

LE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

SPW | Éditions



TABLE DES MATIÈRES

I.	QU'EST-CE QU'UN BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE ?	5
II.	COMMENT FAUT-IL ÉTABLIR LE BAIL ?	7
III.	QUELLES SONT LES MENTIONS OBLIGATOIRES À FAIRE FIGURER DANS LE BAIL ?	7
IV.	FAUT-IL FAIRE ENREGISTRER LE BAIL ?	8
V.	FAUT-IL FAIRE UN ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE ?	9
VI.	L'ASSURANCE INCENDIE EST-ELLE OBLIGATOIRE ?	9
VII.	QUELLE EST LA DURÉE DU BAIL ?	10
VIII.	QUELLES SONT LES RÈGLES CONCERNANT LE LOYER, LES FRAIS ET LES CHARGES ?	22
IX.	EN QUOI CONSISTE LA GARANTIE LOCATIVE ?	25
X.	QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE VENTE DU BIEN LOUÉ ?	28
XI.	QUE DEVIENT LE BAIL EN CAS DE DÉCÈS DU BAILLEUR OU DU PRENEUR ?	31
	VOS ADRESSES ET LIENS UTILES	34
	NOTES	35

INTRODUCTION

- **Qu'est-ce qu'un bail de résidence principale ?**
- **A qui s'adresse-t-il ?**
- **Pour quelle durée le bail peut-il être conclu ?**
- **Comment pouvez-vous y mettre fin ?**

Vous trouverez ici les réponses à ces questions.

Votre bail fait l'objet de règles spécifiques.

Ces règles visent à vous apporter à la fois une sécurité et une mobilité si vous êtes preneur, en tenant compte des droits de votre bailleur.

Ces règles sont impératives, de sorte que l'on ne peut pas prévoir de clauses contraires dans le bail, sauf quand c'est autorisé.

Tout bail de résidence principale a une durée de 9 ans, mais il est possible aussi de conclure un bail de courte durée.

La garantie locative est réglementée.

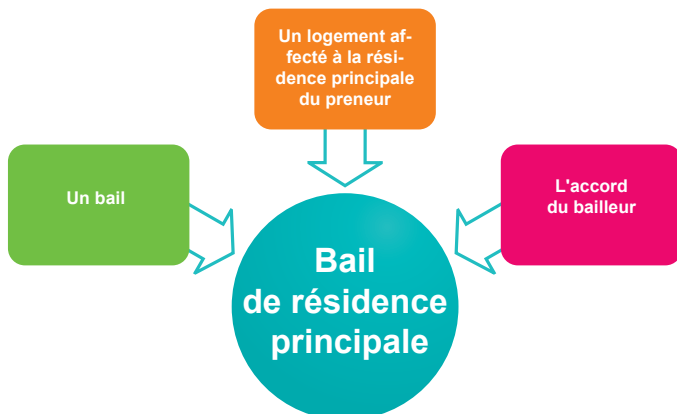
Il existe une protection en cas de vente du bien loué qui peut dépendre notamment de l'enregistrement ou non du bail.



I. QU'EST-CE QU'UN BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE ?

C'est un bail d'habitation que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès son entrée dans les lieux loués à sa résidence principale.

Le droit du bail de résidence principale s'applique à un contrat de location, si **trois conditions** sont remplies cumulativement :



La notion de **résidence principale** n'est pas définie par la loi : c'est une **question de fait** qui, en cas de litige, est laissée à l'appréciation du juge de paix.

Il s'agit de **l'endroit où vit habituellement le preneur**, où il a le centre « nerveux » de ses activités et mène sa vie personnelle et familiale.

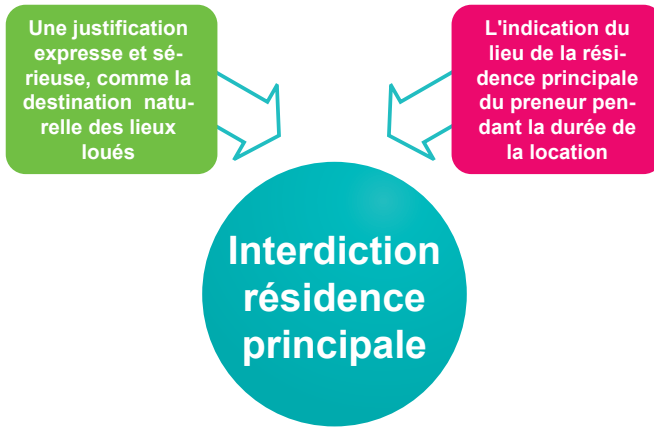
La **preuve** de la résidence principale peut être démontrée par toutes voies de droit : la domiciliation, les factures d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphonie, la correspondance envoyée régulièrement à l'adresse, etc.

ATTENTION

Le droit du bail de résidence principale ne s'applique pas lorsque le bail constitue l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction du preneur (ex. conciergerie, contrat de travail) ou à l'activité commerciale ou artisanale ou agricole du preneur (ex. logement accessoire à un bail à ferme ou commercial).

Le droit du bail de résidence principale ne s'applique pas non plus aux conventions d'occupation précaire, ni aux logements sociaux.

Le bailleur peut interdire au preneur d'affecter le logement à sa résidence principale à condition de faire figurer deux mentions dans le bail :



Et la sous-location ?

