

**DE
PARTICULIER
A
PARTICULIER**

B E L G I Q U E

LA LOCATION D'UN LOGEMENT

COLLECTION DES GUIDES PRATIQUES DU LOGEMENT

SOMMAIRE

I. L'IDENTIFICATION DU LOCAL	5
1. La description des locaux	5
2. Les parties communes	5
3. La destination du local loué	6
4. Occupation du local	6
5. Situation géographique	7
6. Local vide ou meublé	7
II. LES LOCATIONS CONCERNEES	8
1. Bail verbal ou écrit	8
2. Les locations exclues de la loi du 20 février 1991	8
3. Les locations partiellement soumises à la loi du 20 février 1991	11
III. L'ETAT DU LOGEMENT	15
1. L'état du logement en début de bail	15
2. L'état du logement en cours de bail	17
3. Cas particulier : Le bail à rénovation	22
IV. LA REDACTION DU CONTRAT	24
1. La signature du contrat	24
2. Nombre d'exemplaires	25
3. L'enregistrement	28
4. La transcription	28
5. Les annexes au contrat	29
6. La caution	30
V. LES CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION	32
1. Le loyer	32
2. Les charges	37
3. La garantie locative	41
4. La preuve du paiement des loyers et charges	43
VI. LA DUREE DE LA LOCATION	44
1. Le principe : contrat de neuf ans	44
2. Exception : le bail de courte durée	45
3. Exception : le bail de plus de neuf ans et le bail à vie	46
VII. RESILIATION DU BAIL	47
1. La résiliation par le locataire d'un bail de neuf ans	47
2. La résiliation par le bailleur d'un bail de neuf ans	50
3. La résiliation par l'acquéreur du bien loué	56
4. La résolution pour non-paiement	57
5. Décès du preneur	62
VIII. LE PROROGATION D'UN CONTRAT EN COURS	63
La prorogation pour circonstances exceptionnelles	63
IX. SANCTIONS ET LITIGES	65
1. Une solution amiable toujours préférable	65
2. La procédure judiciaire	68
X. DISPOSITIONS TRANSITOIRES	71
XI. ANNEXES : LEGISLATION	72

LA LOCATION D'UN LOGEMENT

AVERTISSEMENT

La présente brochure s'adresse aux particuliers, candidats bailleurs ou locataires.

Elle a pour but de leur expliquer dans les grandes lignes les règles applicables à la location d'un bien constituant le logement principal du locataire.

Par contre, elle n'a pas vocation, ni prétention à l'exhaustivité, chaque situation constituant un cas particulier susceptible de solution spécifique.

Comment insérer une annonce dans notre journal ou sur notre site ?
Téléphonez-nous au **02 655 04 65** ou envoyez-nous un mail à **info@pap.be** pour le support journal et pour le site : **www.pap.be**, tout y est clairement indiqué. Au plaisir de vous lire.

De Particulier à Particulier Belgique est la filiale belge du premier groupe de presse immobilier français "de Particulier à Particulier".

Succédant à de nombreuses modifications législatives successives, la loi du 20 février 1991, complétée par la loi du 31 mai 1997, crée un nouvel équilibre des rapports locatifs en matière de logement.

Les dispositions de cette loi sont pour la plupart impératives, de sorte que tout arrangement contraire doit en principe être écarté, sauf lorsque la loi prévoit elle-même expressément le droit pour les parties d'y déroger (article 12).

Insérée après l'article 1762 du le Code civil, la loi du 20 février 1991 doit être complétée par les dispositions du droit commun, à savoir les articles 1714 à 1762 du Code civil, pour tous les points non réglés expressément par elle.

I. L'IDENTIFICATION DU LOCAL

1. La description des locaux

Le preneur doit savoir ce qu'il va louer. On s'attachera donc, dans le contrat, à décrire précisément le local loué, en y mentionnant les éléments permettant d'identifier le local et les parties communes éventuelles. On précisera donc l'adresse, le bâtiment, l'étage et le numéro du lot.

Il paraît également opportun de préciser 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.).

2. Les parties communes

Cette clause n'intéressera, bien entendu, que les habitations situées dans un ensemble collectif : un appartement dans un immeuble, une maison dans un lotissement avec parties communes, etc.

Dans cette hypothèse, il est également opportun de mentionner les parties communes laissées à l'usage du locataire (ascenseur, local à bicyclettes ou à voitures d'enfant, aires de jeux ou espaces verts, parkings collectifs, piscine, etc.).

3. La destination du local loué

C'est l'usage auquel le local est destiné. Vu le champ d'application de la loi du 20 février 1991, il ne peut y avoir qu'une alternative :

- résidence principale ;
- mixte de résidence principale et professionnel (hors bail commercial).

La mention de cette affectation est importante : elle garantit le bailleur contre une utilisation abusive du local.

Elle garantit aussi le preneur en offrant à ce dernier la possibilité d'agir contre le bailleur qui aurait accepté un usage mixte alors que le règlement de copropriété interdirait l'usage professionnel des locaux. De même, cette mention facilite la preuve de l'accord du bailleur sur la destination à titre de résidence principale, celle-ci pouvant toutefois être apportée également par d'autres voies.

4. Occupation du local

La loi du 20 février 1991 ne s'applique que si elle porte sur le "logement" du locataire (*article 1^{er}*). Le "logement" peut viser tant un immeuble qu'un meuble (caravane, ...), pour autant qu'il s'agisse de la "résidence principale" du preneur.

La loi ne fournit pas de définition de cette notion. L'appréciation du caractère principal de l'habitation se fera donc au cas par cas, sur base d'indices tels que le caractère effectif et habituel de l'habitation, l'inscription aux registres

de l'état civil, la durée d'occupation, la nature des lieux, même si aucun de ces indices ne suffit à lui seul. Par exemple, l'absence prolongée suite à une hospitalisation, une détention, ... n'empêche pas la qualification de résidence principale.

En conséquence, tout local loué en tant que résidence secondaire ou toute location saisonnière n'est, par définition, pas soumis aux dispositions de la loi du 20 février 1991. Tel est en général également le cas de la location de chambres d'hôtel ou de kots d'étudiants, sauf à démontrer qu'il s'agirait d'habitations principales.

5. Situation géographique

La loi du 20 février 1991 ne contient aucune limitation géographique quant à son domaine d'application. Elle concerne donc tous les locaux loués en Belgique.

6. Local vide ou meublé

La loi du 20 février 1991 s'applique, peu importe que les locaux soient ou non meublés. Toutefois, précisons que la location de locaux meublés en Région bruxelloise est soumise à un permis préalable. En outre, notons que des dispositions particulières règlent la durée de location de locaux meublés lorsqu'ils ne sont pas destinés à la résidence principale du preneur (*articles 1757 et 1758 du Code Civil*).

II. LES LOCATIONS CONCERNEES

Avant d'examiner le domaine d'application de la loi du 20 février 1991, précisons que ses dispositions sont, sauf lorsque celles-ci en disposent autrement, impératives. Cela signifie que nul ne peut y déroger par un contrat constatant l'accord de l'une et l'autre des parties. Toute clause du bail contraire à une disposition de la loi doit donc en principe être réputée non écrite. Les parties peuvent néanmoins renoncer à invoquer la nullité de la clause problématique après la survenance d'une difficulté ou d'un litige sur ce point.

1. Bail verbal ou écrit

La loi du 20 février 1991 s'applique, que le bail soit écrit ou verbal, ce dernier étant totalement valable bien qu'il ne soit pas conseillé compte tenu des nombreuses difficultés d'application et de preuve qu'il peut susciter.

2. Les locations exclues de la loi du 20 février 1991

a) Les logements de fonction

Les logements loués par des employeurs qui logent leur personnel échappent à la loi du 20 février 1991 (*article 1, § 2*). Ces locations sont donc exclusivement soumises à la convention des parties et au Code civil. Ainsi, le montant du loyer, la durée du bail et de son renouvellement, etc., sont libres. Afin d'éviter tout litige, il convient toutefois de préciser dans le contrat de location que celui-ci constitue l'accessoire du contrat de travail liant les parties.

b) Les locations saisonnières

Nous avons vu dans notre précédent paragraphe que la loi du 20 février 1991 ne s'applique pas aux locations saisonnières.

c) Les locaux professionnels et les logements accessoires à l'activité professionnelle

Les locaux affectés exclusivement à l'usage d'une profession (sans habitation) se situent hors du champ d'application de la loi du 20 février 1991 et, sauf le cas des locaux commerciaux, ne sont réglementés que par la volonté des parties et le Code civil.

De même, si le logement constitue l'accessoire d'un contrat principal portant sur l'activité professionnelle du preneur (bail ou autre), celui-ci ne sera pas soumis à la loi du 20 février 1991 (*article 1, § 2*). Le caractère accessoire du logement par rapport à l'activité concernée est requis et s'apprécie au cas par cas.

Par contre, si le logement ne présente pas un caractère accessoire par rapport à cette activité (c'est par exemple le cas du médecin ayant installé son cabinet médical dans une ou deux pièces de son habitation principale), il s'agit d'une location mixte qui sera soumise au régime de la loi du 20 février 1991 pour le tout.

d) Les locaux commerciaux et les logements accessoires à l'activité commerciale

Les locaux commerciaux ne sont pas concernés par la loi du 20 février 1991 mais, par contre, sont régis par la loi du 30 avril 1951.

Bon à savoir : Il arrive très fréquemment qu'un logement soit loué en même temps que la partie commerciale. Dans ce cas, on

dit que la commercialité l'emporte et tout le local, partie d'habitation comprise, entre dans le statut des baux commerciaux.

e) Les locations d'emplacements pour le stationnement des véhicules

Les garages, boxes ou parkings, les emplacements pour bateaux, caravanes, et le cas échéant, la location d'un jardin échappent à la loi du 20 février 1991, sauf s'ils dépendent d'un local soumis à cette loi.

Vous louez un parking seul : la loi du 20 février 1991 ne s'applique pas. Vous pouvez conclure votre location en toute liberté, au regard des dispositions du Code civil.

Exemple

Le cas des parkings

Vous louez un appartement trois chambres avec parking, par un même contrat. L'appartement est soumis à la loi du 20 février 1991, le parking aussi.

Vous louez un parking seul : la loi du 20 février 1991 ne s'applique pas. Vous pouvez conclure votre location en toute liberté, au regard des dispositions du Code civil.

f) Autres locations exclues

Pour mémoire, puisqu'elles ne concernent pas directement nos lecteurs, rappelons que les baux à ferme sont aussi exclus de la loi du 20 février 1991, ceux-ci étant soumis à une réglementation spécifique.

Il convient également de préciser que, compte tenu de son

champ d'application limité aux locaux destinés à la résidence principale du preneur, la loi du 20 février 1991 ne trouve par définition pas à s'appliquer aux locations à des ASBL ou à des personnes morales.

3. Les locations partiellement soumises à la loi du 20 février 1991

a) Les sous-locations

La loi du 20 février 1991 s'applique également à la sous-location relative à la résidence principale du sous-locataire pour autant qu'elle soit conclue de manière régulière. Celle-ci n'est en effet autorisée, à certaines conditions, que dans trois cas. La loi du 20 février 1991 ne s'applique en outre que moyennant certaines adaptations.

Seules les sous-locations régulières sont régies par la loi du 20 février 1991.

