La loi sur les loyers

14E EDITION - MARS 2013

Service public fédéral
Justice

.be

AVANT-PROPOS

De nombreux citoyens louent leur logement. Pour cela, ils concluent un bail à loyer avec le propriétaire du logement. Ce contrat fixe les droits et devoirs de chacun et précise le délai pendant lequel ils sont d'application.

Les baux à loyer étaient régis jusqu'en 1991 par des lois temporaires. Outre l'incertitude que cela supposait, cette législation était devenue de plus en plus complexe au fil du temps.

C'est pourquoi le Code civil s'est enrichi en 1991 d'une nouvelle section portant sur les baux relatifs aux habitations servant de résidence principale au locataire. On y retrouve plusieurs principes fondamentaux concernant l'état du bien loué, la durée possible du bail, les possibilités de congé, la cession du bail, la sous-location, l'indexation ou encore la révision éventuelle du loyer. Cette législation vise à garantir l'équilibre entre les droits du locataire et les intérêts du bailleur.

Depuis, cette loi a été adaptée à plusieurs reprises. Les modifications les plus récentes sont entrées en application en 2009.
Quels sont les types de baux ? Quels éléments faut-il y faire figurer ? Quelle peut être la durée d'un bail ? Comment calcule-t-on le loyer et les charges ? Que faire en cas de litige ?

Nous espérons que cette brochure répondra à toutes les questions que vous vous posez, que vous soyez bailleur ou locataire.

Daniel Flore
Président a.i. du comité de direction

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I

Que devez-vous savoir avant tout ? p.5

1. Qu'est-ce qu'un contrat de bail ? p.5
2. Quelle est la différence entre un bail écrit et un bail verbal ? p.5
3. Quelle est la différence entre un bail enregistré et un bail qui ne l'est pas ?..... p.6
4. Quelle est la différence entre un bail à durée déterminée et un bail à durée indéterminée ?....p.8
5. Quelle est la différence entre une règle impérative et une règle supplétive ? p.8
6. Lorsque le bail est affecté au logement d'un couple marié ou de cohabitants légaux, qui est le locataire ?.....p.9
7. Quand le délai de préavis commence-t-il à courir ?.....p.10

CHAPITRE II

À quels contrats s'applique la loi sur les loyers ?.....p.11

1. Première condition.....p.11
2. Deuxième condition p.12

CHAPITRE III

Quels sont les éléments essentiels de la conclusion d'un bail ? p.15

1. Qui peut conclure un contrat de bail ?.....p.15
2. Quelles sont les mentions essentielles du contrat ?.....p.15
3. Dans quel état le bien doit-il être loué ?....p.15
4. L'état des lieux p.16
5. Les annexes obligatoires au contrat de bail.....p.18
6. La garantie p.18

CHAPITRE IV

Quelle est la durée du bail ? p.20

1. Durée de principe : neuf ans p.20
2. Bail de courte durée p.26
3. Bail de longue durée p.27
4. Bail à vie p.28
5. Les autres possibilités de mettre fin au bail p.28
6. Les circonstances qui n'entraînent pas la fin du bail p.29
7. Prorogation pour circonstances exceptionnelles.....p.30

CHAPITRE V

Comment calculer le loyer et les charges ?.... p.32

1. Le loyer peut-il être librement fixé ?..... p.32
2. L'indexation.....p.33
3. Le loyer peut-il être révisé ? p.38
4. Qu'en est-il des charges ? p.40
5. Comment le locataire peut-il récupérer les sommes payées en trop ?.....p.42
6. Que peut faire le bailleur si le locataire ne paie pas ? p.43
7. Il existe diverses possibilités de réduction du précompte immobilier p.44
8. Incidence de l'introduction de l'euro sur le loyer, les frais et les charges.....p.45

CHAPITRE VI
Mention obligatoire du loyer
et des charges p.46

CHAPITRE VII
Qu'est-ce que le bail de rénovation ? p.47

CHAPITRE VIII
Le locataire peut-il céder son bail
portant sur le logement principal ? p.49

CHAPITRE IX
Est-il possible de sous-louer ? p.50
1. Le locataire qui n'occupe pas le bien qu'il loue ne peut sous-louer ce bien, en tout ou en partie, à un sous-locataire qui y installerait sa résidence principale p.50
2. Le locataire d'un logement qui affecte celui-ci à sa résidence principale ne peut sous-louer l'ensemble de ce logement..... p.51

CHAPITRE X
Que se passe-t-il si le bien loué change de
propriétaire ? p.52
1. Le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué p.52
2. Le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué p.53

CHAPITRE XI
Comment agir en justice ? p.54
1. La procédure en conciliation..... p.54
2. La procédure judiciaire..... p.55
3. Aide juridique et assistance judiciaire..... p.58

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS.....p.59

INDICES POUR LE CALCUL DE L'INDEXATION DU LOYER p.64

CODE CIVIL p.66

CODE JUDICIAIRE.....p.75

ARRÊTÉ ROYAL du 8 juillet 1997 .....p.77

ANNEXES A L'ARRÊTÉ ROYAL du 4 mai 2007.....p.79

NOTES.....p.87

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

La présente brochure concerne exclusivement la loi sur les loyers. Ainsi, elle ne traite pas, par exemple, des normes régionales relatives à l'environnement, à l'aménagement du territoire et au logement qui pourraient, le cas échéant, être d'application.

Par loi sur les loyers, on entend la loi du 20 février 1991. Cette loi a déjà été modifiée à diverses reprises.

La loi sur les loyers s'applique uniquement aux contrats de bail portant sur un logement affecté à la résidence principale du locataire.

La loi ne s'applique donc pas :
- aux baux commerciaux ;
- aux baux à ferme ;
- aux baux portant sur des bureaux, des garages, des résidences secondaires.

Cette brochure ne concerne que les contrats de bail portant sur le logement affecté à la résidence principale du locataire.

En plus des dispositions de la loi sur les loyers, il faut aussi tenir compte de :
- certaines dispositions générales applicables en principe à tous les contrats de bail (articles 1708 à 1762bis du Code civil) ;
- certaines modalités du contrat qui, si elles ne sont pas en contradiction avec une disposition impérative de la loi, doivent être respectées par les parties.

Pour un premier avis juridique ou pour bénéficier des conseils d'un avocat en cas de question sur les baux et loyers, vous pouvez contacter :
- les commissions d'aide juridique pour l'aide juridique de 1re ligne (dont les coordonnées sont disponibles sur le site www.avocat.be) ;
- les bureaux d'aide juridique pour l'aide juridique de 2e ligne (dont les coordonnées sont disponibles sur le même site).

I. QUE DEVEZ-VOUS SAVOIR AVANT TOUT ?

1. Qu'est-ce qu'un contrat de bail ?

Un contrat de bail existe dès qu'une personne (qu'on appelle le bailleur et qui est en général le propriétaire) cède l'usage ou la jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à une autre personne (qu'on appelle le preneur ou le locataire), en contrepartie du paiement d'un loyer.

Tout locataire a donc nécessairement un bail, même si parfois il l'ignore : il ne faut pas nécessairement qu'il y ait un écrit, comme il ne faut pas non plus qu'il y ait une durée précise, pour qu'il y ait un bail.

2. Quelle est la différence entre un bail écrit et un bail verbal ?

Si l'accord entre le bailleur et le locataire n'est pas constaté par écrit, il s'agit d'un bail verbal.

Si, par contre, cet accord fait l'objet d'une convention écrite, il s'agit d'un bail écrit.

Depuis le 15 juin 2007, les baux doivent être établis dans un écrit qui devra contenir les mentions suivantes : l'identité des parties, la date de début du contrat, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer.

Loi sur les loyers Art. 1bis

En outre, il faut que le contrat soit rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties et que chaque exemplaire mentionne le nombre d'originaux qui ont été rédigés et signés. Chaque partie doit être mise en possession d'un original.

S'il n'y a que deux parties au contrat (un locataire et un bailleur), ce qui est le cas le plus fréquent, il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties.

Si ce n'est pas le cas, le bail sera considéré comme étant un bail verbal. En pratique, il faudra au moins trois exemplaires, l'un étant destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

Dans les cas où seul un contrat verbal a été conclu, tant le preneur que le bailleur peuvent exiger l'établissement d'un écrit par une mise en demeure signifiée à l'autre partie par lettre recommandée ou par exploit d'huissier. À défaut d'exécution dans les huit jours, la partie défaillante peut, le cas échéant, être contrainte par voie judiciaire de dresser, de compléter ou de signer un contrat écrit et, si nécessaire, il peut même être requis que le jugement ait valeur de bail écrit.

Les baux verbaux déjà conclus avant le 15 juin 2007 restent valables mais pour ces contrats également, tant le preneur que le bailleur peuvent exiger un écrit – en effectuant les démarches expliquées au paragraphe précédent.

3. Quelle est la différence entre un bail enregistré et un bail qui ne l'est pas ?

Code des droits d'enregistrement
Art. 19, 3°

a. Qu'est-ce que l'enregistrement ?

L'enregistrement du contrat de bail écrit est une formalité obligatoire qui est imposée par des dispositions de droit fiscal. Ces mêmes dispositions imposent également l'enregistrement des avenants du bail, c'est-à-dire des modifications qui y sont apportées.

Cette formalité consiste à présenter le bail en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties au contrat) au bureau de l'enregistrement du ressort dans lequel l'immeuble loué est situé.

Toutes les informations pratiques concernant l'enregistrement figurent dans une brochure du Service public fédéral Finances, consultable via le lien suivant : http://minfin.fgov.be > Publications > Folders.

b. Quel est le montant des droits d'enregistrement ?

L'enregistrement des contrats de bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles qui sont affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit.

Articles 62-75 de la Loi-programme (I) du 27 décembre 2006

c. Qui doit faire enregistrer le bail, dans quels délais et quelles sont les sanctions ?

Sur base de la nouvelle loi, l'obligation d'enregistrement des baux conclus à dater du 1er janvier 2007 repose entièrement sur le bailleur alors que, pour les baux conclus avant cette date, l'obligation d'enregistrement repose tant sur le bailleur que sur le preneur. Celui-ci est tenu de remplir cette obligation dans les deux mois de la conclusion du contrat.

Si le bail n'a pas été enregistré dans le délai légal, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de neuf ans, le preneur peut, depuis le 1er juillet 2007, résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité tant que le bail n'est pas enregistré.

Dans la mesure où l'enregistrement du bail est une formalité qui protège les droits du locataire vis-à-vis des tiers, il est de son intérêt de faire enregistrer le bail, même s'il doit en supporter les frais.

d. Quelle valeur a un bail non enregistré ?

Sans préjudice de la possibilité de résiliation supplémentaire pour les contrats de neuf ans, un bail non enregistré a, entre le locataire et le bailleur, exactement la même valeur, les mêmes effets, qu'un bail enregistré.

Vis-à-vis des tiers, cependant, l'enregistrement est important, parce qu'il donne au bail une date certaine, qui le rend opposable aux tiers et notamment, à l'acquéreur de l'immeuble loué.

Cela signifie que les personnes autres que le bailleur et le preneur ne peuvent plus prétendre ignorer le bail, et qu'elles doivent le respecter.

e. Quand un bail acquiert-il date certaine ?

Code civil Art. 1328

Un bail authentique, notamment celui établi par un notaire, a toujours date certaine. Un bail écrit, rédigé sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) acquiert date certaine :

- à partir du jour de son enregistrement ;
- à partir du jour du décès de l'une des parties qui l'a signé ;
- à partir du jour où son existence est constatée dans un jugement ou un acte dressé par un officier public, tel qu'un notaire ou un huissier de justice.

Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

4. Quelle est la différence entre un bail à durée déterminée et un bail à durée indéterminée ?

Avant la loi sur les loyers, il y avait deux sortes de baux :

- le bail à durée déterminée dans lequel il était prévu qu'il se termine au terme d'un certain nombre d'années ou à une date précise, ou dans lequel il était renvoyé aux usages locaux en ce qui concerne la durée (la loi sur les loyers a supprimé tous ces usages) ;
- le bail à durée indéterminée, dont les parties n'avaient pas prévu la date à laquelle il prendrait fin.

Article 3 de la loi sur les loyers

Tous les contrats ont désormais une durée déterminée :

- soit la durée fixée par les parties dans les limites de la loi ;
- soit une durée de neuf ans, si le bail ne précise pas pour quelle durée il est conclu ;
- soit la durée de la vie du locataire en cas de contrats à vie.

Pour plus de détails, voir le chapitre IV.

5. Quelle est la différence entre une règle impérative et une règle supplétive ?

Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat. Une telle règle s'applique même si le contrat contient une clause contraire. Dans ce cas, la clause contractuelle est nulle.
Les dispositions de la loi sur les loyers (Section II) sont normalement impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes qu'elles ne le sont pas.

Une règle supplétive est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat. Elle s'applique uniquement si le bail est verbal ou si le bail écrit ne prévoit pas le contraire. Les dispositions générales du Code civil sont normalement supplétives, sauf si elles précisent elles-mêmes qu'elles sont impératives.

6. Lorsque le bail est affecté au logement d'un couple marié ou de cohabitants légaux, qui est le locataire ?

Code civil
Art. 215, § 2

Le contrat de bail portant sur le logement principal d'un couple marié est toujours censé avoir été conclu par les deux époux, même si le contrat a été conclu par un seul des conjoints, et même s'il a été conclu avant le mariage. Le bail « appartient » donc toujours aux deux époux.

Cela signifie :

- que le bailleur doit envoyer obligatoirement tous les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail en deux exemplaires, séparément, à chacun des époux (en pratique, une lettre devra être adressée à chacun des époux, dans deux enveloppes séparées) ;
- que les congés, notifications et exploits doivent également être adressés par les deux conjoints locataires, séparément, au bailleur.

Que se passe-t-il si ces formalités ne sont pas respectées ?

Le bailleur ne peut invoquer la nullité des actes qui lui sont adressés au mépris de cette règle, parce qu'elle vise à protéger les intérêts du conjoint.

Chacun des époux pourra cependant invoquer la nullité des actes qui ont été adressés uniquement à son conjoint par le bailleur, ou qui ont été adressés au bailleur uniquement par son conjoint, mais à la condition cependant de prouver que le bailleur avait connaissance du mariage.

Pratiquement, si les époux veulent pouvoir invoquer cette règle, ils doivent veiller à mentionner dans le bail qu'ils sont mariés, ou avertir le bailleur de leur mariage par lettre recommandée à la poste, si ce mariage a lieu après la conclusion du bail.

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent également aux cohabitants légaux.

La loi du 23 novembre 1998 instaurant la cohabitation légale prévoit que l'article 215 du Code civil s'applique par analogie à la cohabitation légale. La présente loi est entrée en vigueur le 1er janvier 2000.

7. Quand le délai de préavis commence-t-il à courir ?

Article 3, § 9, de la loi sur les loyers

En cas de congé qui peut être donné à n'importe quel moment, le délai de préavis commence à courir le premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel le congé a été donné.

II. À QUELS CONTRATS S'APPLIQUE LA LOI SUR LES LOYERS ?

La loi sur les loyers s'applique aux contrats de bail portant sur le logement que le locataire, avec l'accord du bailleur, affecte à sa résidence principale.

Il faut donc que ces deux conditions soient remplies pour que l'on se trouve dans le champ d'application de la loi :

1. Première condition

Loi sur les loyers, Art. 1er

Il faut que l'immeuble ou la partie de l'immeuble loué consiste en un logement qui soit affecté à la résidence principale du locataire. Cette condition est remplie si le locataire habite effectivement, et à titre principal, dans les lieux loués.

Il s'agit donc d'une question de fait, indépendante du respect de formalités administratives quelles qu'elles soient. Ainsi, il n'est pas nécessaire que le locataire soit domicilié à l'adresse de l'immeuble loué, ni qu'il soit inscrit à cette adresse au registre de la population ou des étrangers, pour que l'on puisse considérer qu'il y a sa résidence principale.
De même, il ne suffit pas que le locataire soit domicilié à l'adresse de l'immeuble loué ou qu'il soit inscrit à cette adresse au registre de la population ou au registre des étrangers pour que l'on puisse en conclure ipso facto qu'il affecte l'immeuble à sa résidence principale.

Mais ce sont là bien entendu des éléments importants qui peuvent permettre d'établir que l'immeuble loué est affecté à la résidence principale du locataire.
Il existe aussi d'autres éléments qui peuvent être invoqués, tels que des lettres, des témoignages, des factures...

La loi-programme du 24 décembre 2002 a complété la loi sur la location de logements par une disposition en vertu de laquelle un « logement », au sens de la loi sur les loyers, désigne un « bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci ».

Cette modification de la loi résulte de considérations sociales et vise à élargir l'application de la loi sur les loyers à la location de biens meubles destinés à la résidence principale du locataire, comme par exemple une caravane ou un bateau.
La nouvelle disposition légale s'applique aux contrats conclus après le 1er janvier 2003.

Loi-programme du 24 décembre 2002. Art. 377 et 378.

La nouvelle disposition ne s'applique aux contrats en cours qu'à partir du 1er janvier 2004. L'application de la nouvelle disposition ne peut en aucun cas donner lieu à la résiliation des contrats de bail en cours.

2. Deuxième condition

Il faut également, pour que la loi s'applique, que le bailleur soit d'accord que l'immeuble qu'il loue serve de résidence principale au locataire.

a. Comment prouver l'accord du bailleur ?

Si le locataire installe sa résidence principale dans l'immeuble loué dès l'entrée en vigueur du bail, il n'est pas nécessaire de prouver que le bailleur a formellement donné son accord ; cet accord peut être exprès ou tacite :

- soit le bail précise que l'immeuble est destiné à servir de résidence principale au locataire : il y a dans ce cas un accord exprès ;
- soit le bail est verbal ou le bail écrit ne précise rien : il suffit alors de prouver que le bailleur savait que le locataire comptait occuper l'immeuble à ce titre, et qu'il ne s'y est pas opposé (accord tacite).