Le droit du bail de résidence principale s'applique à la sous-location à condition que :

Le bien sous-loué soit affecté à la résidence principale du sous-locataire.

- Le bailleur ait marqué son accord sur la possibilité de sous-louer.
- Le preneur principal conserve sa résidence principale dans les lieux loués.

II. COMMENT FAUT-IL ÉTABLIR LE BAIL ?

Le bail doit être fait par écrit.

Il faut que le bail soit rédigé **en autant d'exemplaires qu'il y a de parties** ; chaque exemplaire mentionne le **nombre d'originaux** qui ont été rédigés et signés.

Un **exemplaire original** sera remis à chaque partie.

S'il n'y a que deux parties au contrat (un preneur et un bailleur), il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties.

En pratique, il faudra un exemplaire supplémentaire destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

III. QUELLES SONT LES MENTIONS OBLIGATOIRES À FAIRE FIGURER DANS LE BAIL ?

Le bail doit au minimum préciser :

- **L'identité du preneur et du bailleur** (nom, deux premiers prénoms, lieu et date de naissance, domicile; s'il s'agit d'une personne morale (ex. une société, une agence immobilière : dénomination, siège social et n° d'entreprise ou à défaut, siège social).
- La **date de prise de cours** du bail.
- La **durée** du bail.
- Le **type** de bail (ex. : bail de droit commun ou de résidence principale).
- La désignation de **tous les locaux et parties d'immeuble loué**.
- Le **montant du loyer hors charges**.
- Le montant des **charges communes** éventuelles.
- Le montant des **charges privatives**, si elles ont un caractère **forfaitaire**.

- L'indication du caractère **forfaitaire** ou **provisionnel** des charges privées et communes éventuelles.
- Dans le cas d'un immeuble où il y a plusieurs logements, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le **mode de calcul des charges et la répartition** effectuée.
- L'existence de **compteurs individuels ou collectifs**.
- La **date de l'établissement du dernier certificat PEB**, ainsi que l'**indice de performance énergétique** attribué au bien loué.

Il faut indiquer également le numéro national de chacune des parties.

Le Gouvernement a rédigé un modèle à valeur indicative pour le bail de résidence principale. Ce modèle de bail n'est pas obligatoire. Par contre, tout bail doit être obligatoirement complété par une annexe explicative reprenant les points essentiels des droits et devoirs des parties (voir liens utiles p. 34).

IV. FAUT-IL FAIRE ENREGISTRER LE BAIL ?

Le bailleur doit faire enregistrer le bail endéans les deux premiers mois de sa signature.

L'enregistrement est gratuit.

Le bailleur a plusieurs possibilités pour faire enregistrer le bail :

- Soit il se rend au **bureau Sécurité juridique** compétent (ex-bureau de l'enregistrement du Service public fédéral des Finances) du lieu où se situe le logement loué avec le bail en trois exemplaires.
- Soit il peut envoyer 3 exemplaires du bail par la poste au bureau Sécurité juridique.
- Soit il peut aussi enregistrer le bail via l'application en ligne **Myrent**.

L'enregistrement du bail est important dans le cas de la vente du bien loué et déterminera quelle est l'étendue de la protection du preneur à l'égard du nouveau propriétaire (voir liens utiles p. 34 vers la page web consacrée au bail d'habitation).

V. FAUT-IL FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ?

Il est obligatoire de faire un état des lieux d'entrée.

Cet état des lieux doit être enregistré.

L'état des lieux doit être établi soit pendant le temps que le logement est inoccupé, soit au plus tard pendant le premier mois de l'occupation du logement par le preneur.

L'état des lieux d'entrée consiste en une description détaillée de l'état dans lequel se trouve le logement au départ de la location.

C'est un document essentiel qui permet d'établir de manière précise les dommages survenus pendant la location et de déterminer à qui incombent les réparations.

L'état des lieux d'entrée peut être établi à l'amiable ou à frais communs par un expert.

Pour aider les parties, le Gouvernement a rédigé un modèle d'état des lieux d'entrée à valeur indicative (voir liens utiles p. 34).

VI. L'ASSURANCE INCENDIE EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

Le preneur est responsable de l'incendie des lieux loués à moins qu'il n'apporte la preuve que l'incendie s'est produit sans sa faute.

C'est pourquoi, sauf convention contraire, le preneur contracte une assurance préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement.

Si le preneur n'apporte pas la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur est autorisé à ajouter à sa propre assurance une clause d'abandon de recours dont le coût sera supporté par le preneur. Le preneur assurera alors son mobilier et sa responsabilité à l'égard des tiers (ex. ses voisins par exemple).

VII. QUELLE EST LA DURÉE DU BAIL ?

A. LE BAIL DE 9 ANS

Tout bail de résidence principale a une durée de 9 ans.

1. La résiliation du bail de 9 ans par le bailleur

Le bailleur peut mettre fin au bail de 9 ans, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis de 6 mois**.

