



LA LOI SUR LES LOYERS

5^{ème} édition - octobre 2003

LE LOGEMENT, UN DROIT !

C'est écrit en toutes lettres dans la Constitution : Chacun a droit à un logement décent. Ce logement, beaucoup de citoyens le louent et pour ce faire concluent un bail à loyer.

Qu'est-ce qu'un bail à loyer ? C'est un contrat passé entre deux parties – le bailleur, propriétaire du bâtiment, et le locataire – qui fixe les droits et devoirs de chaque partie et qui précise le délais pendant lequel ces droits et devoirs sont d'application.

La loi sur les baux à loyer n'a d'autre but que de veiller à ce que les droits et intérêts de chacun soient équilibrés.

La loi entend ainsi, parallèlement, protéger les droits de celui qui est économiquement parlant plus faible, à savoir le locataire, et garantir au bailleur une contrepartie équitable à la mise à disposition de son bien.

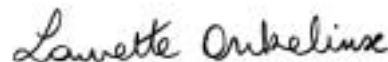
Jusqu'en 1991, des lois temporaires régissaient cette matière, avec toute l'incertitude que cela suppose. De plus, au fil du temps, cette législation sur les baux à loyer était devenue particulièrement complexe et inaccessible pour le commun des locataires et des bailleurs.

En 1991, une nouvelle section du code civil porte sur les baux relatifs aux habitations servant de résidence principale au locataire. Cette loi du 20 février 1991, la première sur les baux à loyer, introduit une série de principes fondamentaux qui concernent notamment l'état du bien loué, la durée possible des baux, les possibilités de congé, la cession du bail, la sous-location, l'indexation, la révision éventuelle des loyers.

La loi a été adaptée depuis lors. Entre autres pour offrir une meilleure protection sur le plan de la sécurité, de la salubrité, de l'habitabilité. Une loi a aussi été promulguée – le 30 novembre 1998 – pour réglementer de manière humaine et réaliste, en relation avec les CPAS si nécessaire, la toujours dramatique question de l'expulsion.

Cette brochure répond de manière pratique à toutes les questions que vous, locataire ou bailleur, vous posez sur les différents types de baux, sur les éléments qui doivent y figurer, sur la durée de ceux-ci, sur la manière de calculer loyer et charges, sur la sous-location, la cession de bail, le changement de propriétaires, les litiges, l'indexation...

La conclusion d'un bail à loyer répond évidemment à une logique économique. Mais cela va au-delà. Parce qu'il y va aussi du cadre de vie donc, directement, de la qualité de vie. C'est dire toute l'importance d'un tel contrat.



La Ministre de la Justice

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE Ier

Que faut-il savoir avant tout ? p.5

1. Qu'est-ce qu'un contrat de bail ? p.5
2. Quelle est la différence entre un bail écrit et un bail verbal ? p.5
3. Comment prouver l'existence d'un bail ? p.7
4. Quelle est la différence entre un bail enregistré et un bail qui ne l'est pas ? p.8
5. Quelle est la différence entre un bail à durée déterminée et un bail à durée indéterminée ? p.10
6. Quelle est la différence entre une règle impérative et une règle supplétive ? p.11
7. Lorsque le bail est affecté au logement d'un couple marié ou de cohabitants légaux, qui est le locataire ? p.11
8. Quand le délai de préavis commence-t-il à courir ? p.12

CHAPITRE II

A quels contrats s'applique la loi sur les loyers ? p.13

1. Aux contrats portant sur le logement affecté, avec l'accord du bailleur, à la résidence principale du locataire. p.13
2. Comment la loi s'applique-t-elle aux contrats en cours ? p.16

CHAPITRE III

Quels sont les éléments essentiels de la conclusion d'un bail ? p.18

1. Qui peut conclure un contrat de bail ? p.18
2. Quelles sont les mentions essentielles du contrat ? p.18
3. Dans quel état le bien doit-il être loué ? p.18
4. L'état des lieux. p.20
5. La garantie. p.21

CHAPITRE IV

Quelle est la durée du bail ? Il n'y a plus de bail à durée indéterminée. p.23

1. Durée de principe : 9 ans p.23
 - a. Quand commence la période de 9 ans ? p.24
 - b. Que se passe-t-il après 9 ans ? p.24
 - c. Comment le bailleur peut-il mettre fin au bail de 9 ans ? p.26
 - Pour occupation personnelle.
 - Pour travaux importants.
 - Sans motif, moyennant indemnité.
 - d. Comment le locataire peut-il mettre fin au bail de 9 ans ? p.29
2. Bail de courte durée. p.30
3. Bail de longue durée. p.32
4. Bail à vie. p.32
5. Les autres possibilités de mettre fin au bail. p.33
6. Les circonstances qui n'entraînent pas la fin du bail. p.33

7. Prorogation pour circonstances exceptionnelles.	p.34
--	------

CHAPITRE V

Comment calculer le loyer et les charges ?	p.36
---	-------------

1. Le loyer peut-il être librement fixé ?	p.36
2. Qu'en est-il de l'indexation ?	p.37
a. Le loyer peut-il être indexé ?	p.37
b. Quand le loyer peut-il être indexé ?	p.37
c. Comment calculer l'indexation ?	p.38
d. Comment connaître le niveau des indices de prix ?	p.41
3. Le loyer peut-il être révisé ?	p.42
4. Qu'en est-il des charges ?	p.44
a. Qui doit payer le précompte immobilier ?	p.44
b. Comment sont fixées les autres charges ?	p.44
5. Comment le locataire peut-il récupérer les sommes payées en trop ?	p.45
6. Que peut faire le bailleur si le locataire ne paie pas ?	p.46
7. Il existe diverses possibilités de réduction du précompte immobilier.	p.47
8. Incidence de l'introduction de l'euro sur le loyer, les frais et les charges	p.48

CHAPITRE VI

Qu'est-ce que le bail de rénovation ?	p.50
--	-------------

CHAPITRE VII

Peut-on céder le bail ?	p.52
--------------------------------	-------------

CHAPITRE VIII

Peut-on sous-louer ?	p.53
-----------------------------	-------------

CHAPITRE IX

Que se passe-t-il si le bien loué change de propriétaire ?	p.56
---	-------------

1. Le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué.	p.56
2. Le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué.	p.57

CHAPITRE X

Comment agir en justice ?	p.58
----------------------------------	-------------

1. La procédure en conciliation.	p.58
2. La procédure judiciaire.	p.58
a. La comparution volontaire.	p.58
b. La requête.	p.59
c. La citation.	p.59
d. L'expulsion.	p.60
3. Aide juridique et assistance judiciaire.	p.62

Tableaux récapitulatifs	p.63
--------------------------------	-------------

Indices pour le calcul de l'indexation du loyer	p.68
--	-------------

Textes	p.70
---------------	-------------

1. La loi coordonnée.	p.70
2. Procédure en matière de louage et d'expulsion.	p.74
3. L'arrêté royal du 8 juillet 1997.	p.75

Liste des Maisons de Justice	p.76
------------------------------	------

REMARQUES PRELIMINAIRES

Par «loi sur les loyers», on entend la loi du 20 février 1991.

La nouvelle loi du 13 avril 1997 modifie certaines dispositions de la loi du 20 février 1991. Ces modifications sont chaque fois mentionnées expressément. Il est également précisé si ces modifications s'appliquent aux contrats en cours.

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

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

La loi ne s'applique donc :

- ni aux baux commerciaux;
- ni aux baux à ferme;
- ni aux baux portant sur des bureaux, des garages, des résidences secondaires.

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

2. La loi sur les loyers s'applique à tous les nouveaux contrats et à tous les contrats en cours sauf s'il s'agit de contrats écrits à durée déterminée qui ont été conclus avant le 28 février 1991 et qui n'ont pas encore été renouvelés ni prolongés depuis.

Ces anciens contrats restent régis par les dispositions légales antérieures et par leurs clauses contractuelles légales.

Exemple

Un bail 3-6-9 conclu le 1er juillet 1990 et entré en vigueur le 1er août 1990.

Ce bail a une durée de 9 ans; il se terminera le 31 juillet 1999, si aucune des deux parties n'y a mis fin le 31 juillet 1993 ou le 31 juillet 1996.

Jusqu'à sa fin, ce contrat échappe aux dispositions de la loi sur les loyers.

Par contre, si ces contrats sont renouvelés ou reconduits après le 28 février 1991, la loi sur les loyers s'y applique.

Exemple

Dans le même exemple, si les parties décident, à la fin du bail de 9 ans, de conclure un nouveau bail, il sera soumis aux dispositions de la loi sur les loyers; il en va de même si elles y ont mis fin entre-temps le 31 juillet 1993 ou le 31 juillet 1996 et si un nouveau contrat a été conclu.

Si la loi ne s'applique pas aux contrats écrits à durée déterminée conclus avant le 28 février 1991, cela ne signifie cependant pas que cette brochure ne les concerne pas, au contraire.

Chaque fois qu'une disposition commentée ne leur est pas applicable, il en sera fait mention.

3. En plus des dispositions de la loi sur les loyers, il faut aussi tenir compte de :

- certaines **dispositions générales applicables** en principe à **tous** les contrats de bail (articles 1708 à 1762bis du Code civil);
- certaines modalités du contrat qui, si elles ne sont pas en contradiction avec une disposition **impérative** de la loi, doivent être respectées par les parties.

I. QUE FAUT-IL SAVOIR AVANT TOUT ?

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

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

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

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

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

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

Pour qu'il y ait bail écrit, il faut que le bail soit rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat, que chaque exemplaire mentionne le nombre d'originaux qui ont été rédigés et signés et que chaque partie soit mise en possession d'un original.

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

Code

civil

Art. 1325

Si ce n'est pas le cas, le bail sera considéré comme étant un bail verbal.

En pratique, il faudra au moins trois exemplaires, l'un étant destiné à la formalité **obligatoire** de l'enregistrement.

Tout contrat de bail peut donc être conclu par écrit ou verbalement.

La loi protège autant le bail verbal que le bail écrit
MAIS attention :

a. Pas d'indexation du loyer.

Le loyer d'un bail verbal, conclu à partir du 31 mai 1997 ne peut pas être adapté annuellement à l'indice des prix.

b. Dans la relation entre le locataire et le bailleur.

Un bail verbal a autant de valeur entre les parties qui l'ont conclu qu'un bail écrit, avec cependant une exception :

Si les parties veulent conclure un bail de courte durée de 3 ans ou d'une durée de moins de 3 ans (1 an, 18 mois, 2 ans, 26 mois, ...) ou si elles veulent conclure un bail d'une durée de plus de 9 ans, elles peuvent uniquement conclure un **bail par écrit**. Si ce bail n'est pas conclu par écrit, il est valable, sauf en ce qui concerne sa durée, ce bail est alors d'office de 9 ans et l'indexation est exclue.

Exemple

Le locataire et le bailleur conviennent, verbalement, d'un bail qui durerait 2 ans, du 1er septembre 1996 au 31 août 1998. Ce bail est valable, mais il est présumé conclu pour une durée de 9 ans, qui doit se terminer normalement le 31 août 2005, sauf si l'une des parties y met fin antérieurement, dans les conditions prévues par la loi sur les loyers. Dans ce cas, le bail ne peut pas être indexé non plus.

c. Vis-à-vis des tiers.

Il existe aussi une autre règle, applicable au bail de plus de neuf ans.

Un tel bail n'est **opposable** aux tiers, c'est-à-dire aux personnes autres que le locataire ou le bailleur, que :

- s'il est établi par acte **authentique**, c'est-à-dire, par exemple, par un acte rédigé par un notaire et
- s'il a été **transcrit au bureau de la conservation des hypothèques** de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

Si ces formalités n'ont pas été respectées, le bail sera valable entre les parties, pour la durée qui a été convenue (si du moins le bail a été fait par écrit en vertu de la règle décrite ci-dessus) mais, vis-à-vis des tiers, la durée sera de 9 ans.

NOUVEAU!

Loi du

13 avril 1997,

Art. 8 - Art. 15

Section II

Art. 3, §6 et §7

Loi hypothécaire

Art. 1 et 2

Cette règle a moins d'importance depuis la loi sur les loyers, qui décide que l'acquéreur d'un immeuble est, dans certains cas, **subrogé** dans les droits du bailleur, c'est-à-dire qu'il doit respecter le contrat comme le bailleur lui-même (*voir Chapitre IX*).

A part ces trois réserves, **la loi protège autant le bail verbal que le bail écrit.**

Il est cependant conseillé de conclure un bail **écrit** plutôt qu'un bail verbal, en précisant nettement les droits et devoirs de chacune des parties.

Il faut aussi savoir qu'un bail verbal ne peut bien sûr être enregistré et que de ce fait, la protection qu'il assure au preneur en cas d'aliénation de l'immeuble (vente ou donation, par exemple), est moindre (*voir Chapitre I, 4 et Chapitre IX*).

3. Comment prouver l'existence d'un bail?

a. Si le bail est écrit.

Il sera, dans la plupart des cas, facile de prouver son existence.

b. Si le bail est verbal.

Il faut distinguer deux cas :

- l'exécution du bail n'a pas encore commencé (c'est-à-dire que le locataire n'est pas encore dans les lieux et qu'aucun loyer n'a encore été payé) : la preuve par témoins n'est pas admise et le serment peut seulement être presté par celui qui nie l'existence du bail;
- **l'exécution du bail a déjà commencé :**

l'existence du bail ne pourra être prouvée que par écrit ou par aveu; l'aveu peut résulter :

- soit d'une preuve écrite (versement d'un acompte, une lettre ayant trait au bail, ...);

Code

civil

Art. 1715

- soit du fait que le locataire occupe les lieux d'une façon non équivoque et que cette occupation ne peut s'expliquer que par sa qualité de locataire;
- soit de quittances de loyer.

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

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

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

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

Les adresses de ces bureaux figurent dans l'annuaire téléphonique sous rubrique «Ministère des Finances - Enregistrement».