Le bailleur peut donc s'opposer, dès la conclusion du bail, à l'affectation des lieux loués à la résidence principale du locataire. Dans ce cas, il sera évidemment difficile, voire impossible, au locataire de prouver que le bailleur était d'accord.

Mais attention, si le bail est écrit, il ne suffit pas au bailleur, pour écarter l'application de la loi, d'insérer une clause de style qui préciserait par exemple : « l'immeuble est loué aux fins de résidence secondaire » ou « l'immeuble loué ne peut être affecté à la résidence principale du preneur ».

De telles clauses ne sont valables que si elles sont accompagnées, dans le contrat, de deux mentions destinées à s'assurer de la volonté réelle, tant du locataire que du bailleur, d'exclure l'affectation des lieux à la résidence principale du locataire.

Première mention

Il faut que la clause insérée dans le bail soit appuyée par une justification expresse et sérieuse, c'est-à-dire que la clause doit être suivie d'une explication des raisons pour lesquelles l'immeuble ne peut pas servir de résidence principale.

Le texte de la loi précise que cette justification peut être liée notamment à la destination naturelle des lieux, comme c'est le cas par exemple des appartements à la mer loués au mois, à l'année, ou pour une partie de l'année, ou des chalets de vacances, ou encore des kots d'étudiants.

Exposé des motifs (Doc. Chambre, 1357/1 (90-91), p. 9)

Deuxième mention

La clause pour être valable, doit être accompagnée de l'indication de l'adresse où le locataire aura sa résidence principale pendant la durée du bail (ce qui prouve bien que le locataire a sa résidence principale ailleurs).

b. Que se passe-t-il par contre si le locataire loue un immeuble sans y installer sa résidence principale, puis décide plus tard, en cours de bail, d'affecter désormais les lieux à sa résidence principale ?

La loi sur les loyers s'appliquera à partir de ce moment mais uniquement si le bailleur donne son accord écrit pour que le bien soit affecté à la résidence principale du locataire. Si c'est le cas, un nouveau bail commence, qui prend cours à la date à laquelle le bailleur a donné son accord.

Loi sur les loyers Art. 1er, § 3

Exemple :

Un appartement est loué, pour 3 ans, à titre de résidence secondaire, à partir du 1er janvier 2006. À partir du 1er septembre 2007, le locataire décide d'y habiter de façon permanente. Le bailleur donne son accord écrit. Un nouveau bail commence alors, qui est soumis aux dispositions de la loi sur les loyers. Sa durée sera donc de neuf ans, sauf si les parties précisent une autre durée dans les conditions permises par la loi (voir chapitre IV, 2, 3 et 4).

c. Que se passe-t-il si un bien loué en tant que résidence principale du locataire, change d'affectation ?

Dans ce cas, les dispositions particulières de la loi sur les loyers relatives au bail de la résidence principale cessent de s'appliquer. Cela ne signifie pas pour autant qu'il soit mis fin au bail.

Exemple :

Un bail écrit portant sur la résidence principale du locataire entre en vigueur le 1er juillet 2007.

Sa durée est fixée à neuf ans, conformément à l'article 3, § 1er, de la Section II de la loi sur les loyers. À partir du 1er janvier 2008, le locataire décide de déménager mais de conserver la location et d'installer dans l'immeuble ses bureaux, ou son cabinet médical...
À partir de cette date, le bail n'est plus soumis aux dispositions particulières de la Section II.

Etant donné le changement d'affectation, qui modifie l'un des éléments essentiels du contrat, le bailleur pourra donc résilier ce bail. S'il décide cependant de ne pas le résilier, le bail demeure valablement conclu pour la durée fixée initialement, c'est-à-dire jusqu'au 30 juin 2016, mais seules les dispositions générales du Code civil (art. 1708 à 1762bis) et les clauses contractuelles s'y appliqueront.

d. Et les sous-locations ?

La loi sur les loyers s'applique aussi aux sous-locations, à condition que :

- les conditions d'application décrites ci-dessus soient remplies (c'est-à-dire que le bien sous-loué soit affecté au logement principal du locataire, et que le locataire principal - qui est le bailleur du sous-locataire - soit d'accord avec cette affectation) ;
- la sous-location soit conclue conformément aux règles prévues par la loi sur les loyers, qui seront décrites plus loin (voir chapitre VIII).

Loi du 20 février 1991 Art. 14, § 2

La loi du 13 avril 1997 complète la loi sur les loyers :

- lorsque le locataire est une commune, un CPAS, un établissement d'utilité publique ou une société à finalité sociale, la loi sur les loyers n'est normalement pas d'application. En effet, ils ne peuvent pas établir leur logement principal dans ce bien. Si néanmoins, ils donnent ce bien en sous-location - avec l'accord du bailleur - à des personnes démunies ou à des personnes se trouvant dans une situation sociale difficile, la loi sur les loyers s'applique tant au contrat de location principal qu'à la sous-location ;
- si son bail commercial ne le lui interdit pas, le locataire d'un bien commercial peut en sous-louer une partie en tant que lieu de résidence principal.

III. QUELS SONT LES ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE LA CONCLUSION D'UN BAIL ?

1. Qui peut conclure un contrat de bail ?

Toute personne majeure (c'est-à-dire toute personne âgée de 18 ans accomplis), et tout mineur émancipé, peuvent conclure valablement un contrat de bail.

2. Quelles sont les mentions essentielles du contrat ?

Le contrat de bail existe dès que le locataire et le bailleur sont d'accord :

- sur l'immeuble ou la partie de l'immeuble qui est loué ;
- sur le loyer.

Dans le cas d'un bail écrit, ce consentement se constate à la signature du contrat par les deux parties. Pour éviter toute contestation, le locataire a intérêt à ce que le contrat mentionne que le bien loué va lui servir de résidence principale.

De son côté, si le bailleur ne veut pas que le bien loué puisse servir de résidence principale au locataire, il a un intérêt évident à ce que cela soit précisé dans le contrat, pour éviter l'application de la loi. Cette clause, pour être valable, doit cependant répondre à deux conditions qui sont décrites plus haut (voir chapitre II).

3. Dans quel état le bien doit-il être loué ?

La loi prévoit que le bailleur doit délivrer le bien loué, qu'il doit entretenir ce bien, au cours du bail, en état de servir à l'usage auquel il est destiné, et qu'il doit y faire, pendant toute la durée de bail, les réparations nécessaires, à l'exception de celles qui sont considérées comme faisant partie de l'entretien normal qui incombe au preneur.

Code civil
Art. 1719
et 1720

Ces règles sont impératives, ce qui signifie qu'elles s'appliquent toujours même si le contrat contient une clause contraire. Cette dernière règle n'est toutefois d'application qu'aux baux signés après le 18 mai 2007.

Art. 101, 3°
de la loi disposition
diverses (IV) du
25 avril 2007

Au moment où il conclut le contrat de bail, le bailleur doit en plus veiller à ce que son immeuble « réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ».

Loi
sur les loyers
Art. 2

L'arrêté royal du 8 juillet 1997 a défini ces notions de manière plus concrète. Les conditions minimales absolues auxquelles un logement loué doit répondre concernent principalement :

Arrêté royal
du
8 juillet 1997

- les fonctions du logement ;
- les exigences structurelles et de stabilité ;
- l'humidité du logement ;
- l'éclairage naturel et l'aération ;
- l'équipement du logement ;
- l'accès au logement et la circulation dans l'immeuble.

Pour le texte de l'arrêté royal, voir les annexes à la fin de la présente brochure.

Loi du 13 avril 1997 Art. 5 et Art. 15

Le seul cas dans lequel cette règle ne doit pas être respectée, est celui où les parties concluent un bail de rénovation (voir chapitre VII).

Que se passe-t-il si le logement ne répond pas à ces conditions minimales au moment où le locataire en a la jouissance ?

Le locataire a le choix soit de demander la résolution 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.

4. L'état des lieux

Code civil Art. 1730 , modifié par la loi du 25 avril 2007 et Art. 1731

Le preneur et le bailleur sont tenus de dresser contradictoirement et à frais communs un état des lieux détaillé. Celui-ci doit être dressé soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

a. Qui peut faire l'état des lieux ?

Le locataire et le bailleur peuvent établir l'état des lieux eux-mêmes.
Ils peuvent aussi se mettre d'accord pour désigner un expert (géomètre-expert immobilier, architecte...) Dans ce cas, les honoraires de l'expert seront partagés entre eux.
Enfin, il est également possible à chacune des parties de se faire accompagner d'un expert de son choix, qu'elle est alors seule à payer.

Mais dans tous les cas, pour que l'état des lieux soit valable, il faut :

- qu'il soit dressé contradictoirement, c'est-à-dire en présence du locataire et du bailleur, ou de leurs représentants ;
- qu'il soit daté et signé par le locataire et le bailleur eux-mêmes (un état des lieux dressé par une seule des parties ou par un expert désigné par une seule des parties peut toujours être contesté par la partie adverse) ;

- qu'il soit détaillé, c'est-à-dire précis. Une clause de style qui dirait : « L'immeuble est en bon état d'entretien et bien connu des parties » n'est pas considérée comme un état des lieux d'entrée.

Si l'une des parties refuse de procéder à un état des lieux ou à un avenant, l'autre partie peut exiger qu'il en soit dressé un :
- soit avant que le bien loué soit occupé par le locataire ;
- soit pendant le premier mois d'occupation.

Si aucune suite n'est donnée à cette demande du locataire ou du bailleur, celui-ci peut demander au juge de paix de désigner un expert pour procéder à l'état des lieux.

b. Que se passe-t-il si le bien loué est modifié après l'état des lieux ?

Si un état des lieux d'entrée a été dressé et qu'en cours de bail des modifications importantes ont été apportées au bien loué, un avenant à l'état des lieux peut être rédigé.
Tout comme l'état des lieux, l'avenant peut être établi par les parties de commun accord ou, en cas de désaccord, par un expert désigné par le juge.

c. Que se passe-t-il à la fin du bail ?

Code civil
Art. 1731

S'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée détaillé : le locataire est présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail.
Autrement dit, le locataire n'est pas responsable des dégâts éventuels, à moins que le bailleur ne parvienne à prouver que ces dégâts ont été occasionnés par le locataire ou par un membre de sa famille ou par le sous-locataire ; dans ce cas, le locataire devra payer les réparations.

S'il y a eu un état des lieux d'entrée détaillé : le locataire doit rendre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu.
Autrement dit, s'il y a des dégâts qui n'étaient pas mentionnés dans la description, le locataire doit les réparer sauf si ces dégâts ont été causés par la vétusté ou la force majeure, ou encore par l'usage normal du bien loué.

5. Les annexes obligatoires au contrat de bail

Art. 101, 2° et 102 de la Loi dispositions diverses (IV) du 25 avril 2007

L'arrêté royal du 4 mai 2007, pris en exécution de l'article 11bis de la loi sur les loyers, a établi pour chaque région une annexe qui doit obligatoirement être jointe à tout contrat de bail conclu après le 18 mai 2007. Cette annexe contient une explication destinée à informer le preneur et le bailleur sur un certain nombre d'aspects importants du droit en matière de baux à loyer.

En outre, à chaque contrat doit être jointe une copie de l'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. Les conditions énumérées dans cet arrêté royal sont des conditions minimales auxquelles doit satisfaire tout bien loué à titre de résidence principale. Il ne peut être dérogé à ces règles dans le contrat de bail.

Ces deux arrêtés royaux figurent à la fin de la présente brochure.

6. La garantie

La plupart des contrats prévoient que le preneur doit constituer une garantie locative.
Cette garantie n'est pas imposée par la loi. Elle n'est donc pas obligatoire, sauf si le contrat la prévoit.

Elle permet au bailleur de ne pas être démuni dans le cas où le locataire manquerait partiellement ou totalement à ses obligations.

La loi décrit trois formes de garantie :

- Une garantie versée sur un compte individualisé au nom du preneur. Dans ce cas, la garantie ne peut plus excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.
  La garantie doit donc obligatoirement être déposée auprès d'une institution financière, sur un compte bloqué, au nom du locataire.

  Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer sur un compte bloqué, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie.

  Lorsque le bailleur reste en défaut même après une mise en demeure du preneur, il doit payer, à partir de cette mise en demeure, l'intérêt légal sur le montant de la garantie.

Art. 103
de la Loi
dispositions
diverses (IV)
du 25 avril 2007

- Une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie. Dans ce cas, une institution financière garantit le montant total de la garantie à compter de la conclusion du bail. Le preneur s'engage à reconstituer totalement cette garantie, par mensualités constantes, pendant la durée du contrat, avec un maximum de 3 ans. Le preneur n'est redevable d'aucun intérêt à l'institution financière alors que celle-ci, de son côté, lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie.

  Le preneur est tenu d'introduire sa demande pour une garantie bancaire auprès de l'institution financière auprès de laquelle il dispose du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. L'institution financière ne peut refuser d'octroyer cette garantie en raison de l'état de solvabilité du preneur. La garantie ne peut pas dépasser un montant équivalent à trois mois de loyer.

- Une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre le CPAS et une institution financière. Le CPAS doit pour ce faire introduire une demande auprès de l'institution financière. Dans ce cas également, la garantie ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Dans une annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1er, dernier alinéa, de la loi sur les loyers, figure un formulaire-type au moyen duquel les institutions financières peuvent confirmer à l'égard du bailleur l'octroi de la garantie locative, indépendamment des modalités de sa constitution.

À la fin du bail, la garantie et les intérêts sont rendus au locataire, pour autant qu'il se soit acquitté de toutes ses obligations.

L'organisme financier ne peut rembourser la garantie que sur production :

- soit d'un accord écrit du locataire et du bailleur établi après la fin du bail ; il peut s'agir d'une lettre ou d'un formulaire spécial fourni par la banque et signé par les deux parties ;
- soit de la copie d'un jugement.

IV. QUELLE EST LA DURÉE DU BAIL ?

La première chose importante à savoir est qu'il n'y a désormais plus de contrat de bail à durée indéterminée.

En effet, seuls les contrats écrits à durée déterminée en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi sur les loyers, c'est-à-dire le 28 février 1991, échappent à l'application de la loi sur les loyers. Pour tous les autres contrats en cours à cette date, et pour ceux qui sont conclus après cette date, la loi prévoit qu'ils ont tous une durée déterminée. C'était la principale innovation de la loi sur les loyers.

Quatre solutions sont possibles :
- soit le bail a une durée de neuf ans ;
- soit le bail a une durée égale ou inférieure à trois ans : c'est le bail de courte durée ;
- soit le bail a une durée de plus de neuf ans : c'est le bail de longue durée ;
- soit le bail est conclu pour la durée de la vie du locataire : c'est le bail à vie.

1. Durée de principe : neuf ans

Ce sera le cas automatiquement :
- si le bail est conclu sans indication de durée ;
- si le bail est conclu pour une durée déterminée comprise entre trois et neuf ans.
  -Exemple : un bail conclu pour une durée de six ans est valable, mais sera considéré comme étant conclu pour neuf ans.

Ce ne sera pas le cas :
- si le bail est conclu pour une durée de trois ans ou de moins de trois ans.
  -Exemple : un bail conclu pour deux ans est valable ;
- si le bail est conclu pour une durée de plus de neuf ans ou pour la durée de la vie du locataire.
  -Exemple : un bail de 14 ans est valable.

Pendant cette période de neuf ans, le locataire et le bailleur ont cependant chacun la possibilité de mettre fin au contrat, selon des conditions et dans des délais précis.

a. Quand commence la période de neuf ans ?

Loi sur les loyers
Art. 16

Si le contrat est conclu après le 28 février 1991, c'est très simple : la date d'entrée en vigueur est celle qui est prévue dans le contrat s'il est écrit, ou celle à partir de laquelle le locataire peut entrer dans les lieux s'il s'agit d'un bail verbal.

Si le contrat a été conclu avant le 28 février 1991, il faut distinguer :

- si le contrat a une date certaine avant le 28 février 1991 (cette notion est expliquée au chapitre I, 3), la date d'entrée en vigueur est celle qui est fixée dans le contrat ;
- si le contrat n'a pas de date certaine avant le 28 février 1991, il y a deux possibilités :

> si le contrat a encore pris cours avant le 1er janvier 1987 (et que l'une des parties au moins peut le prouver), le contrat est présumé être entré en vigueur le 1er janvier 1987 : la loi décide que le contrat a commencé ce jour-là, et il n'est pas possible de prouver le contraire.

Loi du 1er décembre 1995

Tous les contrats qui étaient en vigueur au 1er janvier 1987 et qui n'ont pas de date certaine sont donc considérés comme ayant été conclus pour neuf ans à partir de cette date et se sont donc terminés le 31 décembre 1995 ; si le bailleur a mis un terme à pareil contrat six mois avant l'échéance, le contrat a néanmoins été prolongé légalement jusqu'au 31 décembre 1996 par la loi du 1er décembre 1995.

> si le contrat a pris cours après le 1er janvier 1987, la date d'entrée en vigueur du bail est présumée être la date à laquelle le locataire s'est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué, si toutefois cette inscription a eu lieu avant le 28 février 1991.

Si le locataire n'a pas procédé à cette inscription avant cette date, alors il faudra déterminer la date d'entrée en vigueur du bail « par toute voie de droit », c'est-à-dire par tout moyen (bail écrit, mais aussi lettres, factures...).

b. Que se passe-t-il à l'expiration de cette période de neuf ans ?

Le locataire et le bailleur peuvent chacun mettre fin au contrat, sans motif, et sans devoir payer d'indemnité, mais à condition de donner un congé au moins six mois avant l'échéance.

Exemple :

Un bail est conclu le 15 juillet 2006 et entre en vigueur le 1er septembre 2006 ; le bail dure neuf ans, jusqu'au 31 août 2015.