Sauf convention contraire, le bailleur peut mettre fin au bail dans les délais et pour les raisons suivantes :

Quand ?	Pourquoi ?
À tout moment	Pour occupation personnelle ou par des proches Pour réalisation de travaux importants, dans plusieurs logements, dont celui du preneur à partir de la 2 ^e année de la location
Au terme de la 3 ^e ou de la 6 ^e année	Pour réalisation de travaux importants Sans motif, avec le versement d'une indemnité de 9 mois ou de 6 mois de loyer
Au terme de la 9 ^e année et à la fin de chaque période ultérieure de 3 ans	Sans motif

■ Pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués

Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant, de préférence par lettre recommandée, un **préavis de 6 mois**, pour **occuper les lieux loués personnellement** et **effectivement** ou les faire occuper par **un de ses proches**.

Cette possibilité de résiliation anticipée est permise pour les personnes suivantes :

- le bailleur lui-même ;
- son conjoint ou cohabitant légal, mais pas son cohabitant de fait (« le concubin ») ;
- ses descendants (enfants, petits-enfants, ...) ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ;
- ses enfants adoptifs et ceux de son conjoint ou cohabitant légal ;
- ses ascendants (parents, grands-parents, ...) et ceux de son conjoint ou cohabitant légal ;
- ses collatéraux et ceux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré inclus (frères et sœurs, oncles et tantes, neveux et nièces), pour autant que le préavis prenne fin après les trois premières années de la location.

Le bail peut **exclure** ou **limiter** cette possibilité de résiliation anticipée.

L'occupation doit être effective et continue

« **Occupation** » ne veut pas nécessairement dire « habitation » ou « installation d'une résidence principale » dans les lieux loués. L'occupation est respectée si, par exemple, le bailleur installe le siège de son activité professionnelle, ses bureaux ou fait des lieux loués sa résidence secondaire.

L'occupation est une question de fait, dont la preuve peut être apportée par toutes voies de droit, comme l'inscription dans les registres de la population, à condition qu'il y ait occupation effective des lieux loués, mais aussi la présence de meubles, d'une boîte aux lettres au nom de l'occupant, les factures d'eau, de gaz et d'électricité, etc.

L'occupation doit être effective, c'est-à-dire **réelle**, sans être nécessairement permanente.

L'identité de l'occupant

Le préavis doit mentionner :

- L'identité de la personne qui occupera les lieux loués ;
- Son lien de parenté avec le bailleur.

En cas de doute, le preneur peut demander au bailleur d'apporter la preuve du lien de parenté qui le lie au futur occupant.

Le bailleur est tenu de donner suite à la demande du preneur dans les deux mois.

Si le bailleur n'y donne pas suite, le preneur peut demander la nullité du préavis.

ATTENTION

Le preneur doit saisir le juge de paix **au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis**.

Les conditions relatives à l'occupation

Les lieux doivent être occupés **dans l'année** qui suit l'expiration du renon donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, dans l'année de la restitution des lieux par le preneur.

Il est admis que la condition d'occupation est remplie, même si c'est une autre personne que celle mentionnée dans le préavis qui occupe les lieux, pour autant qu'il s'agisse d'un proche du bailleur (parents ou alliés jusqu'au 3^e degré).

L'occupation doit être effective et continue pendant **deux ans**.

Les circonstances exceptionnelles empêchant l'occupation

Il peut survenir des circonstances exceptionnelles qui empêchent le bailleur ou l'un de ses proches d'occuper les lieux.

Ces circonstances, appréciées dans chaque cas par le juge de paix, doivent être :

- indépendantes** de la volonté du bailleur ou du bénéficiaire ;
- imprévisibles** au moment de l'envoi du préavis.

Les indemnités en cas de non-occupation

Le preneur a droit à une **indemnité de 18 mois de loyer** en cas de non-réalisation de l'occupation.

C'est une indemnité **forfaitaire** calculée sur base du dernier loyer versé au bailleur par le preneur.

Le bailleur doit démontrer l'existence de circonstances exceptionnelles pour échapper au paiement de l'indemnité.

■ Pour réalisation de travaux importants dans les lieux loués

Le bailleur peut mettre fin au bail, à la fin d'une période de 3 ans, en donnant, de préférence par lettre recommandée, un **préavis de 6 mois pour reconstruire, transformer ou rénover le logement**.

Lorsque **les travaux concernent plusieurs logements**, situés dans le même immeuble, le préavis peut être donné **à tout moment** sauf la première année pour les logements concernés, afin d'assurer le bon déroulement des travaux.

Une clause insérée dans le bail peut **exclure** ou **limiter** cette possibilité de résiliation anticipée.

Les conditions relatives aux travaux, aux délais et aux pièces justificatives

Les **travaux** doivent :

- respecter la destination des lieux en matière d'urbanisme ;
- affecter le corps de logis occupé par le preneur ;
- atteindre un montant minimum.

Le **coût minimum** des travaux doit dépasser :

- 3 années de loyer** si les travaux concernent un seul logement.
- 2 années de loyer** de l'ensemble des logements si les travaux concernent plusieurs logements situés dans un même immeuble. Dans ce cas, le préavis ne peut pas prendre fin pendant la première année de la location.

Le coût des travaux est le **prix global** des travaux, honoraires d'architecte, par exemple, inclus.

À la demande du preneur, le bailleur doit lui communiquer, soit le permis d'urbanisme, soit une description des travaux avec une estimation détaillée de leur coût, soit un devis détaillé, soit un contrat d'entreprise.

Le bailleur est tenu de donner suite à la demande du preneur dans les deux mois.

Si le bailleur n'y donne pas suite, le preneur peut demander la nullité du préavis.

ATTENTION

Le preneur doit saisir le juge de paix **au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis**.

