




CONTRAT DE BAIL POUR IMMEUBLE A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Etabli par Test-Achats
et utilisé par son partenaire

**DE
PARTICULIER
A
PARTICULIER**

B E L G I Q U E

Un contrat type de Test-Achat 

Retrouvez tous les contrats types de Test-Achat sur www.test-achats.be rubrique « Boutique »
"De Particulier à Particulier Belgique" S.A. ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de l'utilisation de contrats types
mis à la disposition du particulier.

Chaussée de Vleurgat 184, B-1000 Bruxelles. Tel : 02/655.04.65. Fax : 02/655.04.60 site : www.pap.be, email : info@pap.be

Petits conseils à l'usage du futur locataire/bailleur avant de remplir ce contrat :

La description des locaux

Veuillez à décrire précisément le local loué, en y mentionnant les éléments permettant d'identifier le local et les parties communes éventuelles. Précisez donc l'adresse, le bâtiment, l'étage et le numéro du lot, la nature du local concerné (maison, appartement, chambre de service, etc.) ainsi que les éléments principaux qui sont mis à disposition du locataire (nombre de pièces, annexes éventuelles telles que jardin, garage ou cave, etc.).

L'enregistrement

En vertu de la loi fiscale, tout bail écrit doit être enregistré (au Bureau de l'Enregistrement dans le ressort duquel se trouve le bien loué) dans les 4 mois de sa signature, sous peine d'amende. Pour pouvoir enregistrer le bail, il faut prévoir un exemplaire supplémentaire du contrat, signé par toutes les parties, qui restera à l'enregistrement. Pour un bail de résidence principale, c'est le bailleur qui doit s'occuper de faire enregistrer le bail. Cette formalité permet en outre de donner une date certaine au bail, ce qui le rend opposable aux tiers, notamment à l'acquéreur du bien loué en cas de vente. Sans cette formalité, l'acquéreur pourrait en effet s'opposer à la continuation du bail conclu avant la vente s'il n'a pas été enregistré.

Les charges

En règle générale, le locataire assume les charges relatives à l'usage et à la jouissance du bien (consommations d'eau, électricité, abonnement à la télédistribution, taxes pour l'enlèvement des déchets, etc.), tandis que le bailleur assume celles relatives à la propriété (assurances du propriétaire, matériel d'entretien des communs, etc.). Les parties peuvent toutefois adapter ou préciser cette répartition dans le contrat, sauf pour le précompte immobilier qui doit toujours être supporté par le bailleur (article 5 de la loi du 20 février 1991). Les abonnements pris directement par le locataire auprès des services compétents (électricité, téléphone...) sont réglés par le locataire. Pour les autres charges, dont le paiement passe par le bailleur, les parties ne peuvent choisir qu'entre deux systèmes : le paiement d'un forfait ou les dépenses réelles (article 1728ter du Code civil). Si rien n'est précisé dans le contrat, c'est le système des dépenses réelles qui s'appliquera.

Le forfait pour frais et charges : les parties ne pourront utiliser cette méthode que si elles l'ont prévu explicitement dans le bail. Il faut donc fixer dans celui-ci le montant du forfait. Pour que celui-ci puisse être indexé, il convient également de l'indiquer dans le bail expressément.

Les frais et charges réels : sauf le cas du forfait, seules les charges réelles pourront être réclamées au locataire. Le décompte ne pouvant s'établir qu'après une certaine durée d'occupation, on prévoira dans le bail le paiement d'une provision en même temps que le loyer. A la différence du système forfaitaire, un décompte sera ultérieurement établi en fonction des coûts réels.

Un conseil : Certains bailleurs, pour séduire les locataires, sont parfois tentés de minorer le montant de la provision sur charges. C'est un très mauvais calcul. En effet, en fin d'année, ils seront dans l'obligation de demander un réajustement que le locataire aura peut-être du mal à assumer. De plus, si jamais le locataire part furtivement, le propriétaire sera largement perdant. Il est donc préférable de demander la provision la plus proche possible du montant réel des charges.

Durée de location : le principe : contrat de neuf ans

Tout bail entrant dans le champ d'application de la loi du 20 février 1991 est réputé conclu pour neuf ans (article 3, § 1). Ceci implique que, sauf si l'on se trouve dans l'hypothèse de l'une des exceptions prévues par la loi, le bail aura nécessairement une durée de neuf ans, même s'il prévoit une solution distincte ou s'il ne prévoit rien.