Au moins six mois avant cette date, soit au plus tard le 28 février 2015, le locataire ou le bailleur peut manifester son intention de mettre fin au bail à l'échéance, et le contrat se termine alors le 31 août 2015.

Que se passe-t-il si aucune des deux parties ne met fin au bail à l'expiration de cette période de neuf ans ?

Dans ce cas, le bail est prorogé (c'est-à-dire prolongé) pour une période de trois ans aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la faculté de mettre fin au bail prorogé, tous les trois ans, sans motif et sans devoir payer d'indemnité.

Exemple :

Dans le même exemple, si aucun congé n'est donné le 28 février au plus tard, le bail est prorogé jusqu'au 31 août 2018 ; chacune des parties peut mettre fin au bail à cette date, à condition de notifier un congé au moins six mois avant cette date, soit au plus tard le 28 février 2018. Sinon, le bail est à nouveau prorogé jusqu'au 31 août 2021 , et ainsi de suite.

c. Comment le bailleur peut-il mettre fin au bail ?

Loi sur les loyers
Art. 3, § 2

Durant cette période de neuf ans, le bailleur a la faculté de mettre fin au bail, à certaines conditions.

1. Pour occupation personnelle

Le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment, pour occupation personnelle, à condition de notifier un congé de six mois.

Ce congé, pour être valable, doit mentionner le motif invoqué et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

Il peut s'agir :

- du bailleur lui-même ;
- de son conjoint ;
- de ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs, et de ceux de son conjoint ;
- de ses ascendants (père, mère, grands-parents) et de ceux de son conjoint ;
- de ses frères et sœurs, oncles et tantes, neveux et nièces, et de ceux de son conjoint.

Le bailleur ne pourra plus mettre fin au bail en vue de l'occupation personnelle par des membres de sa famille au troisième degré pendant les trois premières années du bail. Ceci s'applique aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997.

Le locataire peut demander au bailleur la preuve du lien de parenté. Dans ce cas, le bailleur doit prouver ce lien dans les deux mois ; dans le cas contraire, le locataire peut requérir la nullité du congé. Le locataire doit à son tour introduire la requête en nullité dans les deux mois avant la fin du délai de préavis. Cette nouvelle règle s'applique déjà aux baux en cours le 31 mai 1997.

Loi du
13 avril 1997
Art. 6, 1°
et 2° Art. 15

Que se passe-t-il si le congé n'est pas motivé ?

Ce congé est nul. Le bailleur doit notifier un nouveau congé qui soit conforme à la loi. Le délai ne commence à courir qu'à partir de la réception de ce nouveau congé par le locataire.

Loi du 13 avril 1997 Art. 6, 3° et Art. 15

Comment le locataire peut-il contrôler le respect de ces conditions ?

La loi prévoit que l'occupation personnelle des lieux par le bailleur ou l'un de ses proches doit avoir lieu dans l'année qui suit l'échéance du préavis donné, ou en cas de prolongation, après restitution des lieux par le locataire, et se prolonger de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer, à moins que le bailleur puisse justifier d'une circonstance exceptionnelle.

Qu'entendons-nous par circonstance exceptionnelle dans ce cadre-ci ?

Il doit s'agir d'un motif important qui :

- empêche le bailleur d'exécuter le projet qui était le sien ;
- résulte d'une circonstance indépendante de sa volonté ;
- est imprévisible au moment de la notification du congé.

Cette disposition de la loi n'est pas impérative. Cela signifie que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur de mettre fin au bail pour l'occuper personnellement et qu'il peut prévoir, par exemple, que le bailleur ne peut invoquer cette possibilité de congé pendant les trois premières années du bail.

2. Pour travaux

Le bailleur peut également mettre fin au bail s'il envisage de procéder à des travaux de reconstruction, transformation ou rénovation du bien loué. Il ne peut cependant le faire qu'à l'expiration de chaque triennat, c'est-à-dire à l'expiration de chaque période de trois ans, et à condition de notifier au locataire un congé de six mois, qui doit préciser le motif invoqué et répondre en outre à quatre conditions.

Loi sur les loyers Art. 3, § 3

a) Il doit être accompagné d'une copie :

- soit du permis de bâtir, dans les cas où les travaux envisagés requièrent un tel permis ;
- soit d'un devis détaillé ;
- soit d'une description des travaux avec estimation détaillée de leur coût, si le bailleur a l'intention de réaliser lui-même les travaux ;
- soit d'un contrat d'entreprise.

b) Le bailleur doit démontrer en donnant le congé que les travaux envisagés respectent les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme, relatives à l'affectation des lieux.

c) Il doit également établir que les travaux affecteront le corps du logement occupé par le locataire. Ne peuvent justifier la rupture du contrat : les travaux devant exclusivement affecter la façade de l'immeuble, le grenier, le jardin, les dépendances de l'immeuble et, de façon générale, les travaux qui ne rendent pas le logement du locataire inhabitable (tels que ceux qui portent sur un autre étage que celui qu'il occupe).

d) Le bailleur doit démontrer que le coût des travaux est supérieur à trois années de loyer.

Cette condition est cependant assouplie si l'immeuble dans lequel est situé le bien loué comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux. Dans ce cas, il suffit que le coût global des travaux dépasse deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En outre, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur peut à tout moment mettre un terme au bail de chaque logement concerné moyennant un préavis de six mois, MAIS ce bail ne peut pas être résilié pendant la première année.

Cette disposition de la loi sur les loyers n'est pas impérative. Cela signifie que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur de mettre fin au bail pour effectuer des travaux et prévoir, par exemple, qu'il ne peut le faire avant l'expiration du deuxième triennat. Une telle clause est parfaitement valable.

Que se passe-t-il si le congé ne répond pas aux conditions de la loi ?

Ce congé est nul. Le bailleur doit notifier un nouveau congé, qui soit conforme à la loi, s'il est encore possible de le faire dans le délai prescrit par la loi.

Le locataire peut-il contrôler le respect des conditions légales par le bailleur ?

La loi prévoit que les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'échéance du préavis donné, ou en cas de prorogation, après restitution des lieux par le locataire.

Loi du
13 avril 1997
Art. 6, 6°
Art. 15

Le locataire peut demander au bailleur de lui communiquer les documents (factures, photos...) permettant de prouver que les travaux projetés ont été réalisés dans les conditions et les délais prévus par la loi. Si le bailleur, sans justifier d'une « circonstance exceptionnnelle », ne réalise pas les travaux dans les conditions et les délais prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

En ce qui concerne l'appréciation de la « circonstance exceptionnelle », on se reportera à ce qui est dit au sujet de la résiliation pour cause d'occupation personnelle (voir point 1, page 22).

Loi sur les loyers
Art. 3, § 4

3. Résiliation sans motif, moyennant indemnité
À la fin du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut également mettre fin au bail sans motif, mais à condition de notifier un congé de six mois et de verser au locataire une indemnité.

Cette indemnité est égale à :
- neuf mois de loyer si le congé est notifié à la fin du premier triennat ;
- six mois de loyer si le congé est notifié à la fin du deuxième triennat.

Le versement de l'indemnité n'est pas une condition de validité du congé.

Cette disposition de la loi sur les loyers n'est pas impérative non plus. Cela signifie que le contrat peut exclure ou limiter le droit au bailleur de mettre fin au bail sans motif (et prévoir par exemple qu'il ne peut le faire avant l'expiration du deuxième triennat).

d. Comment le locataire peut-il mettre fin au bail ?

Le locataire peut partir à tout moment, à condition de notifier au bailleur un congé de trois mois. Il n'est jamais tenu de motiver son congé.
Durant les trois premières années du bail, il doit cependant payer au bailleur une indemnité égale à :
- trois mois de loyer s'il part durant la 1re année ;
- deux mois de loyer s'il part durant la 2e année ;
- un mois de loyer s'il part durant la 3e année.

Cette indemnité ne doit pas être versée au moment de la notification du congé pour que celui-ci soit valable. Elle intervient dans le décompte final des sommes revenant à chacune des parties à l'expiration du contrat.

Si le bailleur met fin au bail anticipativement moyennant un congé de six mois afin d'occuper les lieux personnellement, d'exécuter des travaux ou qu'il le fait sans évoquer de motif, le locataire peut à son tour notifier un congé d'un mois sans devoir payer d'indemnité, même si le congé intervient pendant les trois premières années de son contrat.

Loi du
13 avril 1997
Art. 6, 7°
et Art. 15

Article 73
e la Loi-programme
I) du 27 décembre
2006

Enfin, comme il a été dit, depuis le 1er juillet 2007, un bail qui n'a pas été enregistré dans le délai légal peut être résilié par le preneur sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité tant que le bail n'est pas enregistré (cfr p.7, point c).

2. Bail de courte durée

Loi sur les loyers
Art. 3, §6

La loi prévoit que les parties peuvent également conclure un bail, ou plusieurs contrats successifs, d'une durée qui, au total, ne peut pas dépasser trois ans.

Ni le bailleur, ni le locataire ne peuvent mettre fin anticipativement à ce contrat de courte durée, sauf convention contraire.

La loi du 13 avril 1997 a modifié le principe des contrats de courte durée.

Pour les contrats de courte durée conclus, renouvelés ou prorogés à partir du 31 mai 1997, il convient d'appliquer les dispositions suivantes :

- il reste possible de conclure un contrat écrit ou plusieurs contrats successifs pour une durée totale qui ne peut excéder trois ans ;
- pareils contrats ne peuvent toutefois être prorogés qu'une seule fois, par écrit, et sous les mêmes conditions (e.a. même loyer) ;
- la durée de ces contrats successifs peut, mais ne doit pas être la même : il est possible de conclure un contrat d'un an et de le proroger pour deux ans, ou de conclure un contrat de six mois et de le proroger pour six mois ; dans ce cas, une nouvelle prorogation est impossible ;
- ni le locataire, ni le bailleur ne peuvent mettre prématurément un terme au contrat, sauf s'il en a été convenu autrement ;
- le contrat peut être résilié moyennant un congé de trois mois notifié avant l'échéance du délai convenu ;
- si aucun congé n'a été notifié trois mois avant l'échéance ou si le locataire a continué à occuper les lieux après la durée convenue sans que le bailleur s'y oppose (même avec un nouveau contrat), le bail initial se poursuit aux mêmes conditions (avec le même loyer), mais il est supposé avoir été conclu au début pour une période de neuf ans.

Loi du 13
avril 1997
Art. 6, 8°
Art. 15

Cette disposition est impérative : elle s'applique même si le contrat stipule une clause contraire.

Exemple :

Un bail de deux ans est conclu . Il entre en vigueur le 1er mai 2007, et court jusqu'au 30 avril 2009. À cette date, les parties décident de proroger le bail. Le contrat est prorogé par écrit, au même loyer et pour un an maximum.

À l'expiration d'une période de trois ans débutant le 1er mai 2007, c'est-à-dire au plus tard le 30 avril 2010, le locataire et le bailleur ont les trois possibilités suivantes :

- soit, ils ne mettent pas fin au bail, et le locataire reste dans les lieux : le bail continue aux mêmes conditions (même loyer, mais l'indexation annuelle est possible ainsi que la révision du loyer tous les trois ans), mais il est présumé avoir été conclu pour neuf ans, soit du 1er mai 2007 au 30 avril 2016 ;
- soit, le locataire met fin au bail et il s'en va ; le bailleur peut conclure un nouveau bail, de courte durée, ou un bail de neuf ans, avec un nouveau locataire, à d'autres conditions ;
- soit, le bailleur met un terme au contrat et le locataire s'en va.

Lorsque le bailleur passe un nouveau contrat de maximum trois ans avec un autre locataire, le nouveau loyer de base ne peut excéder le loyer de base du locataire précédent, adapté à l'indice des prix.

Ce qui est permis :

- conclure maximum deux baux successifs de courte durée avec un même locataire, mais pour une durée maximale totale de trois ans (1+1, 2 +1...) ;
- conclure , avec un même locataire un bail de neuf ans, puis un bail trois ans (9+3) ;
- à l'expiration d'une période d'occupation de trois ans, poursuivre la location pour une durée de six ans sans modifier les conditions du bail

Ce qui n'est pas permis :

- conclure avec un même locataire plusieurs contrats successifs de trois ans (3+3...) ;
- à l'expiration d'un bail de trois ans, modifier les conditions du bail en cours.

3. Bail de longue durée

Il est possible de conclure, par écrit, un bail d'une durée déterminée de plus de neuf ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que le bail de neuf ans.

Loi sur les loye
Art. 3, § 7

Loi du
13 avril 1997
Art. 6, 9°
Art. 9, 2°
Art. 13
Art. 15

4. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire. Dans ce cas, le bail s'achève automatiquement lorsque le locataire vient à décéder.

Le bailleur ne peut pas mettre un terme prématurément à pareil contrat à vie, sauf disposition contraire dans le contrat. Par contre, le locataire peut résilier le contrat à tout moment, moyennant un préavis de trois mois.

Les parties peuvent également stipuler dans le contrat qu'ils renoncent à la possibilité de revoir le loyer.

Ces dispositions s'appliquent aux contrats à vie conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997.

Dans les dispositions transitoires de la loi de 1991, une nouvelle disposition est introduite à titre rétroactif : la section II ne s'applique pas aux baux à vie qui existaient déjà le 28 février 1991.

5. Quelles sont les autres possibilités de mettre fin au bail ?

Code civil
Art. 1741

a. L'inexécution fautive

Lorsque le locataire ou le bailleur n'exécute pas les obligations qui lui sont imposées par le contrat de bail ou par la loi, l'autre partie peut la faire convoquer ou la faire citer devant le juge de paix et demander :

- soit l'exécution pure et simple du contrat ;
- soit la résolution du contrat, et, en outre, dans les deux cas, des dommages et intérêts.

Il s'agit d'une application d'un principe général du droit des contrats.

Les parties peuvent toujours se mettre d'accord pour mettre fin au bail anticipativement, c'est-à-dire avant son échéance normale.
Étant donné le caractère impératif des dispositions de la loi sur les loyers, il est cependant conseillé de confirmer cet accord par écrit, pour éviter toute contestation ultérieure.

6. Quelles sont les circonstances qui ne mettent pas fin au bail ?

a. La mort du bailleur ou du preneur

Code civil
Art. 1742

Le décès de l'une des parties ne met pas fin au contrat de bail, sauf en cas de contrat de bail à vie (voir chapitre IV).

Les héritiers, soit du bailleur, soit du preneur, sont donc tenus de poursuivre le bail en cours et ne peuvent y mettre fin qu'en respectant les conditions légales.

b. La vente ou la donation du bien loué

(voir chapitre X)

c. La clause résolutoire expresse

Code civil
Art. 1762bis

Il s'agit de la clause du contrat qui prévoit que le contrat prendra fin de plein droit - c'est-à-dire automatiquement - dans le cas où l'une des deux parties n'exécute pas ses obligations.

Exemple :

Si le locataire reste en défaut de paiement du loyer pendant deux mois consécutifs.
Une telle clause appelée clause résolutoire expresse est nulle. Elle ne peut être invoquée. En cas de faute commise par l'une des parties, seul le juge peut prononcer la résolution du contrat.

Loi sur les loyers
Art. 11

7. Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles

Quelle que soit la manière dont le bail prend fin, le locataire peut demander une prorogation du bail justifiée par des circonstances exceptionnelles.

Le locataire doit demander cette prorogation au bailleur, au plus tard un mois avant l'expiration du bail :

- si le bailleur est d'accord, les parties conviennent librement de la durée de la prorogation ;
- si le bailleur refuse, le juge tranche en tenant compte de l'intérêt des deux parties et, notamment, du grand âge éventuel de l'une d'elles.

Le juge qui octroie la prorogation peut également, s'il l'estime équitable, accorder au bailleur une augmentation de loyer et, si le congé a été donné sans motif et moyennant le versement d'une indemnité, réduire ou supprimer l'indemnité.

Cette règle existait déjà dans son principe auparavant. Mais la loi sur les loyers l'a modifiée sur trois points, pour les contrats auxquels cette loi sur les loyers s'applique :

- Le juge est libre de fixer la durée de la prorogation, mais la loi sur les loyers lui impose de prévoir une durée déterminée.
  Le juge ne peut décider que le contrat est prorogé « jusqu'à ce que le locataire trouve un autre logement ».

- À l'expiration de la première prorogation, le locataire, s'il justifie de nouvelles circonstances exceptionnelles, peut demander une nouvelle prorogation, dans les mêmes conditions, c'est-à-dire au plus tard un mois avant l'expiration de la première prorogation. Les mêmes règles s'appliquent à ce renouvellement, dont la durée est également fixée par le juge. Un seul renouvellement est possible.

- La durée du renouvellement peut être différente de celle de la première prorogation.

- La loi sur les loyers autorise désormais le locataire à demander la prorogation à l'acquéreur de l'immeuble.

Que sont des « circonstances exceptionnelles » ?

Ce sont des circonstances qui rendent problématique, pendant un certain temps, la perspective d'un déménagement ou la recherche d'un logement.

Elles visent, d'une part, des situations d'urgence, imprévisibles ou subites et d'autre part, des difficultés moins ponctuelles mais aiguës, qui ne peuvent être aplanies que par le maintien temporaire du locataire dans les lieux.

Que devons nous entendre par intérêt des parties ?

Le juge doit tenir compte également de l'intérêt du bailleur, de sa situation personnelle et des désavantages qu'un maintien du locataire dans les lieux peut entraîner pour lui.

Le juge tiendra compte par exemple de l'inconvénient qui peut résulter pour le bailleur de l'obligation où il se trouve de payer lui-même un loyer plus élevé en attendant de pouvoir occuper personnellement son immeuble.

V. COMMENT CALCULER LE LOYER ET LES CHARGES ?

1. Le loyer peut-il être librement fixé ?

Il y a deux règles importantes à retenir :

- Sauf s'il s'agit de baux successifs conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, chaque fois qu'un nouveau bail est conclu, que ce soit entre le même bailleur et le même locataire ou entre des personnes différentes, le nouveau loyer est librement fixé par les parties. En d'autres termes, les loyers ne sont pas réglementés. La loi sur les loyers maintient ce principe fondamental.