La sous-location relative à la résidence principale du sous-locataire n'est autorisée que lorsque le bail principal est soit un bail de résidence principale, soit un bail commercial, soit un bail conclu par une association en vue d'une sous-location à titre de logement social, et chaque fois pour autant que différentes conditions soient respectées :

Le bail principal est un bail de résidence principale

Le locataire principal qui affecte les lieux à sa résidence principale ne peut sous-louer qu'à condition (*article 4 de la loi du 20 février 1991*) :

-
-
- que la sous-location ne concerne qu'une partie des locaux concernés,
 - que le surplus reste affecté à la résidence principale du locataire principal,
 - que le bailleur ait donné son accord sur cette sous-location.

Le bail principal est un bail commercial

Lorsque le bail principal est un bail commercial, soumis à la loi du 30 avril 1951, les lieux peuvent être sous-loués en vue de constituer la résidence principale du sous-locataire si :

- seule une partie des lieux fait l'objet de la sous-location, le commerce étant maintenu pour le surplus dans les locaux ;
- le bail n'interdit pas cette sous-location.

Les sous-locations à titre de logements sociaux

En vertu de l'article 1717 du Code civil, d'autres sous-locations à des fins d'utilité sociale sont également permises, à condition :

- que le bail principal soit conclu par une Commune, un CPAS, une ASBL ou un établissement d'utilité publique,
- que la sous-location soit destinée à des personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile ;
- que ces personnes affectent les lieux exclusivement à leur résidence principale ;
- que le bailleur ait marqué son accord sur la sous-location à cette fin.

Dans cette hypothèse, non seulement la sous-location mais également le bail principal seront soumis à l'application de la loi du 20 février 1991.

Régime applicable

Certaines adaptations par rapport au régime normal de la loi du 20 février 1991 ont dû être prévues afin que la durée de la sous-location n'empiète pas sur celle du bail principal (*article 4*).

Ainsi :

- la durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal ;
- lorsque le bailleur met fin au bail, le locataire principal doit adresser au sous-locataire une copie du congé du bailleur dans les quinze jours de sa réception, en précisant que la sous-location prendra fin en même temps que le bail principal ;
- lorsque c'est le locataire principal qui met fin au bail principal avant son terme, il doit adresser au sous-locataire un congé de trois mois ainsi qu'une copie du congé donné au bailleur, et lui verser une indemnité équivalente à trois mois de loyer.
- le sous-locataire ne peut demander la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles

Le preneur principal a en outre l'obligation de veiller à informer le sous-locataire, avant la conclusion de la sous-location, sur sa qualité et l'étendue de ses droits.

b) Les biens du domaine public

Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics qui entrent dans le champ d'application de la loi du 20 février 1991 ne seront soumis à celle-ci que dans la mesure où des lois ou règlements n'y dérogent pas. Ces biens peuvent en effet être régis par des réglementations particulières.

III. L'ETAT DU LOGEMENT

1. L'état du logement en début de bail

a) Un logement décent et aux normes.

L'article 2 de la loi du 20 février 1991 précise que le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Si tel n'est pas le cas, la loi offre au locataire le libre choix entre deux possibilités : soit exiger l'exécution des travaux nécessaires à la mise en conformité, soit demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

Si le bailleur ne s'exécute pas volontairement, le locataire devra saisir le juge de paix afin que celui-ci l'y contraigne. Le juge peut également accorder au locataire qui aurait choisi d'opter pour la première solution une diminution de loyer dans l'attente de l'exécution des travaux.

Il est à cet égard vivement conseillé au locataire de dénoncer les éventuels manquements à ces exigences élémentaires sans tarder dès leur découverte, afin de préserver tous ses droits.

Les conditions minimales à remplir pour répondre à ces exigences de sécurité, salubrité et habitabilité sont précisées aux termes de l'Arrêté royal du 8 juillet 1997. Notons toutefois que l'énumération reprise dans cet arrêté n'est nullement exhaustive. Il est ainsi notamment précisé que le logement doit être suffisamment spacieux en terme de volume et de superficie pour permettre d'y coucher, d'y séjourner et d'y cuisiner.

Toutefois, si une pièce nécessairement privative doit être réservée au coucher et au séjour, d'autres activités peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes. Le logement doit être épargné par les vices intérieurs ou extérieurs, tels lézardes, vétusté, infiltrations d'eau par la toiture ou les murs, humidité ascensionnelle, champignons ou parasites, pouvant mettre en danger la sécurité ou la santé.

Le logement doit également être suffisamment éclairé et ventilé, ainsi que disposer d'installations suffisantes et accessibles d'eau potable, d'électricité, de chauffage, de sanitaires, d'évacuation d'eaux usées et de fumées (des critères stricts sont prévus), ces installations ne pouvant présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Des critères d'habitabilité ont également été définis par les Régions dans les Codes du Logement qu'elles ont chacune adoptés. On y renvoie le lecteur, cette matière étant trop vaste pour être examinée ici.

b) Un logement en bon état de réparations de toutes espèces

En vertu des articles 1719 et 1720 du Code civil, le bailleur a l'obligation de délivrer au locataire le bien prévu au terme du contrat, et de faire en sorte que celui-ci soit en bon état de réparations de toutes espèces.

Ce dernier point ne veut pas dire pour autant que le logement doit être remis à neuf à chaque nouvelle location, mais que tout ce qui constitue et équipe le logement doit être en bon état.

Il n'en est pas ainsi s'il est trop usagé ou trop sale pour permettre une installation immédiate du locataire.

Si le bailleur ne remplit pas ses obligations à cet égard, il commet une faute contractuelle qui, selon les cas, pourrait justifier des dommages et intérêts, voire la résolution du bail à ses torts (cfr infra, *Chapitre 9, “Sanctions et litiges”*).

2. L'état du logement en cours de bail

Au cours de la location, le logement devra être entretenu. Il pourra cependant nécessiter des travaux. Les articles 1719, 1720 et 1754 du Code civil précisent dans une certaine mesure qui, du locataire ou du propriétaire, assume la charge de ces réparations. Pourtant, aucune réglementation ne saurait rencontrer tous les cas de détail. Mais quelques principes clairs et l'application de solutions de bon sens permettent de mieux s'y retrouver et de prévenir la plupart des litiges. Il est en outre toujours loisible aux parties de préciser ou d'aménager leurs obligations respectives à cet égard dans le contrat de bail.

a) Les réparations locatives : à la charge du locataire

Le locataire doit disposer d'un logement en bon état et il doit l'y maintenir. L'article 1754 du Code civil fixe une liste non exhaustive des réparations locatives. Vous n'y trouverez donc pas nécessairement le détail que vous y cherchez, d'autant que cette énumération est assez ancienne et donc mal adaptée aux situations que l'on peut rencontrer aujourd'hui.

Pourtant, la lecture de cet article permet de savoir si telle ou telle réparation incombe au propriétaire ou au locataire car son principe est toujours le même : l'entretien du logement et les réparations courantes ou menues réparations sont toujours à charge du locataire.

Bien entendu, le locataire doit aussi réparer tout ce qu'il détériore par un usage anormal (*article 1732 du Code civil*). En revanche, il n'est pas responsable des dégradations occasionnées par la vétusté, des vices de construction ou malfaçons, ou encore par cas de force majeure.

b) La vétusté : à la charge du bailleur

La vétusté est le résultat d'un **usage prolongé et normal du bien loué**. Cette distinction est très importante, mais pas toujours facile à faire. En voici deux exemples :

Exemple

1^{er} exemple

1993 : Un propriétaire fait repeindre son logement et changer les moquettes. Il loue le local dès les travaux terminés.

2002 : Son locataire part. La peinture est sale et ternie, la moquette est usée aux endroits de forts passages.

Le propriétaire demande à son locataire de faire repeindre le local et de changer la moquette. Or, il s'agit seulement de vétusté, et celle-ci est à charge du propriétaire.

2^{ème} exemple

2000 : Un propriétaire fait repeindre son logement et changer les moquettes. Il loue le local dès les travaux terminés.

2002 : Son locataire part. Les murs sont sales dans la cuisine et la salle de bains, la moquette usée.

Le propriétaire demande à son locataire de faire repeindre les pièces endommagées et de changer la moquette. C'est logique, ces détériorations provenant d'un usage anormal : le locataire avait supprimé les ventilations des pièces humides, et lessivé abusivement la moquette.

Conseils : Il n'est pas toujours facile, dans la pratique, de déterminer les responsabilités de chacun. Voici cependant quelques conseils :

- **Côté bailleur** : Conservez toutes factures de travaux ou d'achat. C'est primordial pour :
 - faire jouer les garanties,
 - faire la preuve, le cas échéant, de sa bonne foi,
 - voir le temps passer ... (trop souvent, on pense avoir changé un chauffe-eau il y a deux/trois ans, quand cela fait en réalité cinq ans !).
- **Côté preneur** : N'exécutez jamais une réparation sans avoir prévenu votre propriétaire. Il est préférable de l'avertir sans tarder et par écrit. Attendez son accord écrit avant de commencer les travaux. Si votre propriétaire fait la sourde oreille, consultez notre chapitre "*Sanctions et litiges*". En cas de réparations urgentes, n'oubliez jamais de demander au réparateur de préciser très clairement, sur sa facture, le motif de son intervention, les pièces qu'il a changées, etc.

c) Les vices de constructions ou malfaçons : à la charge du bailleur

Local mal construit ? Installation mal réalisée ? Ce n'est pas au locataire d'en supporter les conséquences financières, mais au propriétaire. Celui-ci pourra, dans la majorité des cas, se retourner contre le constructeur ou l'installateur.

Le locataire signalera immédiatement et par écrit (lettre recom-

mandée : voir nos conseils dans le chapitre Sanctions et litiges) une défectuosité de ce type au propriétaire, justement pour permettre à ce dernier de ne pas laisser échapper ses possibilités de recours. Là encore, reconnaissons que dans la pratique, il est parfois difficile de savoir si une réparation résulte d'une construction ou d'une installation défectueuse. Voici les deux moyens de détection classiques :

- plusieurs logements dans l'immeuble connaissent le même problème. Le locataire le signalera à son propriétaire. A lui ou au syndic de dépêcher un homme de l'art et d'entreprendre ce qui s'impose.
- le dépanneur, appelé en cas d'urgence, le signale. Comme dans tous les cas, le locataire doit transmettre l'information au bailleur, après avoir pris soin que le réparateur détaille sa facture et y indique clairement les raisons de son intervention.

Dans les cas de vices de construction ou malfaçons, le propriétaire devra rembourser à son locataire les dépenses justifiées que celui-ci aura engagées. Il est toutefois préférable d'obtenir l'accord préalable du bailleur, notamment pour éviter des problèmes de preuve. Enfin, s'il ne peut remédier au défaut, il proposera au locataire soit une résiliation de la location, soit une diminution de loyer en rapport avec la durée du préjudice. Si toutefois les vices concernés sont tels que le bien loué ne répond plus aux exigences minimales de sécurité, salubrité ou habitabilité, le locataire pourra également réclamer la résolution du bail et le paiement de dommages et intérêts.

Bien entendu, le propriétaire lésé entamera une action judiciaire contre l'entrepreneur et justifiera sa demande de dommages et intérêts par cette perte de revenu. Une action collective (avec d'autres copropriétaires subissant le même préjudice) aura encore plus de chance d'aboutir.

d) Cas de force majeure : à la charge du bailleur

Les dégradations dues à des circonstances dont on n'a pas pu dominer les effets constitueront les cas de force majeure : intempéries, dégâts causés par des voisins ... Toutes les dégradations survenant à la suite d'un cas de force majeure sont à la charge du propriétaire. Bien entendu, il ne faut pas que le locataire ait causé ou aggravé le dégât par négligence.

