**Les fiches LOCATION**

**[cid:image008.png@01D09FAB.08923D10](http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp)Bail de résidence principale – Modèle de bail - Appartement Fiche n° A4/2**



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| SPW_vsWORD2 | **DGO4**  **Département du Logement**  **Direction de l’Information et du Contrôle**  Rue des Brigades d'Irlande, 1  5100 NAMUR  <http://logement.wallonie.be> | DGO4_detoure.jpg |

|  |
| --- |
| **Informations complémentaires :** [Info-Conseils Logement](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/contacts#infos): 081/33.23.10 ou [infobail@spw.wallonie.be](mailto:infobail@spw.wallonie.be) |

BAIL D’APPARTEMENT

### *AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR*

Entre

« Le bailleur »

***S’il s’agit d’une personne physique :***

**M.** *(NOM + les 2 premiers PRENOMS*)

Né à *(lieu de naissance)*, le ….... / ..….. / ……..…. *(date de naissance)*.

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

N° de téléphone ou de Gsm : …………… ……………………….………… .

**Mme** *(NOM + les 2 premiers PRENOMS*)

Né à *(lieu de naissance)*, le ….... / ..….. / ……..…. *(date de naissance)*.

domiciliée à *(code postal, localité, adresse, n°)*

N° de téléphone ou de Gsm : …………… ……………………….………… .

***S’il s’agit d’une personne morale :***

**Dénomination sociale de la personne morale :**

Dont le siège social est situé à *(code postal, localité)*

(*adresse, n°)*

Et dont le n° d’entreprise est (**[[1]](#footnote-1)**)

et

« Le preneur »

***S’il s’agit d’une personne physique :***

**M.** *(NOM + les 2 premiers PRENOMS*)

Né à *(lieu de naissance)*, le ….... / ..….. / ……..…. *(date de naissance)*.

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

N° de téléphone ou de Gsm : …………… ……………………….………… .

**Mme** *(NOM + les 2 premiers PRENOMS*)

Né à *(lieu de naissance)*, le ….... / ..….. / ……..…. *(date de naissance)*.

domiciliée à *(code postal, localité, adresse, n°)*

N° de téléphone ou de Gsm : …………… ……………………….………… .

***S’il s’agit d’une personne morale :***

**Dénomination sociale de la personne morale :**

Dont le siège social est situé à *(code postal, localité)*

(*adresse, n°)*

Et dont le n° d’entreprise est (**[[2]](#footnote-2)**)

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

***Article PREMIER — Objet du CONTRAT***

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte **un appartement meublé**  *OU* **non meublé** ([[3]](#footnote-3))

situé au étage d’un immeuble situé à code postal

rue

comprenant *(indiquer tous les locaux et les emplacements qui font partie de l’objet du bail)*:

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

***Article 2 — Durée du bail***

**A. Bail de courte durée**

**a) Bail de 1 an**

1. **Le bail est conclu pour une durée de 1 an**, prenant cours le …../….../20…...., pour se terminer le …... / …... /20 ……., moyennant un préavis envoyé par le preneur ou le bailleur au moins 3 mois avant l’expiration de la durée convenue.

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

2. ***Résiliation anticipée* *au cours de la période d’un an***: le preneur peut mettre fin anticipativement au bail moyennant un préavis de ……. mois *(maximum 3)*.

**b) Bail de 3 ans**

1. **Le bail est conclu pour une durée de 3 ans**, prenant cours le …..../….../20…...., pour se terminer le ….../….../20……., moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le preneur ou le bailleur au moins 3 mois avant l’expiration de la durée convenue.

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

2. ***Résiliation anticipée* *au cours de la période de 3 ans*** : le preneur peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de ……. mois *(maximum 3)*.

**B. Bail de 9 ans**

**Le bail est conclu pour une durée de 9 ans**, prenant cours le …..../….../20…...., pour se terminer le …..../….../20…...., moyennant un préavis envoyé par le bailleur ou par le preneur au moins 6 mois avant l’expiration de la durée qui a été convenue.

