyer sera révisé à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de bail par référence aux fluctuations de l'index des prix à la consommation ou de tout autre index qui serait éventuellement substitué à celui-ci.

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer révisé sera obtenu sur base de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel index}}{\text{index de base}}$$

Dans cette formule :

- le loyer de base est celui qui résulte de ce contrat;
- le nouvel index est celui du mois précédent l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat;
- l'index de base est celui du mois précédent le mois au cours duquel le contrat a été conclu.

En aucun cas le loyer ne pourra être inférieur au loyer de base.

### **Article 6 - Charges locatives**

Outre le loyer fixé ci-avant, le preneur supportera les charges suivantes Le preneur paiera au bailleur, ensemble avec le loyer, la provision dont fait référence l'art.6 des conditions particulières :

#### **6.1. Charges locatives communes**

{Au cas où le bien loué fait partie d'un ensemble ou d'une copropriété :}

Le preneur remboursera sa quote-part dans les charges communes de l'immeuble en fonction du décompte établi par le propriétaire ou le syndic.

#### 6.2. Consommation privative

Si les raccordements sont prévus, les abonnements à la distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de télédistribution et de téléphone sont à charge du preneur, ainsi que tous les frais y afférents tels que la location des compteurs, la consommation, etc ...

#### 6.3. Chauffage - Eau chaude

Les frais de chauffage et de production d'eau chaude sont à charge du preneur, y compris les frais d'entretien de la chaudière, du brûleur et des appareils de production d'eau chaude.

#### 6.4. Installations collectives

Au cas où les énergies et/ou fluides prévus sous 2 et 3 sont fournis par des installations collectives, les consommations individuelles seront imputées au preneur au moyen de compteurs individuels.

A défaut de compteurs individuels, la consommation sera calculée en fonction de la surface louée.

#### 6.5. Taxes - Impôts

Toutes taxes, tous impôts, à l'exception du précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué, sont à charge du preneur.

#### 6.6. Forfaits - Provisions

En cas de forfait : le forfait peut être adapté à la demande du Bailleur, afin de correspondre aux coûts réels. Le forfait sera révisé à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de bail conformément aux dispositions prévues à l'article 5 des conditions générales.

En cas de provision : une fois par an, le preneur recevra un décompte détaillé des charges locatives.

### Article 7 - Garantie

Pour assurer le respect de toutes ses obligations, le preneur donnera préalablement à la prise en jouissance effective une garantie locative au bailleur équivalente à 2 mois de loyer et pour un terme équivalent à la durée totale de ce contrat. Cette somme sera placée sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur.

Cette garantie locative pourra être libérée par un accord écrit du bailleur et sous déduction des montants qui lui seraient dus.

En aucun cas cette garantie locative ne pourra être affectée par le preneur au paiement du loyer ou de charges quelconques.

La garantie locative doit toujours être équivalente à deux mois de loyer et le preneur s'engage, le cas échéant, à parfaire le montant de la garantie, à la demande écrite du bailleur.

### Article 8 - Retards de paiement

Tout montant dû par le preneur et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, augmenté d'un montant forfaitaire pour frais administratifs de EUR 62 pour tout montant venu à échéance et non payé par le preneur. L'intérêt de tout mois commencé est dû pour le mois entier.

## **Article 9 - Cession - sous-location**

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni le sous-louer en tout ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

## **Article 10 - Vente aux enchères**

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

## **Article 11 - Inspection**

Le preneur s'engage à laisser inspecter les lieux loués ou à laisser effectuer les travaux de vérification et de réparation chaque fois que le bailleur ou son représentant le jugera nécessaire; il en sera avisé huit jours d'avance.

## **Article 12 - Droit de visite et affiches**

Pendant toute la durée du contrat de bail, le bailleur ou son représentant pourra visiter le bien, en accord avec le preneur.

A partir de trois mois avant la fin du contrat de bail et jusqu'au jour de sa sortie, le preneur devra tolérer que des avis soient apposés aux endroits les plus apparents, ainsi que la visite libre et complète par des amateurs, deux fois par semaine à raison de trois heures consécutives, à déterminer de commun accord, alternativement dans la journée et dans la soirée. Il en sera de même en cas de vente du bien.