Exemple :

Si à l'expiration d'un bail de neuf ans, les parties décident de conclure un nouveau bail de neuf ans, ou un nouveau bail de trois ans, le nouveau loyer est librement fixé.

- Par contre, chaque fois que le bail est prorogé entre les mêmes parties, le bail initial continue, et le loyer ne peut être modifié à cette occasion.

Exemple 1 :

À la fin d'un bail de neuf ans, ni le locataire, ni le bailleur ne mettent fin au bail ; le bail est prorogé chaque fois pour des périodes successives de trois ans, aux mêmes conditions.
C'est le même bail qui continue ; le loyer ne peut être modifié.

Exemple 2 :

À l'expiration d'un bail de un an, les parties décident par écrit de poursuivre leurs relations contractuelles d'1 an ou de deux ans supplémentaires ; la loi sur les loyers ne les y autorise que dans le cadre d'un même bail, et le loyer ne peut de ce fait être modifié. Si, à l'expiration du contrat de courte durée, le locataire poursuit encore la location, sans qu'un nouveau bail soit conclu, le bail en cours est présumé avoir été conclu pour une période de neuf ans commençant au début du contrat initial. Il se poursuit donc sans que le loyer puisse être modifié pour cette raison.

Le principe de l'indexation annuelle du loyer et la possibilité de réviser le loyer en cours de bail (voir point 3 ci-dessous) sont maintenus.

Loi sur les loyers
Art. 6

2. L'indexation

L'indexation, c'est l'adaptation périodique du loyer au coût de la vie.

a. Le loyer peut-il être indexé ?

Avant 1991, le loyer ne pouvait être indexé que si les parties avaient prévu qu'il serait indexé. Cette règle continue à s'appliquer aux contrats à durée déterminée conclus avant le 28 février 1991. Pour les contrats conclus depuis le 28 février 1991, c'est la règle suivante qui est d'application : le loyer peut toujours être indexé, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, même si le contrat ne le prévoit pas. Mais cette règle n'est pas impérative : le contrat peut donc prévoir qu'il n'y aura pas d'indexation, et dans ce cas, elle ne pourra être réclamée.

En résumé, l'indexation est autorisée depuis le 28 février 1991 pour les baux verbaux ; pour les baux écrits, elle est autorisée, sauf si le contrat l'exclut expressément.

Pour les contrats qui ont été conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997, l'indexation du loyer est soumise à une condition supplémentaire : le bail doit avoir été conclu par écrit. Le loyer d'un bail verbal ne peut pas être indexé. Cette nouvelle disposition ne s'applique pas aux contrats verbaux conclus avant le 28 février 1991.

b. Quand le loyer peut-il être indexé ?

Chaque année, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat.

La loi prévoit que:

- l'indexation n'est pas automatique : il faut que le bailleur la demande par écrit au locataire ;
- cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois qui précèdent le mois de la demande.

Exemple :

Un bail est conclu en mars 1997 et entre en vigueur le 1er avril 1997. Le bailleur pourra réclamer l'indexation à partir du 1er avril 1998. S'il oublie de le faire, il peut la demander plus tard. Mais s'il ne la réclame qu'à partir du 15 septembre 1998 par exemple, il ne pourra exiger que le paiement de l'indexation pour les mois de juin, juillet, août et septembre 1998, et pour les mois à venir bien sûr.

Code civil
Art. 2273

La prescription

La prescription est un moyen de se libérer après un temps déterminé, du paiement d'une dette ; en l'occurrence, pour le locataire, du paiement du montant résultant de l'indexation du loyer.
L'action du bailleur pour le paiement de ce montant se prescrit par un an, à compter de la demande qu'il aura adressée par lettre recommandée au locataire.
Le bailleur a donc un an, à partir de l'envoi de cette lettre, pour réclamer en justice (par voie de requête ou de citation) le paiement du montant résultant de l'indexation.

Exemple :

Un bail est conclu le 15 mars 2007 et entre en vigueur le 1er avril 2007. L'indexation du loyer peut être réclamée par le bailleur, par écrit, à partir du 1er avril 2008. S'il attend le 4 août 2008 pour la réclamer, l'indexation est due à partir de cette date pour les trois mois qui précèdent le mois de la demande, c'est-à-dire pour les mois de mai, juin, juillet, et pour les mois suivants. C'est à partir de la date de la demande que naît l'obligation du locataire de payer l'indexation et que débute la prescription de l'action en justice du bailleur. Il doit intenter son action avant le 4 août 2009, si les augmentations correspondant aux mois de mai à juillet 2008 ne sont pas payées.

c. Comment calculer l'indexation ?

Loi sur les loyers
Art. 6

Les règles qui suivent s'appliquent à tous les contrats de bail.
L'indexation se fait toujours sur base des fluctuations de l'indice des prix à la santé.
Pour connaître le montant du loyer indexé, il faut appliquer la formule suivante :

Code civil
Art. 1728bis
Loi du 29 décembre 1983
Art. 10

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

Exemple :

Un bail a été conclu en août 2008 et est entré en vigueur le 1er septembre 2008 au loyer de 400 euros. Jusqu'a l'expiration du contrat :

- le loyer de base sera de 400 euros ;
- l'indice de base sera celui de juillet 2008, soit 111,22 (base 2004).

Chaque année, le nouvel indice sera celui du mois d'août. En 2009 : 110,66 en 2010 : 112.94 et ainsi de suite.

Si le loyer a été révisé à l'expiration d'un triennat, conformément aux règles prévues par la loi sur les loyers,

- soit par accord intervenu entre les parties,
- soit par décision de justice,

le loyer de base à prendre en considération pour le calcul de l'indexation est le nouveau loyer ainsi révisé. La date de conclusion à prendre en considération pour le choix de la formule applicable et de l'indice de base est celle de cette révision.

Exemple :

Un bail verbal est conclu en 1983. Le loyer est fixé à 7000 francs. Ce bail est réputé avoir pris cours le 1er janvier 1987.
Suite à une action en justice, le bailleur a obtenu la révision du loyer au 1er janvier 1993, soit à l'expiration du 2e triennat. Le nouveau loyer a été fixé à 15 000 francs.
Le loyer de base s'élève désormais à 15 000 francs, à convertir en euros à partir du 1er janvier 2002 (voir pp. 48 et 49) et l'indice de base est celui du mois de décembre 1992.

Comment déterminer le loyer de base ?

Le loyer de base ne peut jamais comprendre les frais et les charges dus par le locataire. Sa définition varie en fonction de la date à laquelle le bail est entré en vigueur :

- si le contrat est encore entré en vigueur avant le 1er janvier 1984, le loyer de base est :
  - soit, celui qui a été fixé comme tel par une décision de justice rendue suite à une action introduite avant le 28 février 1991 ;
  - soit, s'il n'y a pas eu de décision judiciaire portant sur cette question, c'est le loyer de base qui a servi de référence au calcul du loyer payé de manière continue entre le 1er janvier et le 31 décembre 1990, s'il n'a pas été contesté ;
  - si ce montant a été contesté, c'est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983.

- si le contrat est entré en vigueur à partir du 1er janvier 1984, le loyer de base est celui qui a été convenu lors de la conclusion du bail, ou qui a été fixé par décision de justice.

Comment déterminer l'indice de base ?

La définition de l'indice de base varie aussi en fonction de la date à laquelle le bail a été conclu et à laquelle il est entré en vigueur.

1. Si le contrat a encore été conclu avant le 1er janvier 1981, l'indice de départ est celui du mois de décembre 1982. En base 1988 = 100, l'indice de départ est de 82,54 points.

2. Si le contrat a été conclu entre le 1er janvier 1981 et le 1er janvier l984 et est entré en vigueur avant le 1er janvier 1984, l'indice de base est celui du mois qui précède celui où l'indexation a pu être effectuée en 1983 (ou celui du mois qui précède celui de l'entrée en vigueur du contrat si le contrat est entré en vigueur en 1983).

3. Si le contrat est entré en vigueur à partir du 1er janvier 1984, l'indice de base est celui du mois qui précède celui au cours duquel le contrat a été conclu.

4. Si le contrat a été conclu à partir du 1er février 1994, l'indice de base est l'indice calculé et nommé à cet effet (l'indice-santé) du mois précédent le mois pendant lequel la convention a été conclue.

Comment déterminer le nouvel indice ?

Il s'agit toujours de l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail (et non celui de la conclusion du bail).

Pour les indexations postérieures au 1er février 1994, l'indice auquel il faut recourir est l'indice-santé.

Exemple 1 :

Pour les contrats conclus avant le 1er janvier 1981
Bail conclu en juillet 1979 et entré en vigueur le 1er août 1979. Le loyer payé en décembre 1983 est de 13 000 francs. Le loyer payé en août 1990 aurait dû théoriquement être égal à :

$$\frac{\text{13000 francs x indice de juillet 1990 (106,28)}}{\text{indice de décembre (82,54)}}$$

soit 16 739 francs. En fait, le loyer payé avant août 1990 a été fixé par les parties de commun accord à 18 000 francs. Le loyer de base est donc égal à :

$$\frac{\text{18000 francs x 82,54}}{\text{indice juillet 1990 (106,28)}} = \text{13979 francs}$$

Le loyer pouvait être adapté le 1er août 2001 selon la formule suivante :

$$\frac{\text{13979 francs x indice de juillet 2001 (131,32)}}{\text{indice de décembre 1982 (82,54)}} = \text{22240 francs}$$

Exemple 2 :

Pour les contrats conclus entre le 1er janvier 1981 et le 1er janvier 1984 et entrés en vigueur avant le 1er janvier 1984. Bail conclu en septembre 1983 et entré en vigueur le 1er octobre 1983. Le loyer convenu lors de la conclusion du contrat est de 14 000 francs. Les indexations ont été calculées très exactement. Le loyer de base est donc de 14 000 francs. Le loyer pouvait être adapté au 1er octobre 2001 selon la formule :

$$\frac{\text{14000 francs x indice de sept. 2001 (131,61)}}{\text{indice de sept. 1983 (87,83)}} = \text{20978 francs}$$

Exemple 3 :

Pour les contrats entrés en vigueur à partir du 1er janvier 1984. Bail conclu en avril 1991 et entré en vigueur le 1er juillet 1991.
Le loyer convenu est de 12 000 francs. Le loyer pouvait être adapté au 1er juillet 2001 selon la formule :

$$\frac{\text{12000 francs x indice de juin 2001 (131,19)}}{\text{indice de mars 1991 (108,80)}} = \text{14469 francs}$$

d. Comment connaître les indices pour le calcul de l'indexation des loyers ?

Les tableaux des indices utilisés pour l'indexation des loyers se trouvent à la fin de la présente brochure.

Pour les baux conclus avant le 1er février 1994, seuls les tableaux ayant comme base 1988 = 100 sont utilisés. Pour les baux conclus depuis le 1er février 1994, tant les tableaux ayant comme base 1988 = 100 que le tableau ayant comme base 1996 = 100 peuvent être utilisés. Il faut naturellement toujours s'assurer que l'indice de base et le nouvel indice ont la même base.

Vous pouvez toujours vous renseigner sur l'indice santé le plus récent par le biais du répondeur automatique du SPF Économie au 02 277 56 40 ou par le biais du site Internet de ce SPF (statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/indice_sante).

Pour tout autre renseignement relatif à ces indices, vous pouvez vous adresser au :

Service public fédéral Économie, PME
Classes moyennes et Énergie
Direction générale Statistique et Information économique - Service des Prix
Bd Simon Bolivar 30, 1000 Bruxelles
Tél. : 02 277 51 11
e-mail : ind@economie.fgov.be

3. Le loyer peut-il être révisé ?

Loi sur les loyers Art. 7, § 1

Il a été dit plus haut que le loyer, au cours d'un même bail, même prorogé, ne pouvait être modifié. Ce principe reste entièrement vrai pour tous les contrats écrits à durée déterminée conclus avant le 28 février 1991. Pour tous les autres contrats, la règle connaît cependant un assouplissement important depuis la loi sur les loyers, qui autorise, dans certaines conditions, la révision du loyer, à la hausse ou à la baisse.

Cette révision ne peut avoir lieu qu'à la fin de chaque triennat.

La révision du loyer peut être demandée par le locataire ou par le bailleur à l'autre partie, uniquement dans un délai bien précis : entre le neuvième et le sixième mois qui précèdent l'expiration du triennat.

Exemple :

Si le bail est entré en vigueur le 1er août 2006, la révision du loyer pourra être demandée par chacune des parties entre le 1er novembre 2008 et le 31 janvier 2009.

À partir de cette demande deux solutions sont possibles :

- soit les parties se mettent d'accord sur le principe de la révision et sur son montant ;
- soit les parties ne se mettent pas d'accord ; dans ce cas, le demandeur peut saisir le juge de paix, mais uniquement entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le juge peut accorder la révision dans deux cas :

Premier cas :

Il peut accorder une augmentation ou une diminution de loyer si le demandeur prouve que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20 % au moins au loyer payé au moment de la demande.

Exemple :

Le loyer payé est de 200 euros. Le bailleur doit prouver que le bien loué a une valeur locative normale de 240 euros au moins, s'il veut introduire une demande en révision. Le locataire, qu'il a une valeur locative normale de 160 euros.

Deuxième cas :
Il peut accorder une augmentation au bailleur si celui-ci prouve que la valeur locative normale du bien loué est supérieure de 10 % au moins au loyer payé au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux qu'il a effectués à ses frais dans le bien loué.

Loi du 13 avril 1997 Art. 9, 3° et Art. 15

Les travaux que le bailleur a dû effectuer pour que les lieux répondent aux conditions minimales en matière de qualité (voir l'AR du 8 juillet 1997) n'entrent PAS en ligne de compte à cet égard. Cette disposition s'applique aux baux conclus à partir du 31 mai 1997.

Les preuves constituent des conditions pour l'octroi par le juge d'une augmentation ou d'une diminution de loyer. Le demandeur doit pouvoir établir que la différence entre la valeur locative et le loyer payé est en fait supérieure à 10 ou 20 % au moins.

Le juge, par ailleurs, n'est pas tenu de répercuter cette différence.

Il peut par exemple constater une différence de 30 % et n'octroyer qu'une augmentation de loyer de 15 %. La loi sur les loyers prévoit en effet que le juge statue en équité. S'il accorde une révision du montant du loyer, celle-ci produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant.

La loi du 13 avril 1997 a introduit la règle selon laquelle le loyer de base ne peut pas être plus élevé au cours des neuf années suivantes que le loyer indexé, si des contrats de courte durée successifs ont chaque fois été conclus avec différents locataires après un congé donné par le bailleur.

Au cours de ces neuf années, le loyer de base indexé ne peut être augmenté que si de nouvelles circonstances ou des travaux d'aménagement ont majoré la valeur locative normale de 10 % ou 20 % au moins par rapport au loyer demandé. Il appartient au bailleur d'en apporter la preuve.

DONC :

Le loyer ne peut être augmenté pendant neuf ans (à l'exception de l'indexation annuelle) lorsqu'il s'agit :
- de contrats de courte durée (= trois ans) successifs ;
- de contrats conclus avec un nouveau locataire chaque fois ;
- de contrats conclus à la suite du congé donné par le bailleur.

Le juge convertira le loyer augmenté illégitimement en un loyer proportionnellement adapté, à savoir :

$$\frac{\text{loyer de base appliqué au début des 9 ans} \times \text{indice des prix du mois précédent celui de la conclusion du nouveau bail}}{\text{indice des prix du mois précédant celui de la conclusion du bail au début des 9 ans}}$$

Ce n'est qu'en prenant contact avec l'ancien locataire que le nouveau locataire pourra vérifier :

- si l'ancien locataire avait également un contrat de courte durée ;
- si le bailleur a mis fin à ce contrat ;
- si le nouveau loyer de base n'est pas plus élevé que le loyer de base indexé du locataire précédent.

Cette règle s'applique uniquement aux baux conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997. La période de neuf ans ne peut commencer qu'à cette date.

4. Qu'en est-il des charges ?

En plus du paiement du loyer, le locataire est souvent tenu, en vertu du bail, de prendre certaines dépenses à sa charge, ou de les rembourser au bailleur. Il s'agit par exemple des charges de consommation, d'entretien...
Généralement, la loi sur les loyers ne détermine pas si c'est le bailleur ou le locataire qui doit payer ces frais et charges, avec cependant une exception importante : le précompte immobilier.
De plus, la loi interdit également de mettre à charge du locataire les frais d'intervention d'un agent immobilier.

a. Qui doit payer le précompte immobilier ?

Loi sur les loyers
Art. 5
Art. 14

Le précompte immobilier relatif à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du locataire.
Cette interdiction s'applique aux baux conclus à partir du 30 décembre 1989.

Cette disposition est impérative. La clause contractuelle par laquelle le locataire est tenu de payer le précompte immobilier n'est pas valable.

Loi sur les loyers Art. 5*ter* inséré par la loi du 18 juin 2009

b. Les frais d'un agent immobilier

La loi interdit au bailleur de mettre à charge du locataire les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, tels les frais d'intervention d'une agence immobilière.
Cette règle ne reçoit exception que dans l'hypothèse où ce serait le locataire qui aurait lui-même chargé ce tiers d'intervenir.

Elle est entrée en vigueur le 17 août 2009.

Code civil Art. 1728ter

c. Comment sont fixés les autres frais et charges ?

Les frais et les charges doivent toujours être mentionnés dans un compte distinct du loyer. Cette règle est impérative.

Cette règle s'applique même si les frais et les charges sont établis en montants fixes, c'est-à-dire forfaitaires.

Loi sur les loyers Art. 7, § 2

Si c'est le cas, c'est-à-dire si les frais et les charges sont fixés forfaitairement (exemple : 75 euros par mois), les parties ne peuvent pas les ajuster unilatéralement en tenant compte des frais et charges réels qui seraient supérieurs ou inférieurs au forfait.