La loi organise cependant la possibilité pour le locataire ou le bailleur de mettre fin unilatéralement au contrat avant cette échéance de neuf ans, dans certains cas et sous certaines conditions.

Pour que le bail prenne effectivement fin à l'expiration du délai de neuf ans, un congé devra être donné par la partie qui le souhaite au moins six mois avant l'échéance. A défaut, le bail sera prorogé pour une nouvelle période, cette fois de trois ans, aux mêmes conditions.

Exception : le bail de courte durée

La conclusion d'une location pour une durée inférieure ou égale à trois ans est également possible (article 3, § 6). Celle-ci doit nécessairement être actée par écrit.

Vu la durée plus courte, les dispositions permettant de résilier unilatéralement le contrat avant son terme ne s'appliquent pas, si bien qu'une telle résiliation anticipée ne peut intervenir, sauf bien entendu du commun accord des parties ou si une clause spécifique a été prévue, mais uniquement en faveur du preneur.

Ce bail de courte durée ne peut être prorogé qu'une seule fois, pour autant que cela soit acté par écrit, que la durée totale ainsi obtenue n'excède pas trois ans et que la location se poursuive aux mêmes conditions.

Ici également, pour que le bail prenne effectivement fin à l'échéance, un congé doit être notifié, cette fois au plus tard trois mois avant l'échéance.

A défaut de congé, ou si le locataire reste finalement dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail se transforme en bail de neuf ans. Cette durée se compte toutefois à dater de l'entrée en vigueur du bail initial (dès lors, si la location dure déjà depuis trois ans, seuls six ans restent à courir). Les dispositions relatives à la résiliation anticipée retrouvent alors à s'appliquer. Pour le surplus, les conditions de la location restent inchangées.

Exception : le bail de plus de neuf ans et le bail à vie

La loi du 20 février 1991 autorise également la conclusion soit d'un bail de plus de neuf ans avec une échéance déterminée (article 3, § 7), soit d'un bail « à vie », c'est-à-dire conclu pour la vie du preneur (article 3 § 8). Ceux-ci doivent impérativement être établis par écrit et faire l'objet d'un acte notarié.

Le bail de plus de neuf ans prend fin à l'échéance fixée, pour autant qu'un congé soit notifié par une partie au moins six mois avant cette date. A défaut, le bail est prorogé chaque fois aux mêmes conditions pour une durée de trois ans. Les dispositions relatives à la résiliation anticipée restent d'application.

Par contre, **pour le bail à vie**, seul le preneur conserve son droit de mettre fin de manière anticipée à la location, sauf si les parties dérogent expressément à cette règle dans le contrat. Ce bail prendra fin de plein droit au décès du locataire

Entre :

- Mr et Mme :
demeurant à
.....

ci-après dénommés "Bailleur", et

- Mr et Mme :
demeurant à
.....

ci-après dénommés "Locataire"

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet de la location

Le bailleur donne à bail au locataire qui l'affecte à sa résidence principale

- l'appartement n°., situé à avec :
(par exemple : jardin, garage, etc.)

- la maison située à: avec :
(par exemple : jardin, garage, etc.)

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel.

Les parties conviennent cependant que le locataire pourra affecter une partie du bien loué à un usage professionnel ne rendant pas applicable la législation relative au bail commercial et que le loyer se rapportant à l'usage professionnel du bien ne pourra dépasser/..... du loyer en cours.

2. Durée

La location entre en vigueur le/...../.....

Elle est conclue : (cocher A ou B)

A. Pour une durée de 9 ans

1°) Fin normale du bail

Le bail prendra fin à l'expiration des 9 ans, moyennant un congé donné par lettre recommandée 3 mois avant l'échéance par le locataire et 6 mois avant l'échéance par le bailleur. A défaut d'un congé donné dans ce délai, la location est prolongée chaque fois pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions.

2°) Fin anticipée du bail

Le locataire pourra mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le paiement des indemnités prévues par la loi.

Le bailleur pourra mettre fin au bail à tout moment en donnant congé 6 mois à l'avance s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui durant lequel le congé a été donné.

Le bailleur pourra/ne pourra pas* mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année s'il a l'intention d'effectuer des travaux importants dans le bien loué moyennant un préavis de 6 mois.