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

**a) Résiliation par le preneur**

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

1. **3 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **1ère année** de   
   la location
2. **2 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **2ème année** de   
   la location
3. **1 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **3ème année** de   
   la location

**b) Résiliation par le bailleur**

1. ***Occupation personnelle ou familiale des lieux loués***

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ***Réalisation de travaux importants***

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

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

Les travaux doivent :

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

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

Le bailleur doit joindre au préavis qu’il envoie au preneur au moins un des documents suivants :

1. soit le permis qui lui a été octroyé;
2. soit un devis détaillé;
3. soit une description des travaux accompagnée d’une estimation détaillée de leur coût;
4. soit un contrat d’entreprise.

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

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

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

1. ***Aucun motif particulier***

Le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l’échéance de la 3ème ou de la 6ème année de la location.

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

Le bailleur verse au preneur une indemnité égale à :

1. 9 mois de loyer, si le bail prend fin à l’expiration de la 3ème année de la location
2. 6 mois de loyer, si le bail prend fin à l’expiration de la 6ème année de la location.

***Article 3 — Loyer***

1. Le loyer est fixé à €uros par mois.

Le preneur est tenu de payer régulièrement pour le du mois en cours, par

virement au compte n°   
sauf nouvelles instructions du bailleur.

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

Le loyer indexé est égal à : ***loyer de base x nouvel indice***

***indice de départ***

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

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

L’***indice de départ*** est l’indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail, soit l’indice du mois de c’est-à-dire .

***ATTENTION : en cas de location d’un appartement meublé :***

* La partie du loyer relative aux meubles est égale à % du loyer mensuel.
* La partie du loyer relative au logement est égale à % du loyer mensuel.

***Article 4 — FRAIS ET Charges*** (source : BAIL DU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES)

**A. Consommations privées**

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

b) Dans le cas d’une **installation collective** de chauffage ou de distribution d’eau avec **compteurs individuels**, le preneur prendra à sa charge les frais tels qu’ils seront établis par le bailleur, le gérant ou le syndic. Un décompte sera établi suivant les compteurs. Le preneur versera une provision mensuelle d’un montant de € pour participer à ces charges.

c) Dans le cas où **il n’existe pas de compteurs individuels de chauffage**, de distribution d’eau chaude, d’électricité, d’eau de ville et de gaz, le preneur participe à ces charges selon la répartition suivante :

**QUOTE-PART (avec décompte annuel)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | ***PROVISIONS*** | |
|  | *Quote-part (en % ou en fractions)* | *Provision mensuelle* |
| ***Chauffage*** |  | …………..…. € |
| ***Eau chaude*** |  | …………..…. € |
| ***Eau froide*** |  | …………..…. € |
| ***Electricité*** |  | …………..…. € |
| ***Gaz*** |  | …………..…. € |

*OU*

**FORFAIT**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***FORFAIT*** |
| ***Chauffage*** | …………..…. € |
| ***Eau chaude*** | …………..…. € |
| ***Eau froide*** | …………..…. € |
| ***Electricité*** | …………..…. € |
| ***Gaz*** | …………..…. € |

**B. Charges communes locatives**

Le preneur versera une provision de …….……. €uros par mois pour les charges communes locatives.

Les charges communes locatives comprennent :

1. la location des compteurs communs ;
2. les consommations d’eau, d’électricité, de gaz, de chauffage ;
3. les frais d’entretien ;
4. les frais d’entretien, de contrôle et d’assurance de l’ascenseur ;
5. l’entretien du jardin et des abords ;
6. …………………………………………………………………………………………..
7. …………………………………………………………………………………………..

Les honoraires du syndic ou du gérant sont à charge du bailleur.

Une fois établie, la liste de ces charges communes ne peut plus être étendue.

Au moins une fois l’an, le bailleur fera parvenir au preneur un décompte détaillé des charges et des consommations. Elles doivent correspondre à des dépenses réelles. Le cas échéant, le preneur ou le bailleur versera à l’autre partie la différence entre le montant total des provisions versées et le coût réel des dépenses. Le montant de la provision pourra être modifié en cas d’insuffisance, en fonction des consommations précédentes ou de l’évolution des prix.