## **Article 13 - Usage du bien loué / Règlement d'ordre intérieur**

Le preneur doit veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue soient bien maintenues dans le bien loué.

Au cas où il y a un règlement d'ordre intérieur : le locataire respectera les dispositions du règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire lui a été remis ensemble avec cette convention et qui ont par conséquent force obligatoire entre les parties.

## **Article 14 - Dégradations**

Toute dégradation au bien loué et que le bailleur doit légalement réparer, doit être signalée immédiatement par le preneur, sous peine d'être rendu personnellement responsable, avec toutes les conséquences dommageables.

Le preneur devra tolérer tous les travaux de réparation même d'une durée de plus de quarante jours ; il renonce à toute indemnité pour défaut de jouissance qui en résultera.

## **Article 15 - Entretien - Réparations**

Le preneur veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté.

Pour tout ce qui concerne l'entretien et les réparations, les parties conviennent de s'en référer aux dispositions du Code civil.

Si la location comprend des appareils électroménagers, le preneur en assumera seul l'entretien, les réparations et le remplacement éventuels sans intervention du bailleur.

Le renouvellement des peintures et papiers peints incombe au seul preneur, sans intervention du bailleur.

Le preneur veillera à l'entretien des pelouse(s) et jardin(s) de même qu'il prendra en charge la taille des haies, arbustes et autres arbres divers.

Aucune modification importante ne pourra être effectuée à l'installation d'électricité, sauf par l'intervention d'un électricien ou d'une société agréée par le bailleur.

En cas de carence du preneur, le bailleur est autorisé à faire exécuter ces travaux aux frais, risques et périls du preneur, sans préjudice du droit du bailleur d'en exiger l'exécution par le preneur.

### **Article 16 - Changements**

Le preneur ne pourra apporter au bien loué aucun changement ni aucune ajoute sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

A la fin du contrat de bail, tout changement ou ajoute resteront acquis sans indemnité au bailleur. Il se réserve toutefois le droit de faire rétablir les lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

### **Article 17 - Assurances**

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage à assurer ses risques locatifs et le recours des tiers par une police de type "Globale" couvrant l'incendie et autres périls généralement couverts par ce type de police, souscrite auprès d'une Compagnie agréée par le bailleur.

Le bailleur pourra demander à n'importe quel moment au locataire la preuve de l'existence et l'étendue des couvertures des polices d'assurance. Le preneur fournira au bailleur un duplicata de la police d'assurance certifié conforme par la Compagnie et stipulant que les effets n'en seront suspendus ou supprimés que quinze jours après que le bailleur en aura été avisé par lettre recommandée à la poste par ladite Compagnie.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur quelle qu'en soit la base.

### **Article 18 - Installation antenne**

Le placement d'une antenne par le locataire sur le toit de l'immeuble ne pourra se faire qu'après accord écrit du bailleur qui se réserve le droit de mettre à charge du preneur les dégâts qui pourraient être causés à l'immeuble en général et à la toiture en particulier par la présence de cette installation, sans préjudice aux dispositions de l'article 16 ci-dessus.

Le preneur sera tenu de se faire assurer contre la chute éventuelle de l'antenne et de fournir au bailleur un duplicata de la police certifié conforme par la Compagnie.

### **Article 19 - Résiliation**

Tout manquement du preneur à ses obligations contractuelles constituera une cause de résiliation du bail. Celle-ci sera poursuivie à la requête du bailleur sans préjudice de tous dommages-intérêts résultant tant de l'inexécution que de la résiliation anticipée du bail.

En cas de rupture du bail par la faute du preneur, ce dernier supportera tous les frais, débours et dépens qui en résulteraient et devra payer au bailleur une indemnité forfaitaire et irréductible égale à six mois de loyer, outre toutes sommes dues au moment du départ au titre de loyers et charges de toute nature et de dommages locatifs éventuels.

### **Article 20 - Exonération de responsabilité du bailleur**

Le preneur doit assumer la garde et la protection efficace des locaux qu'il tient en location, il exonère expressément le bailleur et ses ayants droit de toute responsabilité en cas de vol venant à se produire dans les locaux loués.