Le bailleur pourra/ne pourra pas* mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année moyennant un préavis de 6 mois et le paiement de l'indemnité prévue par la loi.

B. Pour une durée de (maximum 3 ans)

Le bail ne prendra fin que si l'une des parties donne congé par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance. Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés.

De commun accord, les parties peuvent proroger le bail de courte durée aux mêmes conditions. Cela doit obligatoirement être fait par écrit. Le bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans.

En cas de décès du locataire, ses héritiers ou autres ayants droit pourront mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois à notifier au plus tard dans le mois civil suivant la date du décès.

3. Loyer

Le loyer de base est fixé à € par mois.

Ce loyer peut être adapté à l'indice des prix à la consommation (indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule:

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}} = \text{loyer adapté}$$

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, à savoir (base 2004 = 100)

Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Le loyer est payable avant le 10 du mois auquel il se rapporte et devra être en possession du bailleur avant cette date.

4. Garantie

Le locataire constituera une garantie d'un montant équivalent à fois le loyer de base. Le locataire opte pour: (cocher A ou B)

A. Un compte individualisé auprès d'une institution financière

La garantie ne peut excéder 2 mois de loyer. Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

B. Une garantie bancaire

La garantie ne peut excéder 3 mois de loyer. Le locataire s'engage à reconstituer progressivement la garantie par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, auprès de l'institution financière auprès de laquelle il dispose d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.

Dès la constitution totale de la garantie l'institution financière accordera des intérêts au locataire.

5. Charges

Sont à charge du locataire :

- les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage ainsi que l'abonnement à ces services;
- les frais de téléphone ainsi que l'abonnement à ce service;
- les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution;

- sa quote-part dans les frais d'entretien des parties communes;
 - sa quote-part dans les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage relatifs aux parties communes et à leur entretien.
- La quote-part du locataire est fixée à /1000.
- A titre de provision sur ces charges, le locataire versera mensuellement une somme de €.
- Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au locataire. Celui-ci pourra demander à examiner les comptes et exiger la production des justificatifs. A la réception de ce décompte, le bailleur ou le locataire versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
- Le bailleur autorise le locataire à faire installer des compteurs individuels pour le chauffage, l'eau, le gaz et l'électricité.
- Le locataire est cependant tenu d'en avvertir au préalable le bailleur. Les frais d'installation sont supportés pour moitié par chacune des parties.

6. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail et l'état des lieux dans les 2 mois.

7. Assurances

Le locataire assurera sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux. Si le locataire reste en défaut d'assurer ce risque, le bailleur pourra souscrire aux frais du locataire une assurance couvrant la responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux de celui-ci.

8. Taxes et impôts

Le bailleur supporte toutes les taxes et tous les impôts mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Communauté, la Province ou la Commune (ex. : précompte immobilier).

Les impôts ou taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (ex. : taxe d'enlèvement des immondices) sont à charge du locataire.

9. Etat des lieux

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé et ce avant l'occupation des lieux par le locataire ou pendant le premier mois d'occupation. Si les parties préfèrent s'adresser à un expert désigné de commun accord, elles supporteront chacune la moitié des frais.

L'état des lieux sera annexé au bail et sera également soumis à l'enregistrement.

10. Entretien et réparations locatives

Les réparations locatives et le menu entretien sont à charge du locataire. Ils comprennent notamment :

- Le ramonage annuel des cheminées utilisées;
- L'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage;
- L'entretien des installations sanitaires;
- La désobstruction des décharges d'eaux usées;
- Le remplacement des vitres brisées;
- L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures...;
- L'entretien du jardin.

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Etat des lieux d'entrée / Etat des lieux de sortie

1. Adresse du bien donné en location

Le bien donné en location est situé :
.....(adresse complète).

2. Conditions générales

Outre les dispositions contractuelles, il est rappelé ci-dessous les dispositions applicables du code civil :

Art. 1730

§ 1^{er}. Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit, au sens de l'article 1^{er} bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 et sera également soumis à enregistrement.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois ou de quinze jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

A défaut d'accord, la procédure prévue au § 1^{er} est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1^{er} et 2 sont nulles.

§ 4. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme.

