

Un mauvais bail, ça peut faire mal.

Les baux d'habitation à Bruxelles.



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Avant- propos

De nombreux citoyens concluent des contrats de bail d'habitation, en tant que bailleur ou preneur¹. Ces contrats déterminent les droits et obligations de chacune des parties.

Jusqu'à la réforme apportée par l'ordonnance du 27 juillet 2017, les règles régissant les baux relevaient de l'Etat fédéral et étaient exclusivement prévues par le Code civil, la sixième réforme de l'Etat a régionalisé la matière du bail. Les Régions ont donc désormais la compétence d'arrêter notamment les règles relatives aux baux d'habitation.

Au sein de la Région de Bruxelles-Capitale, ces règles sont principalement contenues dans le Code bruxellois du logement (ci-après « le Code » ou « CBL »). Ces dispositions ont été adoptées par une ordonnance du 27 juillet 2017 (Moniteur Belge du 30/10/2017) et adaptées ensuite par d'autres ordonnances et arrêtés. On y retrouve notamment les principes fondamentaux relatifs à l'état du bien loué, la durée du bail, les possibilités de congé, la cession du bail, la sous-location, l'indexation ou encore la révision éventuelle du loyer. Depuis 2018, le Code contient aussi d'importantes innovations en matière de colocation, de bail étudiant et de bail glissant.

La conclusion d'un contrat de bail d'habitation peut susciter de nombreuses questions : quels sont les différents types de baux ? Quels sont les éléments qui peuvent ou doivent y figurer ? Quelle est leur durée ? Quelles sont les informations qu'un bailleur est en droit de solliciter d'un candidat preneur ? Comment se calcule le loyer ? Comment calculer les charges ? Comment procéder à des travaux en cours de bail ? Que faire en cas de litige ?

Cette brochure vise à répondre aux questions que vous vous posez, que vous soyez bailleur ou preneur.

¹ Le terme 'locataire' est plus communément admis dans le langage courant. Le terme synonyme "preneur" est le terme repris dans le Code bruxellois du Logement et sera utilisé tel quel dans cette brochure juridique.

Table des matières

Avant-propos

Table des matières

Remarque préliminaire

I. Que devez-vous savoir avant tout ?	12
1. Qu'est-ce qu'un contrat de bail ?	14
2. A quels baux s'applique le Code ?	14
a) A quels contrats ?	14
b) A partir de quand ?	14
3. Quelle est la différence entre une règle impérative et une règle supplétive ?	14
4. Sous quelle forme le contrat de bail doit-il être établi et quelles mentions doit-il contenir ?	14
a) Quelle est la différence entre un bail écrit et un bail verbal ?	14
b) Les baux doivent-ils être écrits ?	15
c) Le bail verbal est-il néanmoins valable ?	15
5. Quelle est la différence entre un bail enregistré et un bail qui ne l'est pas et qu'est-ce qu'un bail à « date certaine » ?	15
a) Qu'est-ce que l'enregistrement ?	15
b) Comment enregistrer ?	15
c) Qui doit faire enregistrer le bail, dans quels délais et quelles sont les sanctions en cas de retard ou de non enregistrement ?	15
d) Quel est le montant des droits d'enregistrement ?	16
e) Quelle valeur a un bail non enregistré ?	16
f) Qu'est-ce qu'un bail à « date certaine » et quel est l'intérêt d'une telle date ?	16
6. Quelle est la durée du bail ?	16
7. Lorsque le bail est affecté au logement d'un couple marié ou de cohabitants légaux, qui est le preneur ?	16
8. Quand le délai de préavis commence-t-il à courir ?	17
II. Quelles sont les règles générales applicables à tous les baux d'habitation ?	18
1. Qui peut conclure un contrat de bail ?	20
2. Quelles informations le bailleur peut-il demander au candidat preneur avant de conclure le contrat, sans le discriminer ?	20
a) À quel moment le bailleur peut-il requérir des informations de la part du candidat preneur sélectionné ?	20
b) Quels sont les informations et justificatifs qu'un bailleur peut solliciter ?	20
c) Quelle est la sanction si un contrat de bail ne respecte pas les principes d'égalité et de non-discrimination ?	21
3. Quelles informations obligatoires doivent être fournies par le bailleur ?	21

4. Dans quel état le bien doit-il être loué ?	21
5. Les parties doivent-elles établir un état des lieux et comment ?	21
a) L'état des lieux est-il obligatoire ?	21
b) Qui peut faire l'état des lieux ?	22
c) Que se passe-t-il si le bien loué est modifié après l'état des lieux ?	22
d) Que se passe-t-il à la fin du bail ?	22
6. Quelles sont les obligations du bailleur et du preneur en matière de réparation et d'entretien ?	22
7. Quels documents doivent obligatoirement être annexés au bail ?	23
8. Qui supporte le précompte immobilier ?	23
9. Quels sont les travaux que peut faire le bailleur en cours de bail ?	23
a) Quel est le principe de base ?	23
b) Quelles sont les règles particulières prévues par le Code ?	23
10. Dans quels cas le preneur peut-il procéder à des rénovations en cours de bail ?	24
a) Qu'est-ce qu'un bail de rénovation ?	24
b) Quelles mentions doivent figurer dans le bail de rénovation ?	24
c) A quels baux s'appliquent les règles relatives aux baux de rénovation ?	24
d) Qu'en est-il des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement ?	24
e) Quels services administratifs le bailleur doit-il informer ?	24
f) Quels sont les droits du bailleur à l'égard du preneur ?	24
11. Est-il possible de céder le bail ou de sous-louer le bien ?	25
a) Quelles sont les règles applicables à la cession du bail ?	25
b) Quelles sont les règles applicables à la sous-location ?	25
12. Que devient le bail en cas d'aliénation ?	25
a) Que se passe-t-il lorsque le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué ?	25
b) Que se passe-t-il lorsque le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué ?	26
13. Que devient le bail en cas de décès du preneur ?	26
14. Comment calculer le loyer et les charges au sens large ?	26
a) Le loyer peut-il être librement fixé ?	26
b) Qu'est-ce que l'indexation ?	27
(i) Quel est le principe de base ?	27
(ii) Comment se calcule l'indexation ?	27
(iii) Comment connaître les indices pour le calcul de l'indexation des loyers ?	27
(iv) Qu'en est-il de la prescription ?	27
(v) Nouvelles mesures depuis le 14/10/2022	27
c) Peut-on revoir le montant des charges ?	28
d) Comment le preneur peut-il récupérer les sommes payées en trop ?	28
e) Quelles sont les diverses possibilités de réduction du précompte immobilier ?	28
f) Que se passe-t-il en cas d'intervention d'un tiers dans le cadre de la location ?	28

III. Quel est le régime applicable aux baux de résidence principale ?	30
1. Quand se trouve-t-on en présence d'un bail de résidence principale ?	32
a) Quelles sont les conditions requises pour l'application du régime ?	32
b) Le bailleur peut-il s'opposer à l'affectation du bien à la résidence du preneur ?	32
c) Existe-t-il des exceptions à l'application du régime ?	33
d) Que se passe-t-il si le preneur loue un bien sans y installer sa résidence principale, puis décide plus tard, en cours de bail, d'affecter désormais les lieux à sa résidence principale ?	33
e) Que se passe-t-il si l'affectation à la résidence principale prend fin ?	33
2. Quelles sont les règles spécifiques à la sous-location en matière de résidence principale ?	33
a) Quels sont les principes ?	33
b) Y a-t-il des exceptions aux principes ?	33
3. Quelle est la durée du bail de résidence principale ?	34
a) La durée de principe est de neuf ans	34
b) Comment le bailleur peut-il mettre fin au bail avant son échéance ?	34
(i) L'occupation personnelle	34
(ii) Des travaux importants	35
(iii) Sans motif, moyennant versement d'une indemnité	36
c) Comment le preneur peut-il mettre fin au bail ?	36
d) Un bail peut être conclu pour une courte durée	36
(i) Les règles de base du Code	36
(ii) Le bail d'une durée de moins de six mois ne peut être résilié anticipativement	36
(iii) Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois peut être résilié dans certaines conditions	36
(iv) En cas d'absence de congé avant la fin du bail, celui-ci se poursuit	37
e) Bail de longue durée	37
f) Le bail à vie est autorisé	37
g) Synthèse des facultés de résiliation anticipée	37
4. Le décès du bailleur ou du preneur entraîne-t-il la fin du bail ?	38
5. Que se passe-t-il en cas de vente du bien loué ?	38
6. Peut-on prévoir une clause de résolution sans intervention du juge en cas de faute d'une partie ?	39
7. Le preneur peut-il demander une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles ?	39
a) Quel est le principe de base ?	39
b) Dans quelles conditions le preneur peut-il demander une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles ?	39
c) Combien de prorogations le preneur peut-il solliciter ?	39
8. Dans quel cas le loyer est-il plafonné ?	39
a) Le principe	39
b) Que se passe-t-il en cas d'augmentation illégale ?	40
c) Comment le preneur peut-il vérifier si son loyer est trop élevé ?	40

9. Comment réviser le loyer ?	40
a) Quelles sont les conditions de forme ?	40
b) Quelles sont les conditions de fond ?	40
10. Quelles sont les garanties que peut demander le bailleur ?	41
a) Le compte individualisé	41
b) La garantie bancaire permettant au preneur de constituer progressivement la garantie	41
c) La garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre le CPAS et une institution financière	41
d) Que se passe-t-il en fin de bail ?	41
e) Quelles sont les aides publiques à la constitution des garanties locatives ?	41
IV. Qu'est-ce qu'un bail étudiant ?	44
1. Qu'entend-on par « bail étudiant » ?	46
2. Quelles sont les conditions pour conclure un bail étudiant ?	46
3. Comment prouver sa qualité d'étudiant ?	46
4. Qui peut conclure un bail étudiant ?	46
5. Quelles sont les règles applicables au bail étudiant ?	46
6. Qu'est-ce que le label « logement étudiant de qualité » ?	47
a) Pourquoi un label étudiant ?	47
b) Qui peut introduire une demande pour l'obtention du label ?	47
c) Quelles sont les conditions que doit remplir un logement étudiant pour pouvoir bénéficier du label ?	47
d) Combien de temps un label est-il valable ?	47
e) Où trouver les informations relatives au label ?	47
f) Comment vérifier si un logement s'est vu octroyé le label ?	48
7. Quelle est la durée d'un bail étudiant ?	48
a) Quel est le principe ?	48
b) Comment renouveler un bail étudiant ?	48
8. Comment met-on fin au bail étudiant ?	48
a) Comment le bailleur peut-il mettre fin au bail ?	48
b) Comment l'étudiant peut-il mettre fin au bail ?	48
c) Que se passe-t-il si l'étudiant souhaite résilier le bail avant son entrée dans les lieux ?	48
V. Comment faire une colocation ?	50
1. Qu'entend-on par « colocation » ?	52
2. Comment formaliser les aspects de la vie en communauté ?	
Le pacte de colocation	52
a) Pourquoi conclure un pacte de colocation ?	52
b) Quelles sont les conséquences de la conclusion d'un pacte de colocation ?	52
c) Que doit prévoir le pacte de colocation ?	52
d) Faut-il modifier le pacte de colocation en cas de départ d'un copreneur ?	52
3. Quelles sont les règles applicables à la colocation ?	53
a) Quelles sont les règles générales ?	53
b) Quelles sont les règles spécifiques ?	53
c) Comment le régime de la colocation se combine-t-il avec le bail étudiant ?	53

4. Les copreneurs sont-ils solidaires les uns des autres ?	53
a) Quelles sont les conséquences de la solidarité des copreneurs ?	53
b) La solidarité s'applique-t-elle pour les obligations qui résultent du pacte de colocation ?	53
5. Comment mettre fin ou sortir de la colocation ?	54
a) Que se passe-t-il lorsque tous les copreneurs souhaitent sortir de la colocation ?	54
b) Comment un ou plusieurs copreneurs peuvent-ils sortir de la colocation ?	54
c) Comment le copreneur sortant peut-il être libéré de ses obligations ?	54
d) Qu'entend-on par « recherche active et suffisante » dans ce cadre-ci ?	54
e) Comment le bailleur peut-il mettre fin à la colocation ?	54
VI. Qu'est-ce qu'un bail glissant ?	56
1. A qui s'applique-t-il et comment fonctionne-t-il ?	58
a) Qui sont les parties prenantes d'un bail glissant ?	58
b) Comment fonctionne le bail glissant ?	58
2. Quelles sont les mentions qui doivent figurer obligatoirement dans le bail glissant ?	58
3. Quelle est la durée du bail de résidence conclu entre le bailleur et la personne responsable de l'accompagnement social ?	58
4. Quelles sont les modalités relatives à l'accompagnement social ?	59
VII. Quelles sont les possibilités de résolution des conflits ?	60
1. Quels sont les modes alternatifs de résolution des conflits ?	62
a) La médiation	62
b) La conciliation	62
c) Dans quels cas peut-on recourir à l'arbitrage ?	62
2. Comment se déroule la procédure judiciaire ?	63
3. Qu'est-ce que l'Aide juridique et l'Assistance judiciaire et comment les obtenir ?	64

Remarque préliminaire

La présente brochure concerne exclusivement les nouvelles règles du Code relatives aux baux d'habitation. Ainsi, elle ne traite pas, par exemple, des normes régionales relatives à l'environnement, à l'aménagement du territoire et au logement qui pourraient, éventuellement, être d'application.

En plus des dispositions du Code, il faut aussi tenir compte de :

- CERTAINES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU CODE CIVIL, qui demeurent applicables aux baux d'habitation ; elles sont signalées dans la brochure ;
- CERTAINES MODALITÉS DU CONTRAT qui peuvent être définies par les parties pour autant qu'elles respectent les dispositions impératives de la loi (sur cette notion, VOIR CI-APRÈS POINT 1, 3.).

Pour un premier avis juridique ou pour bénéficier des conseils d'un avocat en cas de question sur les baux d'habitation, vous pouvez contacter :

- La COMMISSION D'AIDE JURIDIQUE de Bruxelles pour l'aide juridique de 1^{ère} ligne (dont les coordonnées sont disponibles sur le site www.aidejuridiquebruxelles.be) ;
- Le BUREAU D'AIDE JURIDIQUE de Bruxelles pour l'aide juridique de 2^{ème} ligne (dont les coordonnées sont disponibles sur le même site).

Pour plus de détails relatifs à certains sujets abordés dans cette brochure, consultez nos sites web logement.brussels et loyers.brussels. Vous pourrez y télécharger les documents-types relatifs au bail d'habitation (modèles, annexe, répartitions des travaux entre bailleur et preneur...).

**Que
devez-vous
savoir avant
tout ?**

I. Que devez-vous savoir avant tout ?

1.

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

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

Tout preneur dispose donc nécessairement d'un bail, même si parfois il l'ignore : il peut en effet y avoir des baux verbaux (VOIR CI-APRÈS I.4.C) et des baux qui ne précisent pas leur durée (VOIR CI-APRÈS I.6.).

2.

A quels baux s'applique le Code ?

a) A quels contrats ?

CBL, ART. 2, §1^{ER}

Les dispositions du Code relatives au bail d'habitation s'appliquent à tous les contrats concernant un logement, y compris les résidences secondaires, mais à l'exception des hébergements touristiques, notamment Airbnb, qui sont réglés par une autre législation (ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014, Moniteur belge 17 juin 2014, p. 45695).

b) A partir de quand ?

Les nouvelles dispositions du Code relatives aux baux d'habitation sont entrées pour la plupart en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Elles s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés après le 1^{er} janvier 2018 pour ce qui est des dispositions « anti-discrimination » (VOIR CI-APRÈS II, 2.).

Les autres règles s'appliquent immédiatement aux baux en cours.