## **Article 21 - Expropriation**

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

## **Article 22 - Modification de l'affectation du bien loué**

Par dérogation à ce qui est prévu ci-dessus, dès l'instant où prendra fin l'affectation du bien à la résidence principale du preneur, le présent bail sera considéré comme étant conclu pour une durée indéterminée.

Chacune des parties pourra y mettre fin moyennant préavis de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste.

Les autres dispositions du présent bail et notamment celles relatives à l'indexation, la révision du loyer, la garantie, l'interdiction de sous-location et de cession de bail resteront d'application.

## **Article 23 – Annexes**

Conformément à la loi du 25 avril 2007 (MB 8 mai 2007), modifiant les dispositions du Code Civil concernant les baux à loyer, se trouve à l'annexe 1 de la présente convention l'arrêté-royal du 4 mai 2007.

## **Article 24 - Enregistrement**

Le présent bail ainsi que l'état des lieux d'entrée sont soumis à l'enregistrement par les soins du bailleur.

## **Article 25 - Date des notifications**

Toutes les notifications faites par lettre recommandée en exécution du présent bail sont censées être faites à la date de présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du récépissé faisant foi.

## **Article 26 – Divisibilité**

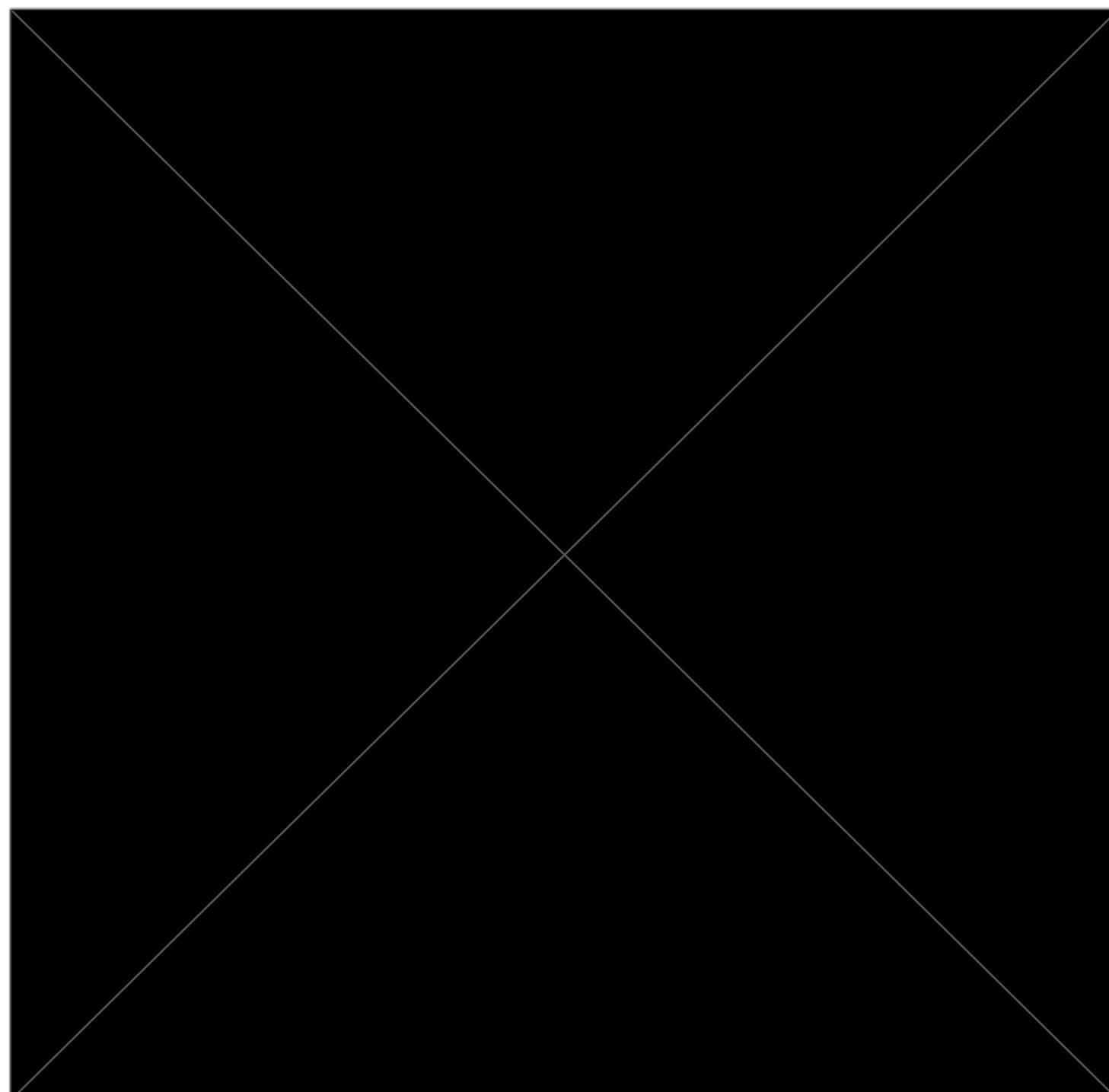
La nullité de l'une des quelconque des clauses de la présente convention ne pourra entraîner la nullité de l'ensemble de celle-ci.