Art. 1731

§ 1^{er}. S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§ 2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

3. Aménagements

Outre une description détaillée, préciser l'état des aménagements particuliers intérieurs ou extérieurs au local (appareils ménagers, appareils électriques, meubles intégrés, tringles à rideaux, placards aménagés, jardin, clôtures, terrasse, etc.) :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Tableaux (page suivante)

Pour chaque pièce et pour chaque élément d'équipement, préciser dans la case correspondante « état neuf », « bon état », « état d'usage », « mauvais état » ou rayer la case si celle-ci est sans objet. Indiquer aussi les taches, déchirures, trous dans les murs, fuites, etc. Donnez autant de précisions que possible.

	Murs Sol/plafond Portes/Fenêtres	Electricité Plomberie - Sanitaire Chauffage	Serrurerie Quincaillerie	Observations
Entrée				
Séjour				
Salle à manger				
Cuisine				
Bureau				
Chambre 1				
Chambre 2				
Chambre 3				
Chambre 4				
Chambre 5				
Pièce(s) d'eau				
WC				
Cave				
Garage				
Débarras				
Autre				

4. Equipement

Sonnette/interphone/alarme :

Balcon, loggia, terrasse :

Double vitrage :

Cheminée, trumeaux, glaces :

Antenne T.V : Vide-ordures :

Eau chaude (cumulus électrique, chauffe-eau à gaz, eau chaude collective, contrat d'entretien, etc.) :
.....

Chauffage (type, nombre et état des radiateurs, chaudière, thermostat) :
.....

5. Observations

.....
.....

6. Ouverture/Clôture

Il est procédé à la remise de clé(s) par (*barrer la mention inutile*) le **bailleur/preneur** au (*barrer la mention inutile*) le **preneur/bailleur** : à l'entrée : à la sortie :

Il est procédé contradictoirement au relevé des compteurs :

- Eau : à l'entrée : à la sortie :

- Gaz : à l'entrée : à la sortie :

- Electricité : à l'entrée : à la sortie :

- Autres : à l'entrée : à la sortie :

7. Indemnisation

Pour état des lieux de sortie : les dégâts locatifs sont évalués à la somme de et les comptes seront soldés comme suit :

Les parties conviennent que la garantie locative sera libérée comme suit : € en faveur du bailleur et € en faveur du preneur et autorisent la banque sur base de la présente à procéder à ladite libération.

Signatures

Fait à, le, en 3 exemplaires originaux, chaque partie par sa signature le reconnaissant exact et déclarant disposer d'un original, le troisième étant destiné à l'enregistrement.

Note : les 3 pages de cet état des lieux sont à parapher par chacune des parties.

Le Bailleur

Le Preneur

NOTICE EXPLICATIVE POUR L'UTILISATION DU CONTRAT -TYPE DE LOCATION

Introduction

Le contrat de bail relatif à la résidence principale du locataire est régi par des dispositions impératives qu'il n'est pas possible d'examiner en détail dans le cadre de la présente notice.

En cas de litige à propos du présent contrat, il faut s'adresser au juge de paix du lieu où est situé le bien loué. Il existe une procédure gratuite de conciliation devant ce même juge.

Ce contrat-type n'est pas adapté au bail de plus de 9 ans, au bail conclu pour la vie du locataire, ni au bail de rénovation par lequel le locataire s'engage à effectuer des travaux dans le bien loué. Dans ce cas, mieux vaut consulter un spécialiste.

Destination du bien loué

Le fait que le locataire déduise ne fût-ce qu'une partie du loyer comme frais professionnel rend tout le loyer net ($\pm 60\%$ du loyer annuel) imposable au lieu du seul revenu cadastral. Cela entraîne une augmentation de l'impôt dû par le bailleur.

S'il est précisé quelle est la partie du loyer qui correspond à l'usage professionnel et si le bail est enregistré, l'augmentation d'impôt sera réduite à ce qui correspond à la part nette du loyer professionnel.

Si le locataire ne respecte pas cette clause du bail, il est tenu d'indemniser le bailleur pour toute augmentation d'impôt que cela aurait entraîné.

Il est indispensable que le bail soit enregistré pour que cette clause soit opposable au fisc. Si les parties ne remplissent pas cette formalité, le bailleur risque d'être imposé sur la totalité du loyer net.

Etat du bien loué

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité comme établies par les autorités fédérales ainsi que par la Région où le bien est situé - voir l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007 qui sera obligatoirement jointe au contrat de bail. Il est interdit de déroger à ces exigences minimales.