Il y a toutefois certaines exceptions à ce principe, notamment pour :

- les informations que le bailleur doit fournir avant ou au moment de la conclusion du contrat ;
- les mentions et la forme du bail, sauf en cas de bail verbal ;
- les règles de dissolution d'un bail portant sur un logement frappé d'une interdiction à la location.

Ces dernières règles ne s'appliquent qu'aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} janvier 2018.

Les règles particulières d'entrée en vigueur seront signalées au fur et à mesure dans la brochure.

3.

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

CBL, ART. 216

- Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat. Une telle règle s'applique donc même si le contrat contient une clause contraire. Dans ce cas, la clause contractuelle est nulle ou réputée non écrite (autrement dit inexistante).

Les dispositions du Code relatives aux baux d'habitation sont impératives, sauf dans les cas où elles précisent qu'elles ne le sont pas.

- Une règle supplétive est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat. Elle s'applique si le bail est verbal ou si le bail écrit ne prévoit rien ou ne prévoit pas le contraire. Les dispositions générales du Code civil sont supplétives, sauf si elles précisent elles-mêmes qu'elles sont impératives (par exemple en matière d'indexation) ou si naturellement elles visent à accorder une protection obligatoire à l'une et/ou l'autre des parties.

4.

Sous quelle forme le contrat de bail doit-il être établi et quelles mentions doit-il contenir ?

a) Quelle est la différence entre un bail écrit et un bail verbal ?

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

PAR EXEMPLE : *M. A loue à M. B un appartement dans un*

immeuble à appartements multiples. Il lui paye depuis un an un loyer de 700 euros par mois, mais aucun écrit n'a été établi.

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

b) Les baux doivent-ils être écrits ?

CBL, ART. 218, §1^{ER}

Les baux d'habitation doivent en principe être établis dans un écrit signé par les deux parties. Celui-ci doit contenir les mentions suivantes :

- l'identité complète des parties ;
- la date de début du bail ;
- la désignation de tous les locaux et parties d'immeubles loués ;
- le montant du loyer (hors charges privatives et communes) ;
- le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé (tel que repris sur le site web loyers.brussels) ;
- la liste et le montant des charges privatives et/ou communes, ainsi que leur base de calcul, à savoir des frais réels (avec une éventuelle provision) ou des frais forfaitaires (présupposés couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi qu'éventuellement, le nombre de quotités dans la copropriété s'il y en a une ;
- l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

En outre, il faut que le contrat soit rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties et que chaque exemplaire mentionne le nombre d'originaux qui ont été rédigés et signés. Un exemplaire original sera remis à chaque partie.

S'il n'y a que deux parties au contrat (un preneur et un bailleur), ce qui est le cas le plus fréquent, il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties. Mais en pratique, il faudra trois exemplaires, l'un étant destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement. (VOIR CI-APRÈS I.5)

Le Gouvernement établit un modèle de bail. Les parties sont invitées à utiliser ce modèle par facilité. Ceci n'est toutefois pas obligatoire pour autant que le Code et les autres réglementations applicables soient respectés.

c) Le bail verbal est-il néanmoins valable ?

CBL, ART. 218, §2

- Un bail verbal est valable. Toutefois, si son exécution n'a pas commencé, la preuve du contrat sera très difficile à établir.
- Bien que le bail verbal soit valable, tant le preneur que le bailleur peuvent exiger l'établissement d'un écrit par

une mise en demeure signifiée à l'autre partie par lettre recommandée ou par exploit d'huissier. A défaut d'exécution dans les huit jours, la partie en défaut pourra, éventuellement être contrainte devant le juge de dresser, de compléter ou de signer un contrat écrit et, si nécessaire, il peut même être demandé que le jugement ait valeur de bail écrit.

CBL, ART. 218, §3

- Les baux verbaux conclus avant le 1^{er} janvier 2018 restent également valables, mais pour ces contrats également, tant le preneur que le bailleur peuvent exiger un écrit en effectuant les démarches précitées.

5.

Quelle est la différence entre un bail enregistré et un bail qui ne l'est pas et qu'est-ce qu'un bail à « date certaine » ?

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

CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT, ART. 19, 3°

L'enregistrement du contrat de bail écrit et de ses annexes est une formalité obligatoire qui est imposée par des dispositions de droit fiscal. Ces mêmes dispositions imposent également l'enregistrement des avenants au bail, c'est-à-dire des modifications qui y sont apportées. L'article 1730, §1^{er} du Code civil impose en outre d'enregistrer l'état des lieux (VOIR CI-APRÈS, II.5).

b) Comment enregistrer ?

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

c) Qui doit faire enregistrer le bail, dans quels délais et quelles sont les sanctions en cas de retard ou de non enregistrement ?

CBL, ART. 227

L'obligation d'enregistrement des baux repose entièrement sur le bailleur. Celui-ci est tenu de remplir cette obligation dans les deux mois de la conclusion du contrat.

Pour les baux de résidence principale, les baux de courte durée et les baux étudiant, si le bail n'a pas été enregistré dans le délai légal de deux mois, le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité tant que le bail n'est pas enregistré par le bailleur.

Le preneur doit toutefois avoir préalablement adressé par recommandé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail qui doit être restée sans suite pendant un mois.

Dans la mesure où l'enregistrement du bail est une formalité qui protège les droits du preneur vis-à-vis des tiers, il est toutefois de son intérêt de faire enregistrer le bail, même si le bailleur manque à son obligation.

d) Quel est le montant des droits d'enregistrement ?

L'enregistrement est gratuit pour les contrats de bail, les sous-locations ou les cessions de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles qui sont affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule. A défaut d'enregistrement dans les deux mois de la conclusion du contrat, une amende est due, mais elle est à charge du bailleur.

e) Quelle valeur a un bail non enregistré ?

Un bail non enregistré a, entre le preneur et le bailleur, exactement la même valeur, les mêmes effets, qu'un bail enregistré.

Vis-à-vis des tiers, cependant, l'enregistrement est important parce qu'il donne au bail une date certaine (VOIR AUSSI POINT F), qui le rend opposable aux tiers, notamment à l'acquéreur de l'immeuble loué (VOIR À CET ÉGARD CI-APRÈS II.12).

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

f) Qu'est-ce qu'un bail à « date certaine » et quel est l'intérêt d'une telle date ?

CODE CIVIL, ART. 8.22

Un bail authentique, notamment celui établi par un notaire, a toujours date certaine.

Un bail écrit, rédigé sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) acquiert date certaine :

- à partir du jour de son enregistrement (VOIR CI-AVANT I.5) ;
- à partir du jour du décès de l'une des parties qui l'a signé ;
- à partir du jour où son existence est constatée dans un acte authentique.

La date certaine est essentiellement importante pour préserver les droits du preneur, en cas d'aliénation du bien loué (VOIR CI-APRÈS II.12).

6.

Quelle est la durée du bail ?

Le bail de droit commun est conclu pour une durée librement convenue entre les parties. Concernant les autres types de baux, le Code fixe impérativement la durée des contrats :

- les baux de résidence principale (VOIR CI-APRÈS III)
- les baux étudiant (VOIR CI-APRÈS IV)
- les baux glissant (VOIR CI-APRÈS VI)

Dans ces trois cas, le Code fixe impérativement la durée du contrat.

7.

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

CODE CIVIL, ART. 215, § 2

- Le contrat de bail portant sur le logement principal d'un couple marié est toujours censé avoir été conclu par les deux époux, même si le contrat a été conclu par un seul des conjoints, et même s'il a été conclu avant le mariage. Le bail « appartient » donc toujours aux deux époux.
- Cela signifie :
 - que le bailleur doit envoyer obligatoirement tous les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail en deux exemplaires, séparément, à chacun des époux (en pratique, une lettre devra être adressée à chacun des époux, dans deux enveloppes séparées) ;
 - que les congés, notifications et exploits doivent également être adressés par les deux conjoints preneurs, séparément, au bailleur.

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

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

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

- Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent également aux cohabitants légaux. (LOI DU 23 NOVEMBRE 1988 RELATIVE A LA COHABITATION LÉGALE)

8.

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

CBL, ART. 231

- En cas de congé qui peut être donné à n'importe quel moment, le délai de préavis commence à courir le premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel le congé a été donné.
- Pour les préavis qui ne peuvent être donnés qu'à des moments précis définis dans le Code, le préavis prend cours lors de sa réception.

Quelles sont
les règles
générales
applicables à
tous les baux
d'habitation ?

II. Quelles sont les règles générales applicables à tous les baux d'habitation ?

1.

Qui peut conclure un contrat de bail ?

CODE CIVIL, ART. 1123 ET 1124

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

Les personnes qui font l'objet d'une mesure de protection judiciaire (médiation de dettes, administration de biens et de personnes, tutelle) ne peuvent cependant conclure un bail elles-mêmes. C'est leur représentant légal qui doit le faire.

2.

Quelles informations le bailleur peut-il demander au candidat preneur avant de conclure le contrat, sans le discriminer ?

a) À quel moment le bailleur peut-il requérir des informations de la part du candidat preneur sélectionné ?

CBL, ART. 200 BIS

La collecte d'informations par le bailleur s'effectue avant la conclusion du bail auprès du candidat preneur sélectionné. Ces informations sont exclusivement destinées à être utilisées par le bailleur pour lui permettre de décider avec qui il va conclure le contrat, sans qu'il puisse les utiliser dans d'autres buts.

PAR EXEMPLE : *Si le bailleur est aussi l'employeur du preneur, il ne peut pas s'en servir dans le cadre du contrat de travail.*

Le Code du logement a fixé des règles pour éviter que la sélection du preneur se fasse de manière discriminante. Le but principal est que le bailleur puisse objectivement vérifier qu'il n'y ait pas de difficultés à choisir ce candidat.

b) Quels sont les informations et justificatifs qu'un bailleur peut solliciter ?

CBL, ART. 200 TER

Une fois le candidat preneur sélectionné, le bailleur peut, en vue de rédiger le contrat, solliciter les informations générales suivantes auprès du candidat :

- les noms et prénoms du candidat preneur ;
- un moyen de communication avec le candidat preneur. Il peut s'agir d'un numéro de téléphone, d'une adresse mail, d'une adresse postale ou d'un numéro de télécopie, par exemple ;
- tout type de document permettant de confirmer l'identité du candidat preneur et de sa capacité juridique (voir CI-AVANT II.1) à signer le bail ;
- tout type de document permettant d'évaluer le nombre de personnes qui composent le ménage. Cette information permet d'identifier le nombre d'occupants du logement pour examiner si celui-ci est adapté à cette occupation, mais aussi d'évaluer éventuellement le montant des provisions pour des frais et charges dus par le preneur, lesquels peuvent varier en fonction du nombre d'occupants ;
- le montant ou l'estimation des ressources financières dont dispose le candidat preneur. Il s'agit d'un indice permettant au bailleur de déterminer si le candidat est en mesure d'assumer l'ensemble de ses obligations telles que, par exemple, le paiement des loyers, le coût des travaux que le preneur s'engage à prendre en charge en cas de bail de rénovation, sa part dans les charges communes, les primes d'assurances, le coût des réparations locatives ou les frais de remise en état du bien loué qui incomberaient au preneur. Il s'agit des seuls buts pour lesquels cette information peut être recueillie.

CBL, ART. 200 TER, §3

- en outre, ni l'origine ni la nature du montant des ressources dont dispose le candidat preneur ne peuvent être prises en considération par le bailleur, afin d'éviter toute discrimination liée au statut du preneur (social, professionnel ou autre).

Le montant des ressources du candidat preneur peut, par exemple, être vérifié par la production de documents attestant de ses revenus, tels que, notamment, une fiche de salaire ou de traitement, des extraits de compte bancaire, des allocations de chômage, des allocations de mutuelle, des allocations pour personnes handicapées. L'identité du débiteur des revenus ne peut en principe pas être sollicitée par le bailleur. A cette fin, l'identité du débiteur peut, par exemple, être noircie sur des extraits de compte. Cependant, et pour autant qu'il ait des raisons légitimes de douter de l'exactitude des documents communiqués, le bailleur peut solliciter l'identité du débiteur de revenus, s'il motive sa demande par des éléments objectifs et raisonnables.

Le bailleur n'est pas autorisé à solliciter d'autres informations que celles qui sont énumérées, sauf si un arrêté du Gouvernement le prévoit.

c) Quelle est la sanction si un contrat de bail ne respecte pas les principes d'égalité et de non-discrimination ?

CBL., ART. 204, §6

Si un contrat de bail, de cession, de sous-location ou un pacte de colocation contient une clause qui ne respecte pas les principes d'égalité et de non-discrimination dans le cadre de l'accès au logement des personnes, cette clause est réputée « non écrite », c'est-à-dire qu'elle est censée ne pas exister dans le contrat.

CBL., ART. 214 BIS À OCTIES

Des tests de discrimination peuvent être réalisés par le Service d'inspection régionale du Service public régional de Bruxelles et donner lieu à des amendes administratives.

3.

Quelles informations obligatoires doivent être fournies par le bailleur ?

CBL, ART. 217

Le bailleur doit communiquer au preneur, au plus tard à la conclusion du bail, les informations suivantes :

- la description du logement en ce compris son adresse exacte ;
- le montant du loyer (hors charges privatives et communes) ;
- l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité ;
- la liste et le montant des charges privatives et/ou communes, ainsi que leur base de calcul, à savoir des frais réels (avec une éventuelle provision) ou des frais forfaitaires (présumés couvrir le montant des charges). Leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans la copropriété doivent aussi être précisés ;
- le certificat de performance énergétique (PEB) ;
- le mode de gestion de l'immeuble (présence ou non d'un syndic).

En cas de manquement fautif causant un préjudice au preneur, ce dernier peut, selon la gravité du manquement, demander la résolution du bail, éventuellement assortie de dommages et intérêts, ou une indemnité.

4.

Dans quel état le bien doit-il être loué ?

CBL, ART. 219

Le bailleur doit remettre au preneur un bien qui :

- peut servir à l'usage prévu,
- respecte les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par le Code et ses arrêtés d'exécution.

Si cette dernière condition n'est pas remplie, le preneur a le choix – sauf s'il est responsable de la non-conformité – soit de demander la résolution du bail avec des dommages et intérêts éventuels, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour répondre aux exigences en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Dans l'attente de l'exécution des travaux destinés à y remédier, le juge peut accorder une diminution du loyer. En cas de résolution du contrat en raison de la faute du bailleur, le juge peut notamment accorder une indemnité pour les frais de relogement, comme par exemple les frais de déménagement.

Si le Service d'inspection régionale du logement décide ou a décidé que le bien est interdit à la location, ce bien ne peut faire l'objet d'un bail d'habitation, sauf pour certains baux de rénovation (VOIR CI-APRÈS II.10). Le Code prévoit des sanctions si un bien interdit à la location fait néanmoins l'objet d'un bail.

5.

Les parties doivent-elles établir un état des lieux et comment ?

a) L'état des lieux est-il obligatoire ?

CBL, ART. 220

Le preneur et le bailleur sont tenus de rédiger contradictoirement (donc en présence des deux parties), un état des lieux détaillé. Celui-ci doit obligatoirement être dressé soit au cours de la période où les locaux sont encore inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

Si aucune suite n'est donnée à la demande du preneur ou du bailleur de dresser cet état, l'autre partie peut demander au juge de paix de désigner un expert pour y procéder. Au-delà du premier mois d'occupation, les parties ne peuvent plus être contraintes de remplir cette formalité puisque les lieux sont déjà occupés.

b) Qui peut faire l'état des lieux ?

Le preneur et le bailleur peuvent établir l'état des lieux eux-mêmes. Les parties peuvent aussi utiliser un modèle établi par le Gouvernement. Ce modèle n'est pas obligatoire. Il ne remplace donc pas la compétence et l'expérience pratique d'un expert.