Les parties devront remplacer la clause nulle par une clause procurant économiquement et pratiquement un résultat similaire.

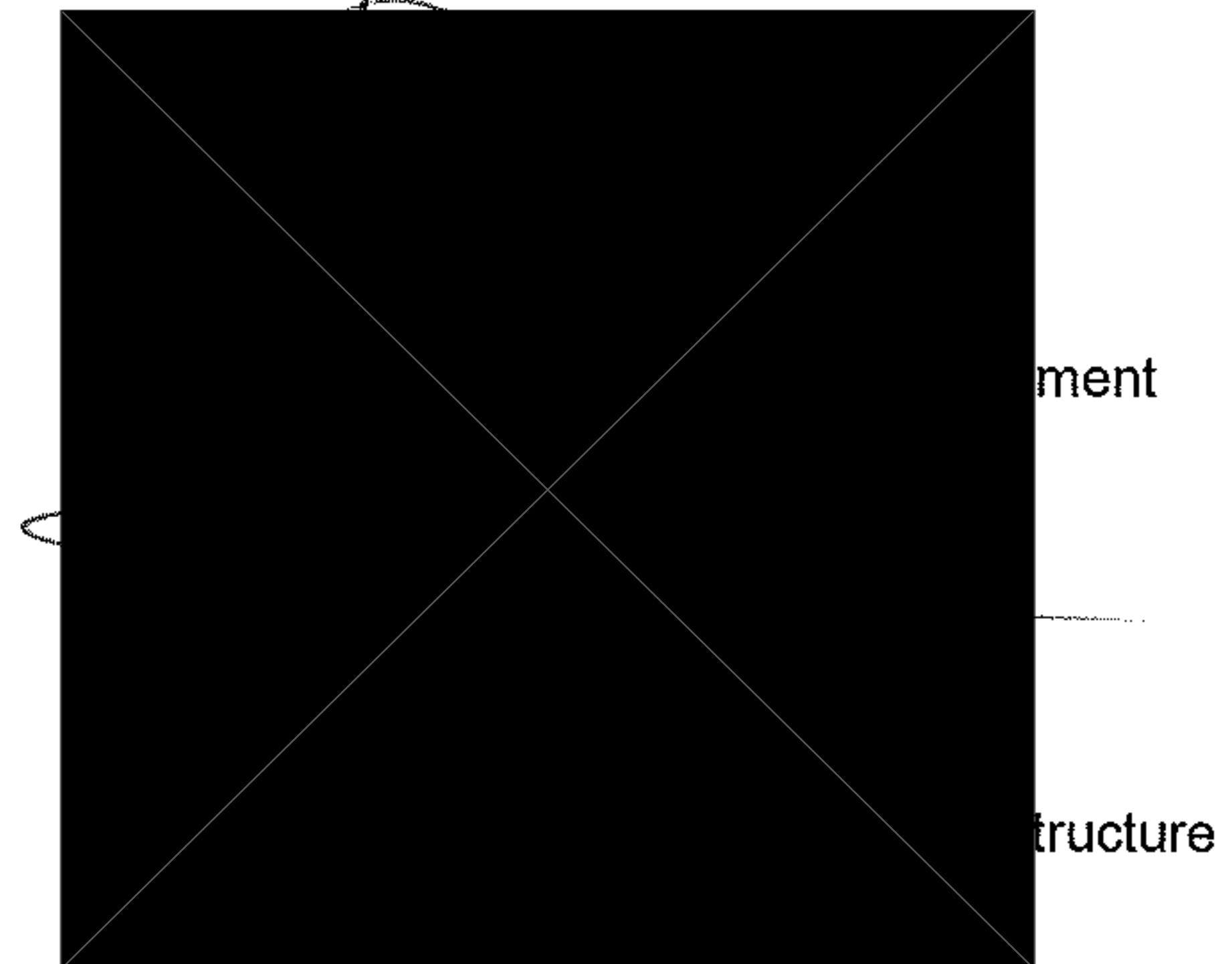
Convention de 15 pages faite et signée en trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement ; chaque partie reconnaissant avoir reçu l'original qui lui revient.