Exemple

Dégâts des eaux à charge du bailleur

A la suite d'un orage, de l'eau s'écoule au rez-de-chaussée d'un logement, bien que les portes et fenêtres soient normalement fermées. Il s'agit d'un cas de force majeure. Par contre, si le locataire avait laissé les issues ouvertes, il s'agirait de négligence.

e) Travaux imposés par la loi : à la charge du bailleur

Lorsque les travaux sont rendus obligatoires par une décision administrative :

- porte de sécurité pour les ascenseurs,
- compteur de calories,
- dispositif de sécurité pour les portes de garage,
- ravalement,

c'est au bailleur de le prendre en charge.

f) Les autres réparations à la charge du bailleur

Ce sont toutes les réparations “autres que locatives”, et en particulier les “grosses réparations” touchant au gros œuvre et les réparations importantes sur tous les éléments d’équipements. C’est aussi, d’une manière générale, tout ce qui assure la conservation du bâtiment et qui fait que le local demeure en état de servir à l’usage indiqué dans le contrat de location.

g) Aménagement ou transformation des locaux

Sauf si les parties en ont convenu autrement dans le bail, le locataire est tenu de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l’accord écrit du propriétaire. Si le locataire outrepassa cette interdiction, le bailleur pourra, à son départ, exiger la remise en état initial des lieux ou conserver les travaux sans indemniser le locataire. Lorsque la transformation effectuée par le locataire met en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le propriétaire pourrait exiger la remise en état, voire la résiliation du bail.

3. Cas particulier : Le bail à rénovation

Une hypothèse particulière est celle du “bail à rénovation”, réglementé à l’article 8 de la loi du 20 février 1991. Pour autant qu’elles en conviennent par écrit, les parties peuvent prévoir, à tout moment, que le locataire s’engage à exécuter certains travaux de rénovation ou de remise en état du bien loué.

Ceci n’est toutefois possible qu’à condition que le bailleur donne une contrepartie en échange : réduction ou suppression de loyer pendant un certain temps, renonciation à demander la

révision du loyer ou au droit du bailleur de donner congé pendant une période déterminée.

Dans cette hypothèse, il peut même être dérogé aux prescriptions de l'article 2 de la loi du 20 février 1991 qui impose des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Il faut toutefois dans ce cas respecter certaines conditions strictes : les travaux prévus doivent être décrits avec précision et viser à mettre le bien en conformité avec ces exigences, le début des travaux doit être fixé dans un délai raisonnable, et au moins pendant la période normale d'exécution de ces travaux, aucun loyer ne peut être réclamé.

A l'achèvement des travaux, il sera procédé à la réception contradictoire des travaux à la demande de la partie la plus diligente.

Sauf convention contraire particulière, l'on considérera en général que les travaux ainsi réalisés seront laissés au bailleur à la fin du bail qui devra les accepter (sous réserve de leur correcte réalisation), sans indemnité de part ou d'autre.

IV. LA REDACTION DU CONTRAT

Ainsi que nous l'avons précisé au chapitre relatif aux "*Locations concernées*", la loi du 20 février 1991 s'applique indifféremment aux baux conclus par écrit ou verbalement pour autant qu'ils entrent dans son champ d'application. L'on ne saurait toutefois trop conseiller de veiller à la rédaction d'un contrat écrit, qui précisera clairement les données de l'accord intervenu.

Avant de se pencher sur le contenu du contrat, voyons d'abord qui doit le signer, le nombre d'exemplaires à établir et le modèle à utiliser.

1. La signature du contrat

Le contrat doit être signé par le bailleur (c'est-à-dire le propriétaire ou l'usufruitier) et par le preneur, et comportera utilement leur noms et domicile complets.

Il peut arriver que le bailleur soit une personne morale (entendez par là une société, une association, etc.) ou une personne physique (un particulier). Si le bailleur est une personne morale, il faut s'assurer que le signataire est dûment habilité à signer le contrat. Si c'est une personne physique, il est nécessaire qu'elle soit légalement capable (ceci étant également vrai pour le preneur), non placée sous tutelle ou protégée par la loi.

Conseil : sur le plan pratique, nous savons que les bailleurs peuvent vérifier assez facilement l'identité des candidats locataires

(carte d'identité, fiche de salaire, etc.) et ceci est normal. En revanche, le postulant à la location est plus démuné. Comment savoir si le propriétaire est le bon ? Le locataire pourra toujours demander la production du titre de propriété de l'immeuble, ou s'il est face à une personne morale, la production de ses statuts et des décisions désignant les personnes habilitées à signer en son nom. Un principe général : évitez de verser de l'argent liquide, en ce cas demander toujours un reçu, préférez les virements bancaires avec une communication détaillée.

2. Nombre d'exemplaires

Conformément au droit commun, chacune des parties, bailleur et preneur, doit disposer d'un exemplaire original du contrat de location, la convention devant préciser le nombre d'exemplaires établis (*article 1325 du Code civil*).

a) Le contrat type

Rien n'interdit au bailleur de préparer sur papier libre autant d'exemplaires du bail qu'il sera nécessaire.

Cependant, pour aider la tâche des particuliers, nous avons édité un "contrat-type" qu'il suffit de remplir. Chaque exemplaire est vendu à nos bureaux ou par correspondance, frais d'envoi compris.

Nous allons donc voir, cas par cas, le nombre d'exemplaires qui doivent être établis et les personnes qui doivent les signer.

b) Les personnes mariées

Côté bailleur : Afin d'éviter toute difficulté, il convient de faire

signer les deux époux si le bail est relatif à un bien leur appartenant conjointement, ainsi que si le bien appartient à un seul d'entre eux mais sert de logement principal à leur famille. Ces deux signatures peuvent toutefois être apposées sur le même exemplaire.

Côté preneur : Un seul exemplaire revêtu de la signature d'un des époux suffit. Effectivement, l'article 215, § 2 du Code civil pose très clairement le principe de cotitularité du bail : *“Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre des époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire”*.

En clair, quel que soit le régime matrimonial, l'époux non signataire pourra se prévaloir du bail portant seulement la signature de son conjoint. En effet, le couple est légalement cotitulaire du bail, et ce, même si le contrat a été consenti à un seul des deux époux ou encore si le bail a été signé avant le mariage. Selon l'opinion la plus répandue, cette cotitularité perdure même si le couple est séparé. Seul un jugement de divorce pourrait donc y mettre fin.

c) Les personnes non mariées mais ayant conclu un contrat de cohabitation légale

Les articles 1475 à 1479 dans le Code civil, insérés par la loi du 23 novembre 1998, permettent aux personnes ayant conclu un contrat de “cohabitation légale” de bénéficier de la même protection que celle prévue pour les époux par l'article 215, § 2 du Code civil.

d) Les autres personnes non mariées

Ce cas joue bien entendu pour les personnes qui souhaitent prendre un appartement alors qu'elles vivent en concubinage. Un contrat au nom des deux concubins est suffisant.

Ajoutez la mention "les copreneurs sont tenus solidairement et indivisiblement de toutes les obligations découlant du bail pendant toute la durée de celui-ci et ses éventuels renouvellements" afin que tous les locataires soient responsables en cas de non paiement des loyers par exemple.

e) Les bailleurs en indivision

A la suite du décès de leurs parents, trois frères et sœurs décident de louer le logement dont ils ont hérité. Il suffira d'établir un seul exemplaire pour les trois personnes, mais le bail devra être signé par chacun à moins qu'un des propriétaires ait le mandat des deux autres pour signer à leur place.

f) Les bailleurs ayant un droit d'usage et d'habitation, l'usufruitier

Nous rappelons qu'une personne qui n'a qu'un droit d'usage et d'habitation ne peut louer le local pour lequel ce droit lui a été octroyé.

En revanche, si la personne a un droit d'usufruit, elle peut, sans l'autorisation du nu-propiétaire, louer (sous certaines limitations en terme de durée, prévues à l'article 595 du Code civil). Dans ce cas, un exemplaire revêtu de sa seule signature suffit.

3. 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 quatre 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.

Le preneur et le bailleur seraient responsables solidairement du défaut d'enregistrement, même si l'on constate que dans les faits, il est rare que le défaut d'enregistrement d'un bail donne lieu à des poursuites par les autorités fiscales. Par contre, le non respect de cette formalité est sans incidence sur la parfaite validité du 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. 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.

4. La transcription

Seulement dans les cas où la location aurait été conclue pour une durée supérieure à neuf ans, le bail doit, en plus d'être enregistré, être transcrit dans le Registre de la Conservation des Hypothèques (dans le ressort duquel se trouve le bien loué). S'il n'est pas transcrit, les personnes étrangères à la convention, tel l'acquéreur du bien loué, ne pourraient être contraintes de maintenir le bail que jusqu'à l'expiration de la

période de neuf ans en cours. Si le bail n'est ni transcrit ni enregistré, ces tiers pourraient même s'opposer à toute continuation du bail.

5. Les annexes au contrat

La loi permettant la conclusion de baux verbaux, elle n'exige évidemment pas d'annexes spécifiques. Néanmoins, il est vivement conseillé d'y joindre les documents suivants :

a) L'état des lieux

Afin d'éviter toute source de conflit, les parties, que ce soit le locataire ou le propriétaire, ont intérêt à établir un état des lieux à l'entrée et à la sortie des lieux.

A défaut, l'état dans lequel les lieux seront restitués par le locataire sera présumé être identique à leur état lors de l'entrée en location, sauf si le bailleur parvient à prouver par d'autres voies que des dégradations ont effectivement été causées par le locataire (*article 1731 du Code civil*), ce qui sera très difficile.

C'est pourquoi l'article 1730 du Code civil permet à chaque partie d'exiger l'établissement d'un état des lieux. Celui-ci doit être dressé de préférence avant l'occupation, et en tous cas au plus tard dans un délai d'un mois après le début de celle-ci (ou quinze jours en cas de bail d'une durée inférieure à un an). L'état des lieux doit être réalisé contradictoirement, et le sera selon le procédé décidé de commun accord par les parties : le plus souvent, les parties choisissent soit de s'en charger elles-mêmes, soit de désigner un expert commun.

Si un accord ne peut être trouvé, la partie la plus diligente peut

demander au juge de paix, dans le délai d'un mois (ou quinze jours en cas de bail d'une durée inférieure à un an), de désigner un expert qui sera chargé de le réaliser.

Les frais d'établissement de l'état des lieux sont répartis pour moitié entre locataire et bailleur.

b) Les extraits du règlement de copropriété

Cette question ne concerne bien entendu que les logements en copropriété (appartements ou, dans certains cas, lotissements). Si cela n'est pas imposé par la loi, il peut être conseillé aux parties d'annexer au bail certains extraits du règlement de copropriété. Ainsi en est-il notamment des passages relatifs à la destination de l'immeuble (locaux d'habitation, professionnel, commerciaux, ...), à la jouissance et à l'usage des parties privatives et communes (interdiction de pendre son linge aux fenêtres, modalités d'utilisation des espaces verts communs, etc.), ou encore à la répartition des charges.

Il faut évidemment dans ce cas être attentif à fournir des copies relatives au règlement de copropriété en vigueur (et de ses modifications si elles existent).

6. La caution

Le cas échéant, le locataire dont les revenus ne permettent pas de conclure une location peut avoir recours à la caution solidaire d'une tierce personne.

En pratique, l'engagement de cette personne sera acté :

- soit directement dans le bail, auquel cas il est opportun de

-
-
- prévoir un exemplaire supplémentaire à remettre à la caution
- soit dans un document séparé. Les parties annexeront alors la caution au bail et remettront un exemplaire supplémentaire du contrat de location à la personne qui s'est portée caution. Dans ce dernier cas, si la caution ne s'est engagée que pour une somme maximale, il faut veiller à ce qu'elle indique sur l'engagement, à la main, la mention "approuvé" et le montant concerné en toutes lettres.