Dans le cas d’un immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs peuvent être consultés gratuitement par le preneur au domicile de la personne physique ou de la personne morale qui assure la gestion. Les frais éventuels de copie de ces documents sont pris en charge par le preneur.

***Article 5 — Impôts et taxes***

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

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

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

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

***Article 6 — Garantie LOCATIVE***

En vue d’assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le preneur constitue une garantie locative.

Le preneur a le choix ([[4]](#footnote-4))

* **SOIT**

Le preneur verse une garantie de … €uros (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés.   
Le bailleur dispose d’un privilège sur l’actif du compte pour tout montant résultant de l’inexécution totale ou partielle des obligations du preneur *(arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, …)*.

* **SOIT**

Le preneur obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de €uros (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au bailleur. Le preneur rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans.   
Une fois totalement remboursée, la garantie locative produit des intérêts.

Il est interdit au preneur d’affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

***Article 7 — RETARDS DE PAIEMENT***

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

***Article 8 — Etat des lieux***

Les états des lieux d’entrée et de sortie sont dressés à l’amiable *OU* établis par un expert désigné de commun accord ([[5]](#footnote-5)), les frais étant supportés pour moitié par le bailleur et pour moitié par le preneur.

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

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

***Article 9 — Entretien et réparations***

1. Le preneur occupera le logement en bon père de famille.

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

1. Les réparations rendues nécessaires par l’usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure sont à charge du bailleur.

Le preneur prend à sa charge les réparations locatives et d’entretien.

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

1. le détartrage et l’entretien annuels du chauffe-eau et du chauffe-bain,
2. les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n’est pas imputable au preneur,

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

***Article 10 — Modifications et transformations***

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

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

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

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

***Article 11 — Assurances***

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

***Article 12 — Cession de bail et sous-location***

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

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

***Article 13 — Visites et affichages***

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

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

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

***Article 14 — Enregistrement***

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

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

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

***ARTICLE 15 — SOLIDARITÉ***

Les parties, leurs héritiers ou leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit, sont solidairement et indivisiblement tenus au respect des obligations découlant du présent bail.

***ARTICLE 16 — ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES***

Le preneur et le bailleur déclarent avoir reçu et signé les annexes légales qu’il faut joindre obligatoirement au bail (page 13 à 18).

***ARTICLE 17 — DIVERS***

1. Le preneur s’engage à respecter les règlements de copropriété et d’ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées.

Le preneur peut prendre connaissance de ces documents   
chez .

1. En cas de mise en location d’un petit logement individuel d’une superficie habitable égale ou inférieure à 28 m2 ou d’un logement collectif, le bailleur communique au preneur une copie du permis de location qu’a accordé le Collège échevinal de la commune où est situé le bien loué.
2. Le preneur reconnaît avoir reçu le certificat de performance énergétique (PEB) du logement imposé par la réglementation régionale pour tout bail conclu à partir du 1er juin 2011. Les frais relatifs à l’établissement de ce certificat sont à la charge du bailleur.

***ARTICLE 18 — CONDITIONS PARTICULIERES***

Fait à , le en quatre exemplaires.

Un exemplaire est remis au preneur.

Trois exemplaires sont remis au bailleur pour faire enregistrer le bail au bureau de l’enregistrement.

Le bailleur remettra un exemplaire enregistré au preneur.

**Le(s) preneur(s) Le(s) bailleur(s)**

* annexes légales obligatoires (voir pages 13 à 16)
* exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’habitabilité   
  (voir pages 17 et 18)

ANNEXE LEGALE OBLIGATOIRE AU BAIL

*Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer*

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

Ces critères concernent :

1° la stabilité;

2° l'étanchéité;

3° les installations électriques et de gaz;

4° la ventilation;

5° l'éclairage naturel;

6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;

7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant.

8° la circulation au niveau des sols et des escaliers

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

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

*Législation fédérale relative aux baux à loyer*

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

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

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe **impératives**, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.