Fait à Bruxelles, le 12/09/2016

Le preneur



Le bailleur,



ment

structure

Enregistré au Bureau de l'enregistrement

Divers Mons 2

Le .....dix...sept...Novembre...2016

Pages : ...cinq..... Renvois : ...deux.....

livre ...30... Page ...40..... Case ...2615

ENREGISTREMENT GRATUIT - art. 161-12 C. Enr

é Receveur

*Bon*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. J. .

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'appartement est destiné à servir de résidence privée.

Il ne pourra jamais être toléré dans les locaux:

- aucun bureau s'occupant de crédit, d'assurances, de finances ou d'affaires sociales, sous une forme quelconque;
- aucun établissement insalubre, dangereux, incommoder ou immoral;
- aucun dépôt de marchandises;
- aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables ou insalubres;
- aucun établissement, qui par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins;
- aucun moteur;
- aucune réunion publique;
- aucun professorat de chant, de musique ou de danse;

ces exemples sont donnés à titre indicatif et non limitatif.

Les locataires devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Il est interdit d'employer, dans les locaux loués des conduites de gaz flexibles en caoutchouc ou en matière plastique. Les conduites et raccordements des appareils à gaz devront être en métal et fixés définitivement.

L'emploi de combustible liquide en fût, nécessitant des transvasements donnant lieu à des odeurs désagréables, est notamment formellement proscrit. Le combustible liquide ne peut être utilisé qu'en bidons hermétiques.

Est interdite également la vitrification des parquets, de même que l'emploi de produits plastifiants pour l'entretien de ces derniers; seul l'emploi de bonne cire ordinaire est recommandé.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les paliers, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra, en conséquence, jamais y être déposé quoi que ce soit.

Les locataires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans leur cave.

Il est interdit de mettre du linge à sécher aux fenêtres de la façade principale.

Le modèle des rideaux à apposer aux fenêtres en façade avant devra s'inspirer de ceux garnissant les fenêtres de l'agence.

Il est strictement interdit d'utiliser les installations de distribution d'eau, de gaz ou de chauffage comme collecteur ou électrode de terre; les branchements de canalisation étant généralement pourvus de joints électriquement isolants, la mise à la terre d'appareils électriques par ce moyen est inopérante et dangereuse; elle active, en outre, la corrosion électrolytique des installations.

Les cendres, détritus et autres déchets divers doivent être déversés, s'il en existe une, dans la gaine affectée à cet usage. Les locataires veilleront à ce que les portillons de la gaine soient tenus soigneusement fermés après usage. Ils s'abstiendront de jeter dans la gaine des matières collantes ou gluantes sans les avoir, au préalable, soigneusement empaquetées. Il est interdit de jeter dans la gaine des bouteilles, des débris de verre et, d'une façon générale, des matières de nature à blesser les personnes chargées de la manipulation des poubelles. Les locataires veilleront à n'introduire dans la gaine aucun objet de nature à l'obstruer.

La radio, la musique, la télévision, etc..., peuvent fonctionner suivant les règlements de police, sans jamais nuire à la quiétude des voisins.