Loi du 13 avril 1997 Art. 9,4° Art. 15

Cependant, le locataire et le propriétaire peuvent à tout moment demander au juge de paix :
- soit la révision du montant des frais et charges forfaitaires ;
- soit leur conversion en frais et charges réels.

La loi sur les loyers prévoit que le juge statue sur base de l'évolution des dépenses réelles et que, chaque fois que la chose est possible, il décide la conversion.

Si les frais et charges n'ont pas été fixés forfaitairement, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre à des dépenses réelles. Les documents justificatifs doivent être produits. Le locataire a donc le droit d'exiger du bailleur une justification des décomptes qui lui sont envoyés.

Une règle spéciale existe quant à l'exécution de cette obligation lorsque le bien loué fait partie d'un immeuble à appartements multiples dont la gérance est assurée par une même personne (qui peut être le syndic, le propriétaire lui-même, ou encore une société). Dans ce cas, la loi sur les loyers considère que la condition relative à la production des documents justificatifs est remplie si le bailleur fait parvenir au locataire un relevé des frais et charges, et que la possibilité lui est donnée de consulter les documents justificatifs au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gérance de l'immeuble.

Remarque : ces règles relatives au paiement des frais et des charges sont impératives.

5. Comment le locataire peut-il récupérer les sommes payées en trop ?

Les règles décrites ci-dessous s'appliquent à tous les contrats de bail et sont impératives. Il arrive que le locataire ait payé en règlement du loyer ou des charges des sommes dont il n'était pas redevable ou qui, après examen, se sont avérées supérieures aux dépenses réelles. Le locataire peut exiger du bailleur la restitution de toutes les sommes payées en trop.

Code civil
Art. 1728 quater

Il doit en faire la demande au bailleur par lettre recommandée à la poste. Mais attention :

- le locataire ne peut exiger que la restitution des montants échus et payés au cours des cinq ans qui précèdent l'envoi de la lettre recommandée ;

Code civil
Art. 2273

- l'action en justice du locataire en recouvrement des sommes payées en trop se prescrit dans le délai d'un an à compter de la date d' envoi de la lettre recommandée.

Exemple :

Depuis le mois de février 2004, le locataire a payé à son bailleur 30 euros de charges en trop tous les mois. Il ne le remarque pas avant le mois d'octobre 2010. Le 10 novembre 2010, il envoie au bailleur une lettre recommandée demandant le remboursement des charges; il n'a droit au remboursement des charges payées en trop que pour les cinq ans qui précèdent l'envoi de cette lettre (c'est-à-dire depuis le mois de novembre 2005). Si le bailleur n'effectue pas le remboursement, le locataire peut introduire une action devant le juge de paix dans le délai d'un an à compter du 10 novembre 2010.

6. Que peut faire le bailleur si le locataire ne paie pas le loyer ou les charges ?

Code civil
Art. 1762bis

Le bailleur ne peut unilatéralement expulser le locataire qui ne paie pas son loyer ou les charges, même si le contrat prévoit expressément cette sanction.

Code civil
Art. 1244

Après avoir mis le locataire en demeure de payer dans le délai qu'il fixe (par lettre recommandée à la poste), le bailleur peut l'assigner devant le juge de paix ou le faire convoquer par requête et exiger le paiement :

- des arriérés de loyer et/ou des charges ;
- et éventuellement, la résolution du bail aux torts du preneur, et en outre, dans les deux cas, des dommages et intérêts.

Le juge de paix peut, en tenant compte de certaines circonstances, accorder un délai de paiement au locataire.

Il faut tenir compte ici aussi des règles applicables à la prescription. L'action du bailleur pour le paiement des loyers qui n'ont pas été payés ou qui ne l'ont pas été intégralement se prescrit par cinq ans à compter de la date d'échéance de ces loyers. Ce délai de prescription de cinq ans s'applique aussi lorsque les sommes dues et non payées correspondent à des frais et charges qui sont payables par année ou à des termes périodiques plus courts (si des délais plus longs sont prévus, la prescription est de 10 ans).

7. Il existe diverses possibilités de réduction de précompte immobilier

Code des Impôts sur les Revenus 1992
Art. 257
et Art. 259

Certaines conditions relatives à la situation familiale du locataire donnent lieu à une réduction du précompte immobilier. Les réductions applicables sont les suivantes : la réduction pour grand inva lide de guerre ou personne handicapée ; la réduction pour personnes à charge.

Comme le précompte immobilier est à sa charge, c'est le propriétaire qui doit demander au fisc le bénéfice de cette réduction ; mais, étant donné que c'est la situation de famille du locataire qui justifie cette réduction, c'est le locataire qui doit profiter de cet avantage.
C'est la raison pour laquelle le locataire peut défalquer de son loyer cette réduction du précompte immobilier, même si le contrat le lui interdit. Il convient naturellement de recommander que le locataire en avise le bailleur.

Le locataire peut se renseigner auprès de l'administration fiscale pour connaître le revenu cadastral du bien loué (administration du cadastre) et le montant de la réduction éventuelle du précompte immobilier (receveur des contributions directes).

Règlement (CE) n° 1103/97 du Conseil du 17 juin 1997 fixant certaines dispositions relatives à l'introduction de l'euro Art. 4 et 5

8. Incidence de l'introduction de l'euro sur le loyer, les frais et les charges

Depuis le 1er janvier 2002, les montants libellés en francs belges figurant dans les baux existants doivent être lus comme des montants en euros conformément au taux de conversion : 1 euro = 40,3399 FB.

Les sommes d'argent à payer ou à comptabiliser exprimées en francs belges et à convertir en euros sont converties en euros et arrondies au cent le plus proche. Si le troisième chiffre après la virgule est égal ou supérieur à cinq, le montant est arrondi au chiffre supérieur. Si le troisième chiffre après la virgule est égal ou inférieur à quatre, le montant est arrondi au chiffre inférieur.

Règlement (CE) n° 974/98 du Conseil du 3 mai 1998 concernant l'introduction de l'euro Art. 14

Les exemples suivants permettent d'éclaircir ces règles.

Loi du 30 octobre 1998 relative à l'euro Art. 3

Exemple 1 :

Un bail est conclu en août 2001 et prend cours le 1er septembre 2001. Il prévoit un loyer mensuel de 13 000 francs et une provision pour les frais de 1 000 francs par mois. Depuis le 1er janvier 2002, le loyer prévu dans le bail doit être lu en euros : 13 000 divisé par 40,3399, soit 322,26158... euros. La provision pour les frais exprimée en francs belges doit être lue en euros : 1000 divisé par 40,3399, soit 24,78935... euros. En janvier 2002, le locataire paye un loyer de 322,26 euros et une provision de 24,79 euros. Les montants sont arrondis au cent le plus proche car il s'agit de montants à payer effectivement.

Exemple 2 :

Un bail est conclu en décembre 1998 et prend cours le 1er février 1999. Il prévoit un loyer mensuel de 14 000 francs. Le 1er février 2002, le loyer peut être adapté de la manière suivante : Le loyer de base doit être lu en euros : 14 000 divisé par 40,3399, soit 347,05093... euros.

Etant donné que ce montant ne doit pas être payé effectivement mais n'est que le résultat d'un calcul intermédiaire qui sera ensuite utilisé pour calculer le loyer indexé, ce montant n'est pas arrondi.

Ce dernier montant doit par contre être payé effectivement et est dès lors arrondi au cent le plus proche. Le loyer indexé à payer s'élève donc à 371,48 euros.

$$\frac{14\,000}{40{,}3399} \times \frac{\text{indice santé janvier 2002 (109,93*)}}{\text{indice santé novembre 1998 (102,70*)}} = 371{,}48305\ldots \text{ EUR}$$

(*base 1996 = 100)

VI. MENTION OBLIGATOIRE DU LOYER ET DES CHARGES

Article 1716 du Code civil

Lors de la mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large, le montant du loyer demandé et des charges communes doit être indiqué dans toute communication officielle ou publique. Les infractions à cette obligation peuvent être punies au niveau communal d'une amende administrative d'un montant variant entre 50 euros et 200 euros.

VII. QU'EST-CE QUE LE BAIL DE RÉNOVATION ?

Loi sur les loyers Art. 8

La loi du 13 avril 1997 a mieux défini les principes des contrats à la rénovation.

La loi sur les loyers prévoit un certain nombre de dispositions impératives assez rigides relatives d'une part à la durée du bail, aux possibilités de le résilier et d' autre part à l'état dans lequel le bien loué doit être proposé.

Or, il arrive fréquemment que des locataires acceptent - ou même désirent - réaliser eux-mêmes dans le bien qu'ils occupent un certain nombre d'aménagements, de travaux (petits ou grands) qui non seulement améliorent leur cadre de vie mais contribuent aussi à assainir l'état de l'habitat. La loi sur les loyers a voulu favoriser cette initiative.

Loi du 13 avril 1997 Art. 10 et Art. 15

1. Les parties doivent conclure ce bail de rénovation par écrit et préciser au maximum :

- les travaux que le preneur s'engage à réaliser et le délai qui lui est imparti pour les réaliser ;
- la contrepartie à laquelle le bailleur s'engage et la durée de cet engagement, qui n'est pas nécessairement liée au délai de réalisation des travaux.

2. La loi sur les loyers permet même à l'occasion de la conclusion d'un tel bail de déroger à la règle qui impose le respect des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, mais uniquement dans le respect de cinq conditions cumulatives :

- les travaux envisagés doivent au moins viser à remédier aux insuffisances de l'immeuble loué ;
- les travaux de rénovation doivent être décrits avec précision ;
- le début des travaux doit être fixé dans un délai raisonnable ;
- aucun loyer ne peut être réclamé pendant le délai convenu pour la réalisation des travaux de rénovation ;
- le délai doit être raisonnablement suffisant pour effectuer ces travaux.

Exemple :

L'immeuble loué ne dispose pas d'eau courante, mais le locataire s'engage à réaliser les travaux nécessaires pour l'installer. Cela ne signifie cependant pas que le bail de rénovation ne puisse être envisagé que pour la réalisation de ces travaux élémentaires. Il peut tout aussi bien être conclu en vue de la réalisation de travaux d'agrandissement, d'embellissement ou d'amélioration du confort, qui ne sont pas absolument nécessaires.

Loi du
13 avril 1997
Art. 9, 2° et
Art. 15

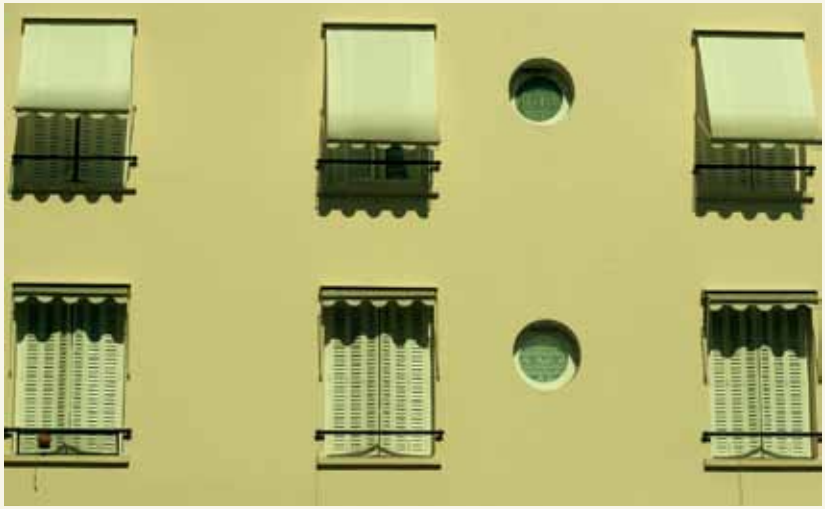
3. Ensuite, la loi prévoit que les travaux que le locataire s'engage à effectuer dans le cadre d'un bail de rénovation doivent donner lieu à une contrepartie dans le chef du bailleur.

Cette contrepartie doit consister :

- soit en une diminution ou en une remise du montant du loyer ;
- soit dans l'engagement du bailleur à ne pas demander une révision du loyer ;
- soit dans l'engagement de sa part à ne pas mettre fin au bail (pour quelque cause que ce soit, y compris pour occupation personnelle), et cela, pendant une période qui doit être déterminée dans le contrat, et qui peut être inférieure ou supérieure à neuf ans, selon l'ampleur des travaux envisagés.

Après l'exécution des travaux, il est procédé à la demande de la partie la plus diligente à la réception des travaux, ce en présence du locataire et du bailleur.

Ces dispositions s'appliquent aux contrats à la rénovation conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997.



VIII. LE LOCATAIRE PEUT-IL CÉDER LE BAIL PORTANT SUR LE LOGEMENT PRINCIPAL DU LOCATAIRE ?

Dans ce contexte, il faut tenir compte de deux principes :

- Le locataire qui n'installe pas lui-même dans le bien qu'il loue sa résidence principale ne peut céder son bail à une autre personne qui y installerait sa résidence principale.

- Le locataire qui occupe le bien qu'il loue à titre de résidence principale ne peut céder son bail à une autre personne, sauf si le bailleur autorise cette cession au préalable et par écrit.
  Dans ce cas, contrairement à ce qui se passe normalement lors d'une cession de bail, le locataire sortant n'est pas tenu au respect par le nouveau locataire de ses obligations, sauf si le document par lequel le bailleur donne son accord sur la cession prévoit qu'il reste responsable pour le nouveau locataire, par exemple en cas de non paiement du loyer par celui-ci.

Loi du 20 février 1991
Art. 4
(Code civil
Art. 1717)
Section II
Art. 4, § 1er
et § 3

Si le locataire cède son bail en violant cette interdiction, il sera responsable des conséquences qui en résultent et s'expose notamment à devoir payer des dommages et intérêts au cessionnaire (c'est-à-dire au nouveau locataire) et au bailleur qui auraient subi un dommage du fait de cette irrégularité.

IX. EST-IL POSSIBLE DE SOUS-LOUER LE LOGEMENT QUI SERT DE RÉSIDENCE PRINCIPALE AU LOCATAIRE ?

En matière de sous-location, les règles suivantes sont d'application.

1. Le locataire qui n'occupe pas le bien qu'il loue ne peut sous-louer ce bien, en tout ou en partie, à un sous-locataire qui y installerait sa résidence principale

Il existe deux importantes exceptions à cette interdiction de principe :

Loi du 13 avril (Code civil, Art. 1717) Art. 2 Art. 4 Art. 15

a. La sous-location par une personne morale à une personne physique moins nantie est possible.

La loi du 13 avril 1997 permet qu'une commune, un CPAS, une ASBL ou une société à finalité sociale procèdent à leur tour à la sous-location complète du bien qu'ils louent à des personnes démunies ou qui se trouvent dans une position sociale défavorable.

Le logement servira alors exclusivement de résidence principale à ces personnes.

La section II s'applique non seulement aux contrats de sous-location mais également aux contrats de location principale.

La loi impose comme condition supplémentaire pour valider cette sous-location que le bailleur principal ait préalablement donné son accord à cette forme spécifique de sous-location.

Cette forme de sous-location est possible (pour les nouveaux contrats ou pour les contrats renouvelés) à partir du 31 mai 1997.

b. Le locataire d'un bien commercial peut également sous-louer à une personne physique.

Loi du 13 avril 1997 (Loi sur les baux commerciaux, 30 avril 1951, art. 11bis) Art. 2 - Art. 14 Art. 15

La loi du 13 avril 1997 permet également que le locataire d'un bien commercial sous-loue une partie de l'immeuble qu'il loue à une personne qui l'affecte à sa résidence principale.

Pour être valable, une sous-location doit remplir trois conditions :

- le contrat de bail commercial ne peut contenir aucune clause d'interdiction de sous-location ;
- une partie seulement du bien loué peut être sous-loué en tant que résidence principale ;
- le locataire d'un bien commercial doit poursuivre ses activités commerciales dans le bien loué.

Le bail principal reste soumis à la loi sur les baux commerciaux. La sous-location est soumise aux dispositions de la loi sur les loyers.

2. Le locataire d'un logement qui affecte celui-ci à sa résidence principale ne peut sous-louer l'ensemble de ce logement

Loi sur les loyers Art. 4, §§ 2 et 3 (Code civil, Art. 1717)

Il ne peut sous-louer qu'une partie de celui-ci, et uniquement s'il continue à occuper le reste de l'immeuble loué au titre de sa propre résidence principale. Cette partie de l'immeuble qui est sous-louée peut servir ou non de résidence principale au sous-locataire. Si elle sert de résidence principale au sous-locataire, et si les conditions d'application de la Section II sont réunies (quant à l'accord devant porter sur cette affectation) on se trouve en présence d'un bail relatif à la résidence principale, où le bailleur est le locataire principal et le locataire est le sous-locataire.

Loi sur les loyers Art. 4, § 2

Ce bail est normalement soumis aux dispositions de la loi sur les loyers, mais à certaines conditions, et avec certaines exceptions :

- la durée de la sous-location ne peut dépasser celle du bail principal qui reste à courir ;
- le locataire principal doit, avant de conclure cette sous-location, avertir le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits ;
- lorsque le bailleur met fin au bail principal, le locataire principal doit avertir le sous-locataire dans les 15 jours qui suivent la réception du congé, et lui signaler que son propre contrat de sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Si c'est le locataire qui met fin au bail principal, avant le terme de celui-ci, il doit :

- donner au sous-locataire un congé de trois mois accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur, et
- payer au sous-locataire une indemnité égale à trois mois de loyer.

Lorsque le bail principal prend fin et que, par voie de conséquence, le contrat de sous-location prend également fin, le sous-locataire ne peut demander à bénéficier d'une prorogation pour circonstances exceptionnelles.

Le locataire principal est seul responsable vis-à-vis du bailleur principal et vis-à-vis du sous-locataire, du non-respect de ces dispositions.