Les travaux doivent débuter endéans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du renon ou, en cas de prorogation accordée au preneur, à dater de la restitution du logement par le preneur.

À la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

Les circonstances exceptionnelles empêchant l'exécution des travaux

Il peut survenir des **circonstances exceptionnelles** qui empêchent le bailleur de réaliser les travaux.

Ces circonstances, appréciées dans chaque cas par le juge de paix, doivent être :

- indépendantes** de la volonté du bailleur ;
- imprévisibles** au moment de l'envoi du préavis.

On peut citer, comme circonstances exceptionnelles, par exemple, la faillite de l'entrepreneur.

Les indemnités en cas de non-réalisation des travaux

Le preneur a droit à une **indemnité de 18 mois de loyer** en cas de non-réalisation des travaux.

C'est une indemnité **forfaitaire** calculée sur base du dernier loyer versé au bailleur par le preneur.

Le bailleur doit démontrer l'existence de circonstances exceptionnelles pour être exonéré du paiement de l'indemnité.

■ Sans motif

Le bailleur peut mettre fin au bail, à la fin d'une période de 3 ans, en donnant, de préférence par lettre recommandée, un **préavis de 6 mois, sans motif**, mais moyennant le **versement d'une indemnité**.

Le bail peut **exclure** ou **limiter** cette possibilité de résiliation anticipée.

L'indemnité

Pour le calcul de l'indemnité, il faut prendre **le montant du dernier loyer payé**, à l'exclusion des frais et des charges.

Le preneur peut exiger le paiement de l'indemnité **à l'échéance du préavis**.

2. Comment le preneur peut-il mettre fin à un bail de 9 ans ?

■ À l'échéance d'un bail de 9 ans

Le preneur peut mettre fin au bail, à son échéance, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis de 3 mois**. Faute de quoi, le bail est prolongé pour des **périodes successives de 3 ans**.

■ À tout moment

Le preneur peut mettre fin au bail, **à tout moment**, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis de 3 mois** et, lorsque la résiliation intervient au cours des **trois premières années de la location**, moyennant le paiement d'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 de la location**.

ATTENTION

- « A tout moment » signifie à n'importe quel moment de la location, sans nécessairement tenir compte de la date anniversaire du bail.
- Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel il est donné au bailleur.
- Si le bail a commencé le 15 du mois, le dernier loyer à verser au bailleur sera calculé en fonction du temps écoulé.
- Si le preneur met fin au bail au cours d'une des trois premières années de la location, **le bailleur peut lui réclamer une indemnité, même s'il n'a subi aucun dommage ni préjudice**.

L'indemnité est calculée sur base du **dernier loyer payable**, à l'exclusion des frais et des charges.

C'est **la date à laquelle prend fin le préavis** qui détermine **le montant de l'indemnité**.

■ Dans le cas où le bail n'est pas enregistré

Le bailleur doit faire enregistrer le bail dans les deux premiers mois de la signature du bail.

Le preneur peut mettre fin au bail, **à tout moment, sans préavis et sans indemnité, si le bail de 9 ans n'est pas enregistré, SI ET SEULEMENT SI** le preneur a mis en demeure le bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois et que le bailleur n'y a pas donné suite.



ATTENTION

Pour vérifier si le bail est enregistré, le preneur peut s'adresser au bureau Sécurité juridique compétent (ex-bureau de l'enregistrement) du Service public fédéral des Finances (voir liens utiles p. 34) ou utiliser le portail **MyMinfin** avec son lecteur de carte et sa carte d'identité électronique.

Il est conseillé au preneur d'avertir le bailleur, par lettre recommandée, au moins un mois à l'avance de la date de son départ des lieux loués.

■ Le contre-préavis

Le bailleur a mis fin au bail, moyennant un préavis de 6 mois :

- à tout moment, soit pour occupation personnelle ou familiale, soit pour réalisation de travaux importants dans plusieurs logements, dont celui du preneur, situés dans le même immeuble ;
- à la fin de la troisième année ou de la sixième année de la location, soit pour travaux importants, soit sans motif, avec indemnités.

Dans ce cas, si, avant l'échéance du préavis, le preneur a trouvé un nouveau logement, il peut à son tour mettre fin au bail, de préférence par lettre recommandée, moyennant un renon d'un mois (« un contre-préavis »), sans indemnité.

ATTENTION

Le contre-préavis donné par le preneur ne met pas fin aux obligations

du bailleur d'occuper ou de faire occuper le bien loué, ou de réaliser les travaux qu'il projetait d'effectuer dans les lieux loués. Le cas échéant, en cas de non-respect de ses obligations, le bailleur devra, sauf circonstances exceptionnelles, verser au preneur une indemnité de 18 mois de loyer.

B. LE BAIL DE COURTE DURÉE

Un bail de courte durée est un bail conclu, par écrit, pour une **durée inférieure ou égale à 3 ans**.

La durée du bail peut être de 6 mois, d'un an, de 18 mois, de 2 ans ou de 3 ans, par exemple.

Ce bail prend fin à son **échéance** moyennant un **préavis de 3 mois**, notifié, de préférence par lettre recommandée, par le bailleur ou le preneur.

1. Quelles sont les règles applicables au bail de courte durée ?

Il existe des règles différentes, selon que le bail de courte durée a été conclu ou renouvelé avant le 1^{er} septembre 2018 ou à partir du 1^{er} septembre 2018.