Les engagements de la caution ne se poursuivent pas en cas de prorogation ou de renouvellement du bail (*article 1740 du Code civil*), sauf bien entendu nouvel engagement de sa part.

V. LES CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

1. Le loyer

a) La libre fixation du loyer initial

Le principe est celui de la fixation libre du loyer. Ce dernier est donc déterminé en fonction du jeu de l'offre et de la demande.

b) Le loyer en cours de bail

L'indexation du loyer

En principe, en cours de bail, le loyer est invariable. Toutefois, la loi du 20 février 1991 prévoit que le loyer peut-être indexé, à condition que le bail soit établi par écrit et que les parties n'aient pas exclu expressément cette possibilité dans le contrat (*article 6*). En conséquence, si le bail est verbal, aucune modification du loyer ne peut intervenir pendant toute sa durée (hors le cas de la révision examiné ci-après).

Le propriétaire ne peut demander d'indexer le loyer qu'une seule fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, et doit le faire par écrit. L'indexation agira pour les mois postérieurs à la demande, mais peut également agir pour le passé, pour les trois mois précédant celui de la demande au maximum.

Le mode de calcul du loyer indexé est explicité par l'article 1728bis du Code civil et constitue une limite maximale. Les

parties peuvent donc prévoir dans le bail une autre méthode de calcul, pour autant que le résultat ainsi obtenu n'excède pas le loyer indexé calculé en vertu de l'article 1728bis.

Ainsi, selon cette disposition, le loyer indexé est calculé par rapport à l'indice "santé" pour tous les baux conclus après le 1^{er} février 1994 (pour les baux conclus avant cette date, c'est l'indice "des prix à la consommation" qui s'applique). Ces indices sont publiés mensuellement par le Ministère des affaires économiques.

Le montant du loyer indexé s'obtient en prenant le loyer initial, hors charges, divisé par l'indice du mois précédant celui de la *conclusion* du bail (appelé "indice de référence"), et multiplié par l'indice du mois précédant celui de la date anniversaire de *l'entrée en vigueur* du bail (appelé "nouvel indice").

Exemple

Calcul d'indexation

Un bail est signé le 12 juin 2000 et doit entrer en vigueur le 1^{er} juillet 2000, le loyer s'établissant à 610 €. A la date anniversaire de l'entrée en vigueur, le 1^{er} juillet 2001, l'indexation du loyer est demandée. L' "indice de référence" sera l'indice santé du mois de mai 2000 (105,21), précédant la conclusion du bail, tandis que le "nouvel indice" est celui du mois de juin 2001 (108,81), précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur. Le loyer indexé est donc de $610 \times 108,81 / 105,21 = 630,87$ €. Le 1^{er} juillet 2002 intervient une nouvelle demande d'indexation. Seul le "nouvel indice" change, celui du mois de juin 2002 étant de 110,09. Le loyer indexé sera de $610 \times 110,09 / 105,21 = 638,29$ €.

La révision du loyer

Par exception au principe de l'invariabilité du loyer, la loi du 20 février 1991 prévoit la possibilité de réviser le loyer, soit de manière amiable, soit par l'intervention du juge, sous certaines conditions (*article 7*).

La révision amiable peut intervenir pour quelque motif que ce soit, pour autant qu'elle ait lieu entre le 9ème et le 6ème mois précédent l'expiration de chaque triennat. Il est évidemment vivement conseillé d'acter cet accord par écrit.

Si les parties ne se mettent pas d'accord, le juge de paix peut accorder une modification du loyer dans deux hypothèses précises :

- à la demande de chacune des parties, si en raison de circonstances nouvelles, la valeur locative du bien a augmenté ou diminué d'au moins 20 % par rapport au loyer exigible.
- à la demande du bailleur, si en raison de travaux qu'il a effectué à ses frais dans le bien loué, la valeur locative du bien a augmenté d'au moins 10 % par rapport au loyer exigible. Cette dernière hypothèse ne vaut cependant pas lorsqu'il s'agit de travaux effectués en vue de mettre le bien loué en conformité avec les exigences minimales de sécurité, salubrité ou habitabilité.

Cette demande doit impérativement être introduite devant le juge de paix entre le 6ème et le 3ème mois précédant l'expiration du triennat en cours. Le loyer modifié produira ses effets à compter du 1er jour du triennat suivant.

Les parties ne peuvent renoncer à cette faculté qu'en cas de bail à vie (concédé jusqu'au décès du locataire).

Les travaux réalisés par le locataire : le bail à rénovation

Nous avons déjà exposé que les parties peuvent convenir de diminuer ou supprimer pendant un temps déterminé le loyer en échange de l'exécution de certains travaux par le locataire. Nous nous permettrons de renvoyer à ce sujet à notre chapitre consacré à "*L'état du logement*".

c) Blocage relatif des loyers en cas de baux successifs de courte durée

L'article 7, § 1bis de la loi du 20 février 1991 limite toutefois le libre choix du loyer. L'hypothèse visée est celle d'un même bien faisant l'objet de plusieurs baux successifs d'une durée inférieure ou égale à trois ans avec des preneurs différents, auxquels le bailleur met fin en donnant congé. Dans ce cas, le loyer de base doit rester inchangé pendant neuf années consécutives, sous réserve toutefois de l'indexation. Cette règle trouve exception si la valeur locative du bien a augmenté d'au moins 20 % en raison de circonstances nouvelles ou de 10 % au moins en raison de travaux effectués par le bailleur. Si ces principes ne sont pas respectés, le juge peut réduire le loyer au montant exigible durant le bail précédent.

d) Le paiement du loyer

Le contrat doit, bien sûr, spécifier le montant du loyer (on ne parle ici que du loyer hors charges) et les termes du paiement : mensuel, trimestriel, à terme à échoir (d'avance ou

“anticipativement”), à terme échu. L’usage le plus répandu veut que le loyer soit payable mensuellement et d’avance.

e) Le non paiement du loyer

Le non-paiement du loyer peut aboutir à la résolution du bail avec, toutefois, la possibilité pour un locataire de bonne foi d’obtenir des délais.

f) La prescription en matière de loyer

Propriétaires et locataires se posent souvent la question de savoir en combien de temps se prescrivent les actions en matière de loyer. L’article 2277 du Code civil nous apporte la réponse : le principe est une prescription de cinq ans pour *“les loyers de maisons (...) et généralement tout ce qui est payable par année, ou à des termes périodiques plus courts”*.

Avant d’aborder le chapitre des charges, précisons que cette prescription de cinq ans a parfois été étendue aux charges par certaines décisions. D’autres, en revanche, ont estimé que la prescription édictée par l’article 2277 du Code civil ne concernait pas les charges. La controverse à l’heure actuelle, n’est donc pas tranchée.

Par exception à ce principe, l’article 2273 du Code civil prévoit un délai de prescription plus court, d’un an, pour deux types d’actions particulières :

- l’action du bailleur en matière d’indexation ;
- l’action du locataire en remboursement de loyers payés en trop. Dans ce cas, le délai d’un an ne se compte toutefois

qu'à partir de la demande de remboursement faite par le locataire au bailleur par lettre recommandée.

2. 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*).

Pour les abonnements pris directement par le locataire auprès des services compétents, il ne se présente guère de difficulté : celui-ci règle directement les sommes qui lui sont facturées par ces services. 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.

a) 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.

La révision ou la conversion du forfait

Une fois fixé, le forfait peut toujours être modifié de commun accord entre les parties. Une demande de modification peut également être introduite à tout moment devant le juge de paix, qui tranchera notamment en fonction de l'évolution des dépenses réelles. A la demande d'une partie, le juge de paix peut également ordonner la conversion des charges forfaitaires en charges réelles, pour autant que cela soit possible.

b) 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.

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.

Cas d'un local neuf

Lorsque l'immeuble vient d'être construit, aucun décompte de charges n'existe. Il est donc difficile de déterminer une provi-

sion. La loi d'imposant, dans ce cas, aucune contrainte, la seule méthode consiste à consulter le promoteur ou le syndic nommé pour connaître le montant prévisionnel des charges. Un agent immobilier pourra peut-être également vous donner des indications par rapport aux provisions usuellement demandées pour le même type de bien.

Le paiement des charges

Nous avons vu que le bailleur peut demander une provision qui sera payable en même temps que le loyer, c'est-à-dire, en règle générale, mensuellement et d'avance. Mais, de préférence une fois par an, il faudra faire la régularisation des charges. Le bailleur devra à cette fin adresser à son locataire (*article 1728ter du Code civil*) :

- un décompte par catégorie de charges, qui doit être aussi précis que possible notamment quant au coût unitaire et au mode de calcul de la proportion mise à charge du locataire, et mentionnant clairement l'imputation des provisions versées ;
- toutes les pièces justificatives.

Toutefois, cette dernière exigence est atténuée en cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne (syndic) : l'obligation est censée remplie par la communication au locataire d'un relevé des frais et charges pour autant que la possibilité soit offerte au locataire de consulter les documents justificatifs auprès de la personne qui assure la gestion de l'immeuble (à son domicile si c'est une personne physique ou à son siège social si c'est une personne morale).

La contestation des charges

La contestation, par le locataire, du montant des charges ne le dispense en aucun cas du paiement. Si le désaccord persiste, il conviendra donc de s'en remettre au juge de paix, seul compétent en la matière (voir notre chapitre "*Sanctions et litiges*").

Les réajustements de la provision

Il est de l'intérêt de chacune des parties que le montant de la provision versée soit aussi proche que possible de celui des charges réelles, puisque celles-ci devront de toute manière être payées. Il peut être dès lors utile de prévoir dans le contrat la possibilité d'une adaptation du montant prévu en fonction des charges effectives. Son indexation peut également être prévue. Même si rien n'est prévu, les parties pourront toujours décider d'une adaptation de commun accord.

Cas particulier : le départ en cours d'année du locataire

Nous verrons, dans notre prochain chapitre, que le bailleur a le droit de refuser la restitution de la garantie locative tant que le locataire n'a pas exécuté toutes ses obligations résultant du bail. Cependant, lors du départ du locataire, les comptes de charges ne sont pas toujours arrêtés. Le bailleur est donc en principe en droit d'attendre que les pièces justificatives soient disponibles pour procéder à la régularisation définitive.

c) Le précompte immobilier

Cette taxe qui est réclamée à tout propriétaire d'immeuble, une fois par an, ne peut jamais être mise à charge du locataire en vertu de la loi du 20 février 1991 (*article 5*).

3. La garantie locative

La garantie locative sert à garantir l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur. L'article 10 de la loi du 20 février 1991 précise son montant, l'usage qui doit en être fait et les modalités de libération de celle-ci en fin de bail.

Le montant de la garantie locative ne peut être supérieur à trois mois de loyer hors charges si elle consiste en une somme d'argent ; il peut donc y être inférieur, de même qu'il peut ne pas y avoir de garantie locative. Ce type de pratique risque toutefois de se retourner contre le propriétaire, notamment en cas de réparations locatives importantes ou de départ furtif du locataire.

a) Le paiement de la garantie locative

En règle générale, le locataire verse la garantie locative à la signature du contrat de location. La plupart des baux donnent d'ailleurs quittance du dépôt de la garantie. Si vous avez convenu avec votre locataire un versement différé de la garantie locative, ce qui est fortement déconseillé dans le chef du bailleur, précisez-le dans le contrat ainsi que la date à laquelle son versement est prévu.

b) La garantie locative "en argent" doit être placée sur un compte bancaire

Le plus souvent, la garantie consiste en une somme d'argent. Dans ce cas, celle-ci doit être placée sur un compte ouvert au nom du locataire sur lequel le bailleur disposera d'un privilège en cas d'inexécution de ses obligations par le locataire. Les intérêts générés par ce dépôt sont capitalisés (*article 10 de la loi du 20 février 1991*).