Si toutefois le bien ne répond pas à ces exigences, le locataire a le choix :

- soit, il souhaite rester dans le bien et le propriétaire doit faire les travaux nécessaires, éventuellement avec une diminution du loyer;
- soit, il choisit la résiliation du contrat, éventuellement assortie de dommages et intérêts.

Durée

Le contrat-type propose deux options A et B (cochez dans le contrat l'option adéquate). La loi prévoit en effet une durée de 9 ans pour les baux (option A) en laissant aux parties la possibilité de conclure un contrat pour une durée moindre pour autant qu'elle ne dépasse pas 3 ans (option B).

Dans l'option A, il est fait mention des possibilités de résiliation anticipée dont disposent les parties pour un bail de 9 ans.

Dans l'option B, la durée du bail ne peut en aucun cas excéder 3 ans, même en cas de prorogation (exemple : un bail conclu pour une durée de 2 ans ne peut être prorogé que pour 1 an au maximum).

Par ailleurs, le bail de courte durée ne peut être prorogé qu'une seule fois (par exemple, un bail d'un an peut être prorogé pour un an mais après ces deux années, il n'y a plus de prorogation possible).

Loyer

Pour indexer un contrat de bail d'immeuble à usage de résidence principale du locataire, il y a lieu d'appliquer l'indice santé.

La garantie

Le bailleur n'est pas légalement obligé de demander une garantie mais la plupart des propriétaires l'exigent pour se prémunir contre les manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement du loyer, des charges, entretien du bien loué,...).

Au choix du locataire, la garantie est possible sous 3 formes:

- un compte individualisé ouvert au nom du locataire : la garantie ne peut alors excéder 2 mois de loyer.
- une garantie bancaire permettant le paiement de la garantie à la banque par tranches: dans ce cas la garantie ne peut excéder 3 mois de loyer.
- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière: la garantie ne peut alors excéder 3 mois de loyer. Si vous souhaitez cette forme de garantie, adressez-vous au CPAS. L'institution financière attestera, par le biais d'un formulaire fixé par arrêté royal, vis-à-vis du propriétaire que la garantie est octroyée.

Charges

Au cas où il s'avérerait difficile ou impossible de déterminer les charges réelles, les parties peuvent prévoir un système de charges forfaitaires. Dans ce cas, il faudra biffer les dispositions de l'article 5.

Taxes et impôts

Le précompte immobilier ne peut légalement pas être mis à charge du locataire.

Enregistrement

Ce contrat doit être enregistré endéans les 2 mois de sa signature. L'enregistrement est gratuit. L'obligation repose sur le bailleur. Il doit s'adresser au bureau d'enregistrement du lieu où se situe l'immeuble (consultez : <http://annuaire.fiscus.fgov.be> ou la ligne d'information du SPF Finances au 02/572.57.57).

Si le bailleur ne respecte pas cette obligation, il s'expose à une amende. De plus, tant que le bail n'est pas enregistré, le locataire peut mettre fin au contrat sans préavis ni indemnité.

Attention : ces sanctions ne seront applicables qu'à partir du 01/07/2007.

Assurances

Les dégâts causés par un incendie sont souvent très importants. Or, le locataire est tenu de restituer le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, sauf s'il prouve que les dégâts sont survenus sans faute de sa part. Cette preuve étant souvent difficile à apporter, il est nécessaire de s'assurer contre le risque d'incendie.

Etat des lieux

Si aucun état des lieux n'est établi au début du bail, la loi prévoit que le bien loué est présumé être dans le même état à la fin du bail que lors de l'entrée du locataire dans les lieux. Une preuve contraire peut être apportée mais sera souvent très difficile à fournir.

Modifications au bien loué

Il est toujours prudent de se réserver une preuve écrite de l'acceptation du bailleur et de prévoir le mode d'indemnisation (plus-value apportée, coût des travaux, somme forfaitaire, etc. ...) en fin de bail ou au moment des travaux.

Expropriation

L'expropriation met fin au bail et donne en principe lieu à une indemnisation du locataire par l'autorité expropriante pour le préjudice subi.

LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN

ARRETE ROYAL DU 8 JUILLET 1997

Arrêté royal déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Article 1^{er}. 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 :

- ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation ;
- leur nombre n'est pas supérieur à cinq ;
- 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.