Pour les baux conclus **avant le 1^{er} septembre 2018**, aucune disposition légale n'est prévue permettant au bailleur ou au preneur de mettre fin anticipativement au bail. Il est admis que le bail peut contenir une **clause de résiliation anticipée en faveur du preneur** ; cependant, la validité d'une clause de résiliation anticipée en faveur du bailleur reste controversée.

Par contre, pour les baux conclus ou renouvelés à partir du **1^{er} septembre 2018**, des possibilités de résiliation anticipée tant en faveur du preneur que du bailleur sont prévues.

Les règles pour le bail de courte durée conclu ou renouvelé avant le 1^{er} septembre 2018

Un bail de courte durée peut être prolongé :

- une seule fois,
- par écrit,
- aux mêmes conditions,
- pour autant que la durée totale des deux contrats ne dépasse pas 3 ans.

Les règles pour le bail de courte durée conclu ou renouvelé à partir du 1^{er} septembre 2018

Un bail de courte durée peut être prolongé :

- deux fois,
- par écrit,
- aux mêmes conditions,
- pour autant que la durée totale des deux contrats ne dépasse pas 3 ans.

Si aucun préavis n'est donné pour mettre fin au bail de courte durée à son échéance ou au terme de la prolongation, **le bail devient automatiquement un bail de 9 ans.**

Ce bail de 9 ans prend cours à la date de l'entrée en vigueur du bail initial de courte durée.

Ces dispositions sont impératives et s'appliquent même si le bail contient une clause contraire.

2. La résiliation du bail de courte durée par le preneur

■ À son échéance

(Voir p. 17).

■ À tout moment

Le preneur peut mettre fin à un bail de courte durée **à tout moment**, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis de 3 mois** et le versement d'une indemnité d'**un mois de loyer**.

ATTENTION

Cette possibilité existe **UNIQUEMENT pour les baux de courte durée conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} septembre 2018.**

Pour les baux conclus ou renouvelés avant le 1^{er} septembre 2018, il faut relire le bail : une clause du bail peut prévoir des conditions de résiliation anticipée.

■ Dans le cas où le bail n'est pas enregistré

(Voir point ci-dessus, p. 16).

3. La résiliation du bail de courte durée par le bailleur

■ À son échéance

(Voir p. 17).

■ À tout moment

Le bailleur peut mettre fin au bail, de préférence par lettre recommandée, dès la deuxième année d'un bail de courte durée, **à tout moment**, en donnant un **préavis de 3 mois et le versement d'une indemnité d'un mois de loyer, pour occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou les faire occuper par un de ses proches jusqu'au second degré.**

Cette possibilité de renon bénéficie :

- au bailleur lui-même ;
- à son conjoint et, par assimilation, pour certains auteurs, au cohabitant légal, mais pas au cohabitant de fait (« le concubin ») ;
- à ses descendants (enfants, petits-enfants, ...) ou à ceux de son conjoint ou cohabitant légal ;
- à ses enfants adoptifs et à ceux de son conjoint ou cohabitant légal.

Cette possibilité existe **UNIQUEMENT pour les baux de courte durée conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} septembre 2018.**

Le bail peut **exclure** ou **limiter** cette possibilité de résiliation anticipée.

C. LE BAIL DE PLUS DE 9 ANS

C'est un bail conclu, par écrit, pour une **durée supérieure à 9 années** (ex. 12 ans, 17 ans ou 25 ans), sans dépasser 99 années.

Un contrat de bail écrit entre les parties suffit.

Toutefois, pour rendre le bail de plus de 9 ans opposable aux tiers, il faut :

- établir le bail dans un **acte authentique** rédigé par un notaire,
- lequel fait **transcrire le bail à la conservation des hypothèques.**

1. Comment mettre fin à un bail de plus de 9 ans ?

Le bail de plus de 9 ans prend fin à son échéance, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis de 6 mois** notifié par le bailleur ou moyennant un **préavis de 3 mois** notifié par le preneur. A défaut d'un préavis, le bail est prorogé pour des durées successives de 3 ans aux mêmes conditions.

2. Comment mettre fin anticipativement à un bail de plus de 9 ans ?

Le bailleur, comme le preneur, peuvent mettre fin au bail de manière anticipée pour les mêmes raisons et aux mêmes conditions que celles qui sont prévues dans un bail de 9 ans.

Si le bailleur met fin au bail sans motif, à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat ultérieur, le bailleur devra au preneur une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Rien n'interdit d'exclure dans le bail, en tout ou en partie, les possibilités de résiliation anticipée.

D. LE BAIL À VIE

C'est un bail conclu, par écrit, **pour la vie du preneur**.

Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur.

Un contrat de bail écrit entre les parties suffit. Toutefois, pour rendre le bail à vie opposable aux tiers, il faut établir le bail dans un **acte authentique** rédigé par un notaire. Le bail sera ensuite transcrit à **la conservation des hypothèques**.

Les possibilités de résiliation par le bailleur d'un **bail de 9 ans** ne s'appliquent pas, **sauf si les parties en conviennent autrement**.

Par contre, le preneur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois, comme dans un bail de 9 ans.