Si le bailleur ne veille pas au dépôt de la garantie qu'il a reçue sur un tel compte, le locataire pourra lui réclamer le paiement d'intérêts sur le montant de la garantie, qui doivent être capitalisés. Ces intérêts sont comptés au taux moyen du marché financier.

Les intérêts seront portés au taux judiciaire (actuellement 7 % l'an) si le bailleur ne s'exécute toujours pas après l'envoi d'une mise en demeure par le locataire (de préférence par courrier recommandé) de déposer la somme sur un compte bancaire.

c) La restitution de la garantie locative

La garantie locative devra être restituée au locataire lorsqu'il a pu être constaté que celui-ci a rempli toutes ses obligations, notamment en termes de paiement des loyers et charges, dégâts locatifs, ... Les sommes qui resteraient encore dues à la fin du bail pourraient être déduites du montant à rembourser au locataire. L'état des lieux de sortie justifiera du montant des réparations locatives que le bailleur pourra déduire.

Par contre, les parties ne peuvent décider avant la fin du bail que les derniers loyers s'imputeront sur la garantie locative, à défaut de quoi le bailleur serait privé de garantie pour d'autres postes, notamment quant à l'état des lieux.

En ce qui concerne la garantie locative consistant en une somme d'argent et déposée sur un compte bancaire, celle-ci ne peut être débloquée au profit de l'une ou l'autre des parties que sur production soit d'un accord écrit – qui ne peut avoir été rédigé au plus tôt qu'à la fin du bail – soit d'une décision judiciaire.

4. La preuve du paiement des loyers et charges

Le locataire peut payer le bailleur tant en liquide que par chèque ou virement. Dans les deux premiers cas, il veillera toutefois à se faire établir un reçu par le bailleur. Ce reçu doit être délivré gratuitement. Pour la bonne forme, celui-ci mentionnera le montant versé et son objet, en distinguant le montant attribué au paiement du loyer et celui relatif aux charges forfaitaires ou la provision pour charges.

VI. LA DUREE DE LA LOCATION

L'un des objectifs de la loi du 20 février 1991 était de protéger le locataire en lui garantissant une certaine stabilité du logement. En vertu de son article 3, la durée de principe est donc de 9 ans. Des baux de courte durée ou de longue durée sont cependant possibles à certaines conditions.

Pour que ces contrats prennent effectivement fin à leur échéance, l'une des parties doit notifier à l'autre avant l'échéance un congé lui signifiant son souhait de ne pas poursuivre la location. A défaut, le bail sera prorogé. Aucune forme n'est imposée, mais pour des questions de preuve, l'on recommandera de recourir au courrier recommandé ou à l'acte d'huissier. Il faut être attentif au fait que celui-ci ne sortira ses effets qu'à dater du moment où le destinataire aura pu en avoir connaissance, soit au plus tôt le lendemain de son envoi en cas de courrier recommandé. Il faut donc éviter de l'envoyer par courrier le dernier jour du mois précédant l'expiration du délai, car il risque d'être tardif.

1. 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 (voir notre prochain chapitre intitulé “*Résiliation du bail*”).

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.

A noter : en vertu de ce qui précède, un bail verbal aura toujours une durée de neuf ans.

2. 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.

3. 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.

VII. RESILIATION DU BAIL

1. La résiliation par le locataire d'un bail de neuf ans

a) Durée du préavis

Le locataire peut, à tout moment, donner congé sans avoir à motiver sa décision. Toutefois, si le locataire met fin au bail durant le premier triennat, il devra payer une indemnité au bailleur. Cette indemnité est égale à trois mois de loyer si le bail prend fin durant la première année, à deux mois de loyer s'il prend fin durant la deuxième année et à un mois s'il prend fin durant la troisième année.

Le délai de préavis à respecter est de trois mois (*article 3, § 5 de la loi du 20 février 1991*). Une règle particulière s'applique toutefois au calcul de ce délai de préavis : le congé ne sortira ses effets que le 1er jour du mois qui suit celui de sa réception (*article 3, § 9*).

Lorsque le bailleur a lui-même rompu le bail de manière anticipée (cfr. *Infra*), un préavis de six mois doit être donné. Le locataire pourra toutefois réduire la durée de ce préavis s'il souhaite quitter les lieux plus tôt, en donnant lui-même un congé, qui est cette fois seulement d'un mois. Dans cette hypothèse, aucune indemnité ne sera due par le locataire si le bail prend fin durant le premier triennat.

b) Forme du préavis

Pour plus de sécurité, le congé doit être donné par courrier

recommandé ou par acte d’huissier. Encore faut-il savoir à qui celui-ci doit être adressé.

Locataires mariés

Un seul des époux ne peut pas, sans le consentement de l’autre, résilier le bail du logement familial (*article 215, § 2 du Code civil*). Autrement dit, le congé envoyé par un seul époux serait inopérant vis-à-vis de l’autre qui pourrait alors en demander l’annulation. Il est donc impératif que les deux époux donnent congé au moyen de deux courriers recommandés séparés ou d’un seul signé par les deux.

Locataires non mariés ayant conclu un contrat de cohabitation légale

En vertu de la loi du 23 novembre 1998, qui a inséré les articles 1475 à 1479 dans le Code civil, la même règle s’applique aux personnes ayant conclu un contrat de “cohabitation légale” (*cf* encadré page 49).

Autres locataires non mariés

Si les deux concubins signent le bail

Résiliation par un seul concubin :

Un seul concubin peut tout à fait donner congé et souhaiter quitter les lieux. Pour cela, il doit délivrer au bailleur un congé en bonne et due forme. Le concubin sortant conserve alors sa qualité de locataire jusqu’à l’échéance du préavis. L’autre concubin reste, quant à lui, locataire aux mêmes conditions. En effet, le congé donné par un seul concubin ne peut

Exemple

Et si le bailleur ne sait pas que le locataire est marié ou qu'il a conclu un contrat de cohabitation légale ?

Que se passe-t-il si le bailleur n'a pas été informé par le locataire du fait qu'il est marié au moment de la signature du bail, ou qu'il s'est marié en cours de location ? Le congé donné par lui seul peut-il tout de même être annulé à la demande de son conjoint ?

Selon l'article 215 § 2 du Code civil, *"chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage"*. L'annulation du congé donné par le locataire signataire du bail ne peut donc être demandée si le bailleur n'a pas été averti du mariage.

Toutefois, la loi ne dit pas comment le bailleur peut être informé. Les tribunaux apprécient au cas par cas si le bailleur avait connaissance de la situation ou non. Le conjoint lésé pourrait donc tenter d'établir que le bailleur était informé du mariage pour faire annuler le congé.

Néanmoins, vu l'incertitude qu'une telle situation peut créer, les locataires auront tout intérêt à veiller à avertir leur bailleur de leur situation familiale au moment de la signature du bail et de toute modification en cours de bail par courrier recommandé.

La même solution s'applique par analogie à la cohabitation légale (*article 1475 du Code civil*).

contraindre l'autre à quitter les lieux, sauf si une clause particulière insérée dans le contrat prévoit le contraire. Ainsi, si le contrat inclut une clause de solidarité entre les colocataires, le congé donné par un seul d'entre eux les engagera tous.

Cependant, le principe est qu'en cas de pluralité de preneurs, la dette est conjointe et donc divisible entre eux, ce qui signifie que le concubin restant, titulaire du bail, pourra occuper la totalité des lieux, tout en ne payant que la part du loyer qui lui

incombe. En général, pour éviter de telles situations, les baux prévoient toujours des clauses d’indivisibilité et de solidarité.

Bon à savoir : celui qui a donné congé ne peut jamais prétendre au remboursement de la moitié de la garantie locative qu’il a versée à l’entrée dans les lieux. En effet, celle-ci constitue une garantie globale pour le bailleur et en tant que telle, est indivisible.

Résiliation par les deux concubins :

Si les deux concubins souhaitent quitter les lieux, il est impératif que chacun donne congé car ils sont tous deux titulaires du bail. Ceci peut se faire au moyen d’un seul courrier signé conjointement ou de deux courriers distincts.

Si un seul concubin signe le bail

Il s’agit ici d’un couple de concubins dont l’un héberge l’autre, sans que ce dernier soit titulaire pour autant d’un droit quelconque sur le logement.

Résiliation par le locataire :

Celui qui est hébergé peut alors partir quand il le souhaite et sans préavis, mais sa situation est évidemment plus précaire. En effet, le signataire du bail peut, quant à lui, donner congé unilatéralement et ainsi contraindre l’autre à quitter les lieux.

2. La résiliation par le bailleur d’un bail de neuf ans

Le législateur a voulu protéger le locataire en lui assurant une certaine stabilité de logement, tout en laissant au bailleur certaines “portes de sortie” vu la durée du bail. Il a donc prévu des hypothèses limitées dans lesquelles le bailleur peut mettre

fin au bail avant son terme (*article 3, §§ 2 à 4 de la loi du 20 février 1991*).

Rappelons toutefois que cette possibilité de résiliation anticipée par le bailleur est exclue en cas de bail de courte durée, ainsi que, sauf convention contraire, en cas de bail à vie.

La loi précise en outre que les parties peuvent prévoir dans le contrat de limiter ou d'exclure une ou plusieurs de ces facultés de résiliation anticipée dans le chef du bailleur.

a) Durée du préavis

Dans tous les cas, le délai de préavis est de six mois.

Il faut être attentif au fait que, lorsqu'il peut être donné "à tout moment" (c'est-à-dire lorsqu'il est donné pour occupation personnelle ou pour des travaux à réaliser dans plusieurs appartements situés dans un même immeuble), le congé ne commence à courir que le 1er jour du mois qui suit celui de sa réception (*article 3, § 9 de la loi du 20 février 1991*).

b) Forme du préavis

Le congé sera adressé de préférence par courrier recommandé ou acte d'huissier, mais à qui ?

Locataires mariés

De son côté, le propriétaire-bailleur est tenu d'informer les deux époux de son intention de donner congé, et ainsi, de mettre fin au contrat de location. En effet, le congé adressé à un seul époux est inopposable à l'autre.

Mais attention, les règles de délivrance du congé sont strictes.

En effet, le congé doit normalement faire l'objet de deux courriers envoyés séparément en recommandé. Toutefois, la Cour de cassation, dans un arrêt rendu le 22 mars 1991, a admis la validité d'un congé notifié aux deux époux dans une lettre unique adressée par recommandé avec accusé de réception, dès lors que l'accusé de réception avait été signé par chacun des époux et qu'il apparaissait qu'ils en avaient tous deux eu connaissance.

Locataires non mariés ayant conclu un contrat de cohabitation légale

La même règle que pour les locataires mariés s'applique. Le congé doit donc être adressé aux deux cohabitants séparément.

Autres locataires non mariés

Si les deux concubins signent le bail

Si le contrat ne comporte pas de clause de solidarité, le bailleur doit délivrer un congé à chacun des copreneurs. En revanche, si une clause de solidarité est insérée dans le bail, le congé délivré par le bailleur à l'un des copreneurs vaut congé à l'égard des autres.