Sur les deux exemplaires du contrat destinés au bailleur et au preneur, il faut apposer un timbre fiscal entier de 5 euros et l'annuler avant de soumettre ces exemplaires au receveur de l'enregistrement qui restituera deux d'entre eux, après y avoir apposé un cachet attestant la date de l'enregistrement et le paiement des droits y afférents.

Les timbres fiscaux peuvent être obtenus au bureau de poste et au bureau de l'enregistrement.

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

Les contrats portant bail, sous-bail et cession de bail d'immeubles ou parties d'immeubles affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule sont soumis au droit fixe général de 25 euros.

Code des droits
d'enregistrement

Art. 19, 3°

et Art. 35, 6°

Code des droits
d'enregistrement

Art. 11 et

Art. 159, 13°

c. Qui doit faire enregistrer le bail ?

Conformément à la législation fiscale, l'obligation d'enregistrer le bail, de payer les frais d'enregistrement y afférents ainsi que les amendes éventuelles incombe de manière « indivisible » aux parties contractantes (bailleur et locataire). **A l'égard de l'administration fiscale**, il faut donc que l'une des parties contractantes s'acquitte de cette obligation fiscale. Il importe peu au fisc de savoir quelle partie fait enregistrer le bail, pour autant qu'il soit enregistré !

Afin de clarifier ce point **entre eux**, le bailleur et le locataire peuvent préciser dans le bail qui fera enregistrer le bail et qui en supportera les frais. Un tel arrangement n'a de valeur qu'entre eux deux. A l'égard de l'administration fiscale, le bailleur et le locataire demeurent « indivisiblement » tenus de s'acquitter de l'obligation d'enregistrement nonobstant d'éventuelles dispositions contractuelles contraires. Si le bail ne précise rien, la règle veut que les frais d'enregistrement soient partagés entre les parties. Dans ce cas, la partie qui a fait enregistrer le bail peut exiger de l'autre partie le remboursement de la moitié des frais.

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

d. Quand le bail doit-il être enregistré ?

Le bail doit être enregistré **dans les quatre mois qui suivent sa conclusion**, c'est-à-dire sa signature.

Si le bail n'est pas enregistré dans ce délai, le preneur et le bailleur sont passibles d'une amende,

mais le bail peut encore être enregistré plus tard et jusqu'à son expiration.

L'amende ne peut être supérieure au montant des droits.

e. Quelle valeur a un bail non enregistré ?

- **Entre le locataire et le bailleur**, un bail non enregistré a exactement la même valeur, les mêmes effets, qu'un bail enregistré;
- **vis-à-vis des tiers**, cependant, l'enregistrement est important, parce qu'il donne au bail une **date certaine**, qui le rend **opposable** aux tiers et notamment, à l'acquéreur de l'immeuble loué.

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

f. Quand un bail acquiert-il date certaine ?

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

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

Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

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

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

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

Tous les contrats ont désormais une durée déterminée :

- soit, la durée fixée par écrit par les parties dans les limites de la loi (c'est-à-dire **maximum 3 ans, ou minimum 9 ans**);
- soit, une durée de **9 ans**, si le bail est verbal ou si le bail écrit ne précise pas pour quelle durée il est conclu;
- soit, la durée de la vie du locataire en cas de contrats à vie.

Il est pourtant encore **très important** de savoir si un **bail écrit** qui a été conclu avant le 28 février 1991 a une durée déterminée ou une durée indéterminée, pour décider si la loi sur les loyers s'y appliquait immédiatement.

La loi sur les loyers est en effet devenue applicable immédiatement à tous les contrats verbaux et aux contrats écrits à durée indéterminée, mais elle n'est pas devenue applicable aux contrats écrits à durée déterminée conclus avant le 28 février 1991 (voir Chapitre II, 2).

Section II

Art. 3

Section II

Art. 14,

§§ 1et 2

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

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat. Une telle règle s'applique même si le contrat contient une clause contraire. Dans ce cas, la clause contractuelle est **nulle**.

Les dispositions de la loi sur les loyers (Section II) sont normalement impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes qu'elles ne le sont pas.

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

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

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 Madame, et une autre lettre à Monsieur, dans deux enveloppes séparées);

Code

civil

Art. 215, § 2

- que les congés, notifications et exploits doivent également être adressés **par les deux conjoints locataires, séparément**, au bailleur.

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

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

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

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

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

La loi du 23 novembre 1998 instaurant la cohabitation légale prévoit que l'article 215 du Code civil s'applique par analogie à la cohabitation légale.

La présente loi entre en vigueur le 1er janvier 2000.

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

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.

Cette règle est applicable aux congés donnés à partir du 31 mai 1997.

NOUVEAU!

Loi du

13 avril 1997

Art. 6, 10°

et Art. 15



II. A QUELS CONTRATS S'APPLIQUE «LA LOI SUR LES LOYERS» ?

1. Aux contrats portant sur le logement affecté, avec l'accord du bailleur, à la résidence principale du locataire.

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

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

a. Première condition.

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

Il s'agit donc d'une question de fait, indépendante du respect de formalités administratives quelles qu'elles soient.

Ainsi, **il n'est pas nécessaire** que le locataire soit domicilié à l'adresse de l'immeuble loué, ni qu'il soit inscrit à cette adresse au registre de la population ou des étrangers, pour que l'on puisse considérer qu'il y a sa résidence principale.

De même, **il ne suffit pas** que le locataire soit domicilié à l'adresse de l'immeuble loué ou qu'il soit inscrit à cette adresse au registre de la population ou au registre des étrangers pour que l'on puisse en conclure ipso facto qu'il affecte l'immeuble à sa résidence principale.

Mais ce sont là bien entendu des éléments importants qui peuvent permettre d'établir que l'immeuble loué est affecté à la résidence principale du locataire.

Il existe aussi d'autres éléments qui peuvent être invoqués, tels que des lettres, des témoignages, des factures, ...

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

Cette modification de la loi résulte de considérations sociales et vise à élargir l'application de la loi sur les loyers à la location de biens meubles destinés à la résidence principale du locataire, comme par exemple une caravane ou un bateau.

Section II

Art. 1er

NOUVEAU !

Loi-programme

du 24/12/2002.

Art. 377 et 378.

La nouvelle disposition légale s'applique aux contrats conclus après le 1er janvier 2003.

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

b. Deuxième condition.

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

Comment prouver l'accord du bailleur ?

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

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

Le bailleur peut donc s'opposer, dès la conclusion du bail, à l'affectation des lieux loués à la résidence principale du locataire. Dans ce cas, il sera évidemment difficile, voire impossible, au locataire de prouver que le bailleur était d'accord. Mais attention, si le bail est écrit, il ne suffit pas au bailleur, pour écarter l'application de la loi, d'insérer une

clause de style qui préciserait par exemple : «l'immeuble est loué aux fins de résidence secondaire» ou «l'immeuble loué ne peut être affecté à la résidence principale du preneur».

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

Première mention.

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

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

Deuxième mention.

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

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

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

La loi sur les loyers s'appliquera à partir de ce moment mais uniquement si le bailleur donne son **accord écrit** pour que le bien soit affecté à la résidence principale du locataire.

Si c'est le cas, un nouveau bail commence, qui prend cours à la date à laquelle le bailleur a donné son accord.

Exemple

Un appartement est loué, pour 3 ans, à titre de résidence secondaire, à partir du 1er janvier 1996.

A partir du 1er septembre 1997, le locataire décide d'y habiter de façon permanente. Le bailleur donne son accord écrit. Un nouveau bail commence alors, qui est soumis aux dispositions de la loi sur les loyers. Sa durée sera donc de 9 ans, sauf si les parties précisent une autre durée dans les conditions permises par la loi (voir Chapitre IV, 2, 3 et 4).

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

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

Exemple

Un bail écrit portant sur la résidence principale du locataire entre en vigueur le 1er juillet 1997.

Sa durée est fixée à 9 ans, conformément à l'article 3, § 1er, de la Section II de la loi sur les loyers. A partir du 1er janvier 1998, le locataire décide de déménager mais de conserver la location et d'installer dans l'immeuble ses bureaux, ou son cabinet médical, ...

A partir de cette date, le bail n'est plus soumis aux dispositions particulières de la Section II.

Etant donné le changement d'affectation, qui modifie l'un des éléments essentiels du contrat, le bailleur pourra donc résilier ce bail.

S'il décide cependant de ne pas le résilier, le bail demeure valablement conclu pour la durée fixée initialement, c'est-à-dire jusqu'au 30 juin 2006, mais seules les dispositions générales du Code civil (art. 1708 à 1762bis) et les clauses contractuelles s'y appliqueront.

Et les sous-locations ?

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

1. les conditions d'application décrites ci-dessus soient remplies (c'est-à-dire que le bien sous-loué soit affecté au logement principal du locataire, et que le locataire principal (qui est le bailleur du sous-locataire) soit d'accord avec cette affectation);

Loi du
20 février
1991
Art. 14, § 2

2. la sous-location soit **conclue après l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991**, c'est-à-dire après le 28 février 1991;
3. elle soit conclue **conformément aux règles prévues** par la loi sur les loyers, qui seront décrites plus loin (voir Chapitre VIII).

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

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

NOUVEAU!

Loi du 13 avril
1997
Art. 2, Art. 4
Art. 15

2. Comment la loi s'applique-t-elle aux contrats en cours ?

a. La loi sur les loyers s'applique automatiquement et entièrement aux contrats qui sont conclus, verbalement ou par écrit, après le 28 février 1991.

Attention!

La date de **la conclusion** n'est pas nécessairement celle de **l'entrée en vigueur**.

Si le bail est écrit, la date de la conclusion est la date à laquelle le bail est signé, mais il peut être prévu que le bail commence effectivement plus tard, c'est-à-dire que le locataire ne peut entrer dans les lieux qu'à une date ultérieure.

b. Par contre, si le contrat a été conclu **avant le 28 février 1991** (et qu'il ne s'agit pas d'une sous-location), il faut distinguer :

- **s'il s'agit d'un contrat écrit à durée déterminée, la loi sur les loyers ne s'applique pas.**

Exemple

Un bail de 7 ans est signé le 23 janvier 1991; l'entrée en vigueur est fixée au 1er avril 1991.

Ce qui est important, pour savoir si la loi sur les loyers s'applique, c'est la date de la conclusion du bail, qui a eu lieu le 23 janvier 1991, c'est-à-dire avant le 28 février 1991 (date d'entrée en vigueur de la loi sur les loyers).

Comme il s'agit d'un bail écrit à durée déterminée, la loi sur les loyers ne s'applique pas à ce bail qui se poursuivra donc jusqu'au 31 mars 1998 et restera régi par les dispositions légales antérieures et par ses clauses contractuelles qui ne sont pas contraires à des dispositions impératives de l'ancienne loi.

Attention!

Que se passait-il si le contrat avait une durée déterminée, mais avait été prolongé tacitement au-delà de l'échéance et ce, avant le 28 février 1991? Un tel bail est devenu, par application de l'article 1758bis du Code civil (qui a entre-temps été supprimé), un bail à durée indéterminée. Il est donc soumis entièrement aux dispositions de la loi sur les loyers dès son entrée en vigueur le 28 février 1991.

- s'il s'agit d'un **contrat écrit à durée indéterminée ou d'un contrat verbal**, la loi sur les loyers **s'appliquait immédiatement** et automatiquement à ce bail, **avec une exception cependant en ce qui concerne certains contrats qui ont été prorogés :**
 - soit en vertu d'un jugement;
 - soit en vertu de la **loi du 22 décembre 1989 ou du 28 décembre 1990.**



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

1. Qui peut conclure un contrat de bail?

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

2. Quelles sont les mentions essentielles du contrat?

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

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

Dans le cas d'un bail écrit, ce consentement se constate à **la signature** du contrat par les deux parties.

Pour éviter toute contestation, le locataire a intérêt à ce que le contrat, s'il est écrit, mentionne que le bien loué va lui servir de résidence principale.

De son côté, si le bailleur ne veut pas que le bien loué puisse servir de résidence principale au locataire, il a un intérêt évident à ce que cela soit précisé dans le contrat, pour éviter l'application de la loi. Cette clause, pour être valable, doit cependant répondre à deux conditions qui sont décrites plus haut (voir Chapitre II, 1)

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

Code
civil
Art. 1719
et 1720

Section II
Art. 2

NOUVEAU!
Arrêté royal
du 8 juillet
1997

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

Ces règles sont cependant **supplétives**, ce qui signifie qu'elles ne s'appliquent que si le bail est verbal ou si elles ne sont pas écartées par une disposition du bail écrit.

2. La loi sur les loyers a ajouté une disposition **impérative** applicable lorsqu'il s'agit d'un logement qui va servir de résidence principale au locataire.

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

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

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

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

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

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

Le locataire a le CHOIX soit de demander la résolution du bail avec dommages et intérêts éventuels, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour répondre aux conditions élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Dans l'attente de l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

Attention !

Les nouvelles dispositions s'appliquent expressément aux baux conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997. Dès lors, les logements qui font l'objet d'un bail conclu ou renouvelé à partir du 31 mai 1997 doivent répondre au moins aux conditions précitées.

L'état des lieux d'entrée est un document qui contient la description détaillée de l'état dans lequel se trouve le logement au moment de l'entrée du locataire dans les lieux.

NOUVEAU!

Loi du 13 avril

1997

Art. 5 et

Art. 15

Code

civil

Art. 1730

et 1731

4. L'état des lieux.

a. Qui peut faire l'état des lieux ?

Le locataire et le bailleur peuvent établir l'état des lieux eux-mêmes.

Ils peuvent aussi se mettre d'accord pour désigner un expert (géomètre-expert immobilier, architecte, ...). Dans ce cas, les honoraires de l'expert seront partagés entre eux.

Enfin, il est également possible à chacune des parties de se faire accompagner d'un expert de son choix, qu'elle est alors seule à payer.