E. PROLONGATION (« PROROGATION ») DU BAIL POUR CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES

1. Qu'est-ce que la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles ?

Lorsque le bail prend fin par l'effet d'un préavis, le preneur qui justifie de cir-

constances exceptionnelles peut demander une prorogation, c'est-à-dire des délais supplémentaires pour quitter les lieux loués.

Pour obtenir des délais supplémentaires, le preneur doit pouvoir justifier de « **circonstances exceptionnelles** ».

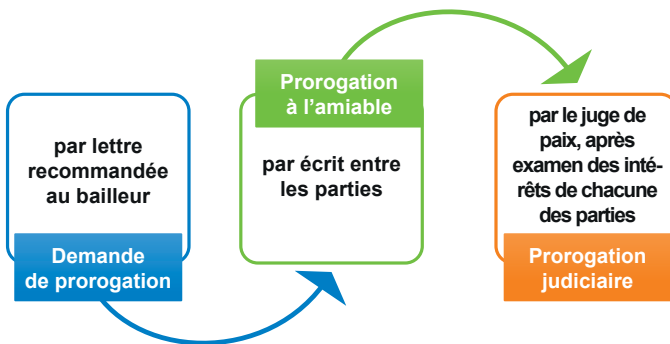
Il s'agit de **circonstances qui rendent problématique, pendant un certain temps, la perspective d'un déménagement ou la recherche d'un autre logement**.

Ces circonstances doivent être indépendantes de la volonté du preneur.

2. Comment le preneur peut-il demander la prorogation ?

À peine de nullité, la demande de prorogation doit être demandée au bailleur **par lettre recommandée**, au plus tard **un mois** avant l'échéance du bail.

3. Comment se déroule la prorogation ?



La prorogation amiable

Le bailleur et le preneur peuvent se mettre d'accord à l'amiable sur les conditions de la prorogation.

ATTENTION

Il est conseillé de faire un **écrit, en double exemplaire**, pour préciser le **délaï supplémentaire** qui est accordé au preneur pour quitter les lieux loués et de mentionner les références légales relatives à la prorogation pour éviter toute discussion sur la conclusion ou non d'un nouveau bail.

La prorogation judiciaire

A défaut d'un accord à l'amiable, le preneur ou le bailleur saisit le **juge de paix**, généralement par requête.

Le plus souvent, c'est le bailleur qui introduit la procédure judiciaire, pour obtenir la validation de son préavis, le refus de la prorogation et l'autorisation d'expulser le preneur.

Le preneur doit démontrer l'existence de circonstances exceptionnelles qui l'empêchent de déménager.

4. Est-il possible pour le preneur de demander une seconde prorogation ?

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, aux mêmes conditions, pour des motifs identiques ou non.

VIII. QUELLES SONT LES RÈGLES CONCERNANT LE LOYER, LES FRAIS ET LES CHARGES ?

A. PEUT-ON DEMANDER AU PRENEUR DE SUPPORTER LES FRAIS DE MISE EN LOCATION ?

Il est **interdit** de faire supporter par le preneur **les frais d'un tiers** (ex. un agent immobilier) pour mettre en location une habitation.

Ne peuvent pas être mis à charge du preneur :

- les **frais couvrant l'évaluation du loyer de la location** ;
- les **frais de publicité** ;
- les **frais administratifs ou de gestion concernant la mise en location**.

ATTENTION

Il arrive que le bailleur négocie avec le preneur des conditions particulières pour résilier un bail de manière anticipée.

Ces conditions peuvent notamment prévoir que le preneur sortant se charge de trouver un candidat locataire.

Un agent immobilier pourrait donc intervenir à la demande du preneur pour procéder à la remise en location de l'habitation.

Dans ce cas, les frais d'intervention de l'agent immobilier peuvent être mis à charge du preneur.

B. LE LOYER PEUT-IL ÊTRE INDEXÉ ?

1. Il faut un bail écrit et enregistré

Sauf clause contraire, le loyer peut être indexé, chaque année, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, à condition que le bail ait été établi **par écrit**.

Pour indexer le loyer à partir du 1^{er} septembre 2018, il faut que le bail soit **ENREGISTRÉ ! Ceci est obligatoire aussi bien pour les nouveaux contrats conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} septembre 2018 que pour les baux qui sont en cours à cette date.**

Il existe une formule légale pour indexer le loyer (voir le lien vers le calculateur de l'indexation du loyer, p. 34).

2. Comment demander l'indexation du loyer ?

L'indexation doit être demandée par écrit.

La demande d'indexation ne doit pas nécessairement être envoyée par lettre recommandée : elle peut être faite par courrier normal, SMS ou e-mail tant que le bailleur se ménage une preuve de cet écrit.

3. Que se passe-t-il si le bailleur oublie d'indexer le loyer ?

Le propriétaire, qui oublie d'indexer le loyer à date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, peut toujours le faire pour le futur, mais son droit aux arriérés d'indexation est limité aux trois derniers mois qui précèdent celui de la demande.

C. LE LOYER PEUT-IL ÊTRE RÉVISÉ ?

1. En quoi consiste la révision du loyer ?

La révision du loyer est l'adaptation du loyer à l'évolution, à la hausse ou à la baisse, de la valeur locative du logement en raison de travaux ou de circonstances nouvelles.