Si l'un des deux concubins signe le bail

Si le bailleur souhaite donner congé, il adresse son courrier au locataire en titre qui doit partir. L'occupant n'a alors en principe aucun droit au maintien dans les lieux (*cf*r encadré page 53).

c) Motifs de résiliation

La loi du 20 février 1991 limite strictement les cas et les conditions dans lesquels le bailleur peut résilier le bail avant

Exemple

Et si le locataire se marie ou conclut un contrat de cohabitation légale ?

Que se passe-t-il si le locataire se marie ou conclut un contrat de cohabitation légale en cours de bail et n'en informe pas le bailleur ? En clair, le congé engagé contre lui seul peut-il tout de même être considéré comme valable ?

Comme on l'a vu précédemment, en vertu de l'article 215 § 2 du Code civil (et de l'article 1475 du Code civil pour la cohabitation légale), tant que le bailleur ne sait pas qu'un mariage ou un contrat de cohabitation légale a été célébré, il peut parfaitement faire délivrer tous les actes nécessaires à la seule personne dont le nom figure sur le bail.

Néanmoins, la pratique doit inciter à la prudence, dès lors que la loi ne dit pas comment le bailleur peut être informé. Peut-il l'être par lettre recommandée ou par lettre simple ? Le simple paiement du loyer effectué sur un compte-chèque commun ne serait-il pas suffisant ? Les tribunaux répondent au cas par cas à toutes ces questions. Par conséquent, avant d'adresser le congé, il est plus que recommandé de s'informer sur la situation exacte de ses locataires. Les locataires veilleront quant à eux à avertir le bailleur de leur situation familiale par courrier recommandé pour se prémunir.

son terme. Elle prévoit également des sanctions sévères à l'encontre du bailleur qui ne respecterait pas le motif de résiliation annoncé, afin d'éviter tout risque de fraude.

Congé pour occupation personnelle

En vue d'occuper le bien personnellement ou de le faire occuper par l'un de ses proches, le bailleur a le droit de donner congé à tout moment (*article 3, § 2 de la loi du 20 février 1991*). Le congé doit être donné avec un préavis de six mois au moins (qui pour rappel ne prendra cours que le 1^{er} jour du mois qui suit : article 3, § 9).

Seules certaines personnes peuvent bénéficier de la reprise. Il s'agit d'une liste limitative :

- le bailleur lui-même et/ou son conjoint,
- les descendants du bailleur et ceux de son conjoint,
- les enfants adoptifs du bailleur et ceux de son conjoint,
- les ascendants du bailleur et ceux de son conjoint,
- les collatéraux du bailleur et ceux de son conjoint, mais seulement jusqu'au 3^{ème} degré (lorsque le congé est donné en vue d'une occupation par des collatéraux du 3^{ème} degré, le délai de préavis ne peut cependant expirer avant la fin du premier triennat de location).

Le congé doit nécessairement mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté. Le locataire peut demander au bailleur de lui fournir la preuve du lien de parenté. S'il n'y est pas donné suite dans un délai de deux mois après la demande, le locataire pourra demander en justice l'annulation du congé, à condition que sa demande soit introduite au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du délai de préavis, et ce de manière effective et continue pendant au moins deux ans. A défaut, et sauf circonstance exceptionnelle, le preneur aura droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Congé pour travaux

Le bailleur peut également résilier le bail en vue de faire exé-

cuter certains travaux dans l'immeuble (*article 3, § 4 de la loi du 20 février 1991*).

Cette résiliation ne peut en principe intervenir qu'à l'expiration du premier ou du deuxième triennat, et moyennant un congé donné six mois au moins avant cette échéance. Une exception est néanmoins prévue lorsque le bailleur doit faire des travaux dans plusieurs logements lui appartenant dans le même immeuble : il peut alors résilier les différents baux à tout moment moyennant préavis de six mois, pour autant que l'on ne se trouve pas dans la première année de location pour l'un d'eux. Seulement dans ce dernier cas, le congé ne sortira ses effets que le 1er jour du mois qui suit (*article 3, § 9*).

Pour que ce motif puisse être admis, les travaux concernés doivent répondre à une série de conditions. Ainsi, ils doivent :

- respecter la destination des lieux fixée par les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ;
- concerner le corps du logement occupé par le locataire ;
- être d'un coût supérieur à trois années de loyer si un seul logement est concerné ou, si plusieurs logements situés dans un même bâtiment et appartenant au même bailleur sont concernés, supérieur à deux ans de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit fournir les pièces justificatives utiles au locataire pour lui permettre d'apprécier le respect des conditions (permis d'urbanisme, contrat d'entreprise, devis détaillé, ou encore description avec estimation du coût).

Les travaux devront être commencés dans les six mois et terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis. A défaut de respect de ce délai ou des conditions précitées, et sauf circonstance exceptionnelle, le preneur aura droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Congé à l'expiration du premier et du deuxième triennat

A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut également mettre fin au bail sans motif mais moyennant paiement d'une indemnité (*article 3, § 4 de la loi du 20 février 1991*). Celle-ci est équivalente à neuf mois de loyer si le bail expire à la fin du premier triennat et à six mois de loyer s'il expire à la fin du deuxième triennat.

Pour les baux de plus de neuf ans, cette résiliation peut intervenir à l'expiration de chaque nouveau triennat après l'écoulement des neuf premières années, l'indemnité étant alors équivalente à trois mois de loyer.

Un préavis de six mois doit toujours être respecté.

3. La résiliation par l'acquéreur du bien loué

Qu'advient-il du bail en cas d'acquisition du bien loué par un tiers, suite par exemple à une vente, une donation, un héritage, etc. ?

Pour être opposable à l'acquéreur, le bail doit en principe avoir date certaine (c'est-à-dire être enregistré) au moment du transfert de propriété.

Ainsi, l'article 9 de la loi du 20 février 1991 prévoit que lorsque le bail a date certaine, l'acquéreur reprend, à la date de la pas-

sation de l'acte authentique, tous les droits et obligations du bailleur initial. L'acquéreur doit respecter le bail en cours et ne pourra le résilier de manière anticipée que dans les délais et aux conditions exposées ci-avant à propos de la résiliation par le bailleur. Toute clause contraire dans le bail est sans effet.

L'article 9 étend également cette solution au bail qui n'a pas date certaine pour autant que la location soit en cours depuis six mois au moins lors de l'aliénation. Toutefois, dans ce cas, l'acquéreur-bailleur dispose en outre d'un droit de résiliation anticipée du bail à l'époque de l'aliénation. Le congé doit être notifié au locataire dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique relatif au transfert de propriété du bien, et doit entrer dans l'une des trois hypothèses habituelles (occupation personnelle, travaux, congé moyennant indemnités) sauf bien entendu en ce qui concerne les conditions de délai. Le préavis est alors de trois mois.

Dans les autres cas, c'est-à-dire si le bail n'a pas date certaine et que les lieux ne sont pas occupés depuis six mois au moins, le bail n'est pas opposable à l'acquéreur, qui peut dès lors ne pas en tenir compte. Il est donc en droit de réclamer aussitôt le départ du locataire. Ce dernier aura toutefois un éventuel recours en dommages et intérêts contre le bailleur originaire. C'est pourquoi il est conseillé au locataire de veiller à faire enregistrer le bail.

4. La résolution pour non-paiement

Le non-paiement du loyer, des charges dûment justifiées ou de la garantie locative peut être sanctionné par la résolution du

contrat et donc conduire à l'expulsion du locataire. Toutefois, il faut relativiser. L'immense majorité, pour ne pas dire la quasi-totalité des locations se passent bien et même très bien. Simplement, le risque zéro n'existe pas. Pour limiter au maximum l'impayé, quelques règles élémentaires sont à connaître. Si, malgré tout, l'affaire est plus sérieuse, des moyens plus radicaux sont à la disposition du propriétaire.

a) Relancer le locataire

Le bailleur doit, dès le premier retard de paiement, adresser au locataire une lettre recommandée pour le mettre en demeure de le régler et, s'il le juge utile, de lui proposer un arrangement amiable. Ce n'est que dans le cas où aucune solution n'est trouvée qu'il doit entamer une procédure.

Il est toujours très efficace d'informer parallèlement la caution.

Bon à savoir : L'ensemble des frais que le bailleur engage pour recouvrer sa créance (lettres recommandées et frais d'huissier) ne sont récupérables sur le locataire défaillant que lorsqu'une décision de justice en convienne ainsi.

b) L'appel en conciliation

Si les premières démarches n'ont pas été satisfaisantes, un appel en conciliation devant le Juge de paix peut parfois être efficace et intéressant, puisque totalement gratuit. C'est en outre un préalable obligatoire pour pouvoir introduire une procédure judiciaire en matière de loyers et d'expulsion. Autant dès lors ne pas tarder à faire cette démarche.

Cet appel en conciliation peut être demandé par simple lettre

adressée au greffe de la Justice de paix compétente, reprenant l'identité et l'adresse complète des parties ainsi qu'une brève description de la situation. Des formulaires à compléter sont également mis à disposition par la plupart des Justices de paix. Une date pour l'audience de conciliation sera dès lors communiquée aux parties par le greffe. Lors de cette audience, le Juge de paix ne peut trancher le litige. Il n'a qu'un rôle de conciliateur pour tenter d'aider les parties à trouver un arrangement, par exemple d'échelonnement des arriérés ou de résiliation de commun accord du bail.

Si un accord est trouvé, le Juge de paix pourra l'acter dans un procès-verbal, qui revêt alors la même valeur qu'un jugement. Lorsque les parties ne peuvent trouver de terrain d'entente, un procès-verbal de non conciliation sera établi.

La présence à l'audience de conciliation n'est cependant pas obligatoire. Le locataire a donc le droit de ne pas s'y présenter, auquel cas il n'y aura évidemment pas de conciliation possible.

c) La procédure devant le Juge de paix

L'introduction d'une procédure judiciaire devant le Juge de paix reste la seule issue lorsque ni les tentatives amiables, ni la conciliation n'ont abouti. Comme nous l'avons précisé au paragraphe précédent, celle-ci doit être nécessairement précédée d'un appel en conciliation.

La procédure peut ensuite être introduite soit par requête, soit par citation (voyez à ce sujet notre chapitre relatif aux "*Sanctions et litiges*").

d) L'audience

Lors de l'audience, les parties avancent leurs arguments et le juge prend l'affaire en délibéré.

e) Le jugement d'expulsion

Le jugement est prononcé quelques semaines après l'audience.

Si le Juge de paix a fait droit à votre demande, il prononce la résolution du bail à une date déterminée. Après cette date, le locataire devient occupant sans titre ni droit. Autrement dit, il doit partir car il n'a plus de bail.

Ce jugement est aussi un titre exécutoire. Il reconnaît la créance du bailleur et l'autorise à la recouvrer au besoin par voie de saisie (saisie des rémunérations, des comptes bancaires, du mobilier, des véhicules, des capitaux mobiliers ...).

Enfin, le contrat n'existant plus, le juge va donc autoriser le propriétaire à demander, jusqu'au départ de l'occupant, non plus des loyers, mais des indemnités d'occupation. Leur montant est censé représenter au moins le loyer et les charges. Des dommages et intérêts pourront également être accordés au bailleur à sa demande en raison de la rupture anticipée du bail.

A noter : si le locataire est de bonne foi, le Juge de paix peut lui accorder des délais de paiement à sa demande. Ceux-ci peuvent être soumis, à la requête du bailleur, à une clause de déchéance en vertu de laquelle, en cas de non respect des délais accordés, la totalité de la somme sera exigible et le bail sera résolu de plein droit.

f) La signification du jugement

Le jugement doit être signifié. En effet, la loi impose que le locataire soit informé par huissier de la décision qui a été prise contre lui.