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

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

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

Si l'une des parties refuse de procéder à un état des lieux ou à un avenant, l'autre partie peut exiger qu'il en soit dressé un :

- soit **avant que le bien loué soit occupé** par le locataire;
- soit, si la durée du bail est égale ou supérieure à un an, **pendant le premier mois d'occupation**;
- soit, si la durée du bail est inférieure à un an, **pendant les 15 premiers jours d'occupation**.

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

La demande doit être introduite avant la fin du premier mois ou des 15 premiers jours d'occupation selon que la durée du bail est supérieure ou inférieure à un an.

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

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

Les mêmes règles s'appliquent sauf bien sûr en ce qui concerne les délais.

c. 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 locataire est présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail.

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

- **S'il y a eu un état des lieux d'entrée détaillé :**

le locataire doit rendre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu.

Autrement dit, s'il y a des dégâts qui n'étaient pas mentionnés dans la description, le locataire doit les réparer **sauf si** ces dégâts ont été causés par la vétusté ou la force majeure, ou encore par l'usage normal du bien loué.

La plupart des contrats prévoient que le preneur doit constituer une garantie locative.

Cette garantie n'est pas imposée par la loi.

Elle n'est donc pas obligatoire, sauf si le contrat la prévoit.

5. La garantie.

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

La loi n'impose aucune forme particulière de garantie. Il peut s'agir :

- d'une **somme d'argent**, qui, moyennant accord du propriétaire, peut être payée par tranche;
- de la remise de titres (par exemple des obligations) au bailleur, ou du dépôt de ces titres auprès d'une banque;
- d'une **garantie bancaire**; dans ce cas, aucune somme n'est déposée, mais la banque se porte garante pour son client jusqu'à un montant déterminé.

Code

civil

Art. 1731

Si la garantie consiste en une **somme d'argent** (et seulement dans ce cas-là), la loi prévoit cependant des règles impératives :

a. 1ère règle (qui s'applique uniquement aux contrats conclus à partir du 28 février 1991).

La garantie ne peut pas dépasser un montant équivalent à 3 mois de loyer.

Exemple

Si le loyer est de 500 euros par mois et les charges de 50 euros par mois, la garantie ne pourra pas dépasser 1.500 euros.

b. 2ème règle (qui s'applique à tous les contrats conclus à partir du 1er janvier 1984).

Le contrat ne peut pas exiger que la garantie soit remise par le locataire entre les mains du bailleur.

Elle doit être obligatoirement placée sur un compte bloqué, ouvert au nom du locataire, auprès d'une institution financière.

Si le bailleur, qui est en possession de la garantie, omet de placer l'argent, il est redevable au locataire du taux d'intérêt moyen sur la garantie.

Si le bailleur reste en défaut même après sommation du locataire, il est, à partir de cette sommation, redevable du taux d'intérêt légal (en ce moment 7%) sur le montant de la garantie. Cette sanction s'ap-

plique déjà aux contrats qui courent le 31 mai 1997 (mais qui ont été conclus après le 1er janvier 1984) et où la garantie n'a pas encore été placée auprès d'une institution financière.

Les intérêts sont capitalisés, cela signifie que le locataire ne peut pas les réclamer périodiquement, mais qu'il en est le bénéficiaire.

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

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

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

Attention !

1. Ces deux règles sont impératives; elles s'appliquent même si le contrat prévoit le contraire.
2. Le même contrat ne peut à la fois prévoir une garantie en argent égale à trois mois de loyer et une autre garantie. Il faut choisir.

IV. QUELLE EST LA DUREE DU BAIL ?

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

En effet, seuls les contrats écrits à **durée déterminée** en cours au 28 février 1991 échappent à l'application de la loi sur les loyers .

Ces contrats ne prennent fin qu'à l'échéance prévue ou à l'échéance du préavis donné par l'une des parties conformément à ce que le contrat prévoit.

Pour tous les autres contrats en cours à cette date, et pour ceux qui sont conclus après cette date, la loi prévoit qu'ils ont tous une **durée déterminée**. C'était la principale innovation de la loi sur les loyers.

Quatre solutions sont possibles :

- soit le bail a une durée de 9 ans;
- soit le bail a une durée égale ou inférieure à 3 ans : c'est le bail de courte durée;
- soit le bail a une durée de plus de 9 ans : c'est le bail de longue durée;
- soit le bail est conclu pour la durée de la vie du locataire : c'est le bail à vie.

NOUVEAU!

Loi du

13 avril 1997

Art. 6, 9°

1. Durée de principe : 9 ans.

Tout contrat de bail a normalement une durée de 9 ans.

Ce sera le cas automatiquement :

- si le bail est verbal;
- si le bail est conclu par écrit sans indication de durée;
- si le bail est conclu par écrit pour une durée déterminée comprise entre 3 et 9 ans.

Exemple : un bail écrit conclu pour une durée de 6 ans est valable, mais sera considéré comme étant conclu pour 9 ans.

Ce ne sera pas le cas .

- si le bail est écrit et conclu pour une durée de 3 ans ou de moins de 3 ans.

Exemple : un bail écrit conclu pour 2 ans est valable;

Section II

Art. 3, § 1er

- si le bail est écrit et conclu pour une durée de plus de 9 ans ou pour la durée de la vie du locataire.

Exemple : un bail écrit de 14 ans est valable.

Pendant cette période de 9 ans, le locataire et le bailleur ont cependant chacun la possibilité de **mettre fin au contrat**, selon des conditions et dans des délais précis.

a. Quand commence la période de 9 ans ?

- Si le contrat est conclu **après le 28 février 1991**, c'est très simple : la date d'entrée en vigueur est celle qui est prévue dans le contrat, s'il est écrit, ou celle à partir de laquelle le locataire peut entrer dans les lieux s'il s'agit d'un bail verbal;
- si le contrat a été conclu **avant le 28 février 1991**, il faut distinguer :
 - si le contrat a une date certaine avant le 28 février 1991 (cette notion est expliquée au Chapitre I, 4), la date d'entrée en vigueur est celle qui est fixée dans le contrat;
 - si le contrat n'a pas de date certaine avant le 28 février 1991, il y a 2 possibilités :

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

Tous les contrats qui étaient en vigueur au 1er janvier 1987 et qui n'ont pas de date certaine sont donc considérés comme ayant été conclus pour 9 ans à partir de cette date et se sont donc terminés le **31 décembre 1995**; si le bailleur a mis un terme à pareil contrat six mois avant l'échéance, le contrat a néanmoins été prolongé légalement jusqu'au 31 décembre 1996.

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

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

b. Que se passe-t-il à l'expiration de cette période de 9 ans ?

Le locataire et le bailleur peuvent chacun mettre fin au contrat, sans motif, et sans devoir payer d'indemnité, mais à condition de donner un congé au moins 6 mois avant l'échéance.

Loi du 1er
décembre 1995

Loi du

20 février 1991

Art. 16

Exemple

Un bail est conclu le 15 juillet 1991 et entre en vigueur le 1er septembre 1991; le bail dure 9 ans, jusqu'au 31 août 2000.

Au moins 6 mois avant cette date, soit au plus tard le 29 février 2000, le locataire ou le bailleur peut manifester son intention de mettre fin au bail à l'échéance, et le contrat se termine alors le 31 août 2000.

Que se passe-t-il si aucune des deux parties ne met fin au bail à l'expiration de cette période de 9 ans ?

Dans ce cas, le bail est prorogé (c'est-à-dire prolongé) pour une période de 3 ans aux mêmes conditions.

Chacune des parties a alors la faculté de mettre fin au bail prorogé, tous les 3 ans, sans motif et sans devoir payer d'indemnité.

Exemple

Dans le même exemple, si aucun congé n'est donné le 29 février au plus tard, le bail est prorogé jusqu'au 31 août 2003; chacune des parties peut mettre fin au bail à cette date, à condition de notifier un congé au moins 6 mois avant cette date, soit au plus tard le 28 février 2003.

Sinon, le bail est à nouveau prorogé jusqu'au 31 août 2006, et ainsi de suite.

Ainsi, les baux à durée indéterminée conclus avant le 28 février 1991 et réputés avoir entré en vigueur le 1er janvier 1987 sont prolongés le 31 décembre 1995 de 3 ans si aucune des parties n'y a mis fin ou si le congé donné avant le 1er juillet 1995 n'a pas été confirmé avant le 1er juillet 1996.

Mais au moment de l'entrée en vigueur de la loi de 1991, certains contrats avaient déjà plus de 9 ans. Ils étaient donc présumés désormais être conclus pour des périodes successives de 3 ans. C'est le cas notamment de nombreux contrats écrits à durée déterminée à l'expiration desquels le locataire est resté dans les lieux sans opposition de la part du bailleur; en vertu des règles antérieurement applicables, ces contrats sont devenus automatiquement des contrats à durée indéterminée.

Exemple

Un bail a été conclu le 1er janvier 1980 pour une durée de 9 ans, soit jusqu'au 31 décembre 1988. Après le 31 décembre 1988, le locataire est resté dans les lieux avec l'accord du bailleur; ce bail est devenu un bail à durée indéterminée auquel s'applique la loi sur les loyers. Au moment où la loi de 1991 entrerait en vigueur, le bail avait déjà plus de 9 ans. On considère que le bail est chaque fois prolongé pour une durée de 3 ans à partir du 1er janvier 1989, jusqu'au 31 décembre 1991, ensuite du 1er janvier 1992 jusqu'au 31 décembre 1994, du 1er janvier 1995 jusqu'au 31

Code

civil

Art. 1759

(abrogé)

décembre 1997 et du 1er janvier 1998 jusqu'au 31 décembre 2000. Le locataire ou le bailleur pourront chacun mettre fin pour cette date, sans motif et sans indemnité, à condition de notifier un congé au plus tard le 30 juin 2000.

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

Durant cette période de 9 ans, le bailleur a la faculté de mettre fin au bail, à certaines conditions.

1. Pour occupation personnelle.

Le bailleur peut mettre fin au bail **à tout moment**, pour occupation personnelle, à condition de notifier un **congé de 6 mois**.

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

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

Le bailleur ne pourra plus mettre fin au bail en vue de l'occupation personnelle par des membres de sa famille au 3^è degré pendant les 3 premières années du bail.

Ceci s'applique aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997.

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

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

Ce congé est **nul**. Le bailleur doit notifier un nouveau congé qui soit conforme à la loi.

Le délai ne commence à courir qu'à partir de la réception de ce nouveau congé par le locataire.

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

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

Nouveau!

Loi du

13 avril 1997

Art. 6, 1^o et 2^o

Art. 15

Section II

Art. 3, § 2

Modifié!

Loi du

13 avril 1997

Art. 6, 3^o et

Art. 15

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

Qu'entend-on par circonstance exceptionnelle dans ce cadre-ci ?

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

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

Attention

Cette disposition de la loi n'est **pas impérative**. Cela signifie que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur de mettre fin au bail pour l'occuper personnellement et qu'il peut prévoir, par exemple, que le bailleur ne peut invoquer cette possibilité de congé pendant les 3 premières années du bail.

Loi du

13 avril 1997

Art. 6, 4°

Art. 15

2. Pour travaux.

Le bailleur peut également mettre fin au bail s'il envisage de procéder à des **travaux** de reconstruction, transformation ou rénovation du bien loué.

Il ne peut cependant le faire qu'à l'**expiration de chaque triennat, c'est-à-dire à l'expiration de chaque période de trois ans**, et à condition de notifier au locataire un **congé de 6 mois**, qui doit préciser le **motif** invoqué et répondre en outre à quatre conditions.

1. Il doit être accompagné d'une copie :

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

2. 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.

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

4. Enfin, le bailleur doit démontrer que le **coût des travaux est supérieur à trois années de loyer**.

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

En outre, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur peut à tout moment mettre un terme au bail de chaque logement concerné moyennant un préavis de 6 mois, MAIS ce bail ne peut pas être résilié pendant la première année.

Attention!

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

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

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

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

La loi prévoit que les travaux doivent être commencés dans les **6 mois** et être terminés dans les **24 mois** qui suivent l'échéance du préavis donné, ou en cas de prorogation, après restitution des lieux par le locataire.

Le locataire peut demander au bailleur de lui communiquer les documents (factures, photos, ...) permettant de prouver que les travaux projetés ont été réalisés dans les conditions et les délais prévus par la loi. Si le bailleur, sans justifier d'une «**circonstance exceptionnelle**», ne réalise pas les travaux dans les conditions et les délais prévus, le locataire a droit à une **indemnité** égale à **18 mois** de loyer. En ce qui concerne l'appréciation de la «circonstance exceptionnelle», on se reportera à ce qui est dit au sujet de la résiliation pour cause d'occupation personnelle (ci-dessus, point 1.)

Nouveau!

Loi du

13 avril 1997

Art. 6, 5°

et Art. 15

Modifié !

Loi du

13 avril 1997

Art. 6, 6°

Art. 15

3. Résiliation sans motif, moyennant indemnité.

A la fin du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut également mettre fin au bail **sans motif**, mais à condition de notifier un **congé de 6 mois** et de verser au locataire une **indemnité**. Cette indemnité est égale à :

- **9 mois** de loyer si le congé est notifié à la fin du premier triennat;
- **6 mois** de loyer si le congé est notifié à la fin du deuxième triennat.

Le versement de l'indemnité n'est pas une condition de validité du congé, ce qui signifie qu'elle ne doit pas être versée au moment de la notification du congé pour que celui-ci soit valable.

Attention!

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

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

Le locataire peut partir à **tout moment**, à condition de notifier au bailleur un congé de **3 mois**. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les 3 premières années du bail, il doit cependant payer au bailleur une indemnité égale à :

- **3 mois** de loyer s'il part durant la 1ère année;
- **2 mois** de loyer s'il part durant la 2ème année;
- **1 mois** de loyer s'il part durant la 3ème année.