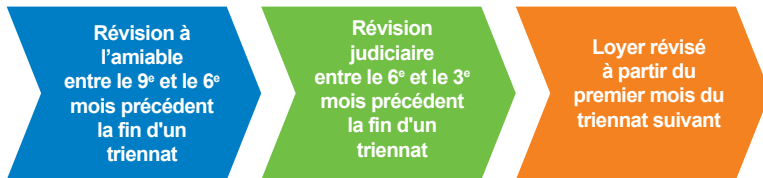
ATTENTION

Pour réviser le loyer à partir du 1^{er} septembre 2018, le bail doit être ENREGISTRÉ !

Ceci est obligatoire aussi bien pour les nouveaux contrats conclus ou renouvelés à partir de cette date que pour les baux en cours au 1^{er} septembre 2018.

2. Quand peut-on réviser le loyer ?

La révision du loyer peut se faire à l'expiration de chaque période de 3 ans (ou « triennat »).



Le juge accorde la révision du loyer en équité.

Par exemple, une augmentation de la valeur locative de 30 % peut déboucher sur une augmentation de 15 ou 20 % du loyer.

Le loyer révisé est exigible dès le premier mois du triennat suivant, l'ancien loyer étant à verser provisoirement jusqu'à la décision définitive.

D. LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER PEUT-IL ÊTRE DEMANDÉ AU PRENEUR ?

Le **précompte immobilier** ne peut pas être mis à charge du preneur.

Cette disposition est **impérative**, de sorte que toute clause contraire du bail est nulle.

1. Le preneur a-t-il droit à une réduction de précompte immobilier ?

Qu'il paie ou non le précompte immobilier, **le preneur peut avoir droit à une réduction**, en fonction de sa situation familiale ou du handicap d'un des membres du ménage.

Le preneur doit avoir :

- avoir au moins 2 enfants en vie au 1^{er} janvier, et/ou
- être handicapé, et/ou
- être un grand invalide de guerre, et/ou
- avoir une autre personne à charge de sa propre famille ou de celle de son conjoint, du cohabitant légal ou de fait.

Dans tous les cas, la réduction est établie au profit du propriétaire de l'habitation.

Le preneur peut cependant en déduire le montant de son loyer sans que le bailleur ne puisse le refuser.

Le preneur veillera à informer le propriétaire des démarches qu'il entreprend.

La demande de réduction du précompte est introduite par courrier simple ou par voie électronique auprès du **service du précompte immobilier** (« SPF Finances ») dont dépendent les lieux loués au moyen d'un **formulaire**, complété, daté, signé et accompagné des documents justificatifs.

IX. EN QUOI CONSISTE LA GARANTIE LOCATIVE ?

A. LA GARANTIE LOCATIVE EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

La législation n'impose pas la constitution d'une garantie locative.

Toutefois, la plupart des contrats de location prévoient que le preneur doit constituer une « **garantie locative** ».

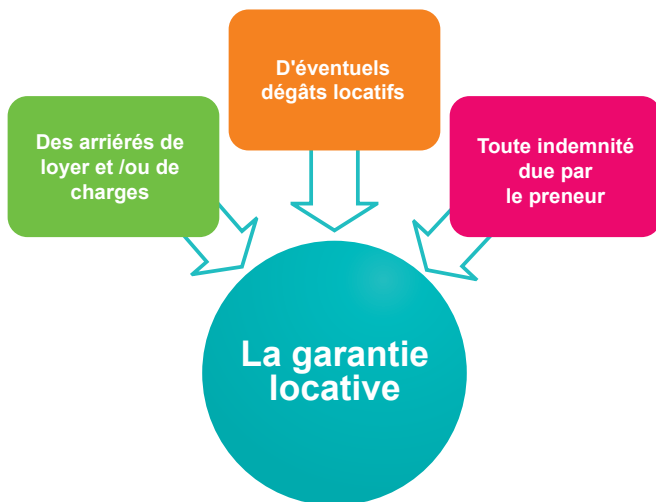
Si elle est prévue au contrat, elle peut être constituée en : **une somme d'argent, en actions, obligations ou bons de caisse.**

La garantie locative consistant en une somme d'argent est strictement réglementée.

B. QUE COUVRE LA GARANTIE LOCATIVE ?

La garantie permet au bailleur d'être indemnisé si le preneur ne respecte pas totalement ou partiellement ses obligations.

La garantie couvre :



ATTENTION

Le preneur, qui ne constitue pas la garantie locative alors qu'elle est prévue dans le contrat, commet une faute à l'égard du bailleur.

Avant de s'adresser au juge de paix pour demander la résolution du contrat avec des dommages et intérêts ou la condamnation du preneur à constituer la garantie locative, il est conseillé au bailleur de mettre le preneur en demeure par lettre recommandée.

Ainsi le bailleur pourrait ne remettre les clés du logement au preneur que lorsque la garantie locative a bien été constituée.

