



Bail portant sur la résidence principale

Entre les soussignés :

A. Monsieur Jean-Félix LALANNE
7, the Anchorage, Robswall, Malahide, Ireland
Ci-après dénommé « **le bailleur** »,

et

B.

Ci-après dénommés « **le preneur** »,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er. Objet du bail.

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, un appartement au second étage d'un immeuble, sis rue de Praetere, 14 à 1050 Ixelles.

Le bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur, qui déclare l'avoir visité dans tous ses détails et trouvé en parfait usage locatif et répondant aux exigences de sécurité, d'habitabilité et de salubrité.

Article 2. Destination.

Le présent bail porte sur un appartement que le preneur affectera à sa résidence principale. Le présent bail est donc soumis à la loi du 20 février 1991 concernant la protection de la résidence principale.

Il est interdit au preneur d'affecter une partie de l'habitation à l'exercice d'un commerce ou artisanat ou toute autre activité professionnelle. Le preneur ne peut en aucun cas changer cette destination, ni invoquer le consentement tacite du bailleur en la matière.

Article 3. Durée.

Le bail est conclu pour une durée d'un an. Le bail prend cours le ##/##/ 2009 et prend fin le ##/##/2010, moyennant un congé de l'une des parties notifié par lettre recommandée, 3 mois au moins avant l'expiration du bail. A défaut d'un congé de 3 mois notifié par lettre recommandée, à la fin de cette période d'un an, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat.

Article 4. Loyer.

Le loyer est fixé à mille cinq cent euros (1.500 €) par mois, augmenté des charges et provisions tels que prévus à l'article 13, payable anticipativement le 1^{er} de chaque mois. Sauf directives contraires du bailleur, le loyer sera payé par virement automatique du montant au compte n° 068-2417690-89 (IBAN BE45 068241769089 – BIC GKCCBEBB) du bailleur.



Article 5. Indexation.

Le loyer précité est lié à l'indice-santé et sera adapté selon la formule :

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la présente convention.

Le nouvel indice est l'indice-santé du mois qui précède l'adaptation du loyer.

L'indice de départ est l'indice du mois qui précède la signature de la présente convention.

L'adaptation du loyer est appliquée une fois par an, au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Cette adaptation doit faire l'objet d'une demande expresse de la partie intéressée. Une demande tardive a un effet rétroactif de 3 mois.

Article 6. Révision du loyer.

Entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration du premier ou du second triennat, le bailleur et le preneur peuvent convenir d'une révision du loyer.

Lorsque le preneur et le bailleur ne parviennent pas à un accord, ils peuvent soumettre au juge de paix, entre le sixième et le troisième mois avant l'expiration du triennat, une requête de révision du loyer.

Entrent en ligne de compte pour ce droit :

- le bailleur ou le preneur, s'ils établissent que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure à 20 % au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande;
- le bailleur, s'il établit que par le fait de travaux exécutés à ses frais dans le bien loué, la valeur locative normale du bien loué est supérieure à 10 % au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Article 7. Garantie locative

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera une garantie locative, selon l'une des formes suivantes de son choix :

- soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière,
- soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie,
- soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative est fixée à un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est fixée à un montant équivalent à trois mois de loyer.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.



Il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principale qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée 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 loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à production de cette garantie ou versement d'un gage équivalent.

Article 8. Retards de paiement.

Tout montant dû par le preneur ou le bailleur, et non payé quinze jour après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure au profit de l'autre partie un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois en entier, ceci sans préjudice du droit de demander la résiliation judiciaire du bail.

Si le retard de paiement persiste plus de 30 jours après l'expédition d'une mise en demeure recommandée, il sera dû en sus et de plein droit et sans autre mise en demeure, à titre de clause pénale forfaitaire et irréductible, une somme égale à 15% des montants en retard.

Article 9. Impôts et taxes.

Tous les impôts et taxes mis ou à mettre sur le bien loué par les autorités communales, provinciales, régionales ou fédérales ou par d'autres administrations publiques, à l'exception du précompte immobilier, sont à charge du preneur au prorata du loyer payé et de la période d'occupation du bien.