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

Si le bailleur met fin au bail anticipativement moyennant un congé de 6 mois afin d'occuper les lieux personnellement, d'exécuter des travaux ou qu'il le fait sans évoquer de motif, le locataire peut à son tour notifier un congé d'**un mois sans** devoir payer d'indemnité, même si le congé intervient pendant les 3 premières années de son contrat.

La disposition s'applique aux congés notifiés par le bailleur à partir du 31 mai 1997.

2. Bail de courte durée.

Section II

Art. 3, § 6

La loi prévoit que les parties peuvent également conclure un bail, ou plusieurs contrats successifs, d'une durée qui, au total, ne peut **pas** dépasser **3 ans**. Un tel contrat ne peut être conclu que par écrit. S'il n'est pas conclu par écrit, le bail est valable, mais est considéré comme conclu pour 9 ans. Ni le bailleur, ni le locataire ne peuvent mettre fin anticipativement à ce contrat de courte durée, sauf convention contraire.

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

Nouveau !

Loi du 13

avril 1997

Art. 6, 8°

Art. 15

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

- il reste possible de conclure un contrat écrit ou plusieurs contrats successifs pour une durée totale **qui ne peut excéder 3 ans**;
- pareils contrats ne peuvent toutefois être prorogés qu'**une seule fois par écrit, et sous les mêmes conditions** (e.a. même loyer);
- la durée de ces contrats successifs peut, mais ne doit **pas** être la même : il est possible de conclure un contrat d'un an et de le proroger pour 2 ans, ou de conclure un contrat de 6 mois et de le proroger pour 6 mois; dans ce cas, une nouvelle prorogation est impossible;
- ni le locataire, ni le bailleur ne peuvent mettre prématurément un terme au contrat, sauf s'il en a été convenu autrement;
- le contrat peut être résilié moyennant un congé de **3 mois** notifié avant l'échéance du délai convenu;

Pour les contrats de courte durée en cours qui se terminent après le 31 mai 1997, le délai de préavis minimum de 1 mois reste d'application !

- si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le locataire a continué à occuper les lieux après la durée convenue sans que le bailleur s'y oppose (même avec un nouveau contrat), le bail initial se poursuit aux mêmes conditions (avec le même loyer), mais il est supposé avoir été conclu au début pour une période de 9 ans.

Attention!

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

Exemple

Un bail de 2 ans est conclu par écrit. Il entre en vigueur le 1er mai 1997, et court jusqu'au 30 avril 1999. A cette date, les parties décident de proroger le bail. Le contrat est prorogé par écrit, au même loyer et pour 1 an maximum. A l'expiration d'une période de 3 ans débutant le 1er mai 1997, c'est-à-dire au plus tard le 30 avril 2000, le locataire et le bailleur ont les **3 possibilités suivantes** :

- soit, ils ne mettent pas fin au bail, et le locataire reste dans les lieux : le bail continue aux mêmes conditions (même loyer, mais l'indexation annuelle est possible ainsi que la révision du loyer tous les 3 ans), mais il est présumé avoir été conclu pour 9 ans, soit du 1er mai 1997 au 30 avril 2006;
- soit, le locataire met fin au bail et il s'en va; le bailleur peut conclure un nouveau bail, de courte durée, ou un bail de 9 ans, avec un nouveau locataire, à d'autres conditions;

- soit, le bailleur met un terme au contrat et le locataire s'en va.

Lorsque le bailleur passe un nouveau contrat de maximum 3 ans avec un autre locataire, le nouveau loyer de base ne peut excéder le loyer de base du locataire précédent, adapté à l'indice des prix.

Ce qui est permis

- Conclure maximum 2 baux successifs de courte durée avec un même locataire, mais pour une durée maximale totale de 3 ans (1+1, 2 +1,...);
- conclure , avec un même locataire un bail de 9 ans, puis un bail 3 ans (9+3);
- à l'expiration d'une période d'occupation de 3 ans, poursuivre la location pour une durée de 6 ans sans modifier les conditions du bail.

Ce qui n'est pas permis

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

Section II

Art. 3, § 7

3. Bail de longue durée.

Il est possible de conclure, **par écrit**, un bail d'une durée déterminée de plus de 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que le bail de 9 ans.

4. Bail à vie.

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, à condition qu'il soit conclu par écrit.

Dans ce cas, le bail s'achève automatiquement lorsque le locataire vient à décéder.

Le bailleur ne peut **pas** mettre un terme prématurément à pareil contrat à vie, sauf disposition contraire dans le contrat. Par contre, le locataire **peut** résilier le contrat à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois.

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

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

Attention!

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

Nouveau!

Loi du

13 avril 1997

Art. 6, 9°

Art. 9, 2°

Art. 13

Art. 15

Code

civil

Art. 1741

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

a. L'inexécution fautive.

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

- soit l'exécution pure et simple du contrat,
- soit la résolution du contrat,

et, en outre, dans les deux cas, des dommages et intérêts. Il s'agit d'une application d'un principe général du droit des contrats.

b. La résiliation de commun accord.

Les parties peuvent toujours se mettre d'accord pour mettre fin au bail anticipativement, c'est-à-dire avant son échéance normale.

Etant donné le caractère impératif des dispositions de la loi sur les loyers, il est cependant conseillé de confirmer cet accord par **écrit**, pour éviter toute contestation ultérieure.

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

Code

civil

Art. 1742

a. La mort du bailleur ou du preneur.

Le décès de l'une des parties ne met pas fin au contrat de bail, sauf en cas de contrat de bail à vie (voir Chapitre IV . 4).

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

Code

civil

Art. 1762bis

b. La vente ou la donation du bien loué (voir Chapitre IX).

c. La clause résolutoire expresse.

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

Exemple

Si le locataire reste en défaut de paiement du loyer pendant deux mois consécutifs.

Une telle clause appelée «clause résolutoire expresse» est **nulle**. Elle ne peut être invoquée.

En cas de faute commise par l'une des parties, seul le juge peut prononcer la résolution du contrat.

7. Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles.

Quelle que soit la manière dont le bail prend fin, le locataire peut demander une **prorogation du bail** justifiée par des **circonstances exceptionnelles**. Le locataire doit demander cette prorogation au bailleur, au plus tard 1 mois avant l'expiration du bail :

- si le bailleur est **d'accord**, les parties conviennent librement de la durée de la prorogation;
- si le bailleur refuse, le **juge** tranche en tenant compte de l'intérêt des deux parties et, notamment, du grand âge éventuel de l'une d'elles. Le juge qui octroie la prorogation peut également, **s'il l'estime équitable**, accorder au bailleur une augmentation de loyer et, si le congé a été donné sans motif et moyennant le versement d'une indemnité, réduire ou supprimer l'indemnité.

Section II

Art. 11

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

1. Le juge est **libre de fixer la durée de la prorogation**, mais la loi sur les loyers lui impose de prévoir une **durée déterminée**.

Exemple

Le juge ne peut décider que le contrat est prorogé «jusqu'à ce que le locataire trouve un autre logement».

2. A l'expiration de la première prorogation, le locataire, s'il justifie de nouvelles circonstances exceptionnelles, peut demander une **nouvelle prorogation**, dans les mêmes conditions, c'est-à-dire au plus tard 1 mois avant l'expiration de la première prorogation. Les mêmes règles s'appliquent à ce renouvellement, dont la durée est également fixée par le juge. Un seul renouvellement est possible.

Remarque

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

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

Que faut-il entendre par «circonstances exceptionnelles» ?

Ce sont des circonstances qui rendent problématique, pendant un certain temps, la perspective d'un déménagement ou la recherche d'un logement. Elles visent, d'une part, des situations d'urgence, imprévisibles ou subites et d'autre part, des difficultés moins ponctuelles mais aiguës, qui ne peuvent être aplanies que par le maintien temporaire du locataire dans les lieux.

Qu'entend-on par l'intérêt des parties ?

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

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



V. COMMENT CALCULER LE LOYER ET LES CHARGES ?

1. Le loyer peut-il être librement fixé ?

Il y a deux règles importantes à retenir :

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

Exemple :

Si à l'expiration d'un bail de 9 ans, les parties décident de conclure un nouveau bail de 9 ans, ou un nouveau bail de 3 ans, le nouveau loyer est librement fixé.

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

Exemple 1er :

A la fin d'un bail de 9 ans, ni le locataire, ni le bailleur ne mettent fin au bail; le bail est prorogé chaque fois pour des périodes successives de 3 ans, aux mêmes conditions.

C'est le même bail qui continue; le loyer ne peut être modifié.

Exemple 2 :

A l'expiration d'un bail écrit de 1 an, les parties décident par écrit de poursuivre leurs relations contractuelles d'1 an ou de 2 ans supplémentaires; la loi sur les loyers ne les y autorise que dans le cadre d'un même bail, et le loyer ne peut de ce fait être modifié. Si, à l'expiration du contrat de courte durée, le locataire poursuit encore la location, sans qu'un nouveau bail soit conclu, le bail en cours est présumé avoir été conclu pour une période de 9 ans commençant au début du contrat initial. Il se poursuit donc sans que le loyer puisse être modifié pour cette raison.

2. L'indexation.

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

a. Le loyer peut-il être indexé ?

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

Attention !

Pour les contrats qui ont été conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997, l'indexation du loyer est soumise à une condition supplémentaire : le bail doit avoir été conclu par écrit. Le loyer d'un bail verbal ne peut pas être indexé.

Cette nouvelle disposition ne s'applique pas aux contrats verbaux conclus avant le 28 février 1991.

b. Quand le loyer peut-il être indexé ?

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

La loi prévoit :

- l'indexation n'est **pas automatique** : il faut que le bailleur la demande par écrit au locataire;
- cette demande n'a **pas d'effet rétroactif, sauf pour les 3 mois qui précèdent le mois de la demande.**

Exemple

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

NOUVEAU!

Loi du

13 avril 1997

Art. 8

Art. 15

Code

civil

Art. 2273

La prescription.

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

Exemple

Un bail est conclu le 15 mars 1997 et entre en vigueur le 1er avril 1997. L'indexation du loyer peut être réclamée par le bailleur, par écrit, à partir du 1er avril 1998. S'il attend le 4 août 1998 pour la réclamer, l'indexation est due à partir de cette date pour les 3 mois qui précèdent le mois de la demande, c'est-à-dire pour les mois de mai, juin, juillet, et pour les mois suivants. C'est à partir de la date de la demande que naît l'obligation du locataire de payer l'indexation et que débute la prescription de l'action en justice du bailleur. Il doit intenter son action avant le 4 août 1999, si les augmentations correspondant aux mois de mai à juillet 1998 ne sont pas payées.

c. Comment calculer l'indexation ?

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

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

Exemple

Un bail a été conclu en août 2001 et est entré en vigueur le 1er septembre 2001 au loyer de 11.000 francs. Jusqu'à l'expiration du contrat :

- le loyer de base sera de **11.000 francs**, à convertir en euros à partir du 1er janvier 2002 (voir pp. 48 et 49) ;
- l'indice de base sera celui de **juillet 2001**, soit 131,32 (base 1988).

Chaque année, le nouvel indice sera celui du mois d'**août** :
en 2002 : 133,10, en 2003 : 135,28 et ainsi de suite.

Attention

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

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

Loi du

20.02.1991

Art. 6

Code

civil

Art. 1728bis

Loi du

29.12.1983

Art. 10

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

Exemple

Un bail verbal est conclu en 1983. Le loyer est fixé à 7.000 francs. Ce bail est réputé avoir pris cours le 1er janvier 1987. Suite à une action en justice, le bailleur a obtenu la révision du loyer au 1er janvier 1993, soit à l'expiration du 2ème triennat. Le nouveau loyer a été fixé à 15.000 francs. Le loyer de base s'élève désormais à 15.000 francs, à convertir en euros à partir du 1er janvier 2002 (voir pp. 48 et 49) et l'indice de base est celui du mois de décembre 1992.

Comment déterminer le loyer de base ?

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

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

Comment déterminer l'indice de base ?

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

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

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

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

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

Comment déterminer le nouvel indice ?

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

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

Exemple 1er

Pour les contrats conclus avant le 1er janvier 1981. Bail conclu en juillet 1979 et entré en vigueur le 1er août 1979. Le loyer payé en décembre 1983 est de 13.000 FB. Le loyer payé en août 1990 aurait dû théoriquement être égal à :

$$\frac{13.000 \text{ FB} \times \text{indice de juillet 90 (106,28)}}{\text{indice de décembre (82,54)}}$$

soit 16.739 francs. En fait, le loyer payé avant août 1990 a été fixé par les parties de commun accord à 18.000 francs. Le loyer de base est donc égal à :

$$\frac{18.000 \text{ francs} \times 82,54}{\text{indice juillet 90 (106,28)}} = 13.979 \text{ francs}$$

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

$$\frac{13.979 \text{ francs} \times \text{indice de juillet 2001 (131,32)}}{\text{indice de décembre 1982 (82,54)}} = 22.240 \text{ francs}$$

Exemple 2

Pour les contrats conclus entre le 1er janvier 1981 et le 1er janvier 1984 et entrés en vigueur avant le 1er janvier 1984. Bail conclu en septembre 1983 et entré en vigueur le 1er octobre 1983. Le loyer convenu lors de la conclusion du contrat est de 14.000 francs. Les indexations ont été calculées très exactement. Le loyer de base est donc de 14.000 francs. Le loyer pouvait être adapté au 1er octobre 2001 selon la formule :

$$\frac{14.000 \text{ francs} \times \text{indice de septembre 2001 (131,61)}}{\text{indice de septembre 1983 (87,83)}} = 20.978 \text{ francs}$$

Exemple 3

Pour les contrats entrés en vigueur à partir du 1er janvier 1984. Bail conclu en avril 1991 et entré en vigueur le 1er juillet 1991. Le loyer convenu est de 12.000 francs. Le loyer pouvait être adapté au 1er juillet 2001 selon la formule :

$$\frac{12.000 \text{ francs} \times \text{indice de juin 2001 (131,19)}}{\text{indice de mars 1991 (108,80)}} = 14.469 \text{ francs}$$

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

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

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

Vous pouvez toujours vous renseigner sur l'indice santé le plus récent par le biais du répondeur automatique du SPF Économie au 02/206.56.41. ou par le biais du site Internet de ce SPF (www.mineco.fgov.be/informations/indexes/indint1xls_huurind_fr.htm).