La signification constitue le point de départ du délai de recours contre ce jugement, qui est d'un mois. Passé ce délai, le jugement ne pourra donc plus être attaqué. Par contre, si un recours est introduit par le locataire, l'exécution du jugement devra être suspendue jusqu'à ce qu'une décision soit prise sur ce recours, sauf s'il est précisé dans le jugement qu'il est "exécutoire par provision". Cette mention autorise le bailleur à faire exécuter le jugement (récupération par saisie des sommes dues, demande d'expulsion, etc.) même si un recours est introduit. Il le fera toutefois à ses risques et périls, au cas où le jugement était réformé suite au recours.

g) Le commandement de quitter les lieux

Ce commandement est délivré par l'huissier, dans le même acte que la signification.

En principe, l'expulsion ne peut avoir lieu au plus tôt que dans un délai d'un mois à dater de celui-ci. Un délai plus court ou plus long peut toutefois avoir été prévu dans le jugement en fonction du cas d'espèce, ou convenu par les parties. Ce délai ne doit cependant pas être respecté si le bailleur prouve que les lieux ont déjà été abandonnés.

L'huissier doit aviser le locataire de la date à laquelle aura lieu l'expulsion après l'écoulement de ce délai.

h) L'expulsion

Si à la date annoncée par l'huissier pour l'expulsion, l'occupant n'est pas parti, l'huissier se présente sur les lieux et invite celui-ci à partir immédiatement en emportant ses affaires. En cas d'opposition, l'huissier peut, en vertu du jugement qui l'y autorise, faire appel aux forces de l'ordre pour, éventuellement après avoir fait ouvrir l'habitation, l'expulser et évacuer les biens qui s'y trouvent.

Sauf si le locataire fait le nécessaire pour les récupérer immédiatement, ces biens seront emportés et conservés pendant six mois par l'huissier, aux frais du locataire qui pourra venir les récupérer dans ce délai.

Il est à noter toutefois que ces biens peuvent également être saisis et vendus à la demande du propriétaire pour rembourser la dette.

5. Décès du preneur

Sauf en cas de "bail à vie", le décès du preneur n'a pas d'influence sur le bail, qui se poursuit dès lors malgré le décès. Le bail fera donc partie de la succession, au même titre que les autres biens du locataire défunt. Les héritiers, s'ils acceptent la succession, devront donc s'acquitter des loyers.

Toutefois, si aucun des héritiers n'occupe les lieux à titre de résidence principale, il n'est pas certain que la loi du 20 février 1991 relative aux baux ayant cette destination continue à s'appliquer. Les conditions dans lesquelles il pourrait être mis fin au bail seraient dans ce cas celles du droit commun, moins strictes.

VIII. LE PROROGATION D'UN CONTRAT EN COURS

Nous avons vu comment déterminer le terme du contrat en cours. Cette date est en effet capitale car c'est à ce moment qu'à défaut de congé s'opère la prorogation.

Cette prorogation s'opère nécessairement aux mêmes conditions que celles fixées initialement.

La révision du loyer peut toutefois être demandée dans certaines conditions. Nous nous permettons de vous renvoyer au passage que nous consacrons à cette question dans le chapitre relatif aux "*Conditions financières de la location*".

La prorogation s'opère en principe chaque fois pour une nouvelle période de trois ans. Toutefois, en cas de bail de courte durée (trois ans ou moins), la prorogation s'opérera pour la durée qui reste à courir pour atteindre neuf ans d'occupation, puisqu'il s'agit en réalité d'une conversion du bail de courte durée initial en un bail de neuf ans.

A l'expiration de ces neuf années, et à défaut de congé, la règle habituelle s'appliquera et le bail sera prorogé pour trois ans.

La prorogation pour circonstances exceptionnelles

Même lorsqu'un congé a effectivement été donné afin de mettre fin au bail, le bail peut, à titre exceptionnel, être prorogé (*article 11 de la loi du 20 février 1991*). Cette prorogation peut être demandée par le locataire qui justifie de circonstances exceptionnelles.

La demande doit impérativement être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Si les parties ne trouvent pas d'accord suite à cette demande, le Juge de paix peut être saisi de la question. Celui-ci peut accorder la prorogation, en tenant compte de l'intérêt des deux parties. Dans ce cas, il peut éventuellement accorder au bailleur qui le demanderait une augmentation du loyer ou une réduction de l'indemnité qu'il aurait normalement dû payer dans l'hypothèse où le bail a été résilié anticipativement à sa demande, à la fin d'un triennat.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation accordée peut être introduite. Si les parties ne s'accordent pas, le Juge de paix pourra l'autoriser dans les mêmes conditions.

IX. SANCTIONS ET LITIGES

Pendant la durée du bail, les rapports entre locataire et propriétaire peuvent parfois s'envenimer pour diverses raisons. Cela peut être une garantie locative non restituée par le propriétaire, des réparations qui lui incombent non effectuées ou inversement, un usage non paisible des lieux par le locataire. En cas de litige, il est toujours préférable d'arriver à un accord amiable plutôt que de se lancer dans une guerre procédurale. Néanmoins, nous avons vu que certaines démarches imposaient le recours à la lettre recommandée et que certains désaccords pouvaient conduire devant le Juge de paix.

1. Une solution amiable toujours préférable

Dès l'apparition d'un problème ou d'un litige, il est indispensable dans un premier temps de prendre contact avec la partie adverse afin de désamorcer le conflit. Ensuite, il ne faut pas hésiter à lui adresser une lettre simple expliquant clairement les raisons du problème. En matière de réparations par exemple, le locataire a tout intérêt à décrire avec précision les défauts constatés et leur localisation. Si aucune réponse n'a lieu ou si la partie adverse répond par la négative, il est alors judicieux de lui adresser une lettre recommandée dont le contenu est identique au précédent courrier, si ce n'est que l'en-tête de la lettre doit faire apparaître les termes "mise en demeure", préalable quasi obligé avant des poursuites plus officielles. En outre, il est important de fixer dans la lettre un

Exemple

Mais que faire en présence de travaux urgents ?

En matière de réparations incombant au propriétaire, le principe est le suivant : un locataire ne doit entreprendre des travaux en lieu et place du propriétaire qu'après :

- avoir obtenu de préférence un accord écrit du propriétaire qui définit les modalités d'exécution et de remboursement de ces travaux ;
- avoir obtenu l'autorisation du tribunal si une solution amiable n'a pas été trouvée, celui-ci fixant aussi les modalités de remboursement des travaux (le plus fréquemment par retenue sur les loyers futurs).

Mais que faire en présence de travaux urgents ? En principe, même en cas d'urgence, le locataire ne pourrait entreprendre d'initiative de réparations, même urgentes, s'il compte en réclamer le remboursement au bailleur. Cette règle peut cependant trouver exception en cas d'absolue nécessité. Tel est le cas par exemple, d'une canalisation qui se met à fuir un week-end nécessitant une intervention rapide, alors que le bailleur serait absent et inaccessible. Dans une telle hypothèse, si les travaux sont réalisés à un prix raisonnable justifié par des factures détaillées, il serait *a priori* difficile ensuite pour le bailleur de refuser leur remboursement. Toutefois, ce principe est à manier avec beaucoup de précautions, car il n'existe aucune définition légale de l'urgence, cette notion pouvant varier d'une location à l'autre. C'est ainsi qu'une installation de chauffage qui tombe en panne au mois de juillet n'a, *a priori*, aucun caractère d'urgence obligeant le locataire à réaliser les travaux de réparation sans le consentement du bailleur. Et ce, même si ce dernier est en vacances. C'est pourquoi, pour éviter toute difficulté d'interprétation sur la notion d'urgence, il est toujours préférable dans la mesure du possible de contacter le propriétaire avant toute réparation.

délai de réponse au-delà duquel le locataire ou le propriétaire indiquera qu'il se verra contraint de l'assigner devant les tribunaux pour le voir condamner à s'exécuter.

Exemple

Pensez à la procédure de conciliation !

Pour toutes difficultés relatives au bail, il est toujours possible d'appeler l'autre partie en conciliation devant le Juge de paix. Cette démarche est intéressante car elle est gratuite et car elle peut vous éviter les inconvénients d'une procédure judiciaire. La demande peut être introduite tant par le locataire que par le bailleur, par simple courrier adressé au greffe de la Justice de paix reprenant brièvement les éléments du problème. Le juge s'efforce de concilier les parties. S'il y parvient, l'accord sera acté dans un procès-verbal de conciliation qui a la même valeur qu'un jugement. A défaut d'accord, un procès-verbal de non conciliation est dressé, auquel cas il faudra envisager l'introduction de la procédure judiciaire.

N'oubliez pas : Pour les problèmes relatifs aux loyers (non paiement ou adaptation) et à une demande d'expulsion, il est **obligatoire** de recourir à la procédure de conciliation avant la procédure judiciaire.

Bon à savoir : Beaucoup de locataires, face à un litige, décident de bloquer le règlement du loyer. Si ce procédé, appelé "exception d'inexécution", n'est pas interdit en droit belge, il convient toutefois de n'y recourir qu'avec la plus grande prudence. A défaut, cela pourrait se retourner contre le locataire : le non paiement du loyer constitue un manquement grave aux obligations du locataire qui pourrait justifier la résolution du bail à ses torts. Une retenue sur le loyer ne peut avant tout être opérée qu'après une mise en demeure du bailleur, non suivie d'effet.

Il convient également de se réserver des preuves des manquements du bailleur (attestation d'un corps de métier, constat d'huissier, photos, etc.). En outre, la retenue doit être **proportionnée** aux troubles de jouissance subis suite à la défaillance du

bailleur. Il est également conseillé au locataire de consigner le solde impayé sur un compte bancaire, afin de démontrer sa bonne foi. Enfin, ce procédé ne peut constituer qu'une solution temporaire : si malgré la retenue, le bailleur ne s'exécute pas, il conviendra d'envisager l'introduction d'une procédure judiciaire.

2. La procédure judiciaire

En matière de location d'habitation, le tribunal compétent est le Juge de paix du lieu de situation du logement loué.

Il pourra être demandé au Juge de condamner l'autre partie à exécuter ses obligations, mais également de prononcer la résolution du bail aux torts de l'autre partie si la gravité des manquements de celle-ci le justifie. Le paiement de dommages et intérêts peut également être réclamé.

a) L'introduction de la procédure

La saisine simplifiée : la requête

Dans tous les cas, l'affaire peut être introduite par requête. Après avoir rédigé celle-ci sur papier libre ou sur le formulaire mis à votre disposition par la Justice de paix, vous la déposez au greffe de la Justice de paix. Vous serez ensuite convoqué ainsi que la partie adverse devant le tribunal. C'est donc simple et peu onéreux. Le délai pour obtenir la fixation de la première audience peut toutefois s'avérer plus long qu'en cas de saisine normale.

La saisine normale : la citation

Vous pouvez également introduire la procédure par une assignation, ou "citation" qui sera délivrée à la partie adverse par

huissier. Celle-ci peut être rédigée de préférence par avocat, mais ce n'est pas obligatoire. Cette méthode est plus rapide que la saisine simplifiée, mais est aussi plus onéreuse.

b) Le jugement

A l'audience, le juge donnera la parole aux deux parties ou à leurs représentants. Eventuellement, dans les affaires plus complexes, les parties pourront préférer échanger au préalable des "conclusions", écrits reprenant leur argumentation. Dans ce cas, l'affaire sera reportée à une audience ultérieure pour être plaidée.