Article 10. Etat des lieux - Restitution des lieux loués.

Avant l'entrée en jouissance du preneur, un état des lieux détaillé sera dressé contradictoirement entre les parties par expert et à frais communs.

Les parties désignent Mlle L. Damerdji Architecte d'intérieur ARBA, rue G. Raeymaekers, 37, Tel. : 0486.75.40.39.

L'état des lieux d'entrée fera partie en tant que tel du bail et enregistré avec celui-ci.

L'état des lieux d'entrée doit être établi pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit endéans le premier mois d'occupation. L'état des lieux de sortie doit être établi au plus tard 7 jours après la fin du bail.

Si des modifications importantes devaient être apportées aux lieux loués après l'établissement de l'état des lieux, chacune des parties pourra exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.



Cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative.

Le preneur devra, en fin de bail, restituer les lieux loués dans l'état dans lequel il les aura reçus, exception faite de ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté ou par un usage normal ou par force majeure.

Si le preneur ne se conforme pas à ses obligations de restitution et remise en état des lieux loués, il sera redevable, sans préjudice de son obligation de remise en état, d'une indemnité pour indisponibilité. La période d'indisponibilité sera fixée de commun accord par les experts, la période minimale étant fixée à un mois et le calcul de l'indemnité se faisant par périodes indivisibles d'un mois, tout mois calendrier entamé étant dès lors dû en entier.

Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

Article 11. Entretien et réparations

Le preneur s'engage à bien entretenir le bien loué et à le rendre à la fin du bail dans l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux.

Le preneur s'engage à faire exécuter toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu de la loi ou des usages. Il procédera également aux autres réparations, pour autant qu'elles aient été occasionnées par sa propre faute ou par la faute d'une personne, d'un animal ou d'une chose dont il doit répondre.

Le preneur fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, même par cas fortuit ou force majeure. Il réparera à ses frais les dégâts occasionnés lors d'un vol.

Le preneur aura à charge la surveillance et l'entretien des installations de chauffage et de production d'eau chaude. Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais ramoner les cheminées, entretenir et mettre au point par une firme spécialisée les appareils de chauffage et détartrer les chauffebains, et devra pouvoir en justifier l'exécution à la demande du bailleur.

Il veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté.

Le Preneur préservera les tuyaux, compteurs et robinets contre la gelée. Il veillera à ne pas obstruer ou abîmer les tuyaux d'écoulement et les égouts et les fera déboucher à ses frais.

Il entretiendra en bon état tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz et de chauffage central, les installations de sonnerie, d'alarme, parlophone, ouvre-porte, téléphone etc...

Le Preneur entretiendra avec soin les installations et appareils électriques, les appareils sanitaires, les portes, les fenêtres et les serrures.

Le Preneur fera nettoyer la face intérieure et extérieure des vitres, de sorte qu'elles soient en état de propreté constante.

Sous peine de dommages-intérêts, le preneur signalera sans délai au bailleur, par lettre recommandée, tout sinistre dont la réparation incombe au bailleur.

En outre, le preneur permettra au bailleur et/ou à son mandataire d'examiner tout sinistre et de faire exécuter, le cas échéant, les travaux de réfection nécessaires.

Même si les travaux de réfection exécutés par le bailleur se prolongent pendant plus de quarante jours, ils ne peuvent donner lieu à une indemnisation dans le chef du preneur.

Article 12. Cession du bail et sous-location.

Il est interdit au preneur de céder le bail sans le consentement préalable et écrit du bailleur. Le preneur ne pourra invoquer en aucun cas le consentement tacite. Il est également interdit au preneur de sous-louer le bien en partie, sans le consentement préalable et écrit du bailleur et uniquement à condition que la partie



restante du bien loué demeure affectée à sa résidence principale. La durée de la sous-location ne peut excéder le terme du bail principal.

Le présent bail est cessible dans le chef du bailleur qui est libre de vendre ou céder le bien loué à toute personne de son choix.