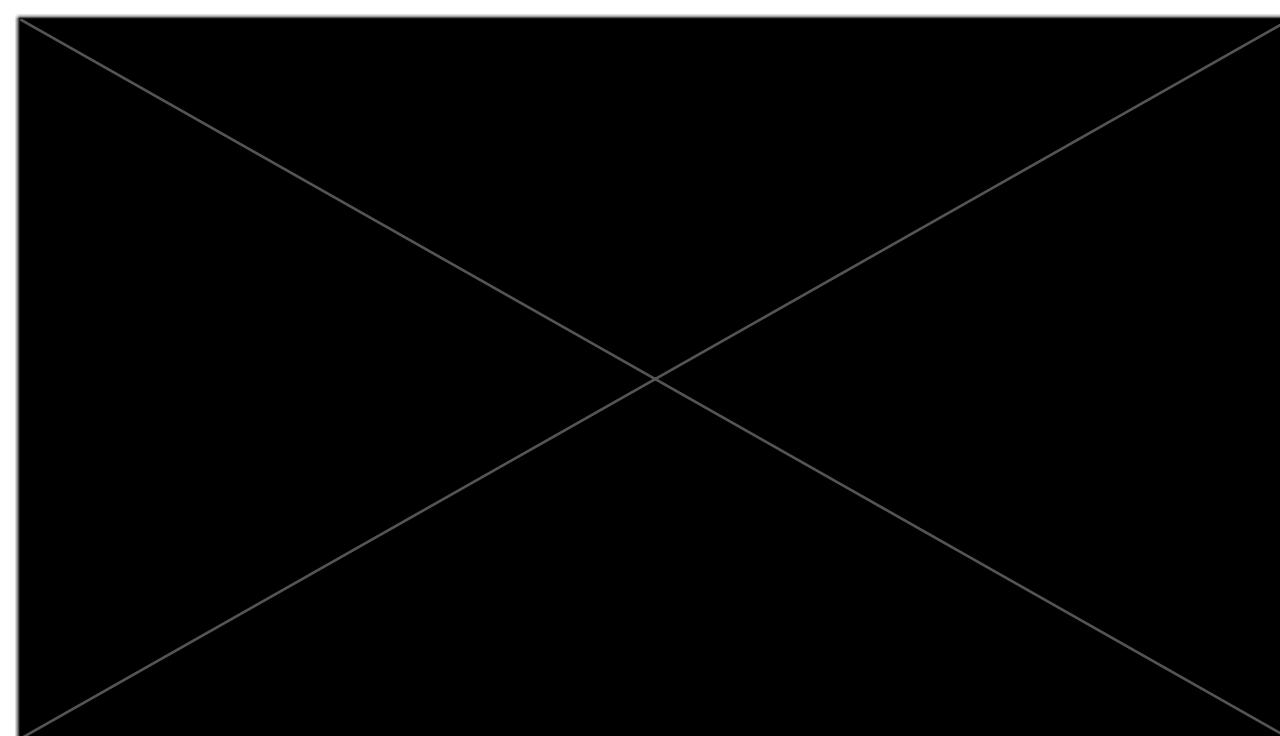
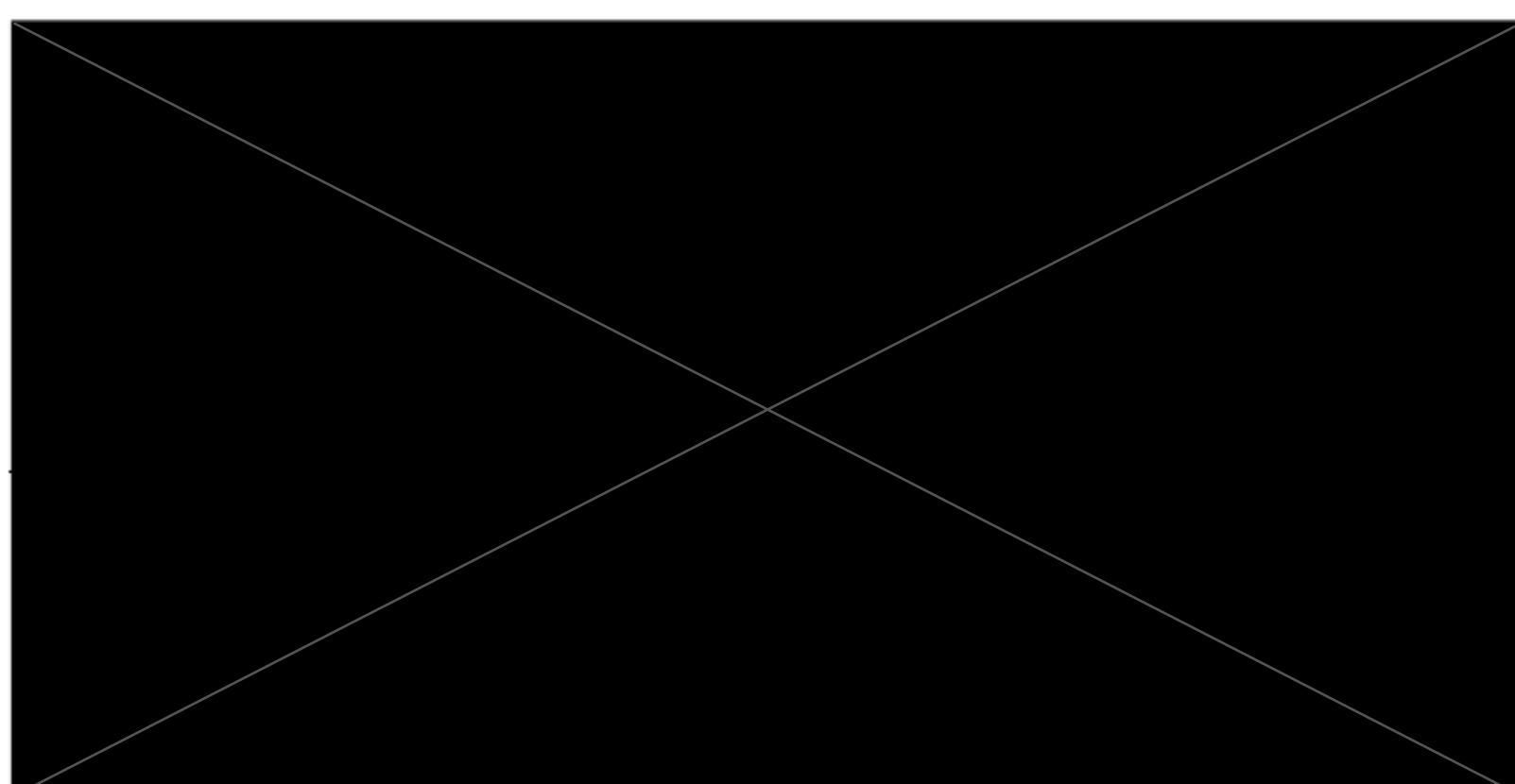
Les appareils électriques produisant des parasites devront être munis de dispositifs de nature à les éliminer, de façon à ne pas troubler la bonne réception des émissions radiophoniques ou de télévision.

Les locataires ne peuvent héberger dans le bien loué que des animaux domestiques de petite taille (excepté les animaux exotiques et rongeurs). Si un de ces animaux est ou peut être cause de trouble, que ce soit par le bruit, l'odeur ou de tout autre manière ou au cas où ces animaux peuvent mettre la sécurité et l'hygiène du bâtiment en danger, le bailleur pourra en exiger l'éloignement.

L'ascenseur, s'il en existe, est à la disposition des locataires de façon permanente; ils devront prendre toutes dispositions voulues pour ne pas salir ou endommager la cabine.

De 22 heures à 8 heures, la porte d'entrée de l'immeuble sera fermée à clef; l'usage de l'ouvre-porte éventuel est ainsi suspendu entre ces heures.

Il est interdit d'arborer à l'extérieur de l'immeuble des emblèmes autres que le drapeau national ou communautaire.



**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 À LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUÉS EN RÉGION WALLONNE**

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

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

Ces critères concernent :

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

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

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

**Législation fédérale relative aux baux à loyer**

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

**1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive**

Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le 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 assurant 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<sup>er</sup> 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 descendants (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<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois précédent l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant ;
- 2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder ; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> mois précédent 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.