X. QUE SE PASSE-T-IL SI LE BIEN LOUÉ CHANGE DE PROPRIÉTAIRE ?

Loi sur les loyers Art. 9

La loi sur les loyers contient un certain nombre de dispositions qui sont importantes pour le locataire lorsque le bien loué est vendu ou fait l'objet d'une donation.

La protection du locataire n'est pas toujours la même selon que son bail a ou non une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué. À cet égard, on insiste d'ailleurs encore une fois sur l'importance de l'enregistrement (voir chapitre I, 3).

1. Le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué

Si le bail a acquis une date certaine (c'est-à-dire par exemple s'il a été enregistré) antérieure à l'aliénation du bien loué l'acquéreur de l'immeuble sera subrogé aux droits de l'ancien bailleur, ce à partir de la signature de l'acte authentique.

Loi du 13 avril 1997 Art. 11 et Art. 15

Cela signifie qu'il devra respecter le bail exactement de la même manière que le bailleur initial, et qu'il aura exactement les mêmes droits et obligations que lui. Le locataire n'aura donc pas à souffrir de ce changement de propriétaire.

Exemple :

Un bail est conclu le 1er avril 2002 pour une durée de neuf ans, jusqu'au 31 mars 2011. Il est enregistré. L'immeuble est vendu en juin 2003. L'acquéreur prend la place du bailleur. Après la passation de l'acte authentique, il peut mettre fin au bail à tout moment pour l'occuper personnellement moyennant la prise en compte du délai de préavis de six mois. S'il veut y faire des travaux ou mettre fin au bail moyennant indemnisation, il doit attendre le 31 mars 2005, c'est-à-dire l'expiration du premier triennat et, si le congé n'est pas motivé, verser au locataire une indemnité égale à neufmois de loyer.

Ce commentaire ne concerne pas les baux écrits à durée déterminée conclus avant le 28 février 1991.

2. Le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué

a. Soit le locataire occupe les lieux depuis moins de six mois : il n'est pas protégé.

L' acquéreur peut mettre fin à son bail sans motif ni indemnité.

b. Soit le locataire occupe les lieux depuis six mois au moins.

L'acquéreur sera également subrogé dans les droits du bailleur principal, avec cependant une dérogation très importante : l'acquéreur a la possibilité de mettre fin au bail :

- moyennant un congé de trois mois (au lieu de six mois) ;
- pour occupation personnelle, ou pour travaux importants, ou moyennant indemnité ;
- sans attendre l'expiration d'un triennat.

Il doit notifier ce congé au locataire dans un délai de trois mois à compter de la passation de l'acte authentique.

Loi du 13 avril 1997 - Art. 11 et Art. 15

Passé ce délai, l'acquéreur perd cet avantage particulier que lui donne la loi. Il doit respecter le bail tout comme le bailleur initial.

XI. COMMENT AGIR EN JUSTICE ?

Code judiciaire
Art. 591, 1° et
Art. 629, 1°

Le tribunal compétent pour régler les contestations relatives au louage d'immeuble est la justice de paix du lieu où est situé l'immeuble loué.

1. La procédure en conciliation

Si le preneur et le bailleur ne sont pas d'accord sur un des points relatifs à la location, ils ont tout intérêt à intenter d'abord une procédure en conciliation plutôt qu'un procès. Le principal avantage de la procédure en conciliation est qu'elle est gratuite. Il n'y a pas de frais de justice et elle ne nécessite pas le concours d'un avocat. La demande de procédure en conciliation peut se faire même verbalement au greffe de la justice de paix du canton où est situé le bien loué. Après quoi, les parties seront convoquées (par simple lettre du greffe) à comparaître aux jour et heure fixés par le juge. Deux solutions sont alors possibles :

- soit la conciliation est réussie : dans ce cas, le procès-verbal actera l'accord des parties. Cet accord a la même valeur qu'un jugement ;
- soit une des parties ne se présente pas ou il n'y a pas eu accord : il reste seulement la possibilité d'une procédure judiciaire.

La procédure en conciliation est réglée par les articles 731 à 734 du Code judiciaire sous l'intitulé « La conciliation ».

Même si une partie décide de ne pas recourir préalablement à la procédure de conciliation et d'introduire directement une action au fond, la loi précise désormais que le juge tente d'abord de concilier les parties avant de poursuivre la procédure au fond (article 1344septies du Code judiciaire, modifié par l'article 2 de la loi du 18 juin 2008 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la procédure relative à certains litiges en matière de louage).

Code judiciaire
Art. 1344septies
(loi du
18/06/2008,
Art. 2)

Cette nouvelle règle est applicable à l'égard de toute demande en matière de location de logement.

2. La procédure judiciaire

a. La comparution volontaire

Code judiciaire Art. 1344bis

Les parties peuvent comparaître volontairement devant le juge de paix et demander que celui-ci acte cette comparution.

Quels sont les avantages de cette procédure ?
Elle réduit les frais de justice et permet aux parties de définir clairement leurs positions dès le début.

b. L'introduction de la demande par requête écrite

Il s'agit d'une procédure organisée tout particulièrement pour l'introduction des demandes relatives aux litiges locatifs. Le demandeur dépose au greffe de la justice de paix dans le ressort de laquelle est situé le bien loué, une requête écrite. Cette requête doit contenir à peine de nullité :

- l'indication du jour, du mois et de l'année ;
- les nom, prénom, profession et domicile du requérant (ou demandeur) ;
- les nom, prénom et domicile ou, à défaut du domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite ;
- l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens de la demande (c'est-à-dire les dispositions du contrat de bail, les articles du Code civil...) ;
- la signature du requérant ou de son avocat.

En outre, un certificat de domicile récent de la partie adverse doit être annexé à la requête. Ce certificat est délivré par l'administration de la commune où est domiciliée la partie adverse.
Les parties seront ensuite convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître devant le juge de paix. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Quels sont les avantages de cette procédure ?
Cette procédure relative aux litiges en matière de location est à conseiller lorsque la comparution volontaire des parties s'avère impossible. Elle évite les frais d' une assignation.

c. L'introduction de la demande par citation (assignation)

Loi du 30 novembre 1998

Celui qui veut intenter l'action peut également s'adresser à un huissier de justice qui assignera la partie adverse. Les frais d'assignation doivent d'abord être payés par le demandeur à l'huissier. Lorsque l'on ne connaît pas bien la procédure judiciaire ou lorsqu'il s'agit d'un problème juridique compliqué, il est recommandé de s'adresser à un avocat.

d. Expulsion

La procédure d'expulsion a été humanisée par la loi du 30 novembre 1998 modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage de choses et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion (Moniteur belge du 1er janvier 1999).

En ce qui concerne l'expulsion d'un preneur dont le bail à loyer est soumis à l'application de la loi sur les loyers et porte sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, lui sert de domicile ou, à défaut de domicile, de résidence, la loi prévoit ce qui suit :

Code Judiciaire
Art. 1344ter

> Information à titre préventif du CPAS

Une copie de tout acte introductif d'instance visant l'expulsion du preneur est envoyée au CPAS. Lorsque la demande est introduite par requête écrite ou par comparution volontaire, la communication est faite par le greffier ; lorsqu'elle est introduite par citation, c'est le huissier de justice qui est chargé de la communication.

Le preneur peut s'opposer à la communication au CPAS. Il le fait soit dans le procès-verbal de comparution volontaire, soit en manifestant son opposition auprès du greffe ou de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir respectivement de la notification de la requête écrite ou de la signification de la citation. La faculté de faire opposition doit être mentionnée dans la requête écrite ou dans la citation en y reproduisant le texte de l'article 1344ter, §4, alinéa 1er, du Code judiciaire.

Une fois informé, le CPAS offre, de la manière la plus approprié, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

Code Judiciaire
Art. 1344
quater

> Délai d'un mois suivant la signification du jugement ordonnant l'expulsion pendant lequel l'expulsion ne peut être exécutée.

- L'expulsion ne peut en aucun cas être exécutée avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification du jugement par l'huissier de justice.

Il y a trois exceptions à cette règle :

1. le bailleur prouve que le preneur a déjà abandonné le bien ;
2. le preneur et le bailleur ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ;

3. le juge peut prolonger ou réduire ce délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière. .. Le juge tient compte notamment des possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver.

Code Judiciaire
Art. 1344
quinquies

- L'huissier de justice doit aviser le preneur ou les occupants du bien de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de cinq jours ouvrables.

> Prescriptions relatives au sort des meubles du preneur expulsé.

Lors de la signification du jugement ordonnant l'expulsion, l'huissier de justice notifie au preneur ce qu'il adviendra de ses biens s'il ne donne aucune suite au jugement.

Loi du
30 - 12 - 1975
Art. 2 - Art. 3

Lors de l'exécution de l'expulsion, les biens du preneur qui se trouveront encore dans l'habitation après le délai légal ou le délai fixé par le juge seront mis sur la voie publique à ses frais.

S'ils encombrent la voie publique, ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés durant six mois par l'administration communale, sauf s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques.

Code Judiciaire
Art. 1408, § 1er

L'administration communale tient un registre de tous les biens enlevés et conservés. Le preneur peut obtenir gratuitement un extrait de ce registre contenant l'indication de ses biens qui ont été enlevés.

L'administration communale peut subordonner la restitution des biens au paiement des frais dus à raison de leur enlèvement et de leur conservation. Ce droit de rétention ne s'applique pas aux biens qui, en vertu de l'article 1408, §1er, du Code judiciaire, sont déclarés insaisissables tels que les lits et la literie, les vêtements ainsi que les meubles nécessaires pour les ranger, une machine à laver le linge, un fer à repasser, les tables et les chaises permettant de prendre les repas, une cuisinière, un réfrigérateur, les objets nécessaires à la poursuite des études ainsi que ceux nécessaires à l'exercice d'une activité professionnelle. Si l'on souhaite consulter la liste complète des biens insaisissables et de toutes les conditions d'insaisissabilité, il faut se reporter à l'article 1408 du Code judiciaire.

Code Judiciaire
Art. 508/1
à 508/23
inclus

3. Aide juridique et assistance judiciaire

a. Aide juridique de première ligne

On entend par aide juridique de première ligne le fait d'accorder une aide juridique sous la forme de renseignements pratiques, d'informations juridiques, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisées.

L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est entre autres fournie par des avocats lors des permanences dans les maisons de justice et les palais de justice. Cette aide juridique de première ligne fournie par des avocats est gratuite.

L'aide juridique de première ligne est organisée dans chaque arrondissement par les commissions d'aide juridique.

b. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

On entend par aide juridique de deuxième ligne le fait pour un avocat d'accorder une aide juridique sous la forme d'un avis juridique circonstancié ou l'assistance juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès.

Seules les personnes dont les ressources sont insuffisantes entrent en ligne de compte pour l'aide juridique de deuxième ligne. En fonction du degré d'insolvabilité, l'aide est partiellement ou complètement gratuite.

Le demandeur adresse sa demande pour bénéficier d'une aide juridique de deuxième ligne au bureau d'aide juridique de l'Ordre des Avocats.

Code judiciaire
Articles 664
à 699
inclus

Pour de plus amples renseignements relatifs à l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des Avocats.

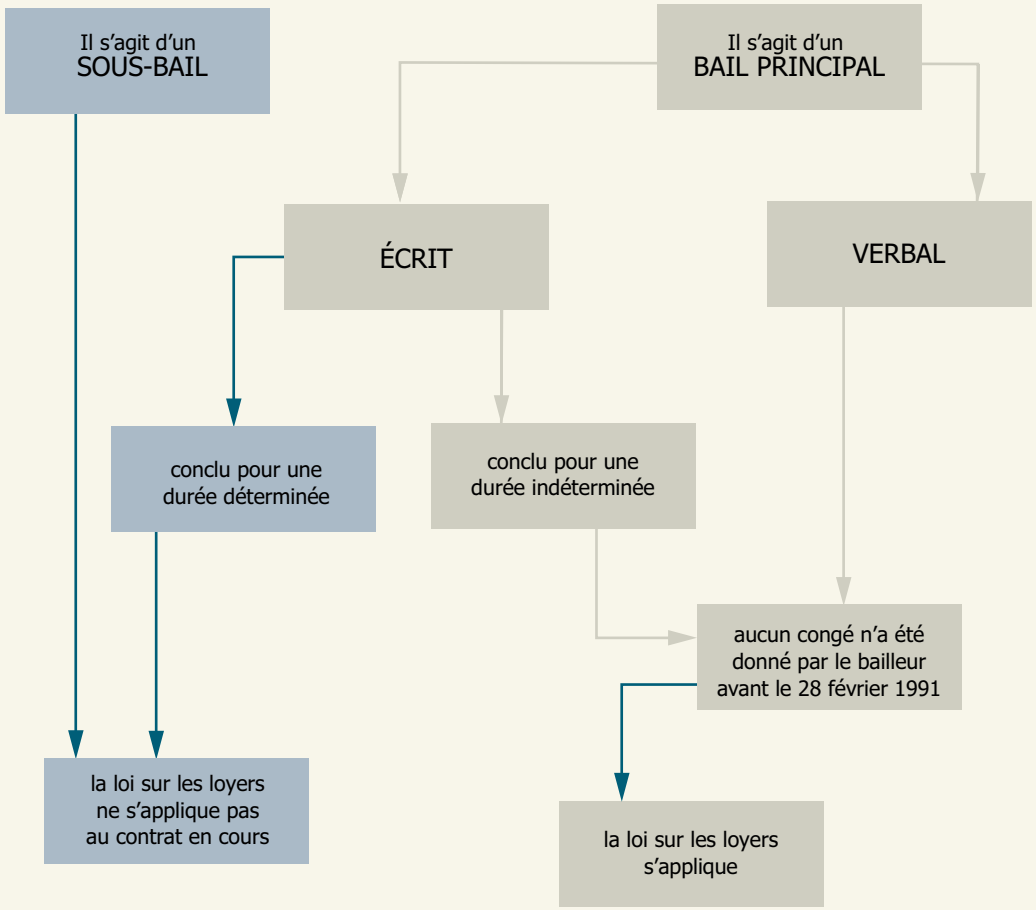
c. Assistance judiciaire

Alors que l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'aide dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les frais de justice.

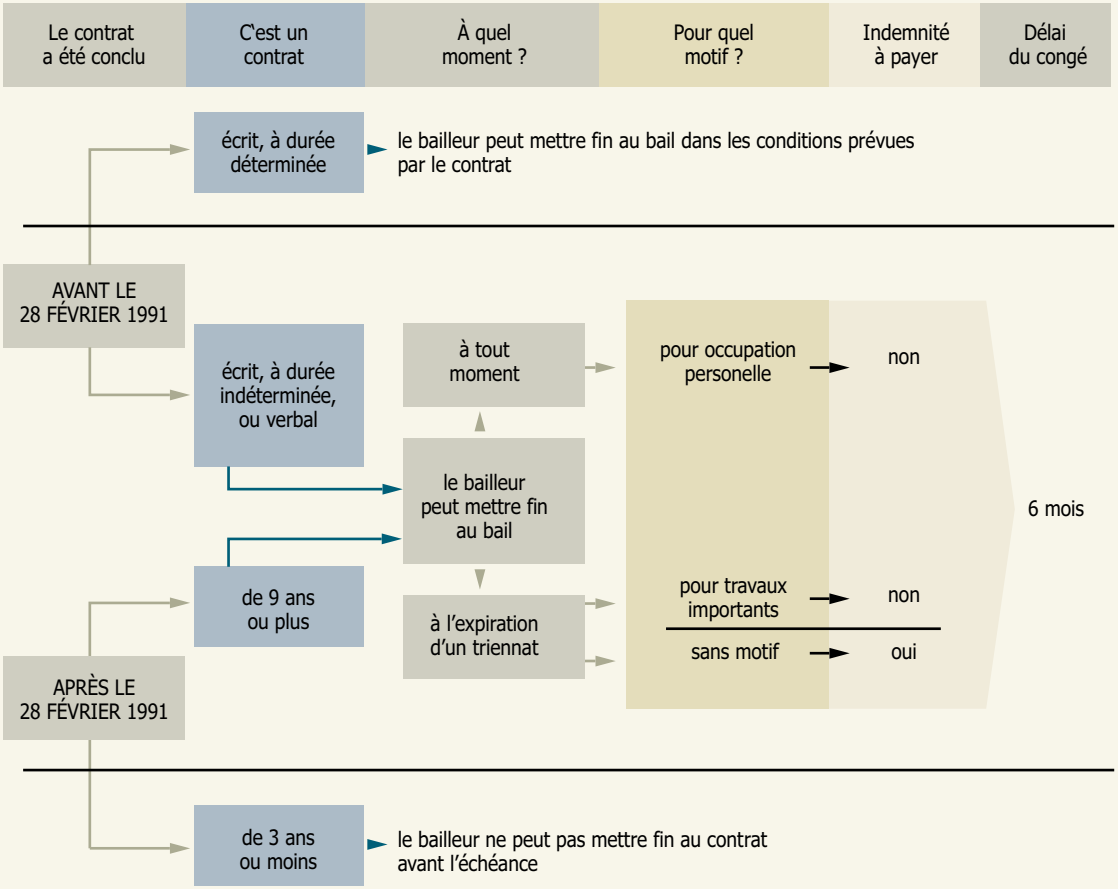
Le requérant qui prouve qu'il ne dispose pas de revenus suffisants peut, en fonction de son degré d'insolvabilité, être dispensé en tout ou en partie de payer les frais de justice et les frais engendrés par le ministère des officiers publics et ministériels, tels que, par exemple, un huissier de justice.
Pour les litiges qui relèvent de la compétence du juge de paix, tels que les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est adressée au juge de paix qui sera saisi ou qui est déjà saisi de l'affaire.