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

Service Public Fédéral Économie,
PME, Classes moyennes et Energie
Direction générale Statistique et
Information économique
Service des Prix
North Gate III
Boulevard du Roi Albert II, 16
1000 Bruxelles
tél. 02/ 202 50 07
e-mail : ind@mineco.fgov.be

3. Le loyer peut-il être révisé ?

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

Cette révision ne peut avoir lieu qu' **à la fin de chaque triennat**. La révision du loyer peut être demandée par le locataire ou par le bailleur à l'autre partie, uniquement dans un délai bien précis : entre le **9ème et le 6ème mois** qui précèdent l'expiration du triennat.

Exemple

Si le bail est entré en vigueur le 1er août 1996, la révision du loyer pourra être demandée par chacune des parties entre le 1er novembre 1998 et le 31 janvier 1999.

A partir de cette demande deux solutions sont possibles :

- **soit les parties se mettent d'accord** sur le principe de la révision et sur son montant;
- **soit les parties ne se mettent pas d'accord**; dans ce cas, le demandeur peut saisir le juge de paix, mais uniquement entre le 6ème et le 3ème mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le juge peut accorder la révision dans 2 cas :

1er cas.

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

Exemple

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

NOUVEAU !

Loi du

13 avril

1997

Art. 9, 1° et

Art. 15

2ème cas.

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

Attention !

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

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

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

Il peut par exemple constater une différence de 30 % et n'octroyer qu'une augmentation de loyer de 15 %. La loi sur les loyers prévoit en effet que le **juge statue en équité**.

S'il accorde une révision du montant du loyer, celle-ci produit ses effets à compter du 1er jour du triennat suivant.

La loi du 13 avril 1997 a introduit la règle selon laquelle le **loyer de base** ne peut PAS ETRE PLUS ELEVE au cours des **9 années suivantes** que le **LOYER INDEXE**, si des **contrats de courte durée successifs** ont chaque fois été conclus avec **différents locataires** après un **congé donné par le bailleur**.

Au cours de ces 9 années, le loyer de base indexé ne peut être augmenté que si de **nouvelles circonstances** ou des **travaux d'aménagement** ont majoré la valeur locative normale de 10% ou 20% au moins par rapport au loyer demandé. Il appartient au bailleur d'en apporter la preuve.

DONC :

Le loyer ne peut être augmenté pendant 9 ans (à l'exception de l'indexation annuelle) lorsqu'il s'agit

- de contrats de courte durée (≤ 3 ans) successifs;
- de contrats conclus avec un nouveau locataire chaque fois;
- de contrats conclus à la suite du congé donné par le bailleur.

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

loyer de base appliqué
au début des 9 ans \times indice des prix du mois précédant
celui de la conclusion du nouveau bail

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

NOUVEAU !

Loi du

13 avril 1997

Art. 9, 3° et

Art. 15

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

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

Attention!

Cette règle s'applique uniquement aux baux conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997.

La période de 9 ans ne peut commencer qu'à cette date.

4. Qu'en est-il des charges ?

En plus du paiement du loyer, le locataire est souvent tenu, en vertu du bail, de prendre certaines dépenses à sa charge, ou de les rembourser au bailleur. Il s'agit par exemple des charges de consommation, d'entretien...

Généralement, la loi sur les loyers ne détermine pas si c'est le bailleur ou le locataire qui doit payer ces

charges, avec cependant une exception importante : **le précompte immobilier.**

a. Qui doit payer le précompte immobilier ?

Le précompte immobilier relatif à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du locataire.

Cette interdiction s'applique aux baux conclus à partir du 30 décembre 1989.

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

b. Comment sont fixées les autres charges ?

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

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

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

- soit la **révision** du montant des frais et charges forfaitaires,
- soit leur **conversion en frais et charges réels**.

Section II

Art. 5

Art. 14

Code

civil

Art. 1728ter

Section II

Art. 7, § 2

Modifié

Loi du

13 avril 1997

Art. 9 4°

Art. 15

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

Si les frais et charges n'ont pas été fixés forfaitairement, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre à des **dépenses réelles**. Les documents justificatifs doivent être produits. Le locataire a donc le droit d'exiger du bailleur une justification des décomptes qui lui sont envoyés. Une règle spéciale existe quant à l'exécution de cette obligation lorsque le bien loué fait partie d'un immeuble à appartements multiples dont la gérance est assurée par une même personne (qui peut être le syndic, le propriétaire lui-même, ou encore une société). Dans ce cas, la loi sur les loyers considère que la condition relative à la production des documents justificatifs est remplie si le bailleur fait parvenir au locataire un relevé des frais et charges, et que la possibilité lui est donnée de consulter les documents justificatifs au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gérance de l'immeuble.

Remarque

Ces règles relatives au paiement des frais et des charges sont **impératives**.

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

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

1. le locataire ne peut exiger que la restitution des **montants échus et payés au cours des 5 ans qui précèdent l'envoi de la lettre recommandée**;

Code

civil

Art. 1728

quater

Code

civil

Art. 2273

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

Exemple

Depuis le mois de février 1995, le locataire a payé à son bailleur 1.000 francs de charges en trop tous les mois. Il ne le remarque pas avant le mois d'octobre 2001. Le 10 novembre 2001, 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 5 ans qui précèdent l'envoi de cette lettre (c'est-à-dire depuis le mois de novembre 1996). Si le bailleur n'effectue pas le remboursement, le locataire peut introduire une action devant le juge de paix dans le délai d'un an à compter du 10 novembre 2001.

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

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

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

- des arriérés de loyer et ou des charges,
- et éventuellement, la **résolution** du bail aux torts du preneur,

et en outre, dans les deux cas, des dommages et intérêts. Le juge de paix peut, en tenant compte de certaines circonstances, accorder un **délai de paiement** au locataire.

Code

civil

Art. 1762bis

Code

civil

Art. 1244

Code

civil

Art. 2277

Attention!

Il faut tenir compte ici aussi des règles applicables à la prescription. L'action du bailleur pour le paiement des loyers qui n'ont pas été payés ou qui ne l'ont pas été intégralement se prescrit par **5 ans** à compter de la date d'échéance des ces loyers. Ce délai de prescription de **5 ans** s'applique aussi lorsque les sommes dues et non payées correspondent à à des frais et charges qui sont **payables par année ou à des termes périodiques plus courts** (si des délais plus longs sont prévus, la prescription est de 10 ans)

7. Il existe diverses possibilités de réduction de précompte immobilier.

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

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

C'est la raison pour laquelle le locataire peut défalquer de son loyer cette réduction du précompte immobilier, même si le contrat le lui interdit. Il convient naturellement de recommander que le locataire en avise le bailleur.

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

Code des

Impôts sur

les Revenus

1992

Art. 257

et Art. 259



Depuis 1999, la Région flamande perçoit elle-même le précompte immobilier des biens immeubles situés en Région flamande. Ce n'est pas (encore) le cas de la Région wallonne ni de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le locataire d'un bien immeuble situé en région wallonne ou dans la région de Bruxelles-Capitale peut demander à bénéficier des réductions auxquelles il a droit en complétant le formulaire ad hoc (179.1) disponible auprès du bureau du receveur compétent



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

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

Les sommes d'argent à payer ou à comptabiliser exprimées en francs belges et à convertir en euros sont converties en euros et arrondies au cent le plus proche. Si le troisième chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, le montant est arrondi au chiffre supérieur. Si le troisième chiffre après la virgule est égal ou inférieur à 4, le montant est arrondi au chiffre inférieur.

Les exemples suivants permettent d'éclaircir ces règles.

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

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

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

Exemple :

Un bail est conclu en août 2001 et prend cours le 1er septembre 2001. Il prévoit un loyer mensuel de 13.000 BEF et une provision pour les frais de 1.000 BEF par mois. Depuis le 1er janvier 2002, le loyer prévu dans le bail doit être lu en euros: 13.000 divisé par 40,3399, soit 322,26158(...) EUR. La provision pour les frais exprimée en francs belges doit être lue en euros: 1000 divisé par 40,3399, soit 24,78935(...) EUR. En janvier 2002, le locataire paye un loyer de 322,26 EUR et une provision de 24,79 EUR. Les montants sont arrondis au cent le plus proche car il s'agit de montants à payer effectivement.

Exemple :

Un bail est conclu en décembre 1998 et prend cours le 1er février 1999. Il prévoit un loyer mensuel de 14.000 BEF. Le 1er février 2002, le loyer peut être adapté de la manière suivante :

Le loyer de base doit être lu en euros: 14.000 divisé par 40,3399, soit 347,05093(...) EUR. Etant donné que ce montant ne doit pas être payé effectivement mais n'est que le résultat d'un calcul intermédiaire qui sera ensuite utilisé pour calculer le loyer indexé, ce montant n'est pas arrondi.

$$\begin{array}{r} 14.000 \\ \hline 40,3399 \\ \times \\ \hline \text{indice santé janvier 2002 (109,93*)} \\ \hline \text{indice santé novembre 1998 (102,70*)} \\ \hline = 371,48305(\dots) \text{ EUR} \end{array}$$

(*base 1996 = 100)

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

VI. QU'EST-CE QUE LE BAIL DE RENOVATION ?

Section II

Art. 8

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

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

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

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

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

2. La loi sur les loyers permet même à l'occasion de la conclusion d'un tel bail de **déroger à la règle qui impose le respect des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité**, mais uniquement dans le respect de 5 conditions cumulatives :

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

Modifié !

Loi du

13 avril

1997

Art. 10 et

Art. 15

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

Exemple

L'immeuble loué ne dispose pas d'eau courante, mais le locataire s'engage à réaliser les travaux nécessaires pour l'installer.

Cela ne signifie cependant pas que le bail de rénovation ne puisse être envisagé que pour la réalisation de ces travaux «élémentaires». Il peut tout aussi bien être conclu en vue de la réalisation de travaux d'agrandissement, d'embellissement ou d'amélioration du confort, qui ne sont pas absolument nécessaires.

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

Cette contrepartie doit consister :

- soit en une diminution ou en une remise du montant du loyer,
- soit dans l'engagement du bailleur à ne pas demander une révision du loyer,
- soit dans l'engagement de sa part à ne pas mettre fin au bail (pour quelque cause que ce soit, y compris pour occupation personnelle),

et cela, pendant une période qui doit être déterminée dans le contrat, et qui peut être inférieure ou supérieure à 9 ans, selon l'ampleur des travaux envisagés.

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

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



VII. PEUT-ON CEDER LE BAIL PORTANT SUR LE LOGEMENT PRINCIPAL DU LOCATAIRE ?

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

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

2. Le locataire qui occupe le bien qu'il loue à titre de résidence principale ne peut céder son bail à une autre personne, sauf si le bailleur autorise cette cession au préalable et par écrit.

Dans ce cas, contrairement à ce qui se passe normalement lors d'une cession de bail, le locataire sortant n'est pas tenu au respect par le nouveau locataire de ses obligations, **SAUF** si le document par lequel le bailleur donne son accord sur la cession prévoit qu'il reste **responsable** pour le nouveau locataire, par exemple en cas de non paiement du loyer par celui-ci.

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

Loi du
20.02.1991

Art. 4

(Code

civil

Art. 1717)

Section II

Art. 4, § 1er

et § 3



VIII. PEUT-ON SOUS-LOUER LE LOGEMENT QUI SERT DE RESIDENCE PRINCIPALE AU LOCATAIRE ?

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

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

Il existe deux importantes exceptions à cette interdiction de principe :

NOUVEAU !

Loi du

13 avril

1997

(Code civil,

Art. 1717)

Art. 2

Art. 4

Art. 15

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

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

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

Attention!

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

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

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

NOUVEAU !

Loi du

13 avril 1997

(Loi sur les baux
commerciaux,

30 avril 1951,

art. 11bis;

nouveau)

Art. 2

Art. 14

Art. 15

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

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

Pour être valable, une sous-location doit remplir 3 conditions :

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

Attention!

Le bail principal reste soumis à la loi sur les baux commerciaux. La sous-location est soumise aux dispositions de la Section II en matière de location de logement.

2. Le locataire d'un logement qui affecte celui-ci à sa résidence principale ne peut sous-louer l'ensemble 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. Cette partie de l'immeuble qui est sous-louée peut servir ou non de résidence principale au sous-locataire. Si elle sert de résidence principale au sous-locataire, et si les conditions d'application de la Section II sont réunies (quant à l'accord devant porter sur cette affectation) on se trouve en présence d'un bail relatif à la résidence principale, où le bailleur est le **locataire principal** et le locataire est le **sous-locataire**.

Loi du

20.02.91

1991

Art. 4

(Code

civil,

Art. 1717)

Section II

Art. 4, § 2

et § 3

Section II

Art. 1er

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

1. la **durée** de la sous-location ne peut dépasser celle du bail principal qui reste à courir;
2. le locataire principal doit, avant de conclure cette sous-location, avertir le sous-locataire de sa **qualité** et de l'étendue de **ses droits**;
3. lorsque le bailleur met fin au bail principal, le locataire principal doit **avertir** le sous-locataire dans les **15 jours** qui suivent la réception du congé, et lui signaler que son propre contrat de sous-location prendra fin à la même date que le bail principal;
4. si c'est le locataire qui met fin au bail principal, avant le terme de celui-ci, il doit :
 - donner au sous-locataire un **congé de 3 mois** accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur, et
 - payer au sous-locataire une **indemnité égale à 3 mois de loyer**;

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

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



IX. QUE SE PASSE-T-IL SI LE BIEN LOUE CHANGE DE PROPRIETAIRE ?

Attention!