Il est également possible de se mettre d'accord pour désigner un tiers spécialisé (géomètre-expert immobilier, architecte...) pour établir cet état des lieux. Les honoraires de l'expert seront partagés entre les parties.

Chacune des parties peut se faire accompagner d'un expert de son choix, qu'elle est alors seule à payer.

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

- qu'il soit dressé contradictoirement, c'est-à-dire en présence du preneur et du bailleur, ou de leurs représentants ;
- qu'il soit daté et signé par le preneur et le bailleur ou par leurs représentants (un état des lieux dressé par une des parties ou par un expert désigné par une seule des parties peut toujours être contesté par l'autre partie) ;
- qu'il soit détaillé, c'est-à-dire précis. Une clause de style qui dirait : « l'immeuble est en bon état d'entretien et bien connu des parties » n'est pas considérée comme un état des lieux. Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des index de consommation, l'indication des numéros de compteurs, ainsi que les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

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

CODE CIVIL, 1730, §2

Si un état des lieux d'entrée a été dressé et qu'en cours de bail, des modifications importantes ont été apportées au bien loué, chaque partie peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé.

Tout comme l'état des lieux, cet avenant peut être établi par les parties de commun accord ou, en cas de désaccord, par un expert désigné par le juge.

d) Que se passe-t-il à la fin du bail ?

S'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée détaillé, le preneur est présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail.

Autrement dit, le preneur n'est pas responsable des dégâts éventuels, à moins que le bailleur ne parvienne à prouver que ces dégâts ont été occasionnés par le preneur ou par un membre de sa famille ou par le sous-preneur. Dans ce cas, le preneur devra payer les réparations.

S'il y a eu un état des lieux d'entrée détaillé, le preneur doit rendre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu.

Autrement dit, si des dégâts n'ont pas été mentionnés dans la description, le preneur devra les réparer sauf si ces dégâts ont été causés par la vétusté (le vieillissement normal du bien), la force majeure (un événement non fautif dans le chef du preneur, imprévisible et insurmontable) ou encore par l'usage normal du bien loué.

6.

Quelles sont les obligations du bailleur et du preneur en matière de réparation et d'entretien ?

CBL, ART. 223

Le preneur doit effectuer les réparations locatives et les travaux de menu entretien pendant la durée du bail. Seules les réparations locatives occasionnées par la vétusté ou un cas de force majeure ne seront pas à sa charge.

Par exemple, sont à charge du preneur :

- l'entretien et le contrôle périodique de la chaudière ;
- le ramonage de la cheminée ;
- le détartrage des robinets ainsi que le nettoyage des joints et des filtres ;
- le remplacement des ampoules et des piles des équipements mis à disposition ;
- le cirage ou l'huilage du parquet ;
- la tonte et l'entretien du jardin ;
- ...

De son côté, le bailleur doit effectuer toutes les autres réparations nécessaires à une utilisation normale des lieux loués. Le preneur reste cependant responsable des réparations découlant d'un comportement fautif de sa part dans les lieux loués.

Par exemple, sont à charge du bailleur :

- le remplacement de la chaudière défectueuse ;
- la réparation de la robinetterie usée ;
- la réparation de la toiture ;
- le curage des citernes ;
- la résolution de tout problème lié à la vétusté des lieux loués ;
- la réparation des bris de tuyaux d'évacuation ;
- ...

Une liste non limitative des principales obligations de réparation et d'entretien a été établie par le Gouvernement. Les parties ne peuvent pas déroger à cette répartition.

7.

Quels documents doivent obligatoirement être annexés au bail ?

CBL, ART. 218, §5

Le Gouvernement établit une annexe à joindre au bail qui contient une explication destinée à informer le preneur et le bailleur sur un certain nombre d'aspects importants du Code en matière de baux.

8.

Qui supporte le précompte immobilier ?

CBL, ART. 226 ET 227

- Pour les baux de résidence principale, les baux étudiant et les baux glissant, le précompte immobilier est obligatoirement à charge du bailleur.
- Pour les autres baux, les parties peuvent choisir laquelle des deux supportera cet impôt.

9.

Quels sont les travaux que peut faire le bailleur en cours de bail ?

a) Quel est le principe de base ?

CODE CIVIL, ART. 1724

Pendant la durée du bail, le bailleur ne peut en principe exécuter que les réparations urgentes qui ne peuvent être postposées jusqu'à la fin du contrat (outre les travaux qui couvrent les réparations qu'il doit effectuer conformément à l'article 223 du Code (VOIR CI-AVANT II.6.).

Le preneur doit dans ce cas les accepter, même si elles lui causent des inconvénients et même s'il est privé, pendant la durée des travaux, de la jouissance d'une partie du bien loué.

Le Code civil prévoit cependant dans ce cas que, si les réparations durent plus de quarante jours, le loyer est diminué

en proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le preneur est privé.

De plus, si les réparations sont telles qu'elles rendent le bien inhabitable pour le preneur et sa famille, il peut demander la résiliation du bail devant le juge.

b) Quelles sont les règles particulières prévues par le Code ?

CBL, ART. 221

(i) Pour les baux de neuf ans ou plus, le bailleur peut, sans l'accord du preneur, au maximum une fois tous les trois ans, réaliser dans les lieux loués des travaux non urgents destinés à améliorer les performances énergétiques du bâtiment. Il doit, dans ce cas, en informer le preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance.

(ii) Ces travaux doivent répondre aux conditions suivantes :

- ils ne peuvent pas avoir une durée supérieure à celle qui est fixée par le Gouvernement, soit un maximum de soixante jours depuis le début des travaux ;
- les lieux doivent pouvoir être occupés pendant les travaux ;
- après leur exécution, les travaux ne peuvent entraîner une diminution de l'usage normal du bien ;
- pendant leur exécution, les travaux ne peuvent entraîner une diminution déraisonnable de l'usage normal du bien ;
- ils ne peuvent pas avoir pour but de mettre le bien en conformité aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement (d'autres règles s'appliquent en ce cas (VOIR CI-APRÈS II.10).

(iii) Si les travaux excèdent la durée prévue, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer fixée en fonction :

- de la durée des travaux ;
- de la privation de jouissance que le preneur a subie à la fois dans le temps et dans l'espace occupé.

(iv) Les parties peuvent convenir, expressément et au plus tard un mois avant le début des travaux, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation de loyer. Cette augmentation doit être proportionnée au coût réel des travaux et à l'amélioration des performances énergétiques.

Une telle augmentation pourra également être convenue en raison de travaux destinés à adapter le logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur. Elle devra également être fixée en proportion avec l'importance des modifications exécutées dans ce but.

10.

Dans quels cas le preneur peut-il procéder à des rénovations en cours de bail ?

a) Qu'est-ce qu'un bail de rénovation ?

CBL, ART. 222

Le bail de rénovation est un bail par lequel les parties conviennent, dès le départ ou dans un écrit postérieur, que le preneur s'engage à réaliser à ses frais, dans les lieux loués, des travaux déterminés qui sont normalement à la charge du bailleur.

b) Quelles mentions doivent figurer dans le bail de rénovation ?

CBL, ART. 222, §1^{ER} ET §5

Le bail (ou l'avenant) reprend, de manière précise :

- la description des travaux ;
- la date de début des travaux – qui doit être fixée dans un délai raisonnable ;
- le délai d'exécution des travaux – qui ne peut être inférieur au délai raisonnable pour les effectuer, mais ne peut être supérieur à douze mois ;
- l'avantage que le bailleur accorde au preneur en raison de l'exécution des travaux pendant une période déterminée, postérieure à la fin des travaux. Il peut s'agir d'une réduction du loyer, d'une renonciation à la faculté de mettre fin au bail ou à celle de demander une révision du loyer. La durée de cet engagement ne doit pas nécessairement être liée au délai de réalisation des travaux.

c) A quels baux s'appliquent les règles relatives aux baux de rénovation ?

CBL, ART. 222, §1^{ER}

Les règles du bail de rénovation s'appliquent à tout bail d'habitation à condition que sa durée soit de minimum trois ans.

d) Qu'en est-il des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement ?

CBL, ART. 222, §2

Dans l'hypothèse d'un bail de rénovation, les parties peuvent déroger aux exigences élémentaires de sécurité, de la salubrité, d'habitabilité et d'équipement du logement, à trois conditions :

- le bien ne peut, en principe, pas être occupé jusqu'à la fin de l'exécution des travaux ;
- si le bien est toutefois occupé pendant les travaux, seuls certains travaux définis par le Gouvernement peuvent faire l'objet d'un bail de rénovation. De plus, seules les non-conformités susceptibles d'être effectivement résolues peuvent faire l'objet de cette dérogation ;
- aucun loyer ne peut être exigé pendant la durée des travaux.

e) Quels services administratifs le bailleur doit-il informer ?

CBL, ART. 222, §4

Le bailleur informe le Service d'inspection régionale du logement de la conclusion de tout bail de rénovation. Ce service peut toujours contrôler le respect des exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement.

f) Quels sont les droits du bailleur à l'égard du preneur ?

CBL, ART. 222, §3, §6, §7 ET §8

- A la demande du bailleur, le preneur lui communique tous les documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur. Ce dossier rassemble toutes les informations nécessaires relatives aux travaux exécutés. Les exigences de ce dossier figurent dans un arrêté royal du 25 janvier 2001.
- Le bailleur peut également demander au preneur d'accéder au bien loué avec le conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux. Il doit en adresser la demande au preneur au moins trois jours à l'avance.
- A la demande du preneur ou du bailleur, une réception contradictoire des travaux a lieu après leur réalisation.
- Si les travaux ne sont pas exécutés dans le délai imparti ou sont mal exécutés, le bailleur peut solliciter du juge qu'il mette fin à l'avantage accordé en contrepartie des travaux. En fonction de l'importance des travaux qui n'ont pas été réalisés, le bailleur peut aussi solliciter du juge le paiement total ou partiel des loyers dont le preneur était dispensé.

11.

Est-il possible de céder le bail ou de sous-louer le bien ?

a) Quelles sont les règles applicables à la cession du bail ?

CBL, ART. 230, §1^{ER} À §4

(i) La cession de bail est l'opération par laquelle une des parties (le cédant) transfère l'ensemble de ses droits et obligations issus du contrat à une autre personne (le cessionnaire).

(ii) La cession du bail **par le bailleur** n'est pas réglementée par le Code.

Elle est donc permise sauf clause contraire dans le bail. Un accord du preneur est cependant nécessaire pour que le bailleur soit déchargé de ses obligations.

(iii) La cession du bail d'habitation **par le preneur** est interdite, sauf avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

- Sauf mention contraire dans cet accord, le preneur cédant est déchargé de toute obligation future.
- Le projet de cession doit être notifié par le preneur au bailleur, par courrier recommandé. La notification doit contenir toutes les informations d'identification du cessionnaire dans le respect des règles de non-discrimination (VOIR CI-AVANT II.2).
- Le bailleur doit communiquer son accord ou son refus dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai et à défaut de réponse, la cession est considérée comme refusée.
- Le cédant doit communiquer au cessionnaire une copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.
- Un état des lieux de sortie intermédiaire est dressé avant la sortie du cédant, en présence du nouveau preneur.
- Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés sont à la charge du preneur cédant.
- Cet état des lieux de sortie vaut état des lieux d'entrée pour le preneur cessionnaire.

b) Quelles sont les règles applicables à la sous-location ?

Le preneur peut, en principe, sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou implicite, donc même non écrit, du bailleur. Un accord tacite peut se déduire notamment de l'acceptation de paiements de loyers du sous-locataire.

Le projet du contrat de sous-location est envoyé par courrier recommandé par le preneur principal au bailleur, au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-preneur dans le respect des règles de non-discrimination (VOIR CI-AVANT II.2).

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal.

Le preneur doit par ailleurs indiquer au sous-preneur qu'il est lié par un bail principal et l'informer de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur principal doit en avertir le sous-preneur dans les quinze jours qui suivent la réception du congé et lui signaler que son propre contrat de sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Des règles particulières sont en outre applicables à la sous-location lorsque le bien est destiné à la résidence principale du preneur. Elles sont examinées ci-après (VOIR CI-APRÈS III.2).

12.

Que devient le bail en cas d'aliénation ?

CBL, ART. 229

La protection du preneur n'est pas la même suivant que le bail a une date certaine (VOIR CI-AVANT I.5.) antérieure à l'aliénation du bien loué ou non. A cet égard, on insiste ici encore sur l'importance de l'enregistrement.

a) Que se passe-t-il lorsque le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué ?

Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur (même à titre gratuit) de l'immeuble sera subrogé aux droits et obligations de l'ancien bailleur (autrement dit, il « prend » sa place) à partir du transfert de propriété et de jouissance du bien. Cela signifie qu'il devra respecter le bail exactement de la même manière que le bailleur initial et qu'il aura exactement les mêmes droits et obligations que lui.

Cette règle s'applique même si le bail prévoit que le preneur peut être « expulsé » en cas d'aliénation.

b) Que se passe-t-il lorsque le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué ?

- Soit le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois : il n'est pas protégé. L'acquéreur peut mettre fin à son bail sans motif ni indemnité.
- Soit le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins.

Dans ce dernier cas, l'acquéreur sera également subrogé dans les droits du bailleur principal (VOIR CI-AVANT POINT A), avec cependant une dérogation importante. En effet, l'acquéreur a la possibilité de mettre fin au bail moyennant trois conditions cumulatives :

- un congé de six mois est donné au preneur ;
- l'acquéreur notifie le congé au preneur dans un délai de six mois à compter de la passation de l'acte d'aliénation authentique. Par ailleurs, il ne peut pas notifier le congé avant cette passation. Passé ce délai de six mois, l'acquéreur perd ce droit particulier de résiliation que lui offre le Code. Il doit alors respecter le bail dans les mêmes conditions que le bailleur initial.
- l'acquéreur donne congé au preneur en vue d'occuper le bien personnellement, que ce soit pour réaliser des travaux importants ou sans motif, mais il doit payer une indemnité au preneur (VOIR CI-APRÈS III.3.B). Cette résiliation peut avoir lieu sans attendre la fin d'un triennat¹.

13.

Que devient le bail en cas de décès du preneur ?

CBL, ART. 232

En cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé par les membres du ménage après ce décès du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ou indemnité. Il ne doit donc pas demander un jugement préalable.

Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation en respectant les règles du dépôt (loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion).

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus. La demande est introduite devant le juge compétent (le juge de paix) par une requête unilatérale. Celle-ci peut être signée par un avocat ou le bailleur lui-même.

14.

Comment calculer le loyer et les charges au sens large ?

a) Le loyer peut-il être librement fixé ?

CBL, ART. 224 ET 225

En principe, le loyer est fixé librement par les parties (POUR LES BAUX DE RÉSIDENCE PRINCIPALE, VOIR CEPENDANT CI-APRÈS III.8).

Le Gouvernement a mis à disposition, sur un site internet, une grille indicative des loyers à laquelle peuvent se référer les parties afin de s'informer aisément des loyers pratiqués dans la Région bruxelloise.

Le loyer de référence n'est pas contraignant. En dehors de cadres réglementaires particuliers (locations via agences immobilières sociales, logements sociaux, logements conventionnés), le montant du loyer est déterminé librement par le bailleur sur le marché privé.

- Toutefois :
 - le loyer de référence ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence doit être obligatoirement mentionné dans les baux conclus à partir du 2 décembre 2021 (voir page 15 sous "Les baux doivent-ils être écrits ?") ;
 - Le loyer est présumé abusif lorsqu'il dépasse de vingt pour cent le loyer de référence. Cette présomption peut être renversée lorsqu'il est établi que la différence est justifiée par des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.