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

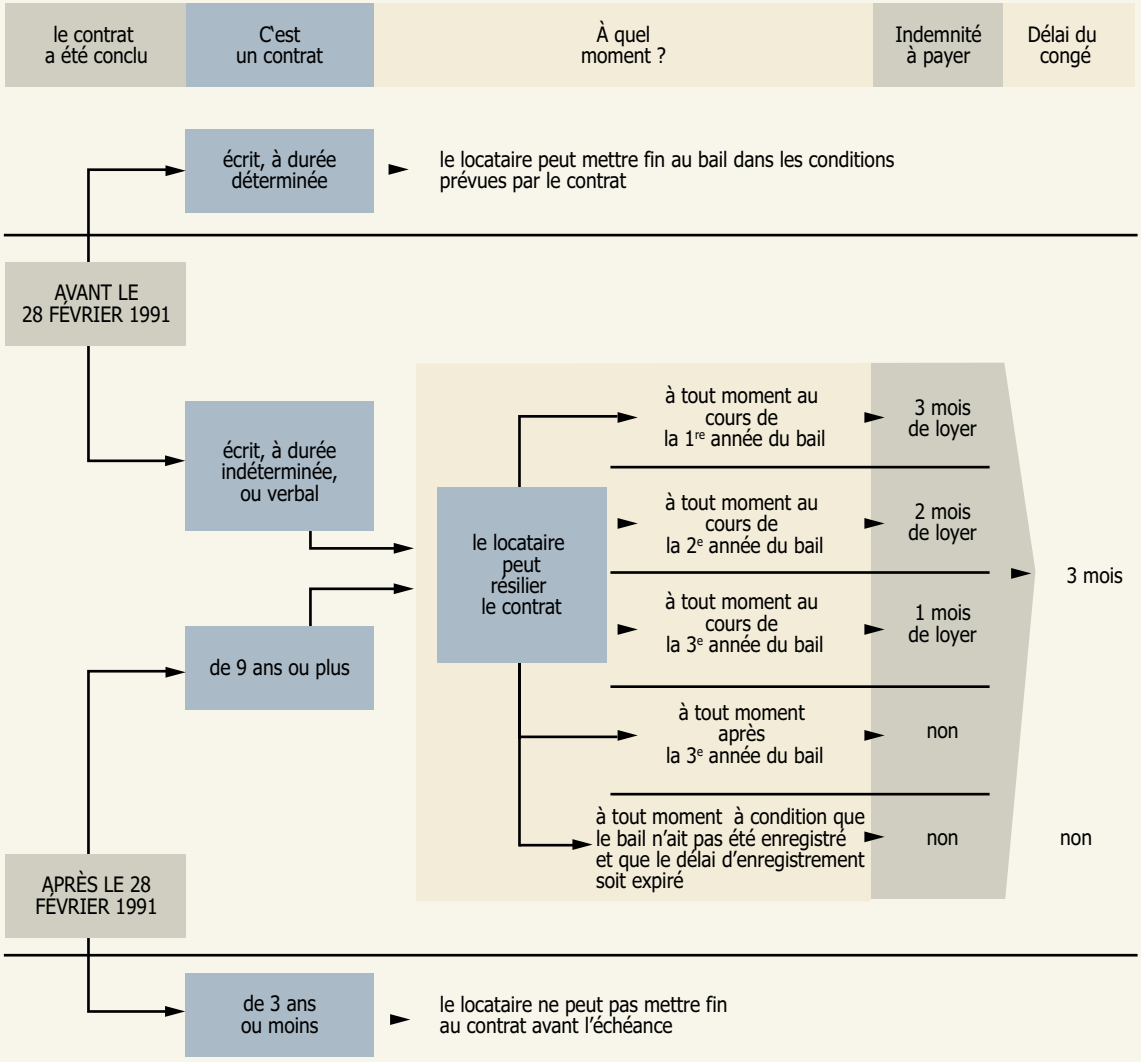
LA LOI SUR LES LOYERS S'APPLIQUE-T-ELLE AUX CONTRATS CONCLUS AVANT LE 28 FÉVRIER 1991 ?



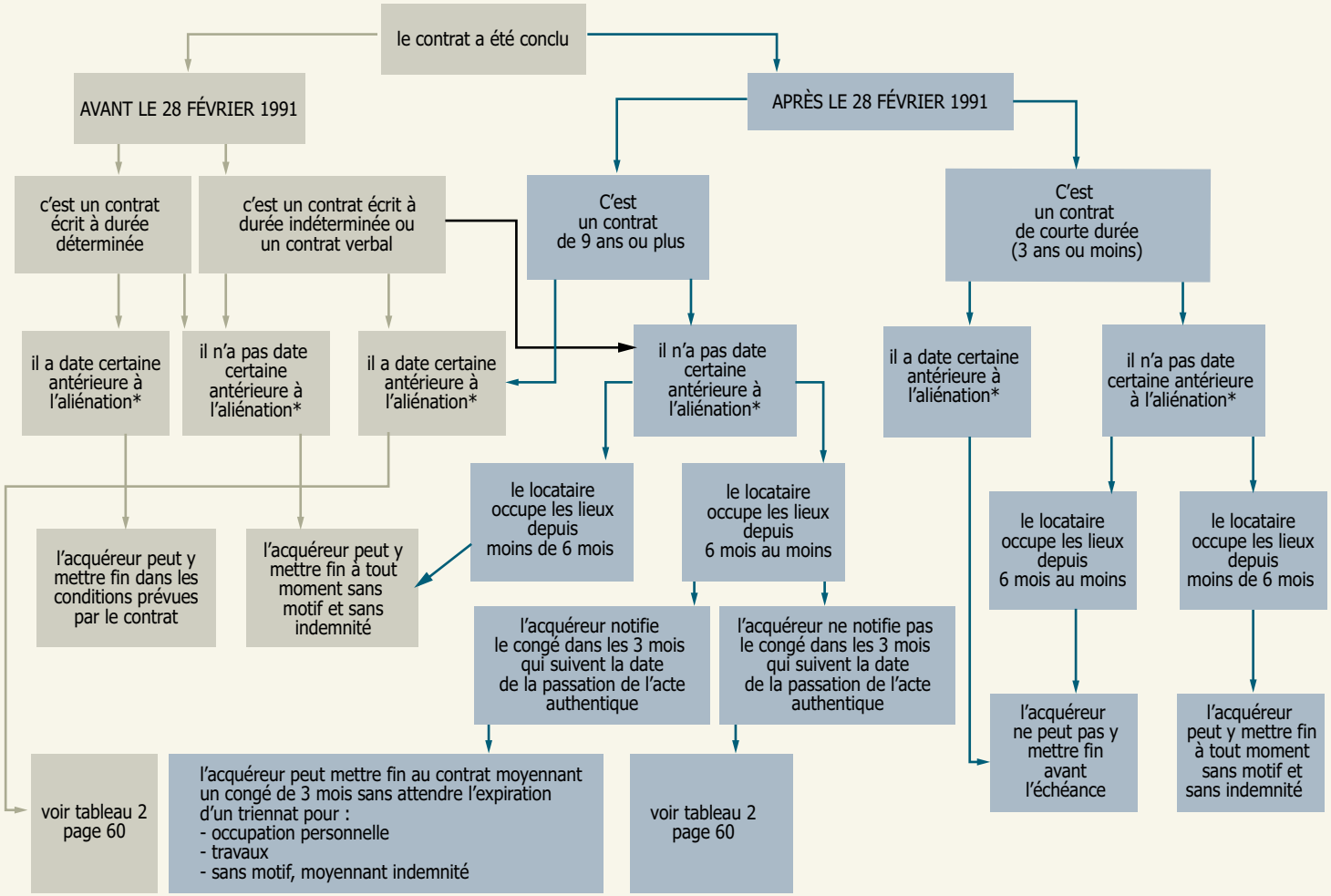
COMMENT LE BAILLEUR PEUT-IL METTRE FIN ANTICIPATIVEMENT AU BAIL ?



COMMENT LE LOCATAIRE PEUT-IL METTRE FIN ANTICIPATIVEMENT AU BAIL ?

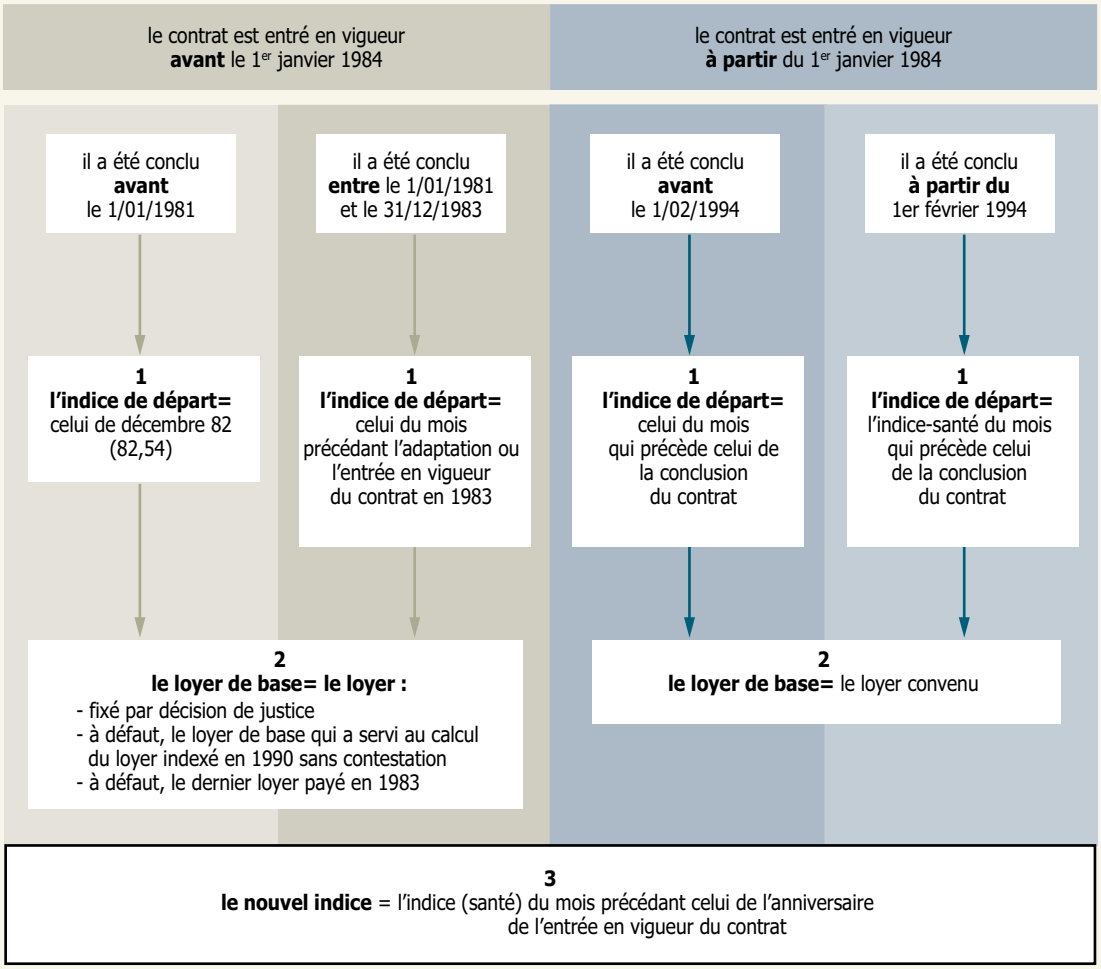


COMMENT L'ACQUÉREUR D'UN IMMEUBLE PEUT-IL METTRE FIN ANTICIPATIVEMENT AU BAIL ?



* l'aliénation est généralement la vente

COMMENT CALCULER L'INDEXATION ?



LES INDICES POUR LE CALCUL DE L'INDEXATION DU LOYER

BASE 1988=100

BASE 1988 = 100	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996*	1997*	1998*	1999*
JANVIER	97,03	97,89	98,82	101,18	104,82	108,89	111,37	114,53	115,65	117,83	119,86	122,09	122,78	124,27
FÉVRIER	97,11	98,08	99,10	101,63	105,07	109,25	111,72	114,82	116,00	118,22	120,09	121,88	123,08	124,56
MARS	96,96	98,19	99,13	101,87	105,33	108,80	111,75	115,02	115,92	118,11	120,13	121,31	122,92	124,57
AVRIL	97,26	98,64	99,58	102,56	105,81	108,86	111,87	115,12	116,10	118,23	120,15	121,33	123,51	124,87
MAI	97,04	98,68	99,67	102,65	105,84	109,25	112,28	115,30	116,44	118,15	119,90	121,45	124,18	125,08
JUIN	97,17	98,79	99,84	102,84	105,91	109,74	112,64	115,32	116,65	118,23	120,00	121,67	124,05	124,86
JUILLET	97,16	99,14	100,15	103,18	106,28	110,34	113,16	116,08	117,45	119,03	120,84	122,78	124,36	124,89
AOÛT	97,25	99,45	100,36	103,52	106,90	110,68	112,97	116,57	117,58	119,38	121,17	122,84	123,87	124,58
SEPTEMBRE	97,59	99,27	100,47	104,04	107,87	110,60	113,17	116,36	117,43	118,97	120,81	122,34	123,84	124,83
OCTOBRE	97,48	99,17	100,50	104,16	108,60	111,01	113,41	116,50	117,24	118,78	121,00	122,37	123,85	124,97
NOVEMBRE	97,40	98,87	100,44	104,03	108,21	111,29	113,77	116,65	117,25	118,97	121,12	122,72	123,83	125,19
DÉCEMBRE	97,49	98,90	100,80	104,43	108,08	111,09	113,76	116,83	117,29	118,94	121,29	122,68	123,84	125,42

BASE 1988 = 100	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*
JANVIER	125,74	128,38	132,54	133,76	135,85	138,27	141,04	143,92	147,94	152,88	152,75	156,90	162,20	164,60
FÉVRIER	126,07	128,80	132,74	134,51	136,27	138,99	141,71	144,66	149,12	153,29	153,49	157,81	163,19	164,97
MARS	126,35	129,18	133,02	134,82	136,30	139,74	141,60	144,34	149,95	152,35	153,78	158,28	163,25	
AVRIL	126,69	130,14	132,76	134,71	136,85	139,70	142,11	144,82	150,19	152,49	154,10	158,53	163,22	
MAI	126,85	130,77	133,05	134,52	137,05	139,97	142,59	144,49	151,16	152,20	154,62	159,09	163,44	
JUIN	127,12	131,19	132,74	134,86	137,03	140,21	142,56	144,41	151,74	151,57	154,65	159,71	163,23	
JUILLET	127,43	131,32	133,16	135,11	137,45	140,78	143,00	144,99	152,56	151,55	154,81	159,95	163,52	
AOÛT	127,49	131,41	133,10	135,28	137,49	140,80	143,18	144,95	152,09	151,79	154,92	159,79	163,88	
SEPTEMBRE	128,05	131,61	133,37	135,61	137,55	140,64	143,15	145,00	152,46	151,52	155,40	160,12	163,95	
OCTOBRE	127,85	131,69	133,15	135,22	138,04	140,42	143,10	145,66	152,66	151,76	155,63	160,43	164,43	
NOVEMBRE	128,35	131,94	133,18	135,47	138,03	140,85	143,45	146,68	152,38	151,92	155,76	161,04	164,54	
DÉCEMBRE	128,29	131,70	133,29	135,42	137,75	140,96	143,59	147,38	152,59	152,20	156,15	161,20	164,69	

BASE 1996=100

BASE 1996 = 100	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*
JANVIER	106,48	109,93	110,94	112,67	114,68	116,98	119,37	122,70	126,80	126,69	130,13	134,53	136,52
FÉVRIER	106,83	110,09	111,56	113,02	115,28	117,54	119,98	123,68	127,14	127,31	130,89	135,35	136,83
MARS	107,14	110,33	111,82	113,05	115,90	117,44	119,72	124,37	126,36	127,55	131,28	135,40	
AVRIL	107,94	110,11	111,73	113,50	115,87	117,87	120,12	124,57	126,48	127,81	131,48	135,37	
MAI	108,46	110,35	111,57	113,67	116,09	118,26	119,85	125,37	126,24	128,24	131,95	135,56	
JUIN	108,81	110,09	111,85	113,65	116,29	118,24	119,78	125,85	125,72	128,26	132,46	135,39	
JUILLET	108,92	110,44	112,06	114,00	116,76	118,61	120,25	126,53	125,69	128,40	132,67	135,63	
AOÛT	108,99	110,39	112,20	114,03	116,78	118,75	120,22	126,15	125,90	128,49	132,53	135,92	
SEPTEMBRE	109,16	110,62	112,47	114,08	116,65	118,73	120,27	126,46	125,67	128,89	132,80	135,98	
OCTOBRE	109,22	110,43	112,15	114,49	116,46	118,68	120,81	126,61	125,88	129,08	133,07	136,38	
NOVEMBRE	109,43	110,46	112,36	114,48	116,82	118,98	121,65	126,39	126,00	129,19	133,57	136,47	
DÉCEMBRE	109,23	110,55	112,32	114,25	116,91	119,09	122,23	126,56	126,24	129,52	133,70	136,59	

BASE 2004=100

BASE 2004 = 100	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*
JANVIER	93,60	96,63	97,52	99,04	100,80	102,82	104,92	107,85	111,45	111,36	114,38	118,25	120,00
FÉVRIER	93,90	96,77	98,06	99,34	101,33	103,31	105,46	108,71	111,75	111,90	115,05	118,97	120,27
MARS	94,18	96,98	98,29	99,37	101,88	103,23	105,23	109,32	111,07	112,11	115,39	119,01	
AVRIL	94,88	96,79	98,21	99,77	101,85	103,60	105,58	109,49	111,17	112,34	115,57	118,99	
MAI	95,34	97,00	98,07	99,92	102,04	103,95	105,34	110,20	110,96	112,72	115,98	119,15	
JUIN	95,64	96,77	98,32	99,90	102,22	103,93	105,28	110,62	110,50	112,74	116,43	119,00	
JUILLET	95,74	97,08	98,50	100,21	102,63	104,25	105,70	111,22	110,48	112,86	116,61	119,21	
AOÛT	95,8	97,03	98,62	100,23	102,65	104,38	105,67	110,88	110,66	112,94	116,49	119,47	
SEPTEMBRE	95,95	97,23	98,86	100,28	102,54	104,36	105,71	111,15	110,46	113,29	116,73	119,52	
OCTOBRE	96,00	97,07	98,58	100,64	102,37	104,32	106,19	111,29	110,64	113,46	116,96	119,87	
NOVEMBRE	96,19	97,09	98,76	100,63	102,68	104,58	106,93	111,09	110,75	113,55	117,40	119,95	
DÉCEMBRE	96,01	97,17	98,73	100,43	102,76	104,68	107,44	111,24	110,96	113,84	117,52	120,06	

* Depuis janvier 1994, seul l'indice santé est d'application pour l'indexation des loyers.
(Arrêté royal du 24.12.93 publié au moniteur belge du 31.12.93)

1. Pour les contrats conclus avant le 1er février 1994, on utilisera exclusivement les tableaux ayant comme base 1988 = 100.
2. Pour les contrats conclus depuis le 1er février 1994, tant les tableaux ayant comme base 1988 = 100 que le tableau ayant comme base 1996 = 100 peuvent être utilisés. Il faut naturellement toujours s'assurer que l'indice de base et le nouvel indice ont la même base. Tout autre conversion d'indice est sans fondement légal.