Soyez à cet égard attentif au fait que toute pièce que vous entendez invoquer devant le juge doit avoir préalablement été communiquée à l'autre partie. Il est donc conseillé d'adresser avant l'audience à la partie adverse l'inventaire des pièces dont vous souhaitez vous prévaloir ainsi qu'une photocopie des pièces dont elle n'aurait pas connaissance.

Lorsque le juge estime être en possession de tous les éléments nécessaires, il met l'affaire en délibéré et rendra son jugement dans les semaines qui suivent.

Une fois rendu, vous devez en informer officiellement la partie adverse par le biais d'une signification par huissier.

Deux cas de figure peuvent se présenter :

- ou bien le juge a ordonné "l'exécution provisoire" et vous pouvez alors faire exécuter le jugement immédiatement après la signification en utilisant toutes les voies d'exécution possible. Rappelons toutefois que, sauf cas particulier, l'expulsion ne peut quant à elle jamais avoir lieu avant l'ex-

piration du délai fixé par le juge ou, à défaut, d'un délai d'un mois (voir notre chapitre relatif à la "*Résiliation du bail*", à propos de la "*Résolution pour non paiement du loyer*").

- ou bien le juge n'a rien précisé et vous devez alors attendre que le délai d'appel ou d'opposition (si l'adversaire n'était pas présent) fixé à un mois soit expiré.

X. DISPOSITIONS TRANSITOIRES APPLICABLES AUX BAUX EN COURS

Dispositions transitoires de la Loi du 20 février 1991

Pour les baux en cours à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991, les dispositions transitoires ont été prévues. Celles-ci étant extrêmement complexes et se présentent de plus en plus rarement dans la pratique, on y renvoie le lecteur en lui suggérant, en cas de difficulté, de consulter un juriste.

XI. ANNEXES : LEGISLATION

• **Code civil : Art. 215. (...)**

§ 2. Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire.

Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux.

(Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage.)

Toute contestation entre eux quant à l'exercice de ce droit est tranchée par le juge de paix.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent ni aux baux commerciaux, ni aux baux à ferme.

• **Code civil : droit commun du bail**

TITRE VIII. - DU CONTRAT DE LOUAGE.

CHAPITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES.

Art. 1708. Il y a deux sortes de contrats de louage :

Celui des choses,

Et celui d'ouvrage.

Art. 1709. Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

Art. 1710. Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Art. 1711. Ces deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières :

On appelle bail à loyer, le louage des maisons et celui des meubles;

Bail à ferme, celui des héritages ruraux;

Loyer, le louage du travail ou du service;

Bail à cheptel, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

Les devis, marchés ou prix faits, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait.

Ces trois dernières espèces ont des règles particulières.

Art. 1712. Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers.

CHAPITRE II. - DU LOUAGE DES CHOSES.

Art. 1713. On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles.

SECTION I. -DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX BAUX DES BIENS IMMEUBLES

Art. 1714. On peut louer ou par écrit, ou verbalement.

Art. 1715. Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoi qu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Art. 1716. (Abrogé)

Art. 1716bis. (Abrogé)

Art. 1717. Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Sans préjudice de l'article 11bis de la Section IIbis du présent chapitre, le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une Société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin.

Le preneur ne peut non plus céder son bail si le bien loué doit servir de résidence principale au cessionnaire.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

(Alinéas 4 et 5 abrogés)

Art. 1718. L'article 595, relatif aux baux consentis par l'usufruitier, est applicable aux baux des biens des mineurs.

Art. 1719. Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Art. 1720. Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 1721. Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art. 1722. Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Art. 1723. Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Art. 1724. Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgents et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se

font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Art. 1725. Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Art. 1726. Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

Art. 1727. Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Art. 1728. Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° D' user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

Art. 1728bis. § 1er. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément laissés à charge du locataire par le bail.

(Le nouvel indice est l'indice calculé et désigné à cet effet du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.)

(L'indice de base est l'indice des prix à la consommation du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.)

Pour les conventions conclues à partir du 1er février 1994, l'indice de base est toutefois l'indice calculé et nommé à cet effet du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

§ 2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci.

§ 3. (...)

Art. 1728ter. § 1. Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles.

Ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1er sont nulles.

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

Art. 1728quater. § 1. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des 5 ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2273.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1er sont nulles.

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

Art. 1729. Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Art. 1730. § 1. Chacune des parties peut exiger qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an ou au cours des quinze premiers jours d'occupation lorsque la durée du bail est inférieure à un an.

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 paragraphe 1er est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes 1er et 2 sont nulles.

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

Art. 1731. § 1. S'il n'a pas été fait 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.

Art. 1732. Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 1733. Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

Art. 1734. (Abrogé)

Art. 1735. Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Art. 1736. Sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois.

Art. 1737. Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 1738. Si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée.

Art. 1739. Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Art. 1740. Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant

du bail reconduit.

Art. 1741. Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Art. 1742. (Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme.)

Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

(Alinéas 2 à 7 abrogés)

Art. 1743. (Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme.)

Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.

Art. 1744. S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.

Art. 1745. S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, (suivant la loi ou la convention), est accordé entre le congé et la sortie.

Art. 1746. (Abrogé)

Art. 1747. L'indemnité se règlera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

Art. 1748. (Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme.)

L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le locataire en cas de vente, (...) est, en outre, tenu d'avertir le locataire (dans les délais prévus par la loi ou la convention.) (Alinéas 2 à 6 abrogés)

Art. 1749. Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

Art. 1750. Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucun dommages et intérêts.

Art. 1751. L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

Art. 1752. Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Art. 1752bis. (Abrogé)

Art. 1753. Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location

dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

Art. 1754. Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire :

Aux âtres, contre-coeurs, chambranles et tablettes des cheminées;

Au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre;

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés;

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;

Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

Art. 1755. Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Art. 1756. Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

Art. 1757. Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.

Art. 1758. Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an ;

Au mois, s'il a été fait à tant par mois ;

Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

(Alinéa 4 abrogé)

Art. 1758bis. (Abrogé)

Art. 1758ter. (Abrogé)

Art. 1759. (Abrogé)

Art. 1759bis. Lorsqu'un bail relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, le preneur 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.)

La prorogation ne peut être accordée que compte tenu de l'intérêt des deux parties et à la condition que le preneur justifie de circonstances exceptionnelles. Sauf

accord exprès des parties, le juge détermine la durée de la prorogation sans qu'elle puisse toutefois excéder un an. Dans ce cas, le juge peut, s'il l'estime équitable, accorder, à la demande du bailleur, une augmentation de loyer.

(la prorogation ne peut pas être demandée au nouveau propriétaire en cas d'aliénation du bien, ni aux ayants droits en cas de décès. Toutefois, s'il n'a pas été fixé de terme de bail, la prorogation peut être demandée au nouveau propriétaire lorsqu'un congé est donné plus de deux ans après l'aliénation du bien.)

Art. 1760. En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Art. 1761. (Abrogé)

Art. 1762. (Abrogé)

Art. 1762bis. La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

Dispositions du code civil en matière de prescription

Art. 2273. L'action des bailleurs pour le paiement du montant résultant de l'adaptation du loyer au coût de la vie se prescrit par un an.

L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit par un an à compter de l'envoi de la demande prévue à l'article

1728quater.

Art. 2277. Les arrérages de rentes perpétuelles et viagères;

Ceux des pensions alimentaires;

Les loyers des maisons, et le prix de ferme des biens ruraux;

Les intérêts des sommes prêtées, et généralement tout ce qui est payable par année, ou à des termes périodiques plus courts,

Se prescrivent par cinq ans.

• **20 FEVRIER 1991. - Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2. Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.**

Article 1. 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.)

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 au 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.

§ 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. 2. Etat du bien loué.

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 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.

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 peut accorder une diminution du loyer.)

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.)

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.

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.

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.)

§ 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.

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.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité 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.

(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.)

§ 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 contraires, 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.

§ 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.

§ 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. 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 morales qui y sont mentionnées. Les alinéas 3 à 7 du § 2 sont applicables à cette sous-location.

§ 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. 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.

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.).

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.)

§ 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.);

§ 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

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

Art. 8. 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. 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.

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. 10. Garantie.

Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés 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 bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'alinéa 2, 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 l'alinéa 2, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.)

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, 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 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. 11. Prorogation pour circonstances exceptionnelles.

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le pre-

neur 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. 12. Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives.

• **MODIFIE PAR**

LOI DU 24-12-2002

PUBLIE LE 31-12-2002

LOI DU 13-04-1997

PUBLIE LE 21-05-1997

Article 1. Pour l'application du présent arrêté on entend par :

- logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti, loué et affecté à la résidence principale du preneur;
- pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Art. 2. Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bains, 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 1/12ème de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtres situées 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 bains, 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 privées 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.

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, notamment l'article 2, modifié par la loi du 13 avril 1997;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 18 mars 1997;

Vu la décision du Conseil des Ministres du 21 mars 1997 au sujet de la demande d'avis dans un délai d'un mois;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 9 juin 1997, en application de l'article 84, alinéa 1er, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

Nous avons arrêté et arrêtons.

• **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 annexé 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 préjudiciable 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 1344 quinquies, 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 public 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.

NOTES



NOTES



NOTES



NOTES



NOTES



NOTES



Le but de ce concept, existant en France depuis 1978, est de permettre à tout particulier de mener à bien, sans payer de commission ni mandater d'intermédiaire, chaque transaction immobilière.

Ceci par le biais d'un journal (en vente le vendredi chez les marchands de journaux) qui reprend dans ses colonnes toutes les annonces immobilières (offres et demandes) des particuliers vers les particuliers.

Avec ceci de différent par rapport à d'autres journaux d'annonces que chaque annonce est lue et corrigée si nécessaire avant insertion dans le journal et sur le site internet (www.pap.be).

En effet, toutes nos annonces sont rédigées sans abréviations ni superlatifs, et ce dans un souci d'objectivité.

Par ailleurs, notre service clientèle (tél. **02 655 04 65**) se tient à la disposition de chaque particulier et l'aide ou le conseille dans la rédaction de son annonce afin que celle-ci soit la plus efficace possible et ce du lundi au vendredi de 9 h à 18 h et le samedi de 10 h à 13 h.

Nous mettons également à la disposition des particuliers nos guides juridiques (la location, la vente ...) qui les aideront au cours de chaque étape de leur transaction immobilière. Ces guides sont en vente via notre site internet ou par courrier au prix de 9,50 euros (frais d'envoi compris) ou en nos bureaux au prix de 8 euros.

En vente également tous les contrats immobiliers nécessaires à chaque transaction immobilière (compromis de vente, baux, états des lieux, baux pour location saisonnière ou garage) ainsi que toutes les lettres-type (lettre de congé, demande d'indexation, rappel de paiement pour loyers impayés, mise en demeure, annexes spéciales au compromis de vente ...) au prix de 1,50 euros pour les contrats (frais d'envoi inclus) ou 1,20 euros en nos bureaux et de 0,50 euros pour les lettres-type (frais d'envoi inclus) et 0,30 euros en nos bureaux.

Il est à noter que seules les annonces émanant de particuliers sont acceptées dans nos colonnes.

DANS LA MÊME COLLECTION

La location
La vente d'immeubles (bâtis ou non bâtis)

A VENIR

L'héritage
La succession
Les relations de voisinage
La copropriété, le syndic et les charges
Les locations saisonnières
Les locations meublées
Le viager

De Particulier à Particulier Belgique

Internet : www.pap.be
Email : info@pap.be

Avenue John Kennedy 37
B-1330 Rixensart

Tél. 02 655 04 65
Fax 02 655 04 60

Dépôt légal : janvier 2004



Reproduction, même partielle, interdite