La grille a été élaborée en fonction de critères relatifs au logement lui-même ou de critères externes à celui-ci, tels que sa localisation, son état, sa superficie habitable ou le nombre de pièces existantes.

Pour en savoir plus sur le loyer de référence et son calcul, des explications plus précises sont disponibles sur le site <https://loyers.brussels/>

b) Qu'est-ce que l'indexation ?

CBL, ART. 224/2 ET ART. 1728BIS DU CODE CIVIL

(i) Quel est le principe de base ?

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

Si le bail est écrit et n'exclut pas le principe d'indexation, le loyer peut être indexé une fois par an (voir cependant le point (v) ci-dessous).

Si l'indexation s'applique, le loyer peut être indexé chaque année, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Le Code prévoit que :

- l'indexation ne peut être supérieure au résultat de la formule exposée ci-après ;
- l'indexation n'est pas automatique : il faut que le bailleur la demande par écrit au preneur ;
- cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois qui précèdent le mois de la demande.

PAR EXEMPLE : Un bail est conclu en novembre 2017 et entre en vigueur le 1^{er} décembre 2017. Le bailleur pourra réclamer l'indexation à partir du 1^{er} décembre 2018. S'il oublie de le faire, il peut la demander plus tard. Mais s'il ne la réclame qu'en août 2019 par exemple, il ne pourra exiger que le paiement de l'indexation pour les mois de mai à juillet (+ août) et pour les mois à venir bien sûr.

(ii) Comment se calcule l'indexation ?

L'indexation se fait toujours sur base des fluctuations de l'indice des prix « santé » (VOIR POINT (III) CI-APRÈS). Pour connaître le montant du loyer indexé, on applique la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

Dans laquelle :

- le **loyer de base** est celui qui est indiqué dans le contrat ;
- l'**indice de base** est l'indice du mois précédant la date de conclusion du contrat ;
- le **nouvel indice** est celui du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat.

EXEMPLE Un bail a été conclu en novembre 2017 et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018 au loyer de 700 euros. Pour l'indexation :

- le loyer de base sera de 700 euros ;
- l'indice de base sera celui d'octobre 2017 ;
- chaque année, le nouvel indice sera celui du mois de décembre.

L'indexation ne peut jamais être supérieure au montant déterminé par cette formule.

(iii) Comment connaître les indices pour le calcul de l'indexation des loyers ?

Les tableaux des indices sont disponibles sur le site internet du SPF économie (<https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-sante>).

Il existe, par ailleurs, un calculateur de loyer indexé (selon la formule précitée) : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/calculateur-de-loyer>.

(iv) Qu'en est-il de la prescription ?

CODE CIVIL ART. 2273, AL.1

La prescription est un moyen de se libérer, après un temps déterminé, du paiement d'une dette. Pour le preneur en l'occurrence, il s'agit de se libérer du paiement du montant résultant de l'indexation du loyer.

L'action du bailleur pour le paiement de l'indexation se prescrit par un an, à compter de la demande qu'il aura adressée par lettre recommandée au preneur. Le bailleur a donc un an, à partir de l'envoi de cette lettre, pour réclamer en justice le paiement du montant résultant de l'indexation.

PAR EXEMPLE Un bail est conclu le 15 novembre 2017 et entre en vigueur le 1^{er} décembre 2017. L'indexation du loyer peut être réclamée par le bailleur, par écrit, à partir du 1^{er} décembre 2018. S'il attend le 30 avril 2019 pour la réclamer, l'indexation est due à partir de cette date pour les trois mois qui précèdent le mois de la demande, c'est-à-dire pour les mois de janvier à mars 2019 et pour les mois suivants. C'est à partir de la date de la demande que naît l'obligation du preneur de payer l'indexation et que débute la prescription de l'action en justice du bailleur. Il doit intenter son action avant le 31 mars 2020, si les augmentations correspondant aux mois de janvier à mars 2020 ne sont pas payées.

(v) Nouvelles mesures depuis le 14/10/2022 :

De nouvelles exigences (mesures définitives) sont d'application pour pouvoir indexer le loyer :

- le bail doit avoir été enregistré et
- un certificat PEB valable doit avoir été communiqué au locataire

Une mesure dérogatoire et temporaire est également entrée en vigueur et concerne la limitation de l'indexation selon la valeur du certificat PEB.

Pour en savoir plus, consultez le site [web logement.brussels](http://web.logement.brussels)

c) Peut-on revoir le montant des charges ?

CBL ART. 224/2, §2

A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles. Le juge décide la conversion si elle est possible.

d) Comment le preneur peut-il récupérer les sommes payées en trop ?

CODE CIVIL ART. 1728QUATER ET 2273 AL.2

- Il arrive que le preneur ait payé des sommes dont il n'était pas redevable ou qui, après examen, se sont avérées supérieures aux dépenses réelles, par exemple en matière de charges. Le preneur peut en ce cas exiger du bailleur la restitution de toutes les sommes payées en trop.
- Il doit en faire la demande au bailleur par lettre recommandée à la poste.
- Toutefois :
 - le preneur ne peut exiger que la restitution des montants payés au cours des cinq ans qui précèdent l'envoi de la lettre recommandée ;
 - l'action en justice du preneur en recouvrement des sommes payées en trop doit obligatoirement être introduite dans un délai d'un an à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée.

CODE CIVIL, ART. 2273

PAR EXEMPLE Depuis le 1^{er} décembre 2017, le preneur a payé à son bailleur 50 euros de charges en trop tous les mois. Il ne le remarque pas avant le mois d'octobre 2023. Le 10 novembre 2023, il envoie au bailleur une lettre recommandée demandant le remboursement des charges. Il n'a droit au remboursement des charges payées en trop que pour les cinq ans qui précèdent l'envoi de cette lettre (c'est-à-dire celles payées depuis le 11 novembre 2018). Si le bailleur n'effectue pas le remboursement, le preneur doit introduire son action devant le juge de paix dans le délai d'un an à compter du 10 novembre 2023 (date de sa demande de remboursement).

e) Quelles sont les diverses possibilités de réduction du précompte immobilier ?

CODE DES IMPÔTS SUR LES REVENUS, ART. 257 ET 259

Certaines conditions relatives à la situation familiale du preneur donnent lieu à une réduction du précompte immobilier. Les réductions applicables sont les suivantes : la réduction pour grand invalide de guerre ou personne

handicapée ; la réduction pour personnes à charges.

Comme le précompte immobilier est à sa charge, c'est le propriétaire qui doit demander au fisc le bénéfice de cette réduction, mais étant donné que c'est la situation de la famille du preneur qui justifie cette réduction, c'est le preneur qui doit profiter de cet avantage.

C'est la raison pour laquelle le preneur peut déduire de son loyer cette réduction du précompte immobilier, même si le contrat le lui interdit. Il est recommandé au preneur d'en aviser le bailleur.

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

f) Que se passe-t-il en cas d'intervention d'un tiers dans le cadre de la location ?

CBL, ART. 228

Le bailleur ne peut mettre à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatif à la location de l'immeuble (tel qu'un agent immobilier), sauf si c'est le preneur qui fait appel à ce tiers. La clause qui prévoirait le contraire est sans effet.

Quel est
le régime
applicable
aux baux
de résidence
principale ?

III. Quel est le régime applicable aux baux de résidence principale ?

1.

Quand se trouve-t-on en présence d'un bail de résidence principale ?

CBL, ART. 234 ET 236

a) Quelles sont les conditions requises pour l'application du régime ?

CBL, ART. 234, AL. 1^{ER}

Deux conditions cumulatives doivent être remplies pour qu'un bail de logement entre dans le champ d'application des dispositions du Code relatives au bail de résidence principale :

(i) Première condition : le bail doit porter sur un logement où le preneur fixe sa résidence principale.

On dit généralement que la résidence principale est le lieu où le preneur « a son chien, ses pantoufles et sa pipe »². Autrement dit, il s'agit du logement où s'organisent et se centrent ses activités personnelles et/ou familiales.

Il s'agit d'une question de fait et non de droit.

Ainsi, par exemple, il n'est pas exigé que le preneur y réside **en permanence**. Une personne qui est appelée à voyager souvent en raison de son métier réside néanmoins à titre principal dans le logement où il organise et fixe ses principales activités de vie.

Il n'est pas non plus nécessaire que le preneur soit domicilié à l'adresse du bien loué, ni qu'il soit inscrit à cette adresse au registre de la population ou des étrangers, pour que l'on puisse considérer qu'il y a sa résidence principale.

Ces éléments de preuve sont bien entendu importants pour établir que le bien est affecté à la résidence principale du preneur.

Mais il existe aussi d'autres indices, tels que des lettres, des témoignages, des factures, etc.

(ii) Deuxième condition : le bailleur doit marquer son accord sur l'affectation du bien loué à la résidence principale.

Pour que les dispositions du Code relatives au bail de résidence principale s'appliquent, **il faut** que le bailleur marque son accord sur le fait que l'immeuble qu'il loue serve à cette destination.

L'accord du bailleur peut être exprès ou implicite :

- soit le bail précise expressément que l'immeuble est destiné à servir de résidence principale au preneur : il y a dans ce cas un accord exprès ;
- soit le bail est verbal ou le bail écrit ne précise rien : le preneur peut en ce cas prouver par tout moyen que le bailleur avait connaissance du fait que le preneur comptait occuper l'immeuble à ce titre et qu'il ne s'y est pas opposé (accord implicite). Cette connaissance pourrait, par exemple, se déduire de la présence dans les lieux de la famille dès l'origine du contrat. Le preneur a cependant tout intérêt à obtenir cet accord par écrit car une preuve postérieure peut être difficile à apporter.

Une fois l'accord donné, le bailleur ne peut le retirer.

b) Le bailleur peut-il s'opposer à l'affectation du bien à la résidence du preneur ?

Le bailleur peut s'opposer, lors de la conclusion du bail, à l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur.

Mais attention, il ne suffit pas au bailleur, pour écarter l'application de la loi, d'insérer une clause de style qui indiquerait par exemple : « *l'immeuble est loué aux fins de résidence secondaire* » ou « *l'immeuble loué ne peut être affecté à la résidence principale du preneur* ». De telles clauses ne sont valables que si elles sont accompagnées, dans le contrat, de **deux mentions précises** destinées à s'assurer de la volonté réelle, tant du preneur que du bailleur, d'exclure l'affectation des lieux à la résidence principale du preneur.

PREMIÈRE MENTION

Il faut que la clause insérée dans le bail soit appuyée par une justification expresse et sérieuse, c'est-à-dire que la clause contienne une explication des raisons pour lesquelles l'immeuble ne peut pas servir de résidence principale. Cette justification peut être liée, notamment, à la destination naturelle du bien loué (maison de vacances, appartement, etc.).

DEUXIÈME MENTION

La clause, pour être valable, doit être accompagnée de l'indication de l'adresse où le preneur aura sa résidence

principale pendant la durée du bail (ce qui prouve que le preneur a sa résidence principale ailleurs).

c) Existe-t-il des exceptions à l'application du régime ?

Les règles relatives au bail de résidence principale ne s'appliquent pas si le logement du preneur est accessoire à sa fonction ou à son activité professionnelle, sauf si les parties en décident autrement.

PAR EXEMPLE : M. X. exploite un magasin qui lui est loué par M. Z. Il vit avec sa famille au premier étage, également loué par M. Z. Ce bail n'est pas régi par les dispositions du Code relatives au bail de résidence principale, même si le logement est loué pour cet usage. Le contrat peut cependant prévoir d'appliquer ces dispositions.

d) Que se passe-t-il si le preneur loue un bien sans y installer sa résidence principale, puis décide plus tard, en cours de bail, d'affecter désormais les lieux à sa résidence principale ?

CBL, ART. 234, AL. 2

Le régime du bail de résidence principale s'appliquera à partir de ce moment, **mais uniquement** si le bailleur donne son **accord écrit**. Si c'est le cas, un nouveau bail prend cours à la date à laquelle le bailleur a donné son accord.

PAR EXEMPLE : Un appartement est loué, pour trois ans, à titre de résidence secondaire, à partir du 1^{er} janvier 2018. A partir du 1^{er} septembre 2019, le preneur décide d'y habiter de façon permanente. Le bailleur donne son accord écrit. Un nouveau bail prend alors cours et est soumis aux dispositions relatives au bail de résidence principale. Sa durée sera donc en principe de neuf ans à partir de l'accord du bailleur, sauf si les parties précisent une autre durée dans les conditions permises par le Code.

e) Que se passe-t-il si l'affectation à la résidence principale prend fin ?

CBL, ART. 236

Si un bien loué en tant que résidence principale du preneur change d'affectation en cours de bail, les dispositions du Code relatives au bail de la résidence principale cessent de s'appliquer. Cela ne signifie toutefois pas pour autant qu'il est mis fin au bail. En effet, le bail demeure valablement conclu pour la durée fixée initialement, mais sans le bénéfice des dispositions précitées.

2.

Quelles sont les règles spécifiques à la sous-location en matière de résidence principale ?

a) Quels sont les principes ?

CBL, ART. 230, §5, AL. 5 ET 6

Le preneur d'un logement qui affecte celui-ci à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité de ce logement.

Il ne peut sous-louer qu'une partie de celui-ci, et uniquement s'il continue à occuper le reste de l'immeuble loué au titre de sa propre résidence principale. La partie sous-louée peut servir ou non de résidence principale au sous-locataire.

Si tel est le cas, et si les conditions d'application du bail de résidence principale sont réunies (VOIR CI-AVANT III.1.A), on se trouve en présence d'un bail relatif à la résidence principale, où le preneur principal est le bailleur du sous-locataire.

Cependant et pour rappel (VOIR CI-AVANT II.11) :

- la durée de la sous-location ne peut dépasser celle du bail principal qui reste à courir ;
- le preneur principal doit, avant de conclure cette sous-location, avertir le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits ;
- lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur principal doit en avertir le sous-locataire dans les quinze jours qui suivent la réception du congé et lui signaler que son propre contrat de sous-location prendra fin à la même date que le bail principal ;
- si c'est le preneur qui met fin au bail principal avant le terme de celui-ci, il doit :
 - donner au sous-locataire un congé de trois mois, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur,
 - et payer au sous-locataire une indemnité égale à trois mois de loyer.
- Lorsque le bail principal prend fin et que, par conséquent, le contrat de sous-location prend également fin, le sous-locataire ne peut demander à bénéficier d'une prorogation pour circonstances exceptionnelles.

b) Y a-t-il des exceptions aux principes ?

CBL, ART. 230, §5, AL. 5 ET 6

Les dispositions du Code relatives à la résidence principale du preneur s'appliquent aussi aux baux conclus par certains organismes publics (Communes et CPAS) ou privés (principalement les ASBL, fondations et sociétés à finalité sociale) qui ont pour but de sous-louer le bien à des personnes physiques démunies ou en difficulté qui y établissent leur résidence principale.

Moyennant l'accord du bailleur sur une sous-location de ce type, celle-ci peut intervenir une ou plusieurs fois en cours de bail sans nouvel accord du bailleur.

Le bailleur et les personnes morales précitées peuvent, pour une période maximale de neuf ans, **écarter** dans le bail principal les règles suivantes :

- la faculté de résiliation du bail de neuf ans à tout moment par le preneur, moyennant le respect d'un congé de trois mois (CBL, ART. 237, § 5) ;
- l'expiration du bail de six mois à l'issue de la durée convenue (CBL, ART. 238, AL. 3) ;
- la faculté de résiliation du bail de courte durée à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer (CBL, ART. 238, AL. 4).

3.

Quelle est la durée du bail de résidence principale ?

a) La durée de principe est de neuf ans

CBL, ART. 237, §1^{ER}

- (i) Le bail de résidence principale dure automatiquement neuf ans, même si :
- le bail est conclu sans indication de durée ;
 - le bail est conclu pour une durée déterminée comprise entre trois et neuf ans.