Donné à Bruxelles, le 8 juillet 1997.

Albert

Par le Roi :

Le ministre de la justice, S De Clerck

Un contrat type de Test-Achat 
"De Particulier à Particulier Belgique" S.A.

ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de l'utilisation de contrats types mis à la disposition du particulier.
Chaussée de Vleurgat 184 • B-1000 Bruxelles • Tél : 02/655.04.65 • Fax : 02/655.04.60 - www.pap.be - info@pap.be

ANNEXE A L'ARRETE ROYAL DU 4 MAI 2007 – BRUXELLES

Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du code civil. Baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise.

LÉGISLATION RÉGIONALE BRUXELLOISE RELATIVE AUX BAUX À LOYER

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

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

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

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

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

LEGISLATION FEDERALE RELATIVE AUX BAUX A 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 de 3 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

c. Bail de courte durée

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

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

d. Bail de longue durée

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

e. Bail à vie

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

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

5) Révision du loyer

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

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

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

6) Indexation du loyer

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

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

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

7) Frais et charges

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

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

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

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

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

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

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

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

9) Transmission du bien loué

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

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

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

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

- 1) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;
- 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

10) Aide juridique et assistance judiciaire

a. Aide juridique

i. Aide juridique de première ligne

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

ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro deo)

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

b. Assistance judiciaire

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

ANNEXE A L'ARRETE ROYAL DU 4 MAI 2007 – WALLONIE

Annexe à 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 à loyer relatifs aux logements situés en région wallonne.

LÉGISLATION RÉGIONALE WALLONNE RELATIVE AUX BAUX À LOYER

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

Ces critères concernent :

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

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

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

LEGISLATION FEDERALE RELATIVE AUX BAUX A 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. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur.

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

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

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

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

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

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

9) Transmission du bien loué

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

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

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

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

- 1) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité ;
- 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

10) Aide juridique et assistance judiciaire

a. Aide juridique

i. Aide juridique de première ligne

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

ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

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

b. Assistance judiciaire

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

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

BIJLAGE KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 – VLAANDEREN

Bijlage bij het koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 11 bis, van boek iii, titel viii, hoofdstuk ii, afdeling 2, van het burgerlijk wetboek huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaams Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

I. NORMEN INZAKE GEZONDHEID, VEILIGHEID EN BEWOONBAARHEID DIE VAN TOEPASSING ZIJN IN HET VLAAMS GEWEST

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

De **Vlaamse Wooncode** stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten :

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4) de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8) de toegankelijkheid.

De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

II. FEDERALE WETGEVING INZAKE WONINGHUUR

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking : onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Een **verplichtende** regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.
Een **aanvullende** regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is **een verplichte formaliteit** die door de **verhuurder** dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze **registratiekantoren** zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek « Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie ».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de **twee maand** volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor :

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed **persoonlijk te betrekken** en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de **uitvoering van bepaalde werken**. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag **op elk ogenblik** vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een **opzegging van 3 maand** betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een **tegenopzeg** geven van **1 maand**, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van **niet meer dan 3 jaar**.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4, b).

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden **op het einde van elke driejarige periode**. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn : **tussen de 9de en 6de maand** die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen :

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is **steeds toegelaten** bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch : de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de **onroerende voorheffing** dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

Indien de kosten en lasten **forfaitair** werden vastgesteld (bijvoorbeeld : vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten **niet forfaitair** werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

De **verhuurder** is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De **huurder** is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. « Huurherstellingen » zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder : geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een **vaste datum** heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst **geen vaste datum** heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden :

- 1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.
- 2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepele opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten **op zitdagen in de justitiehuizen** en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn. Aan de anderen kan een bescheiden bijdrage worden gevraagd.

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de « gerechtskosten ».

Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de **vrederechter** die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

SERVICE DOCUMENTATION BON DE COMMANDE

À retourner à : De Particulier à Particulier Belgique - Chaussée de Vleurgat, 184 • B-1000 Bruxelles ou par fax : 02/655.04.60

LES GUIDES

La Vente d'immeuble (bâti ou non bâti) :

Comment rédiger une offre d'achat ou un compromis de vente ? Qu'est-ce qu'une condition suspensive ? Qu'est-ce qu'un droit de préemption ? Quand faut-il payer les droits d'enregistrement ? Qu'est-ce qu'une copropriété ?