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

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

La protection du locataire n'est pas toujours la même selon que son bail a ou non une **date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué**. A cet égard, on insiste d'ailleurs encore une fois sur l'importance de l'enregistrement (voir Chapitre I, 4).

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

Si le bail a acquis une date certaine (c'est-à-dire par exemple s'il a été enregistré) antérieure à l'aliénation du bien loué **l'acquéreur de l'immeuble sera subrogé aux droits de l'ancien bailleur, ce à partir de la signature de l'acte authentique**. Cette précision est valable pour les transferts de propriété survenu à partir du 31 mai 1997. Cela signifie qu'il devra respecter le bail exactement de la même manière que le bailleur initial, et qu'il aura exactement les mêmes droits et obligations que lui. Le locataire n'aura donc pas à «souffrir» de ce changement de propriétaire.

Exemple

Un bail est conclu le 1er avril 1997 pour une durée de 9 ans, jusqu'au 31 mars 2006. Il est enregistré. L'immeuble est vendu en juin 1998. L'acquéreur «prend la place» du bailleur. Après la passation de l'acte authentique il peut mettre fin au bail à tout moment pour l'occuper personnellement moyennant la prise en compte du délai de préavis de 6 mois. S'il veut y faire des travaux ou mettre fin au bail moyennant indemnisation, il doit attendre le 31 mars 2000, c'est-à-dire l'expiration du premier triennat et, si le congé n'est pas motivé, verser au locataire une indemnité égale à 9 mois de loyer.

NOUVEAU !

Loi du

13 avril 1997

Art. 11 et

Art. 15

Section II

Art. 9

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

1. Soit le locataire occupe les lieux **depuis moins de 6 mois : il n'est pas protégé.**

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

2. Soit le locataire occupe les lieux depuis 6 mois au moins. L'acquéreur sera également subrogé dans les droits du bailleur principal, avec cependant une dérogation très importante : l'acquéreur a la possibilité de mettre fin au bail :

- moyennant un congé de **3 mois** (au lieu de 6 mois);
- **pour occupation personnelle, ou pour travaux importants, ou moyennant indemnité;**
- **sans attendre l'expiration d'un triennat.**

Il doit notifier ce congé au locataire dans un délai de 3 mois à compter de la passation de l'acte authentique.

Attention!

Concernant les ventes passées avant le 31 mai 1997, la règle était que le délai de 3 mois ne commençait à courir qu'à la transcription de l'acte authentique de transfert de propriété par le conservateur des hypothèques.

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

NOUVEAU !

Loi du

13 avril

1997 - Art. 11

et Art. 15



X. COMMENT AGIR EN JUSTICE ?

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

1. La procédure en conciliation.

Si le preneur et le bailleur ne sont pas d'accord sur un des points relatifs à la location, ils ont tout intérêt à 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 aux jour et heure fixés par le juge. Deux solutions sont alors possibles :

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

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

Attention !

A l'égard des contrats de bail portant sur la résidence principale du locataire, la loi-programme du 24 décembre 2002 a rendu la procédure en conciliation obligatoire pour trois catégories de demandes principales, à savoir celles qui concernent :

- l'adaptation du loyer ;
- le recouvrement des arriérés de loyers ;
- l'expulsion.

La demande de conciliation introduite conformément à cette nouvelle disposition légale produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets d'une citation à compter du jour de son introduction, pour autant que la demande en droit soit introduite dans le mois de la date du procès-verbal constatant l'absence de conciliation.

Cette nouvelle obligation importante s'applique aux demandes que le demandeur souhaite soumettre au juge après le 10 janvier 2003.

Code

judiciaire

Art. 591, 1° et

Art. 629, 1°

Code

judiciaire

Art. 1344septies

(loi-programme

du 24/12/2002,

Art. 375 et 376)

2. La procédure judiciaire.

Code

judiciaire

Art. 1344bis

a. La comparution volontaire.

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

Quels sont les avantages de cette procédure?

Elle réduit les frais de justice et permet aux parties de définir clairement leurs positions dès le début.

b. L'introduction de la demande par requête écrite.

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

- l'indication du jour, du mois et de l'année;
- les nom, prénom, profession et domicile du requérant (ou demandeur);
- les nom, prénom et domicile ou, à défaut du domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite;

- l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens de la demande (c'est-à-dire les dispositions du contrat de bail, les articles du Code civil, ...);
- la signature du requérant ou de son avocat.

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

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

Quels sont les avantages de cette procédure?

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

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

Celui qui veut intenter l'action peut également s'adresser à un huissier de justice qui assignera la

NOUVEAU!

Loi du

30 novembre

1998

Code

Judiciaire

Art. 1344ter

partie adverse. Les frais d'assignation doivent d'abord être payés par le demandeur à l'huissier.

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

d. Expulsion.

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

La loi s'applique aux demandes d'expulsion introduites à partir du 11 janvier 1999.

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

1. Information à titre préventif du Centre public d'aide sociale.

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

c'est le huissier de justice qui est chargé de la communication.

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

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

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

- L'expulsion ne peut en aucun cas être exécutée avant l'expiration d'**un délai d'un mois** suivant la signification du jugement par l'huissier de justice. Il y a trois **exceptions** à cette règle :

1. le bailleur prouve que le preneur a déjà abandonné le bien;
2. le preneur et le bailleur ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement;
3. le juge peut prolonger ou réduire ce délai à la

Code

Judiciaire

Art. 1344 -

quater

Code
Judiciaire
Art. 1344 -
quinquies

Loi du
30 décembre
1975
Art. 2
Art. 3

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**.

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

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

Code
Judiciaire
Art. 1408, § 1^{er}

3. Aide juridique et assistance judiciaire.

A. AIDE JURIDIQUE.

1. Aide juridique de première ligne

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

L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est entre autres fournie par des avocats lors des permanences dans les maisons de justice et les palais de justice. Cette aide juridique de première ligne fournie par des avocats est gratuite pour les personnes dont les ressources sont insuffisantes. Les autres personnes peuvent se voir réclamer une contribution modeste (qui s'élève actuellement à 12,39 EUR).

2. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

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

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

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

Pour de plus amples renseignements relatifs à l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice (voir liste à la fin de la brochure) ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des Avocats.

B. ASSISTANCE JUDICIAIRE.

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

Le requérant qui prouve qu'il ne dispose pas de revenus suffisants peut, en fonction de son degré d'insolvabilité, être dispensé en tout ou en partie de payer les frais de justice et les frais engendrés par le ministère des officiers publics et ministériels, tels que, par exemple, un huissier de justice.

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

Code

judiciaire

Articles 664

à 699 inclus

Code judiciaire

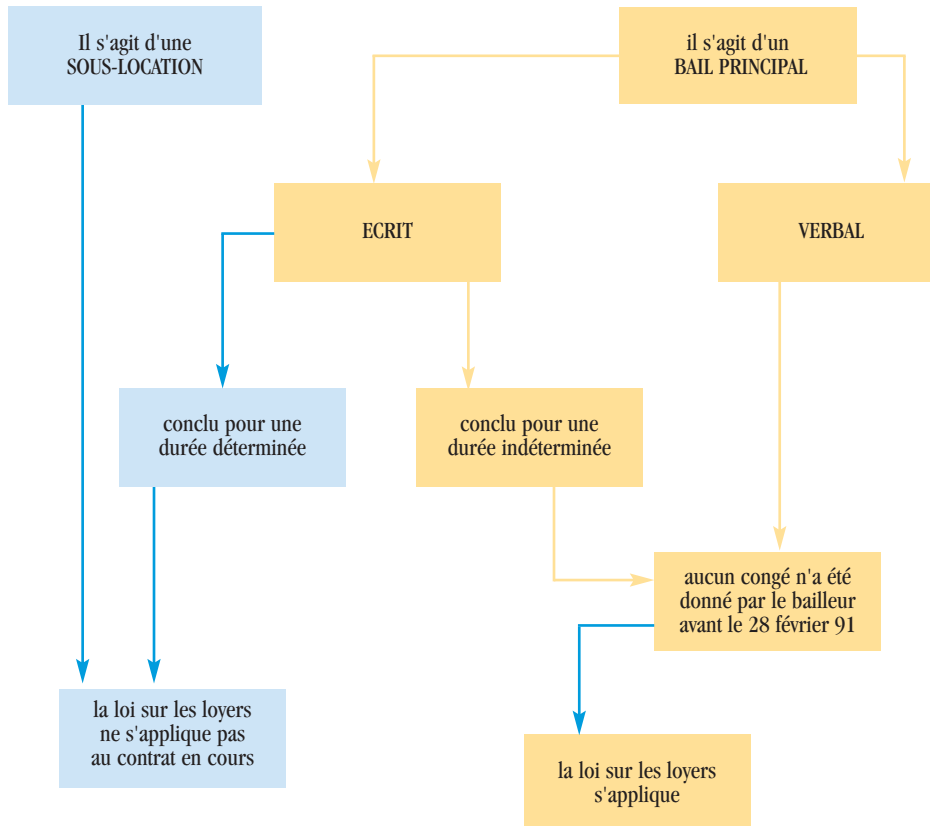
Articles 508/1

à 508/23

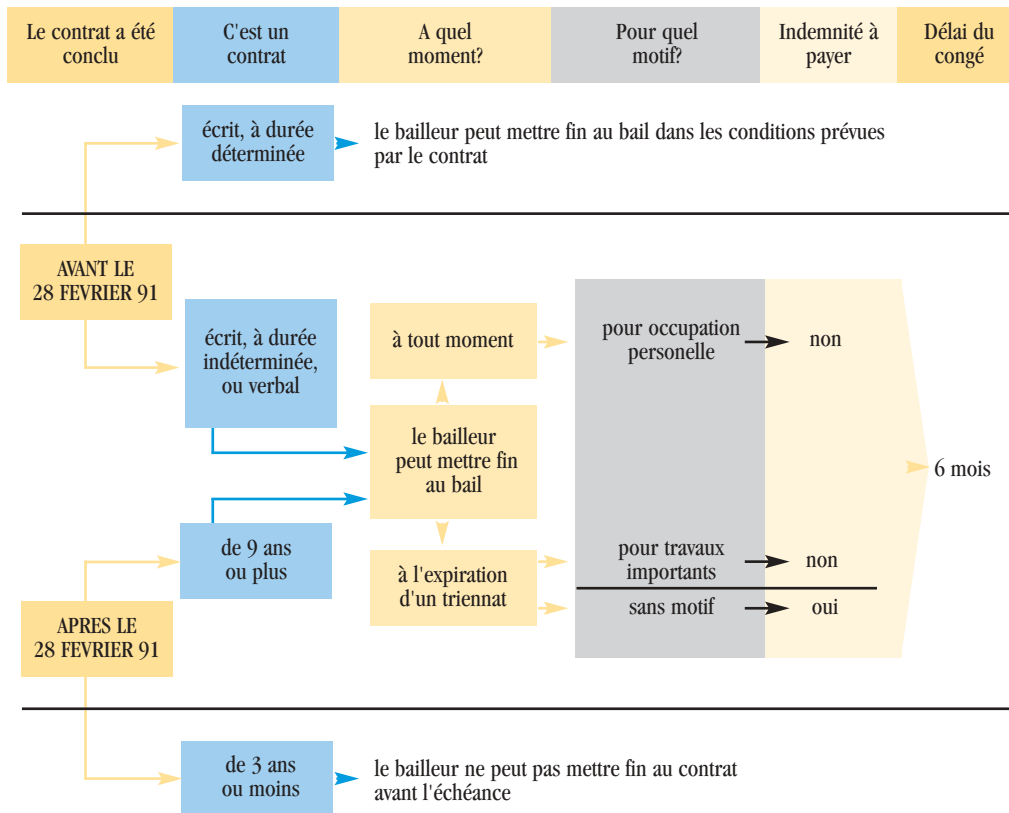
inclus

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

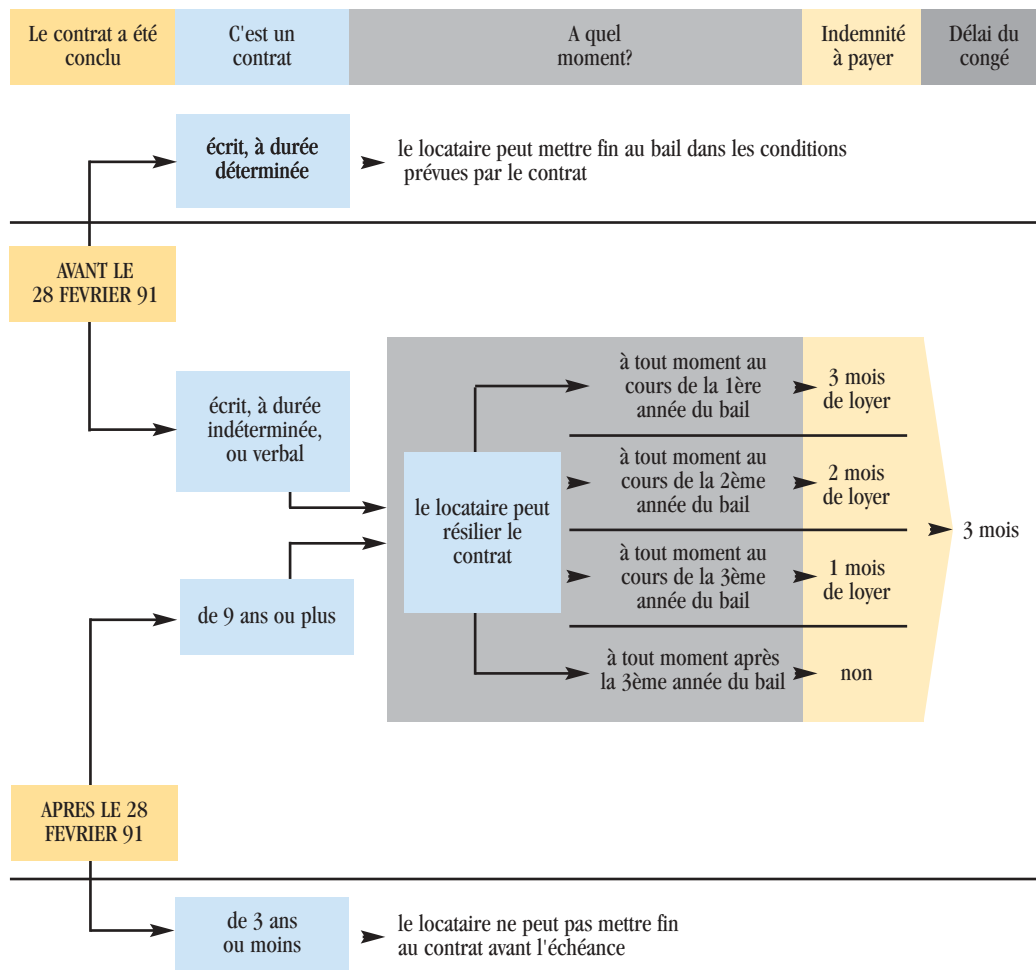
LA LOI SUR LES LOYERS S'APPLIQUE-T-ELLE AUX CONTRATS CONCLUS AVANT LE 28 FEVRIER 1991?