PAR EXEMPLE : *Un bail conclu pour une durée de cinq ans est valable, mais sera considéré comme étant conclu pour neuf ans.*

- (ii) D'autres durées sont toutefois possibles. Elles sont exposées aux points III.3.e) à g) ci-après.

- (iii) Le bail prend fin à l'issue de la période de neuf ans, à condition que l'une ou l'autre des parties ait donné congé au moins six mois avant son échéance. Le préavis peut être donné sans motif et aucune indemnité n'est due par la partie qui prend cette initiative.

PAR EXEMPLE : *Un bail est conclu le 1^{er} septembre 2018 et entre en vigueur à la même date. Le bail dure neuf ans, jusqu'au 31 août 2027. Au moins six mois avant cette date, soit au plus tard le 28 février 2027, le preneur ou le bailleur peut manifester son intention de mettre fin au bail à l'échéance, et le contrat se termine alors le 31 août 2027.*

Si aucune des deux parties ne met fin au bail à l'expiration de cette période de neuf ans, le bail est prorogé (c'est-à-dire, prolongé), chaque fois pour une période de trois ans aux mêmes conditions.

Chacune des parties a alors la faculté de mettre fin au bail prorogé, tous les trois ans, sans motif et sans devoir payer d'indemnité, mais moyennant un congé de six mois également.

PAR EXEMPLE : *Dans le même exemple, si aucun congé n'est donné le 28 février 2027 au plus tard, le bail est prorogé jusqu'au 31 août 2030 ; chacune des parties peut mettre fin au bail pour cette date, à condition de notifier un congé au moins six mois avant cette date, soit au plus tard le 28 février 2030. A défaut, le bail est à nouveau prorogé jusqu'au 31 août 2033, et ainsi de suite.*

- (iv) Pendant la période de neuf ans, le preneur et le bailleur ont cependant chacun la possibilité de mettre fin au contrat, selon des conditions et dans des délais précis détaillés aux points b) et c) ci-après.

b) Comment le bailleur peut-il mettre fin au bail avant son échéance ?

CBL, ART. 237, §§2 à 5

- (i) L'occupation personnelle

CBL, ART. 237, §2

Le bailleur peut mettre fin au bail, à **tout moment**, pour occupation personnelle, à condition de notifier au preneur un congé de six mois. Le bail peut exclure ou limiter (par exemple, dans le temps ou quant aux personnes concernées) le droit du bailleur de mettre fin au bail pour l'occuper personnellement.

Le congé, pour être valable, doit mentionner le motif invoqué et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué et son lien de parenté avec le bailleur.

Il peut s'agir :

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

Si le bailleur met fin au bail en vue de l'occupation personnelle par des membres de sa famille au troisième degré, le préavis ne peut expirer avant la fin des trois premières années du bail.

Le preneur peut demander au bailleur la preuve du lien de parenté. Dans ce cas, le bailleur doit prouver ce lien dans les deux mois. Dans le cas contraire, le preneur peut demander au juge de paix la nullité du congé. Il doit obligatoirement (« à peine de déchéance ») introduire cette action dans les deux mois avant la fin du délai de préavis.

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

Le congé est nul. Le bailleur doit notifier un nouveau congé conforme au Code. Le délai ne commence à courir qu'à partir de la réception de ce nouveau congé par le preneur.

Comment l'occupation doit-elle se réaliser ?

Le Code prévoit que l'occupation personnelle des lieux par le bailleur ou l'un de ses proches doit avoir lieu dans l'année qui suit l'échéance du préavis donné, ou en cas de prorogation du bail pour des circonstances exceptionnelles (CI-APRÈS, III.5.), après restitution des lieux par le preneur, et se prolonger de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Si ces conditions ne sont pas respectées, le preneur a droit à une indemnité égale à dix-huit mois de loyer, à moins que le bailleur puisse justifier d'une circonstance exceptionnelle. Il doit s'agir d'un motif important qui :

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

Comment le preneur peut-il contrôler le respect des conditions ?

Le preneur peut contrôler la réalisation effective de l'occupation personnelle. Il n'a toutefois pas accès au registre de la population. Les huissiers ne sont pas autorisés à fournir cette information, sauf en cas de procédure judiciaire. Il en va de même pour les notaires.

La meilleure solution consiste donc soit à effectuer une vérification sur place et à écrire par courrier recommandé au bailleur ou à la personne indiquée comme occupante dans le congé en sollicitant la preuve de la domiciliation et de l'occupation effective.

En cas d'échec d'une telle démarche, une requête peut être introduite devant le juge de paix (VOIR CI-APRÈS VII.2) en étant cependant attentif au fait que, si la demande n'est pas fondée, une indemnité de procédure sera accordée à l'ancien bailleur.

(ii) Des travaux importants

CBL, ART. 237, §3

Le bailleur peut, mais uniquement à l'échéance du premier ou deuxième triennat, également mettre fin au bail s'il envisage de procéder à des travaux de reconstruction, transformation ou rénovation du bien loué. Le bail peut exclure ou limiter (par exemple, dans le temps) le droit du bailleur de mettre fin au bail pour effectuer des travaux.

Cette faculté ne peut être exercée par le bailleur que s'il notifie au preneur un congé de six mois, qui doit préciser le motif invoqué et répondre en outre à quatre conditions:

- Le congé doit être accompagné d'une copie :
 - soit du permis de bâtir, dans les cas où les travaux envisagés requièrent un tel permis ;
 - soit d'un devis détaillé ;
 - soit d'une description des travaux avec estimation détaillée de leur coût, si le bailleur a l'intention de réaliser lui-même les travaux ;
 - soit d'un contrat d'entreprise.
- Le bailleur doit démontrer, en donnant le congé, que les travaux envisagés respectent les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme, relatives à l'affectation des lieux.
- Il doit également établir que les travaux affecteront le corps du logement occupé par le preneur. Ne peuvent justifier la rupture du contrat : les travaux qui affecteraient exclusivement la façade de l'immeuble, le grenier, le jardin, les dépendances de l'immeuble et, de façon générale, les travaux qui ne rendent pas le logement du preneur inhabitable (tels que ceux qui portent sur un autre étage que celui qu'il occupe).
- Le bailleur doit démontrer que le coût des travaux est supérieur à trois années de loyer. Cette condition est cependant assouplie si l'immeuble dans lequel est situé le bien loué comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et concernés par les travaux. Dans ce cas, il suffit que le coût global des travaux dépasse deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En outre, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur peut à tout moment mettre un terme au bail de chaque logement concerné moyennant un préavis de six mois, mais cette résiliation ne peut avoir lieu pendant la première année.

Que se passe-t-il si le congé ne répond pas aux conditions du Code ?

Le congé est alors nul. Dans ce cas, le bailleur doit notifier un nouveau congé conforme au Code, s'il est encore possible de le faire, dans le délai prescrit par le Code.

Comment le preneur peut-il contrôler le respect des conditions légales imposées au bailleur ?

Le Code prévoit que les travaux doivent débuter dans les six mois et se terminer dans les vingt-quatre mois qui suivent l'échéance du préavis donné ou, en cas de prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles (VOIR CI-APRÈS III. 7.) ou suite à un commun accord, après restitution des lieux par le preneur. Le preneur peut demander au bailleur de lui communiquer les documents (factures, photos...) permettant de prouver que les travaux projetés ont été réalisés dans les conditions et les délais prévus par le Code. Si le bailleur, sans justifier d'une « circonstance exceptionnelle », ne réalise pas les travaux dans les conditions et les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité égale à dix-huit mois de loyer.

La « circonstance exceptionnelle », a, dans ce contexte, la même signification qu'en cas d'occupation personnelle (VOIR CI-AVANT B (I)).

(iii) Sans motif, moyennant versement d'une indemnité

CBL, ART. 237, §4

Le bailleur peut, mais uniquement à l'échéance du premier ou du deuxième triennat, mettre fin au bail sans devoir justifier d'un motif. Le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur de mettre fin au bail sans motif. Le bailleur doit, pour pouvoir exercer ce droit de résiliation, notifier au preneur un congé de six mois et lui verser une indemnité.

Cette indemnité est égale à :

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

Le paiement de l'indemnité ne doit pas intervenir au moment de la notification du congé. Le preneur ne peut rester dans les lieux s'il n'est pas payé. Il peut toutefois bien sûr exiger ce paiement, notamment par une action en justice (VOIR CI-APRÈS VII).

c) Comment le preneur peut-il mettre fin au bail ?

CBL, ART. 237, §5

- Le preneur peut, à tout moment, résilier le bail, à condition de notifier au bailleur un congé de trois mois. Il n'est jamais tenu de motiver son congé.

Durant les trois premières années du bail, le preneur doit cependant payer au bailleur une indemnité égale à :

- trois mois de loyer s'il part durant la 1^{re} année ;
- deux mois de loyer s'il part durant la 2^e année ;
- un mois de loyer s'il part durant la 3^e année.

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

Au-delà du premier triennat, la résiliation du bail par le preneur ne donne lieu à aucune indemnité.

- Si le bailleur exerce l'une des facultés de résiliation décrites au point a) (occupation personnelle, travaux, absence de motif mais indemnité), le preneur peut lui-même donner au bailleur un préavis d'une durée limitée à un mois et sans aucune indemnité même si ce « contrepréavis » intervient pendant les trois premières années du bail. Ceci ne dispense pas le bailleur de respecter le motif pour lequel il a mis fin au bail et de payer les indemnités éventuellement dues.

d) Un bail peut être conclu pour une courte durée

CBL, ART. 238

(i) Les règles de base du Code

CBL, ART. 238, AL. 1 ET 2

Les parties peuvent conclure un bail d'une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail de courte durée peut être prorogé une ou plusieurs fois. Cette prorogation doit avoir lieu par écrit, soit dans le bail, soit dans un document postérieur (une lettre signée par les deux parties, un avenant...), sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. En cas de prorogation, les conditions du bail (et notamment le loyer) ne peuvent être différentes de celles du bail initial (sauf l'indexation).

(ii) Le bail d'une durée de moins de six mois ne peut être résilié anticipativement

CBL, ART. 238, AL. 3

Le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin, sans préavis, à l'expiration de la durée convenue dans le bail, sauf en cas de prorogation de celui-ci. Il n'y a pas de possibilité d'y mettre fin anticipativement.

(iii) Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois peut être résilié dans certaines conditions

CBL, ART. 238, AL. 4

En principe, le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé du bailleur ou du preneur au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue dans le bail. Dans ce cas, aucune indemnité n'est due.

Le preneur peut résilier le bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le bailleur peut quant à lui mettre fin anticipativement au bail, mais seulement après la première année de location et uniquement pour occuper le bien personnellement ou le faire occuper par (i) son conjoint ; (ii) ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs, et ceux de son conjoint ; (iii) ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint ; (iv) ses frères et sœurs, oncles et tantes, neveux et nièces, et ceux de son conjoint (POUR PLUS DE DÉTAILS, VOIR CI-AVANT III.3.B)(I)).

Le bailleur devra en ce cas notifier au preneur un préavis de trois mois et lui verser une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Les autres possibilités de résiliation du bail (pour travaux ou sans motifs) ne sont pas applicables aux baux de courte durée.

PAR EXEMPLE : *Le bailleur ne peut pas résilier le bail sans motif, même en payant une indemnité.*

(iv) En cas d'absence de congé avant la fin du bail, celui-ci se poursuit

Sauf pour les baux de moins de six mois qui prennent fin sans préavis (VOIR CI-AVANT III.3.D)(II)), le bail se poursuivra si aucun congé n'a été notifié trois mois avant l'échéance du bail initial ou prolongé ou si, malgré un tel congé, le preneur a continué à occuper les lieux après la durée convenue sans opposition du bailleur. Les conditions d'origine (en ce compris le loyer) seront applicables en ce cas. Toutefois, le bail sera supposé avoir été conclu depuis l'origine pour une période de neuf ans.

Ces règles s'appliquent même si les parties concluent un nouveau contrat comportant d'autres conditions ou une durée plus courte.

PAR EXEMPLE : *M. X. loue un immeuble pour trois ans à partir du 1^{er} janvier 2018. Aucune partie ne met fin au bail avant le 1^{er} octobre. Le bailleur et le preneur signent néanmoins un nouveau contrat pour trois ans avec un loyer supérieur. Malgré cela, M. X. pourra invoquer un bail de neuf ans ayant pris cours le 1^{er} janvier 2018 et pourra exiger de payer le même loyer qu'auparavant.*

e) Bail de longue durée

CBL, ART. 239, §1^{ER}

Il est possible de conclure, par écrit, un bail d'une durée de plus de neuf ans.

Chaque partie peut notifier un congé à l'autre, au moins six mois avant l'échéance du contrat. A défaut de notification d'un congé dans ce délai, le bail est prolongé à chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions (en ce compris le loyer qui demeure toutefois indexé).

Si le bailleur met fin au bail sans motif à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat ultérieur, il ne devra verser qu'une indemnité équivalente à trois mois de loyer (au lieu de neuf ou six mois, VOIR CI-AVANT III.3.B.(III)).

f) Le bail à vie est autorisé

CBL, ART. 239, §2

Le bail, à condition qu'il soit écrit, peut être conclu pour la vie du preneur. Il prend automatiquement fin au décès de ce dernier.

A moins que les parties n'en décident autrement, un tel type de bail ne peut être résilié par le bailleur :

- pour occupation personnelle
- en raison de travaux dans le bien loué
- ou sans motif

g) Synthèse des facultés de résiliation anticipée

Faculté / Durée

Résiliation anticipée par le bailleur

Résiliation par le preneur

Bail de 9 ans (principe)

- Occupation personnelle (à tout moment)
 - Travaux (fin de triennat)
 - Sans motifs mais moyennant indemnité. Possible en fin de triennat (9 mois si résiliation en fin du 1^{er} triennat, 6 mois si résiliation en fin de 2^{ème} triennat.
- A tout moment
 - Préavis de trois mois
 - Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années

Dans les 3 cas : préavis de 6 mois et conditions spécifiques à respecter

Faculté / Durée	Résiliation anticipée par le bailleur	Résiliation par le preneur
Bail de courte durée (max. 3 ans)	<ul style="list-style-type: none"> • Si moins de six mois, pas de résiliation possible • Si plus de six mois, uniquement pour occupation personnelle: préavis de trois mois • Après la première année d'occupation : indemnité d'un mois 	<ul style="list-style-type: none"> • Si moins de six mois, pas de résiliation possible • Si plus de six mois, à tout moment, préavis 3 mois, indemnité 1 mois
Bail de longue durée	Indemnité réduite à trois mois si résiliation sans motif à l'issue du 3 ^{ème} triennat ou d'un triennat subséquent	<ul style="list-style-type: none"> • A tout moment • Préavis de trois mois • Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années
Bail à vie	Sauf accord contraire, pas de résiliation	<ul style="list-style-type: none"> • A tout moment • Préavis de trois mois • Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années

4.

Le décès du bailleur ou du preneur entraîne-t-il la fin du bail ?

CBL, ART. 232

En principe, conformément à l'article 1742 du Code civil, le décès de l'une des parties ne met pas fin au contrat de bail, sauf en cas de bail à vie (VOIR CI-AVANT III.3.F)).

Pour mémoire, le bailleur peut toutefois considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité après le décès du preneur si le logement n'est pas occupé par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges restent impayés pendant une durée d'au moins deux mois prenant cours au décès du preneur (VOIR CI-AVANT II. 13).

5.

Que se passe-t-il en cas de vente du bien loué ?

- Les règles générales applicables aux droits du preneur en cas d'aliénation du bien loué ont été exposées ci-avant II.12.