Vous pouvez toujours vous renseigner sur l'indice santé le plus récent par le biais
du répondeur automatique du SPF Économie au 02 277 56 40 ou par le biais du site internet de ce SPF.
Pour tout autre renseignement relatif à ces indices, vous pouvez vous adresser au : SPF Économie, Unité Prix à la consommation
50 rue du Progrès 1210 Bruxelles, Tél. : 02 277 51 11.

CODE CIVIL
(COORDINATION OFFICIEUSE)

LIVRE III

SECTION II. Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

(Insérée par la loi du 20 février 1991, Moniteur belge
du 22 février 1991.

Les dispositions en gras sont les nouvelles dispositions de la loi du 13.04.1997, M.B. 21.05.1997, de la loi du 24.12.2002, M.B. 31.12.2002, de la loi du 27.12.2006, M.B. 28.12.2006, de la loi du 25.04.2007, M.B. 08.05.2007, de la loi du 26.04.2007, M.B. 05.06.2007, et de la loi du 18.06.2009, M.B. 07.08.2009.
Les mentions entre parenthèses renvoient à l'article de la loi. Les mentions en italique indiquent la date à partir de laquelle la nouvelle disposition est applicable).

Art. 1er. Champ d'application

§ 1. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. **Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire.** (article 377 L. 24.12.2002; *cette disposition s'applique aux contrats qui sont conclus après le 1er janvier 2003. Elle ne s'applique aux contrats en cours qu'à partir du 1er janvier 2004. En aucun cas, l'application de cette disposition ne peut donner lieu à la résiliation de contrats en cours* - article 378 de la loi du 24.12.2002).
Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1er, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.
§ 1er bis. La présente section s'applique également aux sous-locations conclues par les associations ou personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, dans les limites prévues à l'article 4, § 2bis. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de la présente section. (art. 4 L. 13.04.1997; *applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997* – art. 15, alinéa 1er, L. 13.04.1997)
§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.
§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale. Art. 1er bis.
Tout bail tombant sous la présente section affectant la résidence principale du preneur doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif et le montant du loyer.
La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon l'alinéa 1er et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.
La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties.
Sans préjudice des alinéas 2 et 3, les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article restent soumis à la présente section. (art. 2 L. 26.04.2007; *entré en vigueur le 15 juin 2007)*

Art. 2. Etat du bien loué.
§1er. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. **Sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur.** (art. 101, 1°, L. 25.04.2007; *entré en vigueur le 18 mai 2007*)

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.
Le Roi fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1er. (art. 5 L. 13.04.1997; *applicable aux baux conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997*- art. 15, alinéa 1er, L. 13.04.1997
Les conditions minimales visées à l'alinéa précédent sont impératives et obligatoirement annexées au bail. (art. 101, 2°, L. 25.04.2007; *entré en vigueur le 18 mai 2007*)
Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts. En attendant l'exécution des travaux, le juge peur accorder une diminution du loyer. (art. 5 L. 13.04.1997; *applicable aux baux conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997*- art. 15, alinéa 1er, L. 13.04.1997)
§ 2. **Par l'application des articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil aux baux régis par la présente section, le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations autres que les réparations locatives. Ces réparations autres que les réparations locatives peuvent être définies par le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres. Ces dispositions ont un caractère impératif et auront un effet pour les contrats de bail signés après l'entrée en vigueur du présent article.** (art 101, 3°, L. 25.04.2007; *entré en vigueur le 18 mai 2007*)

Art. 3. Durée du bail.
§ 1. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.
Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.
A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.
§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le 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. **Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.** (art. 6, 1°, L. 13.04.1997; *applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997* – art. 15, alinéa 1er, L. 13.04.1997). Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. **A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.** (art. 6, 2°, L. 13.04.1997; *applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997* – art. 15, 3ème alinéa, L. 13.04.1997) **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 façon effective et continue pendant deux ans au moins.** (art. 6, 3°, L. 13.04.1997; *applicable aux contrats en cours le 31*

mai 1997 – art. 15, 3ème alinéa, L. 13.04.1997) Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. **Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée**. (art. 6, 4°, L. 13.04.1997; *applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997* – art. 15, 3ème alinéa, L. 13.04.1997)

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur et
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

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 congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année. (art. 6, 5°, L. 13.04.1997; *applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997* – art. 15, 3ème alinéa, L. 13.04.1997)

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. (art. 6, 6°, L 13.04.1997; *applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997* – art. 15, 3ème alinéa, L. 13.04.1997)

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le délai du congé visé à l'alinéa 1er que l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne sont pas d'application. (art. 73 L. 27.12.2006; *entré en vigueur le 1er juillet 2007* – art. 75 L. 27.12.2006)

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. (art. 6, 7°, L. 13.04.1997; *applicable aux congés donnés par le bailleur à partir du 31 mai 1997* – art. 15, 4ème alinéa, L. 13.04.1997)

§ 6. Par dérogation au § 1er, un bail peut être

conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5.
Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.
Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.
Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1er à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7. (art. 6, 8°, L. 13.04.1997; *applicable aux contrats de courte durée conclus, prorogés ou renouvelés à partir du 31 mai 1997* – art. 15, 5ème alinéa, L. 13.04.1997)
§ 7. Par dérogation au § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.
Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.
A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.
L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.
§ 8. **Par dérogation au § 1er, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement.** (art. 6, 9°, L. 13.04.1997; *applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997* – art. 15, alinéa 1er, L. 13.04.1997)
§ 9. **Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.** (art. 6, 10°, L. 13.04.1997; *applicable aux congés donnés à partir du 31 mai 1997* – art. 15, 6ème alinéa, L. 13.04.1997)

Art. 4. Cession et sous-location.
§ 1. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.
§ 2. Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.
Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.
Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.
Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.
Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.
Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable.
§ 2bis. La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, du Code civil, par les personnes mora-

les qui y sont mentionnées. Les alinéas 3 à 7 du § 2 sont applicables à cette sous-location. (art. 7 L. 13.04.1997; *applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997* – art. 15, alinéa 1er, L. 13.04.1997)
§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Art. 5. Précompte immobilier.
Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

Art. 5bis.
L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge. (art. 74 L. 27.12.2006; *entré en vigueur le 1er juillet 2007* – art. 75 L. 27.12.2006)

Art. 5ter. Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble
Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention. (art. 2 L. 18 juin 2009, entré en vigueur le 17 août 2009)

Art. 6. Indexation.
Si elle n'a pas été exclue expressément et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil. (art. 8 L. 13.04.1997; *applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997* – art. 15, alinéa 1er, L. 13.04.1997)
Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Art. 7. Révision du loyer et des charges.
§ 1er. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.
A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.
Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué **à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa 1er.** (art. 9, 1°, L. 13.04.1997; *applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997* – art. 15, alinéa 1er, L. 13.04.1997) Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours. Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.
Dans le cas de l'article 3, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer. (art. 9, 2°, L. 13.04.1997; *applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997* – art. 15, alinéa 1er, L. 13.04.1997)
§ 1bis. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du

bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1er.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années. (art. 9, 3°, L. 13.04.1997; *applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 – la période de neuf ans, prévue à l'article 9, 3°, ne peut commencer avant le 31 mai 1997* - art. 15, alinéas 1er et 2, L. 13.04.1997)

§ 2. **A tout moment**, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. (art. 9, 4°, L. 13.04.1997; *applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997* – art 15, 3ème alinéa, L. 13.04.1997)
Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles. Il décide la conversion si elle est possible.

Art. 8. Rénovation

Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans le bien loué des travaux déterminés, qui incombent au bailleur. Elles doivent fixer le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés. Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 à la condition que les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences de cet article, que ces travaux soient décrits avec précision, que le début des travaux soit fixé dans un délai raisonnable et qu'aucun loyer ne soit exigible pendant la durée convenue pour ceux-ci, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.
En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.
A la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation. (art. 10 L. 13.04.1997; *applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997* – art. 15, alinéa 1er, L. 13.04.1977)

Art. 9. Transmission du bien loué.

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur **à la date de la passation de l'acte authentique**, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation. (art. 11, 1°, L. 13.04.1997; *applicable en cas de transfert de propriété survenu à partir du 31 mai 1997* – art. 15, 7ème alinéa, L. 13.04.1997)
Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent **la date de la passation de l'acte authentique** constatant la mutation de la propriété. (art. 11, 2°, L. 13.04.1997; *applicable en cas de transfert de propriété survenu à partir du 31 mai 1997* – art. 15, 7ème alinéa, L. 13.04.1997)

Art. 10. Garantie.

§ 1er. Si, indépendamment des sûretés prévues à

l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues à l'alinéa suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre au choix du preneur, trois formes : 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 ne peut excéder 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 d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'institution financière devra être celle auprès de laquelle le preneur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière. Nonobstant la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 22 mars 1993, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation n'est pas d'application. Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Après une évaluation faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'Il définit, selon les modalités de financement qu'Il définit. Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.
Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, 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. Le Roi fixe le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.
§ 2. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au § 1er, alinéa 3, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.
Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par le § 1er, alinéa 3, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.
§ 3. Il ne peut être disposé du compte ban-

caire, 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. (art. 103 L. 25.04.2007; *entré en vigueur le 18 mai 2007*)

Art. 11. Prorogation pour circonstances exceptionnelles.
Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.
A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.
A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.
A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

Art. 11 bis. § 1er. Le Roi rédigera trois annexes, une par région, pour chaque contrat de bail, contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants : les dispositions adoptées par la région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative; les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement; la durée du bail; les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges; les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant; les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige.
§ 2. Cette annexe sera obligatoirement jointe au contrat de bail conclu après l'entrée en vigueur du présent article. (art. 102 L. 25.04.2007; *entré en vigueur le 18 mai 2007*)

Art. 12. Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives.
Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (extrait).

Art. 14 § 1er. A l'exception des articles 5 et 10 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2,…la présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur.
§ 2. Les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux écrits à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la présente loi.
Elles ne s'appliquent qu'aux sous-locations conclues après l'entrée en vigueur de la loi.
Par dérogation à l'article 13, § 1er, 8°, l'article 1759bis du Code civil reste applicable aux baux visés à l'alinéa 1er jusqu'au moment de leur renouvellement ou de leur reconduction.
§ 2bis. Les dispositions de la même section ne s'appliquent pas aux baux à vie conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi. (art. 13 L.13.04.1997).*applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997* (art. 15, troisième alinéaL.13.04.1997).
(...)

Art. 16. A défaut de date certaine, les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux relatifs à la

résidence principale du preneur et conclus avant 'entrée en vigueur de la présente loi sont réputés avoir pris cours le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué si cette inscription est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et, en tout cas, au plus tôt à la date du 1er janvier1987.

SECTION II bis. Des règles particulières aux baux commerciaux (extrait).

Art. 11 bis. Si son bail ne le lui interdit pas, le preneur peut sous-louer
une partie du bien à usage de résidence principale, à condition qu'il maintienne son commerce dans les lieux loués. Les alinéas 3 à 7 de l'article 4, § 2, de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil sont applicables à cette sous-location, sous réserve des dispositions suivantes.
Si le preneur obtient le renouvellement du bail, conformément à l'article 14, alinéa 1er, le sous-locataire en bénéficie dans la mesure de la durée de son propre bail. Toutefois, il ne peut invoquer à son profit les droits directs à l'égard du bailleur prévus par l'article 11 et l'article 14, alinéa 2. *(art. 14). applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15, troisième alinéa).*

CODE JUDICIAIRE
(COORDINATION OFFICIEUSE)

QUATRIÈME PARTIE. DE LA PROCÉDURE CIVILE
(...)
LIVRE IV. PROCÉDURES PARTICULIÈRES
(...)
CHAPITRE XVbis. - Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion

Art. 1344bis.
Sous réserve des dispositions relatives aux baux à ferme, toute demande en matière de louage de choses peut être introduite par une requête, écrite déposée au greffe de la justice de paix.
A peine de nullité, la requête contient :
1. l'indication des jour, mois et an;
2. les nom, prénom, profession et domicile du requérant;
3. les nom, prénom et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite;
4. l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;
5. la signature du requérant ou de son avocat.
Un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3 est annexe à la requête.
Il est délivré par l'administration communale.
Les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Art. 1344ter.
§1er. Le présent article s'applique à toute demande introduite par requête écrite, par citation ou par comparution volontaire, tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer visé à la section II ou à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, sert de domicile au preneur ou, à défaut de domicile, de résidence.
§ 2. Lorsque la demande est introduite par requête, écrite ou par comparution volontaire, le greffier envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire au rôle général, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la requête, écrite au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.
§ 3. Lorsque la demande est introduite par citation, l'huissier de justice envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant la signification de l'exploit, par quelque procédé de télécommunication que
ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la citation au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur, ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.
§ 4. Le preneur peut manifester son opposition à la communication de la copie de l'acte introductif d'instance au Centre public d'aide sociale dans le procès-verbal de comparution volontaire ou auprès du greffe dans un délai de deux jours à partir de la convocation par pli judiciaire ou auprès de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir de la signification.
La requête écrite ou la citation contient le texte de l'alinéa précédent.
§ 5. Le Centre public d'aide sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

Art. 1344quater.
L'expulsion, visée à l'article 1344ter, § 1er, ne peut être exécutée en tout état de cause qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, à moins que le bailleur ne prouve l'abandon du bien, que les parties n'aient convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement, ou que le juge prolonge ou réduise ce délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver. Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine.
En tout état de cause, l'huissier doit aviser le preneur ou les occupants du bien de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de cinq jours ouvrables.

Art. 1344quinquies.
Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion, visée à l'article 1344ter, § 1er, l'huissier de justice notifie à la personne que les biens qui se trouveront encore dans l'habitation après le délai légal ou le délai fixé, par le juge seront mis sur la voie publique à ses frais et, s'ils encombrent la voie publique et que le propriétaire des biens ou ses ayants droit les y laisse, qu'ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés durant six mois par l'administration communale, sauf s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques. L'huissier de justice mentionne dans l'exploit de signification qu'il a fait cette communication.

Art. 1344sexies.
§ 1er. Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion autre que visée dans l'article 1344quinquies, l'huissier de justice envoie, sauf opposition conformément au § 2, dans un délai de quatre jours à partir de la signification du jugement, par simple lettre, une copie du jugement au Centre public d'aide sociale du lieu où le bien se situe.
§ 2. La personne dont l'expulsion est ordonnée peut, dans un délai de deux jours à partir de la signification du jugement, manifester son opposition à la communication du jugement au Centre public d'aide sociale auprès de l'huissier de justice.
L'exploit contient le texte de l'alinéa précédent.
§ 3. Le Centre publique d'aide sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

Art. 1344septies .
En matière de location de logements, les demandes principales concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion doivent obligatoirement être soumises au préalable au juge, conformément aux articles 731, alinéa 1er, 732 et 733.
La demande écrite de conciliation est jointe au dossier de la procédure après que le greffier y a indiqué la date de dépôt. Si la demande est orale, le greffier en dresse un procès-verbal qui sera joint au dossier de la procédure.
Si aucune conciliation n'intervient et qu'une partie souhaite porter sa demande au fond devant le juge, elle agit conformément aux dispositions du présent chapitre.
La demande de conciliation introduite conformément aux alinéas précédents produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets d'une citation à compter du jour de son introduction, pour autant que, si les parties ne sont pas parvenues à une conciliation, la demande en droit soit introduite dans le mois de la date du procès-verbal constatant l'absence de conciliation. (Cet article s'applique aux demandes que le demandeur souhaite porter devant le juge à partir du 10 janvier 2003 – voir les articles 375 et 376 de la loi du 24.12.2002).

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.
Moniteur belge du 21.08.97

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.

ANNEXES A L'ARRÊTÉ ROYAL DU 4 MAI 2007

Pris en exécution de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du code civil

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUÉS EN RÉGION WALLONNE

I. 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.

II. 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 9e et le 6e 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 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. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier.
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. Une contribution modeste peut être demandée aux autres personnes.
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.

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUES EN REGION BRUXELLOISE

I. 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.

II. 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 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 9e et le 6e 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 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. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier.

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. Une contribution modeste peut être demandée aux autres personnes.

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.

NOTES

NOTES

Service Communication
Boulevard de Waterloo 115
1000 Bruxelles
Tél. : 02 542 65 11
www.justice.belgium.be

D/2013/7951/FR/990

ÉDITEUR RESPONSABLE: D. Flore - Bd de Waterloo 115 - 1000 Bruxelles