De l'option d'achat à l'acte authentique devant le notaire, toutes les questions que vous vous posez lorsque vous décidez à vendre ou à acquérir un bien immobilier.



Nombre d'exemplaires

9,50 €

La Location d'un logement :

Comment rédiger un contrat de bail ? Quand et comment donner un préavis ? À qui incombent les réparations en cours de bail ? Que faire en cas de loyers impayés ? Pour quelle durée consentir un contrat de bail ? Comment indexer le loyer ? Comment mettre fin au contrat de bail ?...

Nous répondons dans ce guide à toutes ces questions et à beaucoup d'autres. Un guide indispensable, tant pour le bailleur que pour le locataire, pour connaître l'étendue de vos droits et obligations avant de vous engager.

9,50 €

Acheter ou louer en France

9,50 €

TOTAL GUIDES x 9,50 € = €

LES LETTRES TYPES : 1,50 € de frais d'envoi

- Résiliation anticipée par le bailleur pour occupation personnelle. 1,50 €
- Résiliation anticipée par le bailleur pour travaux. 1,50 €
- Résiliation anticipée par le bailleur sans motif. 1,50 €
- Résiliation anticipée par le preneur/locataire. 1,50 €
- Demande d'indexation du loyer. 1,50 €
- Mise en demeure. 1,50 €
- Offre de location. 1,50 €
- Offre d'achat. 1,50 €
- Fiche de visite. 1,50 €

Nombre d'exemplaires

TOTAL LETTRES TYPES x 1,50 € = €

Total guides x 9,50 € = €

Total lettres types x 1,50 € = €

Total contrats x 2,00 € = €

Total packs x 10 € + x 28 € = €

TOTAL (TVA comprise) €

M. M^{me} M^{lle} Société

Facture oui non TVA :

Nom : Prénom :

Adresse :

Code postal : Commune :

Tél. (pour vous joindre en cas de problème) :

LES CONTRATS : 2,00 € de frais d'envoi

La location :

- Contrat de location bureau. 2,00 €
- Contrat de résidence principale. 2,00 €
- Bruxelles Wallonie Flandre **DE***
- Contrat de résidence principale meublée. 2,00 €
- Bruxelles Wallonie Flandre
- Contrat de bail commercial. 2,00 €
- Contrat de bail de résidence secondaire. 2,00 €
- Contrat de location de vacances en Belgique. 2,00 €
- Contrat de location de vacances en France. 2,00 €
- Contrat de résidence principale meublée. 2,00 €
- État des lieux. 2,00 €
- Contrat de bail garage/parking. 2,00 €
- Contrat de bail kot. 2,00 €

La vente :

- Compromis de vente maison + annexe **DE*** 2,00 €
- Compromis de vente appartement + annexe **DE*** 2,00 €
- Compromis de vente terrain + annexe **DE*** 2,00 €

TOTAL CONTRATS x 2,00 € = €

* Les contrats avec **DE** vous sont offerts par **Test-Achats**

Les 2 € correspondent aux frais d'envoi des documents



LES PACKS

- Pack vente : comprend deux compromis de vente et le guide *la Vente d'immeuble*. 10 €
- Pack location de vacances Belgique : comprend dix contrats de location de vacances et dix états des lieux. 28 €
- Pack location de vacances en France : comprend dix contrats de location de vacances et dix états des lieux. 28 €

TOTAL PACKS x 10 € + x 28 € = €

IMPORTANT :

Votre commande sera prise en compte dès que votre paiement nous sera parvenu.

MODE DE RÈGLEMENT

Carte de crédit (type Visa, Mastercard...) numéro :

Expire le N° de contrôle : *

*(3 derniers chiffres au dos de votre carte de crédit, dans l'encart de votre signature)

Chèque à l'ordre de « De Particulier à Particulier »

Virement sur le compte Dexla 068-2439495-69

Un contrat type de Test-Achat **DE**

“De Particulier à Particulier Belgique” S.A.

ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de l'utilisation de contrats types mis à la disposition du particulier.
Chaussée de Vleurgat 184 • B-1000 Bruxelles • Tél : 02/655.04.65 • Fax : 02/655.04.60 - www.pap.be - info@pap.be