CBL, ART. 242 À 247

- En cas de bail de résidence principale, le preneur bénéficie en outre d'un droit d'information si le bailleur souhaite mettre en vente le bien loué (ou une partie de ce bien). Cette information doit permettre au preneur d'enregistrer le bail pour assurer son opposabilité ou de faire une offre d'achat. Le bailleur (ou les bailleurs si le bien est en indivision) doit notifier son intention au preneur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. S'il y a plusieurs preneurs, la notification doit être faite à chacun d'eux. Le bailleur ne peut procéder à aucune communication publique relative à la mise en vente du bien (ou une partie de ce bien) avant de l'avoir annoncé préalablement au preneur. Le preneur ne peut pas renoncer à l'avance à ce droit.
- Si le preneur est décédé, le bailleur devra procéder à la notification de son intention de mise en vente du bien aux membres du ménage du preneur qui sont domiciliés dans le bien loué.

6.

Peut-on prévoir une clause de résolution sans intervention du juge en cas de faute d'une partie ?

CODE CIVIL, ART. 1762BIS

Une clause résolutoire expresse est celle qui permet à une partie de résoudre le bail d'office dans le cas où l'autre partie n'exécute pas ses obligations. Cette clause n'est pas valable. En cas de faute commise par l'une des parties, seul le juge peut en effet prononcer la résolution du contrat (sauf autre mode de résolution du conflit, VOIR CI-APRÈS VII.1).

7.

Le preneur peut-il demander une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles ?

CBL, ART. 250 À 252

a) Quel est le principe de base ?

CBL, ART. 250

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur peut demander une prorogation du bail justifiée par des circonstances exceptionnelles.

Il s'agit de circonstances qui rendent problématique, pendant un certain temps, la perspective d'un déménagement ou la recherche d'un logement. Elles visent, d'une part, des situations d'urgence, imprévisibles ou soudaines et, d'autre part, des difficultés moins ponctuelles mais importantes, qui ne peuvent être aplanies que par le maintien temporaire du preneur dans les lieux.

A titre d'exemple, citons : un divorce, une perte d'emploi, la maladie du preneur, son grand âge, etc.

b) Dans quelles conditions le preneur peut-il demander une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles ?

CBL, ART. 251

Le preneur doit demander cette prorogation au bailleur par

lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail :

- si le bailleur est d'accord, les parties conviennent librement de la durée de la prorogation ;
- si le bailleur refuse, le juge tranche en tenant compte de l'intérêt des deux parties. Le juge qui octroie la prorogation peut également, s'il l'estime équitable, accorder au bailleur une augmentation de loyer et, si le congé a été donné sans motif et moyennant le versement d'une indemnité, réduire ou supprimer l'indemnité ;
- le juge doit donc aussi tenir compte de l'intérêt du bailleur, de sa situation personnelle et des désavantages qu'un maintien du preneur dans les lieux peut entraîner pour lui, comme par exemple, l'inconvénient pour le bailleur de payer lui-même un loyer plus élevé en attendant de pouvoir occuper personnellement son bien.

c) Combien de prorogations le preneur peut-il solliciter ?

CBL, ART. 252

À l'expiration de la première prorogation, le preneur, s'il justifie de nouvelles circonstances exceptionnelles, peut demander une nouvelle prorogation, dans les mêmes conditions, c'est-à-dire au plus tard un mois avant l'expiration de la première prorogation. Les mêmes règles s'appliquent à cette prorogation, dont la durée est également fixée par le juge. Sa durée peut être différente de celle de la première prorogation.

Une troisième prorogation par le juge n'est pas permise.

8.

Dans quel cas le loyer est-il plafonné ?

CBL, ART. 241

a) Le principe

Si des contrats de courte durée (moins de trois ans) successifs ont été conclus avec différents preneurs et que le bailleur met fin à ces contrats, il ne peut pas louer le bien à un nouveau preneur pour un loyer de base plus élevé (sauf la majoration résultant de l'indexation), et ce pendant les neuf années suivantes (courant à partir du début du premier bail de courte durée).

Cependant, si de nouvelles circonstances ont majoré la valeur locative normale de 20 % au moins par rapport au loyer demandé ou si des travaux effectués dans le bien loué ont majoré la valeur locative normale de 10 % au moins, une augmentation peut être sollicitée (VOIR CI-APRÈS III. 9. A) ET B)).

De plus, pour rappel, les contrats de courte durée successifs avec un même preneur doivent prévoir chaque fois le même loyer.

La même règle s'applique si à l'échéance d'un bail de courte durée, le bail se poursuit et est censé avoir été conclu pour neuf ans depuis l'origine (VOIR CI-AVANT III.3.D)(IV)).

b) Que se passe-t-il en cas d'augmentation illégale ?

Si un loyer a été augmenté illégalement, le juge convertira le loyer en un loyer proportionnellement adapté au coût de la vie, à savoir :

(loyer de base appliqué au début des 9 ans)

x

(indice santé des prix du mois précédent celui de la conclusion du nouveau bail)

 (indice santé des prix du mois précédant celui de la conclusion du bail au début des 9 ans)

c) Comment le preneur peut-il vérifier si son loyer est trop élevé ?

Le preneur peut prendre connaissance des principales données de l'ancien bail au bureau de l'enregistrement. Sous réserve de la date certaine des actes sous seing privé, l'enregistrement n'a toutefois pas pour objectif d'assurer la publicité des actes et n'est dès lors, en principe, pas public. Le preneur peut néanmoins exiger du bailleur qu'il lui fournisse une copie du précédent bail et, à défaut, demander au juge de paix une autorisation de consulter le registre. La requête doit être introduite devant le juge de paix du lieu du bureau de l'enregistrement afin de solliciter une copie, un extrait ou des renseignements relatifs à un bail et repris au registre.

9.

Comment réviser le loyer ?

CBL, ART. 240 ET 241

a) Quelles sont les conditions de forme ?

Le Code autorise, dans certaines conditions, la révision du loyer, à la hausse ou à la baisse. Les parties peuvent uniquement exclure cette faculté en cas de bail à vie.

Cette révision ne peut avoir lieu que pour les baux de neuf ans ou plus et uniquement à la fin de chaque triennat.

La révision du loyer ne peut être demandée par chacune des parties qu'entre le neuvième et le sixième mois qui précèdent l'expiration du triennat.

PAR EXEMPLE : *Si le bail est entré en vigueur le 1^{er} août 2018, la révision du loyer pourra être demandée par chacune des parties entre le 1^{er} novembre 2020 et le 31 janvier 2021. Une révision conclue avant ce moment ne peut avoir d'effet.*

A partir de la demande de révision, deux solutions sont possibles :

- soit les parties se mettent d'accord sur le principe de la révision et sur son montant ;
- soit les parties ne se mettent pas d'accord et, dans ce cas, le demandeur peut saisir le juge de paix, mais uniquement entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours (VOIR CI-APRÈS POINT VII.2).

b) Quelles sont les conditions de fond ?

Le juge peut accorder la révision dans deux cas :

(i) PREMIER CAS

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

PAR EXEMPLE : *Le loyer payé est de 800 euros. Le bailleur doit prouver que le bien loué a une valeur locative normale de 960 euros au moins, s'il veut introduire une demande de révision à la hausse. Le preneur doit prouver qu'il a une valeur locative normale de 640 euros s'il veut introduire une demande de révision à la baisse.*

(ii) DEUXIÈME CAS

Le juge peut accorder une augmentation au bailleur si celui-ci prouve que la valeur locative normale du bien loué est supérieure de 10 % au moins par rapport au loyer payé au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux qu'il a effectués à ses frais dans le bien loué. Les travaux que le bailleur a dû effectuer pour que le bien soit en conformité avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 du Code n'entrent pas en ligne de compte à cet égard.

(iii) EXCEPTION

Aucune augmentation de loyer ne peut être accordée dans le cadre de la révision triennale pour des travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique du bâtiment ou adapter le logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur si ces travaux ont déjà donné lieu à une augmentation de loyer entre parties.

(iv) POUVOIR DU JUGE

Le demandeur doit pouvoir établir que la différence entre la valeur locative et le loyer payé est en fait supérieure à 10 ou 20 % au moins. Mais le juge peut par exemple constater une différence de 30 % et n'octroyer qu'une augmentation de loyer de 15 %. Le Code prévoit en effet que le juge statue en **équité** (ce qui veut dire ici en jugeant de manière équilibrée et juste, sans appliquer une règle purement mathématique). S'il accorde une révision du montant du loyer, celle-ci produit ses effets à compter du premier jour du triennat pour lequel elle a été demandée.

L'ancien loyer reste cependant applicable jusqu'à la décision définitive.

10.

Quelles sont les garanties que peut demander le bailleur ?

CBL, ART . 248 ET 249

La plupart des contrats prévoient que le preneur constitue une garantie locative. Cette garantie n'est pas imposée par le Code. Elle n'est donc pas obligatoire, sauf si le contrat la prévoit. Elle permet au bailleur de ne pas être démuné dans le cas où le preneur manquerait partiellement ou totalement à ses obligations.

Le Code décrit trois formes de garantie dont il fixe les conditions, mais il en existe d'autres (par exemple, une caution des parents) qui ne sont pas réglementées par le Code.

a) Le compte individualisé

CBL, ART . 248, §3

Il s'agit d'une garantie versée sur un compte individualisé au nom du preneur. Dans ce cas, la garantie ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer. La garantie doit obligatoirement être déposée auprès d'une institution financière, sur un compte bloqué, au nom du preneur. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur. Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif de ce compte (c'est-à-dire le droit d'être payé par préférence à d'autres créanciers) si le preneur méconnaît ses obligations. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer sur un compte bloqué, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie avec comme minimum le taux légal. Ces intérêts sont dus depuis la remise de la garantie.

b) La garantie bancaire permettant au preneur de constituer progressivement la garantie

CBL, ART . 248, §4

Il s'agit du cas où une institution financière garantit le montant total de la garantie à compter de la conclusion du bail. Le preneur s'engage à constituer totalement cette garantie, par mensualités constantes, pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans.

La garantie, dans cette hypothèse, ne peut pas dépasser un montant équivalent à trois mois de loyer.

Le preneur n'est redevable d'aucun intérêt à l'institution financière. Il est tenu d'introduire sa demande de garantie auprès de l'institution financière où il dispose du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si ce n'est plus le cas, l'institution peut exiger la reconstitution immédiate de la totalité de la garantie. L'institution financière ne peut refuser d'octroyer cette garantie en raison de l'état de solvabilité du preneur.

c) La garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre le CPAS et une institution financière

CBL, ART . 248, §5

Le CPAS doit en ce cas introduire une demande auprès de l'institution financière. Dans ce cas également, la garantie ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

d) Que se passe-t-il en fin de bail ?

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

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

- soit d'un accord écrit du preneur et du bailleur établi après la fin du bail. Il peut s'agir d'une lettre ou d'un formulaire spécial fourni par la banque et signé par les deux parties ;
- soit de la copie d'un jugement exécutoire, c'est-à-dire, qui puisse être exécuté de manière forcée malgré les procédures de recours ou un cantonnement des sommes dues (blocage sur un compte de la Caisse des dépôts et consignations).

e) Quelles sont les aides publiques à la constitution des garanties locatives ?

Un arrêté du Gouvernement du 28 septembre 2017 organise une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement.

Cet arrêté est le fruit d'une réflexion commune engagée entre la Région, le Fonds du Logement et les CPAS, acteurs de premier plan qui octroient déjà actuellement des aides en vue de la constitution de garanties locatives. Ces acteurs sont en effet un moteur pour pouvoir rapidement mettre en œuvre le nouveau mécanisme prévu par l'arrêté.

L'objectif général est à la fois d'aider un public précarisé entrant dans les conditions d'accès au logement social et de soulager les CPAS. Le système permettra aussi d'éviter la déresponsabilisation des bénéficiaires, d'éviter la stigmatisation et d'obtenir l'adhésion des partenaires impliqués.

Le premier volet de la réglementation passe tout d'abord par un élargissement des prêts à taux zéro accordés par le Fonds du Logement. Il s'agit de relever le seuil d'accès jusqu'à 28.000 euros de revenus nets imposables par an pour une personne isolée. La situation du demandeur est également prise en compte de façon individuelle, en ce compris en cas de colocation, au travers d'une augmentation des délais de remboursement de 18 à 24 mois (tout en autorisant le remboursement un mois après l'entrée dans le logement). Enfin, l'arrêté relève le plafond d'emprunt de 90 à 100%.

Par ailleurs, l'arrêté crée un fonds d'aide régionale destiné aux personnes précarisées désirant constituer une garantie locative mais n'ayant pas accès au crédit à la consommation ou n'ayant pas les moyens de rembourser un prêt, même à taux zéro. Il s'agit du fonds « Brugal ». Concrètement, ce fonds avancera la garantie en lieu et place du preneur qui, en contrepartie, s'engagera à payer une contribution mensuelle comprise entre 5 et 30 euros par mois. Le preneur pourra éventuellement être dispensé de cette contribution pour autant que le CPAS en cautionne le montant. Les contributions seront remboursées entièrement au preneur en fin de bail, déduction faite des sommes éventuellement dues au Fonds Brugal.

**Qu'est-ce
qu'un bail
étudiant ?**

IV. Qu'est-ce qu'un bail étudiant ?

CBL, ART. 253 À 256

1.

Qu'entend-on par « bail étudiant » ?

CBL, 2, § 1^{ER}, 31°

Un bail étudiant est un bail d'habitation conclu par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de ses études. Des règles spécifiques applicables au logement étudiant ont été prévues par le Code.

Les nouvelles dispositions s'appliquent aux baux étudiant conclus ou renouvelés après une date à fixer par le Gouvernement.

2.

Quelles sont les conditions pour conclure un bail étudiant ?

CBL, ART. 253

Pour conclure un bail étudiant, deux conditions doivent être réunies :

- le preneur étudiant et le bailleur doivent **accepter d'appliquer les règles spécifiques prévues par le Code** pour les logements étudiant ;
- le preneur étudiant doit communiquer au bailleur la **preuve de sa qualité d'étudiant** pour la durée du bail ou une partie importante de celle-ci.

3.

Comment prouver sa qualité d'étudiant ?

Le preneur peut prouver sa qualité d'étudiant par le biais d'une **attestation d'inscription régulière** au sein d'un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central.

Il doit communiquer cette preuve lorsqu'il signe le bail et, si le bail est prorogé, un mois avant cette prorogation.

Si l'en dispose pas au moment de la signature du bail ou un mois avant la prolongation de celui-ci, le preneur communique au bailleur une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande. Il devra toutefois communiquer l'attestation d'inscription dans les deux mois de son entrée dans les lieux loués (ou en cas de prorogation du bail dans les deux mois qui suivent la prorogation).

Si le preneur ne démontre pas sa qualité d'étudiant dans les délais mentionnés ci-dessus, le bail ne sera pas considéré comme un bail étudiant. Il s'agira alors d'un bail de droit commun ou de résidence principale, selon la destination des lieux.

4.

Qui peut conclure un bail étudiant ?

Un bail étudiant peut être conclu par l'étudiant lui-même ou pour le compte de celui-ci. Ainsi, il est permis de qualifier un bail de bail étudiant lorsqu'il est conclu, par exemple, par les parents d'un étudiant pour le compte de celui-ci.

5.

Quelles sont les règles applicables au bail étudiant ?

CBL, ART. 255

Les **règles spécifiques au logement étudiant** s'appliquent à tous les baux étudiant. Ces règles dérogent aux régimes des baux de résidence principale et de droit commun.