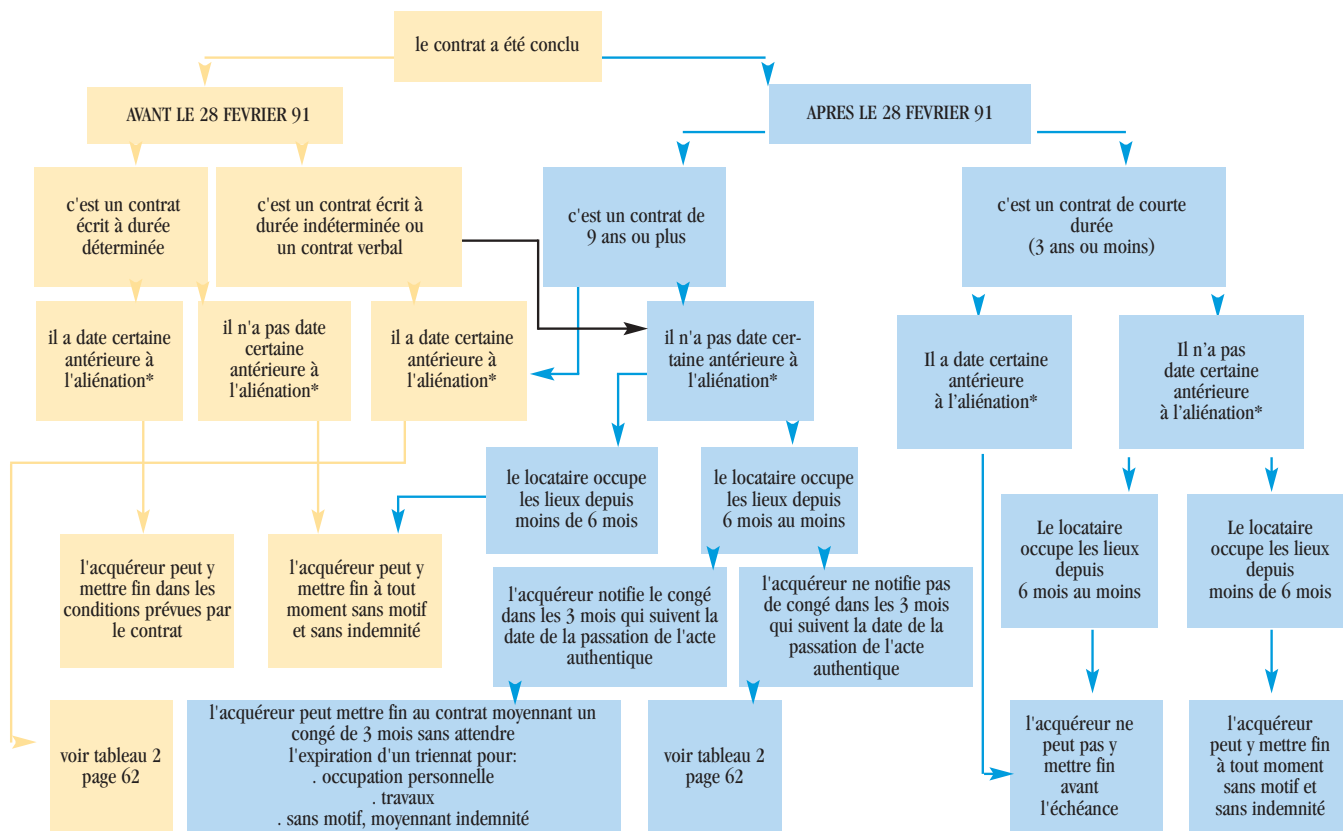
COMMENT LE BAILLEUR PEUT-IL METTRE FIN ANTICIPATIVEMENT AU BAIL ?



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

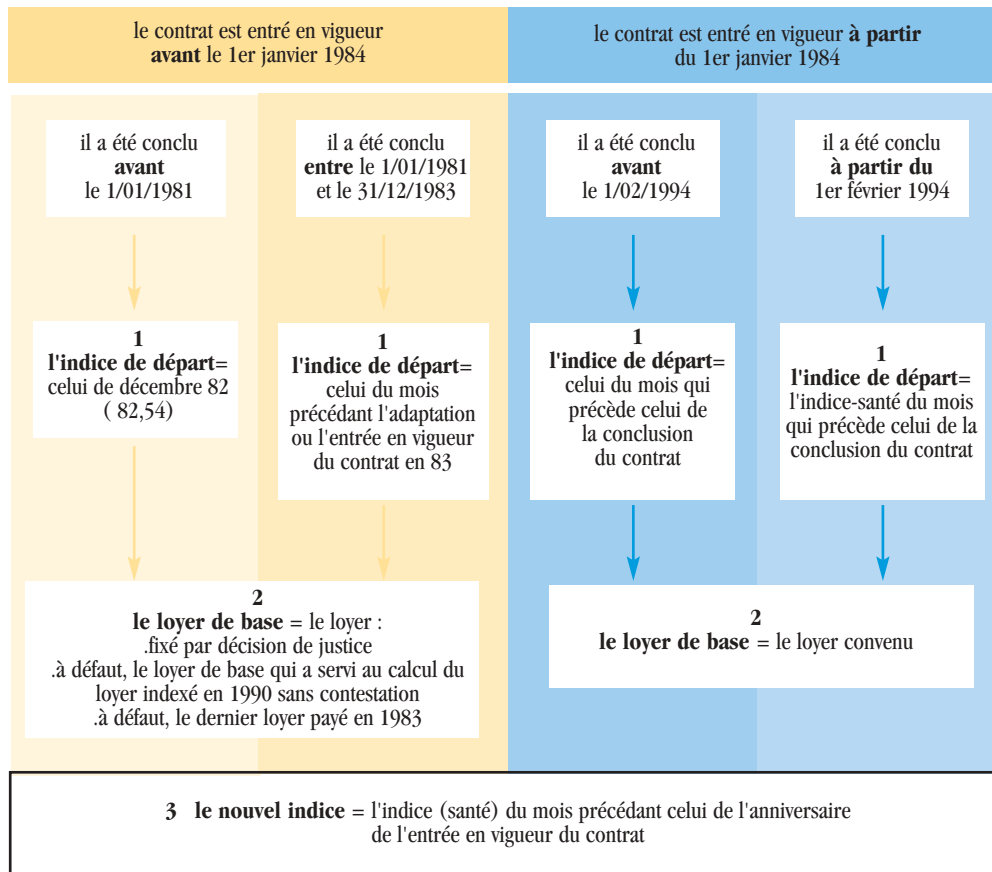


COMMENT L'ACQUEREUR D'UN IMMEUBLE PEUT-IL METTRE FIN ANTICIPATIVEMENT AU BAIL ?



*l'aliénation est généralement la vente

COMMENT CALCULER L'INDEXATION?



LES INDICES POUR LE CALCUL DE L'INDEXATION DU LOYER

BASE 1988 = 100

BASE 1988 = 100	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	
JANVIER		83,54	89,27	93,77	97,03	97,89	98,82	101,18	104,82	108,89	
FEVRIER		84,01	89,94	94,74	97,11	98,08	99,10	101,63	105,07	109,25	
MARS		84,31	90,32	95,50	96,96	98,19	99,13	101,87	105,33	108,80	
AVRIL		84,58	90,91	95,87	97,26	98,64	99,58	102,56	105,81	108,86	
MAI		85,02	91,11	95,97	97,04	98,68	99,67	102,65	105,84	109,25	
JUIN		85,57	91,37	95,99	97,17	98,79	99,84	102,84	105,91	109,74	
JUILLET		86,40	91,86	96,51	97,16	99,14	100,15	103,18	106,28	110,34	
AOUT		87,22	92,22	96,51	97,25	99,45	100,36	103,52	106,90	110,68	
SEPTEMBRE		87,83	92,50	96,71	97,59	99,27	100,47	104,04	107,87	110,60	
OCTOBRE		87,84	92,92	96,66	97,48	99,17	100,50	104,16	108,60	111,01	
NOVEMBRE			88,28	92,96	96,89	97,40	98,87	100,44	104,03	108,21	111,29
DECEMBRE	82,54	88,44	93,17	96,92	97,49	98,90	100,80	104,43	108,08	111,09	

BASE 1988 = 100	1992	1993	1994*	1995*	1996*	1997*	1998*	1999*	2000*	2001*	2002*	2003*
JANVIER	111,37	114,53	115,65	117,83	119,86	122,09	122,78	124,27	125,74	128,38	132,54	133,76
FEVRIER	111,72	114,82	116,00	118,22	120,09	121,88	123,08	124,56	126,07	128,80	132,74	134,51
MARS	111,75	115,02	115,92	118,11	120,13	121,31	122,92	124,57	126,35	129,18	133,02	134,82
AVRIL	111,87	115,12	116,10	118,23	120,15	121,33	123,51	124,87	126,69	130,14	132,76	134,71
MAI	112,28	115,30	116,44	118,15	119,90	121,45	124,18	125,08	126,85	130,77	133,05	134,52
JUIN	112,64	115,32	116,65	118,23	120,00	121,67	124,05	124,86	127,12	131,19	132,74	134,86
JUILLET	113,16	116,08	117,45	119,03	120,84	122,78	124,36	124,89	127,43	131,32	133,16	135,11
AOUT	112,97	116,57	117,58	119,38	121,17	122,84	123,87	124,58	127,49	131,41	133,10	135,28
SEPTEMBRE	113,17	116,36	117,43	118,97	120,81	122,34	123,84	124,83	128,05	131,61	133,37	135,61
OCTOBRE	113,41	116,50	117,24	118,78	121,00	122,37	123,85	124,97	127,85	131,69	133,15	
NOVEMBRE	113,77	116,65	117,25	118,97	121,12	122,72	123,83	125,19	128,35	131,94	133,18	
DECEMBRE	113,76	116,83	117,29	118,94	121,29	122,68	123,84	125,42	128,29	131,70	133,29	

BASE 1996 = 100

BASIS 1996 = 100	1994*	1995*	1996*	1997*	1998*	1999*	2000*	2001*	2002*	2003*
JANVIER	95,92	97,73	99,41	101,26	101,83	103,07	104,29	106,48	109,93	110,94
FEVRIER	96,21	98,05	99,60	101,09	102,08	103,31	104,56	106,83	110,09	111,56
MARS	96,14	97,96	99,64	100,61	101,95	103,32	104,79	107,14	110,33	111,82
AVRIL	96,29	98,06	99,65	100,63	102,44	103,57	105,08	107,94	110,11	111,73
MAI	96,58	97,99	99,45	100,73	102,99	103,74	105,21	108,46	110,35	111,57
JUIN	96,75	98,06	99,53	100,91	102,89	103,56	105,43	108,81	110,09	111,85
JUILLET	97,41	98,72	100,22	101,83	103,14	103,58	105,69	108,92	110,44	112,06
AOUT	97,52	99,01	100,50	101,88	102,74	103,33	105,74	108,99	110,39	112,20
SEPTEMBRE	97,40	98,67	100,20	101,47	102,71	103,53	106,20	109,16	110,62	112,47
OCTOBRE	97,24	98,52	100,36	101,49	102,72	103,65	106,04	109,22	110,43	
NOVEMBRE	97,25	98,67	100,46	101,78	102,70	103,83	106,45	109,43	110,46	
DECEMBRE	97,28	98,65	100,60	101,75	102,71	104,02	106,40	109,23	110,55	

* Depuis janvier 1994, seul l'indice santé est d'application pour l'indexation des loyers.

(Arrêté royal du 24.12.93 publié au moniteur belge du 31.12.93)

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

Vous pouvez toujours vous renseigner sur l'indice santé le plus récent par le biais du répondeur automatique du Ministère des Affaires économiques au 02/206.56.41 ou par le biais du site internet de ce Ministère. (www.mineco.fgov.be/informations/indexes/indint1xls_huurind_fr.htm).

Pour tout autre renseignement relatif à ces indices, vous pouvez vous adresser au : Ministère des Affaires économiques, Administration de la Politique commerciale, Service de l'Indice, North Gate III, Boulevard du Roi Albert II 16, 1000 Bruxelles, Tél. : 02/206.41.11.

CODE CIVIL

(coordination officieuse)

Livre III

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

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

Les dispositions en gras sont les nouvelles dispositions de la loi du 13.04.1997, M.B. 21.05.1997 et de la loi du 24.12.2002, M.B. 31.12.2002.

Les mentions entre parenthèses renvoient à l'article de la loi. Les mentions en italique indiquent la date à partir de laquelle la nouvelle disposition est applicable).

Art. 1er. Champ d'application

§ 1er. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale.

Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire. (Cette disposition s'applique aux contrats qui sont conclus après le 1er janvier 2003. Elle ne s'applique aux contrats en cours qu'à partir le 1er janvier 2004. En aucun cas, l'application de cette disposition ne peut donner lieu à la résiliation de contrats en cours – voir les articles 377 et 378 de la loi du 24.12.2002).