Article 13. Frais et charges.

1. Charges individuelles. Les consommations d'eau, d'électricité, l'utilisation de la télédistribution, du téléphone et autres, ainsi que la location et les frais relatifs aux compteurs et autres appareils, comme l'abonnement, le placement, la clôture ou le remplacement lors du relevé des consommations, sont à la charge du preneur.

2. Charges communes. Le preneur payera en outre sa quote-part dans les charges et frais communs de l'immeuble, telles qu'elles seront établies par le syndic ou le régisseur de l'immeuble. Le preneur participera aux frais proportionnellement aux quotités de l'appartement. Il s'agit notamment, et sans que la présente liste soit limitative, des frais afférents à l'entretien, aux réparations et au nettoyage des parties communes, en ce compris le prix des consommations d'eau, de gaz, de chauffage collectif, d'électricité, de la peinture, des plantations, des frais administratifs et de la rémunération du personnel de surveillance, de nettoyage et du syndic ou régisseur.

Le preneur prendra également à sa charge les dépenses privées imposées par le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble dans le décompte établi par le gérant, comme plaquettes de rue et d'ascenseur, frais de déménagement etc..

3. Provisions. Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera chaque mois pour les charges communes, pour les dépenses privées, et pour l'eau de ville, à titre de provision, une somme de **200 €**. Cette somme sera versée au bailleur chaque mois avec le loyer. Le montant de cette provision pourra être modifiée à la date anniversaire du bail en cas d'insuffisance. Elle tiendra compte des consommations, de l'évolution des prix, de la constitution éventuelle de stocks et des besoins en fonds de roulement.

4. Décompte. Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. Les documents justificatifs des dépenses supportées par le bailleur ou le gérant seront à la disposition du preneur et pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion de l'immeuble. Si le preneur en fait la demande, il pourra, à ses frais exclusifs, obtenir des photocopies desdits documents ou notes justificatives.

A réception du décompte, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Article 14. Assurances.

Le preneur s'engage à souscrire, pendant toute la durée du bail et auprès d'une compagnie de premier ordre:

A. Un contrat garantissant à leur valeur de remplacement l'ensemble du contenu des lieux donnés en location, les meubles et objets, en ce compris les aménagements immobiliers que le preneur aurait installé, contre l'incendie, la foudre, les explosions, la chute d'avions, la tempête, les dégâts des eaux, les frais de déblais et/ou de démolition, les frais de sauvetage et de conservation, en ce compris la garantie « recours des voisins ».

B. Un contrat d'assurances du type « assurance intégrale incendie », garantissant la responsabilité qu'il encourt à l'égard du bailleur pour les dommages matériels causés au bâtiment dans lequel se trouvent les lieux loués, recouvrant notamment les risques locatifs et la responsabilité locative pouvant lui incomber en vertu des articles 1382, 1384 et 1732 à 1735 du Code Civil, concernant les risques d'incendie et d'explosion, le recours des voisins et les dégâts des eaux.



C. Un contrat garantissant l'ensemble des vitrages et des glaces immobilières (tant ceux placés par le bailleur que ceux placés par le preneur) contre le bris, y compris en cas de force majeure.

Le preneur s'engage à autoriser toute inspection de la compagnie d'assurance du bailleur.

Sur demande du bailleur, il fournira la preuve de la police d'assurance ainsi qu'une attestation de son assureur que toute réduction des montants assurés, toute suspension ou cessation de la garantie ne sera opposable au bailleur qu'après un préavis de 8 jours adressé à ce dernier par lettre recommandée à la poste.

Article 15. Modifications apportées au bien loué

Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Au cas où le preneur modifie les lieux sans avoir obtenu cet accord, le bailleur peut au terme du bail, soit accepter le bien dans son nouvel état sans indemnité accordée au preneur, soit exiger de ce dernier qu'il remette les lieux dans leur état primitif à ses frais.

Si des modifications ont été faites avec l'accord du bailleur, celles-ci sont acquises de plein droit au bailleur à la fin du bail. Il ne doit payer aucune indemnité pour celles-ci.