Ces règles spécifiques ne régissent cependant pas tous les aspects relatifs au bail. Pour les aspects non réglementés par ces dispositions spécifiques, les règles applicables au bail étudiant sont :

- les **règles communes à tous les baux d'habitation** (VOIR II CI-AVANT POUR UNE DESCRIPTION DE CES RÈGLES) ;
- et, si le logement est affecté à la résidence principale de l'étudiant :
- les **dispositions relatives aux baux de résidence principale** (VOIR III CI-AVANT POUR UNE DESCRIPTION DE CES RÈGLES).

Ces règles s'appliquent en fonction de la destination des lieux loués, c'est-à-dire :

- Si le preneur **étudiant établit sa résidence principale** dans les lieux loués, les règles communes à tous les baux d'habitation et les dispositions relatives aux baux de résidence principale s'appliquent.

Les règles suivantes ne sont cependant pas applicables : (i) les dispositions relatives à la **durée** du bail et à sa **résiliation**, dans la mesure où des règles spécifiques sont prévues quant à ces deux aspects pour les logements étudiant ; et (ii) les règles relatives au **droit d'information** du preneur en cas de transmission du bien loué.

- Si le preneur **n'établit pas sa résidence principale** dans les lieux loués, seules les règles communes à tous les baux d'habitation s'appliquent.

La destination des lieux loués est toujours décidée moyennant l'accord exprès ou tacite du bailleur (VOIR CI-AVANT III, 1).

Si un pacte de colocation est établi, les règles de la colocation seront les seules appliquées (VOIR CI-APRÈS V, POINT 3).

Un modèle de bail étudiant est mis à disposition par le Gouvernement.

6.

Qu'est-ce que le label « logement étudiant de qualité » ?

a) Pourquoi un label étudiant ?

En addition au régime juridique expliqué ci-dessus, le Gouvernement a défini les normes de qualité auxquelles les biens d'habitation devront répondre afin de se voir attribuer un label étudiant. Ce label spécifique permettra de garantir que le bien en question réponde à toutes ces normes de qualité.

Ce label sera délivré par l'administration.

L'objectif premier poursuivi est de rendre le secteur du logement étudiant plus attractif et plus homogène.

En outre, ce label vise à permettre aux étudiants de bénéficier d'un logement de qualité, et assure une importante visibilité au bailleur qui l'obtient, au travers de la plateforme numérique sur laquelle son logement labellisé sera visible (VOIR IV, 6, F).

b) Qui peut introduire une demande pour l'obtention du label ?

Tout bailleur qui souhaite louer son logement à des étudiants peut introduire une demande de label auprès de l'administration.

c) Quelles sont les conditions que doit remplir un logement étudiant pour pouvoir bénéficier du label ?

Dans la mesure où le label n'est pas obligatoire, il faut distinguer les critères obligatoires pour obtenir le label, de ceux qui ne sont qu'optionnels. Ces derniers présentent une valeur ajoutée au bien et permettent donc d'en augmenter la visibilité sur le marché sans toutefois en conditionner la labellisation.

Les conditions que doit obligatoirement remplir un logement pour être labellisé sont les suivantes :

- le logement étudiant doit être situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, donc dans l'une de ses 19 communes ;
- il doit satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement ;
- il doit être donné en location dans le cadre d'un contrat de bail étudiant ;
- il doit disposer d'un certificat de performance énergétique valable à la date d'introduction de la demande de label ;
- le bailleur doit communiquer le loyer et les charges en respectant la forme utilisée dans le formulaire de demande.

Un formulaire de demande est mis à la disposition des bailleurs. Il appartient au bailleur de le remplir afin d'introduire sa demande et d'y joindre une copie du contrat de bail, du certificat PEB, ainsi qu'une communication claire sur le loyer et les charges.

En outre, les critères optionnels qui peuvent compléter le label et faire l'objet d'une évaluation qualitative du logement étudiant sont les suivants :

- présence d'équipements particuliers qui intéressent les étudiants (lit, matelas, bureau, emplacement vélo, accès PMR, etc.)
- proximité du logement par rapport aux établissements scolaires ;
- connectivité du logement, c'est-à-dire présence d'un abonnement Wifi ;
- le degré de performance énergétique ;
- le niveau acoustique du logement.

d) Combien de temps un label est-il valable ?

Le label est attribué pour une durée de cinq ans à partir de la notification par l'administration de la décision d'octroi. Une fois cette durée de validité expirée, le bailleur peut à nouveau réintroduire une demande.

Ce label peut également être contrôlé et retiré si le logement ne satisfait pas aux critères de qualité obligatoires (VOIR IV, 6, C).

e) Où trouver les informations relatives au label ?

Les informations relatives au label sont disponibles sur la plateforme électronique du Portail du Logement.

f) Comment vérifier si un logement s'est vu octroyé le label ?

Il est possible de vérifier si un logement a été labellisé en consultant la plateforme publique accessible sur internet, via <https://mykot.be/>.

7.

Quelle est la durée d'un bail étudiant ?

CBL, ART. 256, § 1^{ER}

a) Quel est le principe ?

Un bail étudiant est en principe conclu pour une durée de douze mois sauf si les parties prévoient une durée inférieure dans le contrat de bail. Il ne peut donc pas être conclu pour une durée supérieure à douze mois.

Un bail étudiant peut dès lors être conclu pour une durée inférieure à douze mois.

Par conséquent, si les parties conviennent d'une durée supérieure à douze mois, le contrat conclu sera régi par le droit commun ou le droit du bail de résidence principale selon les cas.

b) Comment renouveler un bail étudiant ?

CBL, ART. 256, § 3 ET § 4

(i) Comment renouveler un bail conclu pour une durée de 12 mois ?

Si le bail prend fin, si l'étudiant occupe encore le logement et si le bailleur ne s'y oppose pas (même s'il avait donné un préavis), à partir de quand (temps) considère-t-on que le bail est reconduit ?

Le loyer pourra toutefois être indexé ou révisé.

(ii) Comment renouveler un bail conclu pour une durée inférieure à 12 mois ?

Le bail sera renouvelé si le bailleur ne notifie pas de congé dans les délais prévus et que l'étudiant continue, malgré l'expiration de la durée du contrat de bail, à occuper les lieux sans opposition du bailleur.

Le bail sera alors considéré comme ayant été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

PAR EXEMPLE : Un bailleur et un étudiant concluent un bail étudiant pour une durée de 8 mois le 1^{er} janvier 2017.

Ce bail vient donc à échéance le 1^{er} août 2017. Si l'étudiant reste dans les lieux loués passé le 1^{er} août 2017 sans que le bailleur ne s'y oppose, le bail est réputé conclu pour un an à partir du 1^{er} janvier 2017 et expire le 1^{er} janvier 2018. En cas de second renouvellement, le bail sera prorogé pour une période de douze mois.

Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial continuent de s'appliquer. Le loyer pourra toutefois être indexé.

8.

Comment met-on fin au bail étudiant ?

CBL, ART. 256, § 2 ET § 5

a) Comment le bailleur peut-il mettre fin au bail ?

Le bailleur peut uniquement mettre fin au bail à son expiration et moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

b) Comment l'étudiant peut-il mettre fin au bail ?

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment et moyennant la notification d'un préavis de deux mois, sans indemnités.

Lorsque le bail vient à échéance, le preneur peut mettre fin au bail sans préavis.

c) Que se passe-t-il si l'étudiant souhaite résilier le bail avant son entrée dans les lieux ?

Le preneur peut également résilier le bail de manière anticipée, jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans le bien loué (dont la date sera précisée dans le bail), pour autant qu'il invoque et démontre de justes motifs. Dans ce cas, il sera néanmoins tenu de payer au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Il s'agit, par exemple, d'un échec académique l'empêchant de poursuivre son cursus, tel un échec à un examen d'entrée ou à un examen de deuxième session, ou encore d'un refus d'inscription qui lui est opposé par un établissement.

Les baux conclus pour une durée inférieure à trois mois ne peuvent faire l'objet d'une résiliation anticipée.

Comment
faire une
colocation ?

V. Comment faire une colocation ?

CBL, ART. 257 À 261

1.

Qu'entend-on par « colocation » ?

CBL, ART. 257

La colocation vise la location d'un même logement par plusieurs preneurs, au moyen de la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur.

Le Code prévoit des règles spécifiques applicables à la colocation. Elles ne s'appliquent toutefois que d'un **commun accord des copreneurs avec le bailleur**.

Ces dispositions s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés **après** le 1^{er} janvier 2018.

2.

Comment formaliser les aspects de la vie en communauté ? Le pacte de colocation

CBL, ART. 261

a) Pourquoi conclure un pacte de colocation ?

Le pacte de colocation permet aux copreneurs de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques que ce mode d'habitat implique.

La conclusion de ce pacte permet aux copreneurs de prendre conscience de leurs droits et obligations et ainsi d'augmenter la sécurité juridique de chacun.

b) Quelles sont les conséquences de la conclusion d'un pacte de colocation ?

Une fois l'accord du bailleur obtenu, la conclusion d'un pacte de colocation déclenche l'application des règles spécifiques à la colocation.

Le pacte est revêtu d'une **force contraignante** uniquement pour les copreneurs qui le signent et qui peuvent donc s'en

prévaloir en justice en cas de non respect. Mais, un ou plusieurs copreneurs ne peuvent s'en prévaloir à l'encontre du bailleur ou de tout autre tiers, sauf en cas de date certaine.

Les copreneurs peuvent en effet procéder à l'enregistrement du pacte de colocation, afin de lui conférer date certaine, ce qui est dans leur intérêt (voy. I.5).

c) Que doit prévoir le pacte de colocation ?

Le pacte **doit obligatoirement** contenir les informations suivantes :

- la clé de répartition du loyer entre les copreneurs ;
- la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs copreneurs distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment ;
- la prise en charge des frais d'entretien et de réparation ;
- la division des charges ayant trait à la vie en communauté (telles que, par exemple, ménage, sortie des poubelles, relevé de la poste, horaires) ;
- un inventaire des meubles et de leur provenance ;
- les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances, dont l'assurance incendie (prises au nom d'un ou plusieurs preneurs, la constitution d'une cagnotte contributive interne) ;
- les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un copreneur.

Les copreneurs peuvent également réglementer d'autres aspects de la vie en communauté dans le pacte de colocation.

PAR EXEMPLE : Le pacte peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un copreneur afin de déterminer les responsabilités de chacun, les délais endéans lesquels certaines réparations doivent éventuellement être effectuées, la présence ou non d'animaux, ou d'instruments de musique, des modes de décisions communes particuliers, etc.

Les copreneurs sont donc assez libres quant au contenu du pacte, en dehors des questions qui doivent obligatoirement y être réglées, raison pour laquelle aucun modèle de pacte n'est prévu. Ils ne peuvent cependant pas prévoir des règles qui ne respecteraient pas les dispositions spécifiques du régime de la colocation.

CBL, ART 257 À 261

d) Faut-il modifier le pacte de colocation en cas de départ d'un copreneur ?

En cas de départ anticipé d'un copreneur, une adaptation formelle du pacte devra intervenir et être signée par tous les copreneurs. Cette adaptation concerne, par exemple, l'inscription des coordonnées du nouveau copreneur ou, si les parties en conviennent, certaines modifications des

règles du pacte.

Lorsqu'un copreneur décide de quitter la colocation, il sera également nécessaire de conclure un avenant au contrat de bail initial (VOIR POINT 5 CI-APRÈS pour plus de détails concernant les modalités de sortie des copreneurs).

3.

Quelles sont les règles applicables à la colocation ?

CBL, ART. 258

Des **règles spécifiques à la colocation** sont prévues par le Code. Ces règles dérogent aux régimes des baux de résidence principale et de droit commun.

a) Quelles sont les règles générales ?

Ces règles s'appliquent en fonction de la destination des lieux loués, c'est-à-dire :

- Si l'un des copreneurs **établit sa résidence principale** dans les lieux loués, les règles communes à tous les baux d'habitation **et** les dispositions relatives aux baux de résidence principale s'appliquent.
- Si le preneur **n'établit pas sa résidence principale** dans les lieux loués, seules les règles communes à tous les baux d'habitation s'appliquent.

La destination des lieux loués est toujours décidée moyennant l'accord exprès ou tacite du bailleur (VOY. CI-AVANT, III.1.).

b) Quelles sont les règles spécifiques ?

Les dispositions relatives à la résiliation du bail par le preneur ne sont cependant pas applicables puisque des règles spécifiques concernant les congés donnés par le bailleur ou les copreneurs sont prévues dans les dispositions applicables à la colocation (VOYEZ LE POINT 5 CI-APRÈS).

c) Comment le régime de la colocation se combine-t-il avec le bail étudiant ?

La signature d'un pacte de colocation déclenche l'applicabilité du régime de la colocation, sous réserve de l'accord préalable du bailleur. Ce régime s'appliquera quelle que soit la qualité ou le statut des copreneurs.

Ainsi, si un ou plusieurs copreneurs sont étudiants, le régime de la colocation s'appliquera, sans que leur qualité d'étudiant n'influe sur le régime de bail applicable. Ces deux régimes ne se superposent donc pas.

4.

Les copreneurs sont-ils solidaires les uns des autres ?

CBL, ART.259

Les copreneurs sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.

a) Quelles sont les conséquences de la solidarité des copreneurs ?

La solidarité entre les copreneurs implique notamment que :

- le bailleur peut réclamer à chacun des copreneurs le paiement total du loyer, non divisé, ou encore seulement une partie de celui-ci destinée à couvrir le non-paiement de sa part par un des copreneurs ;
- le bailleur peut choisir le copreneur auprès duquel il va réclamer le paiement. Si le copreneur sollicité ne paye pas, le bailleur peut s'adresser à un autre copreneur, et ainsi successivement ;
- une mise en demeure adressée à l'un des copreneurs vaut également à l'égard des autres copreneurs ;
- le paiement total d'une créance, telle que le loyer, effectué par l'un des copreneurs libère automatiquement les autres copreneurs ;
- le copreneur qui a payé la dette peut se retourner contre les autres afin d'obtenir le remboursement du montant acquitté. Il ne pourra toutefois leur réclamer que leur propre part individuelle.

b) La solidarité s'applique-t-elle pour les obligations qui résultent du pacte de colocation ?

La **solidarité ne vaut que pour les obligations qui résultent du bail** que les copreneurs concluent avec le bailleur. Les copreneurs ne sont donc solidaires qu'à l'égard du bailleur, et demeurent libres, lors de la signature du pacte de colocation, de définir une clé de répartition du loyer entre eux, de même que des règles particulières à leur groupe liées au non-paiement du loyer par l'un d'entre eux.

5.

Comment mettre fin ou sortir de la colocation ?

CBL, ART. 260

Le Code prévoit des possibilités de départs facilités pour les copreneurs.

Cependant, pour les aspects qui ne sont pas spécifiques à la colocation, les règles relatives aux baux de droit commun ou de résidence principale qui gouvernent le contrat de bail s'appliquent également.

a) Que se passe-t-il lorsque tous les copreneurs souhaitent sortir de la colocation ?

Lorsque l'ensemble des copreneurs souhaite sortir de la colocation, il convient de mettre fin au bail qui les lie au bailleur.

Dans ce cas, il est renvoyé aux règles applicables en matière de délai de préavis et d'indemnités qui dépendent du régime applicable à la colocation (VOYEZ LE POINT 3 CI-DESSUS, SOIT LES RÈGLES DE DROIT COMMUN OU APPLICABLES AU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE).

Lorsque tous les copreneurs décident de mettre fin au bail en même temps, le principe de solidarité et d'indivisibilité du contrat de bail implique que le congé soit signé par chacun d'entre eux.

b) Comment un ou plusieurs copreneurs peuvent-ils sortir de la colocation ?