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

**2) Bail écrit obligatoire**

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

**3) Enregistrement du bail**

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

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

**4) Durée et résiliation du bail**

A. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

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

B. Bail de 9 ans

Généralités

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

* un bail verbal;
* un bail écrit sans indication de durée;
* un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

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

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

Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

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

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

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

b) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'**exécution de certains travaux**. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

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

2. Résiliation dans le chef du preneur

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

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

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

C. Bail de courte durée

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

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

D. Bail de longue durée

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

E. Bail à vie

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

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

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

**5) Révision du loyer**

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

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

a) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;

b) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6e et le 3e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

**6) Indexation du loyer**

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

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

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

**7) Frais et charges**

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

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière **forfaitaire** (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges **n'**ont **pas** été fixés **de manière forfaitaire**, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

**8) Dispositions relatives aux réparations locatives**

Le **bailleur** est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

Le **preneur** est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les « réparations locatives » sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

**9) Transmission du bien loué**

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une **date certaine** antérieure à l'aliénation.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail **n'**a **pas** de **date certaine** antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :

a) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;

b) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

**10) Aide juridique et assistance judiciaire**

A. Aide juridique

Aide juridique de première ligne

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les **maisons de justice** et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants.

Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au **bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats**. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

B. Assistance judiciaire

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les « frais de justice ». Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du **juge de paix** qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

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

Entre

« Le bailleur »

M.

Mme

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

et

« Le preneur »

M.

Mme

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

pour la location de l'appartement

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

##### Pour réception,

**Le(s) preneur(s) Le(s) bailleur(s)**

EXIGENCES ELEMENTAIRES DE SECURITE, DE SALUBRITE ET D’HABITABILITE

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

***ARRÊTÉ ROYAL DU 8 JUILLET 1997***

***FIXANT LES EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D’HABITABILITÉ***

**Article 1er.** Pour l’application du présent arrêté on entend par :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 6.** Le logement doit disposer au moins :

1° d’un point d’eau potable privatif, accessible en permanence; si l’immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d’un point d’eau potable commun dans les parties communes suffit ;

2° d’un évier, muni d’un siphon, raccordé à un système d’écoulement qui fonctionne;

3° d’une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l’immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l’année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d’habitation;

b) leur nombre n’est pas supérieur à cinq;

c) les toilettes sont accessibles par les parties communes.

4° d’une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu’une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d’usage normal. Chaque pièce d’habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d’au moins une prise de courant;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entre

« Le bailleur »

M.

Mme

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

et

« Le preneur »

M.

Mme

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

pour la location de la maison

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

##### Pour réception,

**Le(s) preneur(s) Le(s) bailleur(s)**

**❖ ❖ ❖**

1. () Si le n° d’entreprise n’a pas encore été attribué, indiquer dans l’article 18 du contrat de bail :

   Le soussigné *(nom et 2 premiers prénoms)* …………………….…………………………………………

   Né à ………………………………….…. *(lieu de naissance)*, le …... / ….. / ……… *(date de naissance)*

   Domicilié à .................................................................................... *(code postal, localité, adresse, n°)*

   Déclare qu’à …………………..…….. *(dénomination de la personne morale)*, aucun n° d’entreprise n’a encore été attribué. [↑](#footnote-ref-1)
2. () Si le n° d’entreprise n’a pas encore été attribué, indiquer dans l’article 18 du contrat de bail :

   Le soussigné *(nom et 2 premiers prénoms)* …………………….…………………………………………

   Né à ………………………………….…. *(lieu de naissance)*, le …... / ….. / ……… *(date de naissance)*

   Domicilié à .................................................................................... *(code postal, localité, adresse, n°)*

   Déclare qu’à …………………..…….. *(dénomination de la personne morale)*, aucun n° d’entreprise n’a encore été attribué. [↑](#footnote-ref-2)
3. () *biffer la mention inutile* [↑](#footnote-ref-3)
4. () *biffer la mention inutile* [↑](#footnote-ref-4)
5. () *biffer la mention inutile* [↑](#footnote-ref-5)