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail. La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1er, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

§ 1er bis. La présente section s'applique également aux sous-locations conclues par les associations ou personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 2; seconde phrase, dans les limites prévues à l'article 4, § 2 bis. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de la présente section (art. 4 L.13.04.1997).

applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 (art. 15, alinéa premier L.13.04.1997).

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

Art. 2. Etat du bien loué

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

Le Roi fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1er.

Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer (art. 5 L.13.04.1997).

applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 (art. 15, alinéa premier L.13.04.1997).

Art. 3. Durée du bail

§ 1er. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années. Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail (art. 6, 1° L.13.04.1997).

applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 (art. 15, alinéa premier L.13.04.1997).

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. **A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois, à dater de sa notification faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis (art. 6, 2° L.13.04.1997).**

applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15, troisième alinéa L.13.04.1997).

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins (art. 6, 3° L.13.04.1997)

applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15, troisième alinéa L.13.04.1997).

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée (art. 6, 4° L.13.04.1997).

applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15, troisième alinéa L.13.04.1997).

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

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

- affectent le corps du logement occupé par le preneur et

- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année (art. 6, 5° L.13.04.1997).

applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15, troisième alinéa L.13.04.1997).

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

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux, par le preneur (art. 6, 6° L.13.04.1997).

applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15, troisième alinéa L.13.04.1997).

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. (art. 6, 7° L.13.04.1997).

applicable aux congés donnés par le bailleur à partir du 31 mai 1997 (art. 15, quatrième alinéa L.13.04.1997).

§ 6. Par dérogation au § 1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1er à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7. (art. 6, 8° L.13.04.1997).

applicable aux contrats de courte durée conclus, prorogés ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 (art. 15, cinquième alinéa L.13.04.1997).

§ 7. Par dérogation au § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§ 8. Par dérogation au § 1er, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement. (art. 6, 9° L.13.04.1997).

applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 (art. 15, alinéa premier L.13.04.1997).

§ 9. Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné. (art. 6, 10° L.13.04.1997).

applicable aux congés donnés à partir du 31 mai 1997 (art. 15, sixième alinéa L.13.04.1997).

Art. 4. Cession et sous-location

§ 1er. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir. Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable. **§ 2 bis. La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, du Code civil, par les personnes morales qui y sont mentionnées. Les alinéas 3 à 7 du § 2 sont applicables à cette sous-location. (art. 7 L.13.04.1997).**

applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 (art. 15, alinéa premier L.13.04.1997).

§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'observation des dispositions du présent article.

Art. 5. Précompte immobilier

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

Art. 6. Indexation

Si elle n'a pas été exclue expressément et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil. (art. 8).

applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 (art. 15, alinéa premier).

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Art. 7. Révision du loyer et des charges

§ 1er. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat. À défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa 1er. (art. 9, 1^{er} L.13.04.1997).

applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 (art. 15, alinéa premier L.13.04.1997).

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours. Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 3, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer. (art. 9, 2^e L.13.04.1997).

applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 (art. 15, alinéa premier L.13.04.1997).

§ 1er bis. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

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

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années. (art. 9, 3^e L.13.04.1997).

applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 (art. 15, alinéa premier L.13.04.1997).

La période de neuf ans, prévue à l'article 9, 3^e ne peut commencer avant le 31 mai 1997 (art. 15, deuxième alinéa L.13.04.1997).

§ 2. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. (art. 9, 4^e).

applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15, troisième alinéa).

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

Il décide la conversion si elle est possible.

Art. 8. Rénovation

Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans le bien loué des travaux déterminés, qui incombent au bailleur. Elles doivent fixer le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 à la condition que les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences de cet article, que ces travaux soient décrits avec précision, que le début des travaux soit fixé dans un délai raisonnable et qu'aucun loyer ne soit exigible pendant la durée convenue pour ceux-ci, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

À la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation. (art. 10 L.13.04.1997)

applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 (art. 15, alinéa premier L.13.04.1997).

Art. 9. Transmission du bien loué

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si

le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance dans les trois mois qui suivent la date de la **passation de l'acte authentique** constatant la mutation de la propriété. (art. 11 L.13.04.1997).

applicable en cas de transfert de propriété survenu à partir du 31 mai 1997 (art. 15, septième alinéa L.13.04.1997).

Art. 10. Garantie

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

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'alinéa 2, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par l'alinéa 2, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie (art. 12 L.13.04.1997).

applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15, troisième alinéa L.13.04.1997).

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

Art. 11. Prorogation pour circonstances exceptionnelles

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

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

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

Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (extrait).

Art. 14 § 1er. A l'exception des articles 5 et 10 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2,... la présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur.

§ 2. Les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux écrits à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Elles ne s'appliquent qu'aux sous-locations conclues après l'entrée en vigueur de la loi.

Par dérogation à l'article 13, § 1er, 8°, l'article 1759bis du Code civil reste applicable aux baux visés à l'alinéa 1er jusqu'au moment de leur renouvellement ou de leur reconduction.

§ 2bis. Les dispositions de la même section ne s'appliquent pas aux baux à vie conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi. (art. 13 L.13.04.1997).

applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15, troisième alinéa L.13.04.1997).

(...)

Art. 16. A défaut de date certaine, les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont réputés avoir pris cours le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué si cette inscription est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et, en tout cas, au plus tôt à la date du 1er janvier 1987.

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

Art. 11bis. Si son bail ne le lui interdit pas, le preneur peut sous-louer une partie du bien à usage de résidence principale, à condition qu'il maintienne son commerce dans les lieux loués. Les alinéas 3 à 7 de l'article 4, § 2, de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil sont applicables à cette sous-location, sous réserve des dispositions suivantes.

Si le preneur obtient le renouvellement du bail, conformément à l'article 14, alinéa 1er, le sous-locataire en bénéficie dans la mesure de la durée de son propre bail. Toutefois, il ne peut invoquer à son profit les droits directs à l'égard du bailleur prévus par l'article 11 et l'article 14, alinéa 2. (art. 14).

applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15, troisième alinéa).

CODE JUDICIAIRE

(coordination officieuse)

QUATRIÈME PARTIE. DE LA PROCÉDURE CIVILE

(...)

LIVRE IV. PROCÉDURES PARTICULIÈRES

(...)

CHAPITRE XVbis. - Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion

Art. 1344bis.

Sous réserve des dispositions relatives aux baux à ferme, toute demande en matière de louage de choses peut être introduite par une requête, écrite déposée au greffe de la justice de paix.

A peine de nullité, la requête contient :

1. l'indication des jour, mois et an;
2. les nom, prénom, profession et domicile du requérant;
3. les nom, prénom et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite;
4. l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;
5. la signature du requérant ou de son avocat.

Un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3 est annexé à la requête. Il est délivré par l'administration communale.

Les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Art. 1344ter.

§ 1er. Le présent article s'applique à toute demande introduite par requête écrite, par citation ou par comparution volontaire, tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer visé à la section II ou à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, sert de domicile au preneur ou, à défaut de domicile, de résidence.

§ 2. Lorsque la demande est introduite par requête, écrite ou par comparution volontaire, le greffier envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire au rôle général, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la requête, écrite au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 3. Lorsque la demande est introduite par citation, l'huissier de justice envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant la signification de l'exploit, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la citation au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur, ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 4. Le preneur peut manifester son opposition à la communication de la copie de l'acte introductif d'instance au Centre public d'aide sociale dans le procès-verbal de comparution volontaire ou auprès du greffe dans un délai de deux jours à partir de la convocation par pli judiciaire ou auprès de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir de la signification.

La requête écrite ou la citation contient le texte de l'alinéa précédent.

§ 5. Le Centre public d'aide sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

Art. 1344quater.

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

En tout état de cause, l'huissier doit aviser le preneur ou les occupants du bien de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de cinq jours ouvrables.

Art. 1344quinquies.

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

Art. 1344sexies.

§ 1er. Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion autre que visée dans l'article 1344quinquies, l'huissier de justice envoie, sauf opposition conformément au § 2, dans un délai de quatre jours à partir de la signification du jugement, par simple lettre, une copie du jugement au Centre public d'aide sociale du lieu où le bien se situe.

§ 2. La personne dont l'expulsion est ordonnée peut, dans un délai de deux jours à partir de la signification du jugement, manifester son opposition à la communication du jugement au Centre public d'aide sociale auprès de l'huissier de justice. L'exploit contient le texte de l'alinéa précédent.

§ 3. Le Centre public d'aide sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

Art. 1344septies.

En matière de location de logements, les demandes principales concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion doivent obligatoirement être soumises au préalable au juge, conformément aux articles 731, alinéa 1er, 732 et 733. La demande écrite de conciliation est jointe au dossier de la procédure après que le greffier y a indiqué la date de dépôt. Si la demande est orale, le greffier en dresse un procès-verbal qui sera joint au dossier de la procédure.

Si aucune conciliation n'intervient et qu'une partie souhaite porter sa demande au fond devant le juge, elle agit conformément aux dispositions du présent chapitre.

La demande de conciliation introduite conformément aux alinéas précédents produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets d'une citation à compter du jour de son introduction, pour autant que, si les parties ne sont pas parvenues à une conciliation, la demande en droit soit introduite dans le mois de la date du procès-verbal constatant l'absence de conciliation. (Cet article s'applique aux demandes que le demandeur souhaite porter devant le juge à partir du 10 janvier 2003 – voir les articles 375 et 376 de la loi du 24.12.2002).

ARRÊTÉ ROYAL

du 8 juillet 1997

... déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.
Moniteur belge du 21.08.97

Article 1er

Pour l'application du présent arrêté on entend par :

logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur;

pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Art. 2.

Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel.

La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative. Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

Art. 3.

Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

Art. 4.

Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

Art. 5.

Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12 de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher.

Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

Art. 6.

Le logement doit disposer au moins :

1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit ;

2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;

3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;

b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;

c) les toilettes sont accessibles par les parties communes.

4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;

5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci;

6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement.

Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Art. 7.

Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes.

Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

Art. 8.

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

MAISONS DE JUSTICE

Maison de justice d'Arlon

Cité Administrative de l'Etat
Place des Fusillés - 6700 ARLON
☎ : 063/42.02.80

Maison de Justice de Bruxelles

Place J. Dillens, 1 - 1060 BRUXELLES
☎ : 02/535.92.11

Maison de justice de Charleroi

Rue Basslé, 23-25 - 6000 CHARLEROI
☎ : 071/23.04.20

Maison de justice de Dinant

Rue de Maibes, 5 - 5500 DINANT
☎ : 082/21.38.00

Maison de justice d'Eupen

Aachenerstrasse, 62 - 4700 EUPEN
☎ : 087/59.46.00

Maison de justice de Huy

Rue Rioul, 22 - 4500 HUY
☎ : 085/23.17.72

Maison de justice de Liège

Boulevard de la Sauvenière, 32 boîte 11 - 4000 LIEGE
☎ : 04/232.41.11

Maison de justice de Marche-en-Famenne

Allée du Monument, 2 - 6900 MARCHE-EN-FAMENNE
☎ : 084/31.00.41

Maison de justice de Mons

Chaussée de Binche, 101 - 7000 MONS
☎ : 065/39.50.20

Maison de justice de Namur

Boulevard Frère-Orban, 5 - 5000 NAMUR
☎ : 081/24.09.10

Maison de justice de Neufchâteau

Rue Saint-Roch, 8 - 6840 NEUFCHATEAU
☎ : 061/27.51.70

Maison de justice de Nivelles

Rue des Frères Grislein, 21 - 1400 NIVELLES
☎ : 067/88.27.60

Maison de justice de Tournai

Place Reine Astrid, 7 - 7500 TOURNAI
☎ : 069/25.31.10

Maison de justice de Verviers

Rue Saint Remacle, 22 - 4800 VERVIERS
☎ : 087/32.44.50

Justitiehuis Antwerpen

Kipdorp 44-46 - 2000 ANTWERPEN
☎ : 03/206.96.20

Justitiehuis Brugge

Predikherenrei 4 - 8000 BRUGGE
☎ : 050/44.76.00

Justitiehuis Brussel

J. Dillensplein 1 - 1060 BRUSSEL
☎ : 02/535.91.00

Justitiehuis Dendermonde

Zwarte Zustersstraat 8 - 9200 DENDERMONDE
☎ : 052/25.05.20

Justitiehuis Gent

Cataloniëstraat 6-9 - 9000 GENT
☎ : 09/269.62.20

Justitiehuis Hasselt

Maagdendries 3 - 3500 HASSELT
☎ : 011/29.50.40

Justitiehuis Ieper

R. Colaertplein 31 - 8900 IEPEER
☎ : 057/22.71.70

Justitiehuis Kortrijk

Burgemeester Nolfstraat 51 - 8500 KORTRIJK
☎ : 056/26.06.31

Justitiehuis Leuven

Bondgenotenlaan 116 bus 3 - 3000 LEUVEN
☎ : 016/30.14.50

Justitiehuis Mechelen

Schoolstraat 9 - 2800 MECHELEN
☎ : 015/43.36.11

Justitiehuis Oudenaarde

Lappersfort 1
9700 OUDENAARDE
☎ : 055/31.21.44

Justitiehuis Tongeren

Piepelpoel 13 - 3700 TONGEREN
☎ : 012/44.07.80

Justitiehuis Turnhout

Merodecenter 1 - 2300 TURNHOUT
☎ : 014/47.13.40

Justitiehuis Veurne

Iepersessteenweg 87 - 8630 VEURNE
☎ : 058/33.23.50



Service public fédéral Justice

Une publication de la Ministre de la Justice et du SPF Justice

BOULEVARD DE WATERLOO 115

1000 BRUXELLES

02/542 65 11

D/2003/7951/FR/201