Les copreneurs qui souhaitent sortir de manière anticipée de la colocation doivent respecter un **préavis de deux mois**. Ce préavis peut être notifié à tout moment. Aucune indemnité n'est due par le ou les copreneurs sortants.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

PAR EXEMPLE : *Si le congé est donné le 15 juin, le préavis prendra cours le 1^{er} juillet.*

Le copreneur qui souhaite sortir du bail est tenu de notifier par courrier recommandé (en même temps que la notification du congé qu'il donne au bailleur) une copie de son congé aux autres copreneurs. Un écrit adressé à l'ensemble des copreneurs qui poursuivent l'occupation des lieux suffit à satisfaire à cette obligation, sans qu'il soit nécessaire que le preneur sortant ne notifie son congé à chacun des copreneurs individuellement.

c) Comment le copreneur sortant peut-il être libéré de ses obligations ?

Le copreneur qui met fin au bail anticipativement est libéré des obligations issues du contrat de bail et du pacte de colocation, à condition :

- **SOIT, d'avoir retrouvé un nouveau copreneur** avant l'expiration du congé qu'il a notifié.

Le nouveau copreneur doit avoir marqué son accord sur les règles définies au sein du pacte de colocation et signé un avenant au contrat de bail initial. Il doit, en outre, présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer.

Le bailleur et les copreneurs non sortants peuvent refuser le copreneur proposé par le copreneur sortant pour de justes et raisonnables motifs (par exemple, un motif lié à la solvabilité du copreneur proposé).

- **SOIT, avant l'expiration du congé qu'il a notifié, avoir effectué une recherche active et suffisante** en vue de trouver un nouveau copreneur.

d) Qu'entend-on par « recherche active et suffisante » dans ce cadre-ci ?

Il s'agit par exemple pour le copreneur sortant d'avoir posté une annonce sur plusieurs sites internet, d'avoir relayé la « place vacante » sur des réseaux sociaux, d'avoir effectué des visites des lieux ou organisé des rencontres entre un ou plusieurs candidats à la reprise et le reste du groupe. Pour le reste, en cas de litige, il s'agit d'une question de fait qui sera à trancher par le juge au cas par cas selon son appréciation.

Si le copreneur qui souhaite sortir de la colocation ne satisfait pas à au moins une des deux obligations mentionnées ci-dessus, les obligations futures desquelles il serait tenu en vertu du contrat de bail, ainsi que sa solidarité avec les autres copreneurs s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé qu'il aura notifié. Ainsi, il resterait tenu de payer le loyer durant six mois à dater de la date de notification de son congé.

Ces conditions sont des exigences minimales. Les copreneurs peuvent, au sein du pacte de colocation, prévoir d'autres modalités qui encadrent davantage le départ anticipé de l'un d'entre eux.

e) Comment le bailleur peut-il mettre fin à la colocation ?

Lorsque la moitié des copreneurs signataires du bail ont donné leur congé, sans être remplacés, le bailleur peut dans ce cas mettre fin au bail. Il doit dans ce cas leur donner un préavis de six mois. Rien n'empêche naturellement le bail-

leur de conclure un nouveau bail avec la moitié restante des copreneurs.

Il peut également mettre fin au bail selon les règles relatives aux baux de droit commun et/ou de résidence principale (VOIR CI-AVANT III.3.B).

Qu'est-ce
qu'un bail
glissant ?

VI. Qu'est-ce qu'un bail glissant ?

CBL, ART. 263 ET 266

Ce régime provient d'une pratique d'accompagnement social par le logement qui existait déjà, mais qui n'était pas encadrée légalement. Le risque était alors de voir certains baux requalifiés (renommés par le juge) en conventions d'occupation précaire, ce qui allait à l'encontre de l'objectif de stabilisation sociale que les associations accompagnant des personnes fragilisées tentent d'atteindre.

Des dispositions spécifiques aux baux glissant s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés après le 1^{er} janvier 2018.

1.

A qui s'applique-t-il et comment fonctionne-t-il ?

CBL, ART. 263 ET 264

a) Qui sont les parties prenantes d'un bail glissant ?

Le bail glissant est conclu entre un bailleur et une personne morale figurant sur une liste établie par le Gouvernement, qui détermine quelles sont les personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme en question.

Cette personne morale va à son tour conclure un contrat de sous-location avec une personne qui fait l'objet d'un accompagnement social.

b) Comment fonctionne le bail glissant ?

Le bail glissant comporte deux volets.

Un premier contrat est établi entre le bailleur et la personne qui est chargée de l'accompagnement social.

Il s'agit nécessairement d'un contrat de bail de résidence principale.

En même temps qu'elle conclut le bail avec le bailleur, la personne morale chargée de l'accompagnement social **sous-loue** le bien à la personne accompagnée, connue du bailleur, afin qu'elle l'affecte à sa résidence principale.

Ainsi, à l'égard du bailleur, la personne morale est tenue de toutes les obligations du preneur principal et bénéficie des mêmes droits que celui-ci, du moins dans un premier temps.

Si les objectifs généraux d'accompagnement social sont atteints, le bail principal est cédé au sous-preneur qui devient alors le preneur principal et direct du bailleur.

Le bailleur ne peut pas s'opposer à la cession du bail de résidence principale qu'il a conclu, par dérogation à l'article 230 du Code.

La cession doit être prévue dans une clause du bail principal qui en explique les modalités.

2.

Quelles sont les mentions qui doivent figurer obligatoirement dans le bail glissant ?

Indépendamment des obligations générales (VOY. CI-AVANT I.3), le bail doit indiquer l'identité des parties, en ce compris celle du sous-preneur bénéficiaire du suivi social, la date de prise de cours et la durée du bail ainsi que les objectifs généraux poursuivis par la personne morale qui assure l'accompagnement social.

Ceci implique notamment que les parties indiquent dans le contrat quelles mesures générales sont prises pour s'assurer de la capacité pour le sous-preneur de reprendre, dans le futur, les obligations découlant du bail principal.

3.

Quelle est la durée du bail de résidence conclu entre le bailleur et la personne responsable de l'accompagnement social ?

CBL, ART. 265

Le bail principal et la sous-location sont conclus pour une durée maximale de trois années.

Au moins deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année, la personne morale responsable de l'accompagnement social **peut** céder au sous-preneur si elle estime qu'il a atteint les objectifs généraux de l'accompagnement social, c'est-à-dire qu'il a atteint un

degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail.

S'il n'y a pas eu de cession pendant les deux premières années, la personne morale chargée de l'accompagnement **doit** décider, au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année, si les objectifs ont été atteints par le sous-preneur.

Si c'est bien le cas, le bail est cédé à celui-ci.

Si ce n'est pas le cas, le bail ne peut être prorogé avec la personne morale que moyennant l'accord exprès du bailleur et aux mêmes conditions que le bail initial.

Si au contraire le bail est cédé, il est censé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date de conclusion du bail initial.

Le loyer et les autres conditions du bail demeurent inchangés.

4.

Quelles sont les modalités relatives à l'accompagnement social ?

CBL, ART.266

Le preneur principal doit assurer le suivi social régulier du sous-preneur tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur. Ces modalités visent à atteindre des objectifs définis en termes généraux et qui sont connus à l'avance du bailleur. Ils visent à accroître le degré d'autonomie du sous-preneur face au respect futur des obligations découlant du bail principal.

A intervalles réguliers et à tout le moins aux périodes définies ci-dessus, l'accompagnateur doit informer le bailleur sur la capacité du sous-preneur à reprendre à sa charge les obligations du bail principal. Bien entendu, cette information doit se transmettre dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-preneur.

Quelles
sont les
possibilités
de résolution
des conflits ?

VII. Quelles sont les possibilités de résolution des conflits ?

CBL, ART. 233

1.

Quels sont les modes alternatifs de résolution des conflits ?

CODE JUDICIAIRE ART. 591, 1° ET ART. 629, 1°

Les litiges locatifs sont en principe de la compétence exclusive du **juge de paix** (CFR. POINT 2).

Il existe toutefois **d'autres façons** que la procédure judiciaire de régler un litige entre le preneur et le bailleur, tels que la médiation, la conciliation et l'arbitrage

Ces deux premiers processus, entamés sur une base volontaire, impliquent la désignation d'un tiers. Le rôle de ce dernier est quelque peu différent selon qu'on recourt à la médiation ou à la conciliation. Ainsi :

- le conciliateur expose aux parties – après les avoir entendues – une solution à leur litige ;
- tandis que le médiateur essaye d'aider les parties à trouver elles-mêmes une solution conforme à leurs intérêts pour régler leur désaccord.

a) La médiation

CBL, ART. 233, §1^{ER}

Le Code prévoit désormais que les parties peuvent tenter de régler leurs différends à l'amiable.

La médiation est un processus d'aide à la décision, visant la responsabilisation et l'autonomie des personnes, qu'il s'agisse ou non d'une situation de nature conflictuelle. Elle permet de trouver des solutions négociées de manière contributive par toutes les parties.

L'accord de médiation fait l'objet d'un écrit daté et signé par les parties et par le médiateur. Une fois l'accord intervenu, les parties doivent introduire une requête devant le juge compétent afin de faire homologuer l'accord.

b) La conciliation

CODE JUDICIAIRE, ART. 731 À 734

Si le preneur et le bailleur ne sont pas d'accord sur un des points relatifs à la location, ils ont tout intérêt à tenter d'abord une procédure en conciliation plutôt qu'un procès. Le principal avantage de la procédure en conciliation est qu'elle est gratuite.

Il n'y a pas de frais de justice et elle ne nécessite pas le concours d'un avocat. La demande de procédure en conciliation peut se faire même verbalement au greffe de la justice de paix du canton où est situé le bien loué. Après quoi, les parties seront convoquées (par simple lettre du greffe) à comparaître au jour et à l'heure fixés par le juge. Deux solutions sont alors possibles :

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

CODE JUDICIAIRE, ART. 1344SEPTIES
(LOI DU 18/06/2008, ART. 2)

Même si une partie décide de ne pas recourir préalablement à la procédure de conciliation et d'introduire directement une action au fond, le Code précise désormais que le juge tente d'abord de concilier les parties avant de poursuivre la procédure au fond. Cette nouvelle règle est applicable à l'égard de toute demande en matière de baux d'habitation.

c) Dans quels cas peut-on recourir à l'arbitrage ?

CBL, ART. 233, §2

Cette procédure est en réalité comparable à une procédure judiciaire et le ou les arbitre(s) dispose(nt) en principe des mêmes pouvoirs qu'un juge. Cette voie est rapide et efficace. Mais il faut savoir, d'une part, qu'elle est aussi coûteuse car les arbitres sont rémunérés et, d'autre part, que leur décision ne peut faire l'objet d'un appel. Par ailleurs, les possibilités d'annulation de la sentence arbitrale sont limitées.

Auparavant, de nombreux contrats type de bail prévoyaient d'office le recours à l'**arbitrage** et désignaient souvent une chambre d'arbitrage prédéterminée. Toutefois, les parties n'en comprenaient pas toujours les implications. C'est pourquoi le Code **interdit** désormais d'insérer cette clause dans le bail même.

Les parties peuvent choisir cette procédure mais **seulement une fois que le litige est né**.

2.

Comment se déroule la procédure judiciaire ?

(i) La comparution volontaire

CODE JUDICIAIRE, ART. 706

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

La comparution volontaire consiste en un dépôt d'une requête conjointe (par les deux parties) écrite et signée.

Les avantages de cette procédure sont qu'elle réduit les frais de justice et permet aux parties de définir clairement leur position dès le début.

(ii) L'introduction de la demande par requête écrite

CODE JUDICIAIRE, ART. 1344BIS

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

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

En outre, un certificat de domicile de maximum quinze jours de la partie adverse doit être annexé à la requête. Ce certificat est délivré par l'administration de la commune où est domiciliée la partie adverse.

Les parties seront ensuite convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître devant le juge de paix. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

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

(iii) L'introduction de la demande par citation (assignation)

CODE JUDICIAIRE, ART. 700 ET SUIVANTS

Celui qui veut intenter l'action peut également le faire par citation, laquelle devra être signifiée par un huissier de justice à la partie adverse. Les frais de citation doivent d'abord être provisionnés par le demandeur à l'huissier.

Lorsque l'on ne connaît pas bien la procédure judiciaire ou lorsqu'il s'agit d'un problème juridique compliqué, il est recommandé de s'adresser à un avocat.

(iv) Expulsion

CODE JUDICIAIRE, ART. 1344TER ET SUIVANTS

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

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

Information à titre préventif du CPAS

CODE JUDICIAIRE, ART. 1344TER

Une copie de tout acte introductif d'instance visant l'expulsion du preneur est envoyée au CPAS.

Lorsque la demande est introduite par requête écrite ou par comparution volontaire, la communication est faite par le greffier. Lorsqu'elle est introduite par citation, c'est l'huissier de justice qui est chargé de la communication.

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

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

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

CODE JUDICIAIRE, ART. 1344QUATER

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

Il y a trois exceptions à cette règle :

- le bailleur prouve que le preneur a déjà abandonné le bien ;
- le preneur et le bailleur ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ;
- le juge peut prolonger ou réduire ce délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière.

Le juge tient compte notamment des possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver.

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

CODE JUDICIAIRE, ART. 1344 QUINQUIES

Prescriptions relatives au sort des meubles du preneur expulsé.

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

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

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

CODE JUDICIAIRE, ART. 1408, § 1^{ER}

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

L'administration communale peut subordonner la restitution des biens au paiement des frais dus à raison de leur enlèvement et de leur conservation. Ce droit de rétention ne s'applique pas aux biens qui, en vertu de l'article 1408, §1^{er}, du Code judiciaire, sont déclarés

insaisissables tels que les lits et la literie, les vêtements ainsi que les meubles nécessaires pour les ranger, la machine à laver le linge, le fer à repasser, les tables et les chaises permettant de prendre les repas, la cuisinière, le réfrigérateur, les objets nécessaires à la poursuite des études ainsi que ceux nécessaires à l'exercice d'une activité professionnelle. Si l'on souhaite consulter la liste complète des biens insaisissables et de toutes les conditions d'insaisissabilité, il faut se reporter à l'article 1408 du Code judiciaire.

3.

Qu'est-ce que l'Aide juridique et l'Assistance judiciaire et comment les obtenir ?

CODE JUDICIAIRE, ART. 508/1 À 508/23 INCLUS

(i) Aide juridique de première ligne

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

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

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

(ii) Aide juridique de deuxième ligne (pro deo)

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

Seules les personnes se retrouvant dans les seuils d'accès (<https://bajbruxelles.be/index.php/fr/une-aide-juridique-pour-qui>) entrent en ligne de compte pour l'aide juridique de deuxième ligne. En fonction des revenus de la personne, l'aide est partiellement ou complètement gratuite.

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

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

(iii) Assistance judiciaire

CODE JUDICIAIRE, ART. 664 À 699

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

Le requérant qui bénéficie de l'assistance judiciaire peut, en fonction de ses revenus, être dispensé en tout ou en partie du paiement des frais de justice et des frais engendrés par l'intervention d'officiers publics et ministériels, tels que, par exemple, les frais d'intervention d'un huissier de justice.

Pour les litiges qui relèvent de la compétence du juge de paix, tels que les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est adressée au juge de paix qui sera saisi ou qui est déjà saisi de l'affaire.

© **Bruxelles Logement**
Tous droits réservés

De nombreuses autres informations sur
Bruxelles Logement à l'adresse :
www.logement.brussels

Editeur responsable :
Gerd VAN DEN EEDE,
Place Saint-Lazare 2 - 1035 Bruxelles
Un mauvais bail, ça peut faire mal.
Les baux d'habitation à Bruxelles.

Juin 2023



BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Place Saint-Lazare 2 • 1035 Bruxelles
T +32 (0)800 40 400

Formulaire de contact : <https://logement.brussels/contacts-et-questions/formulaire-contact/>

logement@sprb.brussels
www.logement.brussels