Article 16. Règlements particuliers - Mesures et préventions.

Le preneur s'oblige à respecter les règlements d'ordre intérieur de l'immeuble, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents à l'endroit qui lui sera indiqué par le syndic de l'immeuble ou par le régisseur. Le preneur s'engage à suivre et respecter les recommandations, directives, injonctions du syndic ou du régisseur de l'immeuble, ce dernier étant investi d'un mandat du bailleur aux fins d'assurer le respect des règlements relatifs à l'immeuble.

Les aménagements des lieux et des équipements qui seraient imposés par l'application de règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques, administratives, professionnelles ou autres autorités compétentes, ainsi que par les assureurs du preneur ou du bailleur, sont à charge exclusive du preneur.

Article 17. Environnement.

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration autorisant son exploitation; il produira un certificat d'étanchéité.

Article 18. Exonération de responsabilité du bailleur.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputable des services et appareils desservant les lieux loués.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil. Il renonce à réclamer au bailleur toute indemnité ou réduction de loyer de ce chef.



Article 19. Affiches - Visites.

A la fin du bail ou en cas de mise en vente du bien loué, le preneur devra laisser apposer des placards aux endroits les plus visibles.

Pendant les trois derniers mois du bail ou durant les trois mois qui précèdent la vente, le preneur laissera visiter les lieux par les candidats-locataires ou les candidats-proprétaires selon le cas et ce, deux fois par semaine durant trois heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux loués, moyennant avertissement préalable du preneur.

Article 20. Expropriation

En cas d'expropriation, le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ne fera valoir ses droits que vis-à-vis de l'autorité expropriante. Il ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

Article 21. Solidarité.

Les preneurs et leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit, sont tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution de la présente convention.

Lorsque plusieurs personnes comparaissent au présent bail en tant que preneur, elles s'obligent solidairement et indivisiblement à l'exécution de toutes les obligations dudit bail. Par dérogation à l'article 1285 du Code Civil, au cas où l'une ou plusieurs des personnes visées à l'alinéa précédent, leurs héritiers ou ayants droit seraient déchargés par le bailleur, les autres resteraient tenus pour le tout sans que le bailleur doive réserver ses droits à leur égard.

Article 22. Election de domicile - Etat civil.

Tant pour la durée du présent bail que pour toutes les conséquences ultérieures de celui-ci, le preneur fait élection de domicile dans le bien loué, à moins qu'il ne signifie au bailleur, lors de son départ, une nouvelle élection de domicile, qui doit obligatoirement être en Belgique.

En cas de changement de l'état civil du preneur, par exemple en raison de son mariage, celui-ci est tenu d'en aviser le bailleur sans délai.

Article 23. Résiliation anticipée.

En cas de résiliation du bail à ses torts, le Preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer, les charges et quote-part de taxes venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer, aux charges et quote-part de taxes d'un trimestre.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

Article 24. Enregistrement.

Les formalités d'enregistrement du présent bail sont à la charge exclusive du bailleur, qui supportera seul les amendes éventuelles pour cause de retard.



Article 25. Compétences.

Toutes contestations relatives à l'interprétation du présent bail seront soumises à la juridiction des tribunaux de Bruxelles, seuls compétents.

Fait en quatre exemplaires à Bruxelles, le #####, dont trois sont remis au bailleur qui se chargera des formalités d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur.

(signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »)

Le bailleur

Le preneur

Annexes :

- 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.
- 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
- Etat des lieux locatif à l'entrée



Annexes

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.

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



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

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUÉS EN REGION BRUXELLOISE

Législation régionale bruxelloise relative aux baux à loyer

Selon le Code bruxellois du logement, les logements situés en région bruxelloise doivent respecter les exigences suivantes :

1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;

2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

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

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

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, soeurs, 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.

Vu pour être annexé à notre arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11*bis*, du Livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil

ALBERT

Par le Roi :

La Ministre de la Justice,

Mevr. L. ONKELINX