C. SOUS QUELLE FORME LA GARANTIE LOCATIVE PEUT-ELLE ÊTRE CONSTITUÉE ?

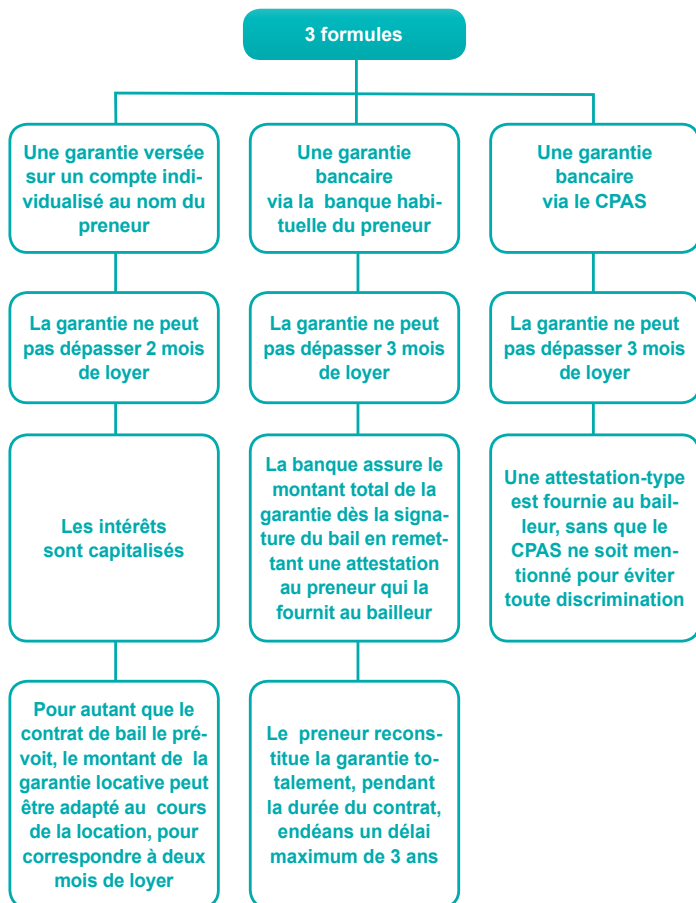
La garantie consiste le plus souvent en **une somme d'argent**.

Dans ce cas, le droit du bail de résidence principale impose des règles qui sont **impératives**.

En fonction de ses moyens financiers, le preneur dispose de **la liberté de choisir** la forme de la garantie locative.

À la fin de la location, la garantie et les intérêts sont rendus au preneur, pour autant qu'il ait rempli ses obligations.

La banque débloquera la garantie locative, sur production soit **d'un accord écrit entre le bailleur et le preneur**, soit de la **copie d'un jugement**.



D. QUE FAIRE SI LE BAILLEUR EST EN POSSESSION DE LA GARANTIE LOCATIVE ?

Certains bailleurs exigent que la garantie locative leur soit remise en mains propres ou versée sur un compte qui leur appartient.

Dans ce cas, il est vivement conseillé au preneur d'avoir un reçu de la part du propriétaire ou de conserver la preuve du versement.

Lorsque le bailleur s'abstient de placer la garantie locative sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur, il est tenu de verser **des intérêts à partir de la remise de la somme**.

X. QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE VENTE DU BIEN LOUÉ ?

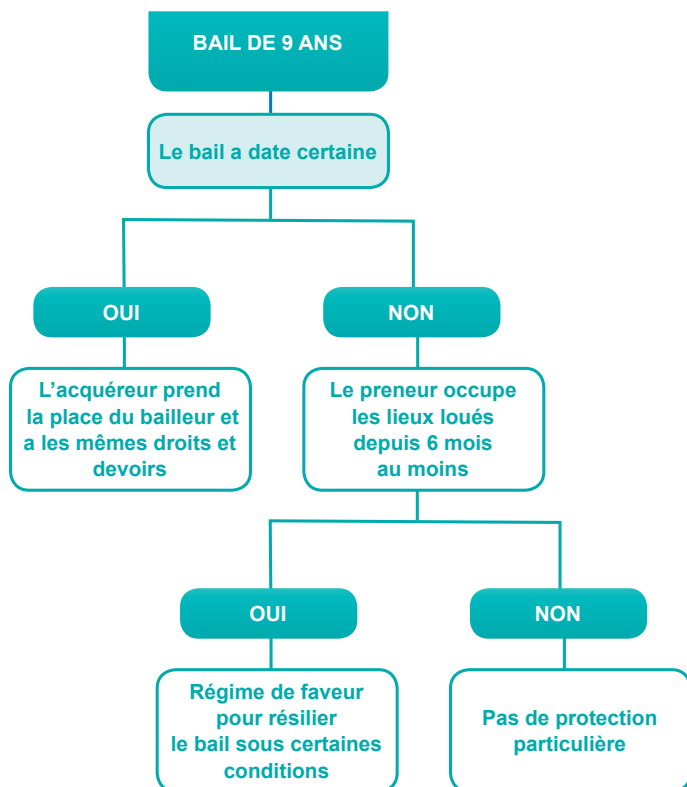
A. QUE DEVIENT LE BAIL EN CAS DE VENTE DU BIEN LOUÉ ?

Rien n'interdit au bailleur de mettre en vente le bien loué à n'importe quel moment de la location.

À condition d'occuper le logement depuis 6 mois au moins, le preneur est protégé : il existe en effet un mécanisme de protection, par lequel **l'acquéreur propriétaire remplace le bailleur initial dans ses droits et obligations**.

Toutefois, un **régime particulier** donne la possibilité au nouveau propriétaire de mettre fin à la location, de manière plus souple, à condition que le bail n'ait pas ce qu'on appelle « **date certaine** ».

B. COMMENT L'ACQUÉREUR PEUT-IL METTRE FIN ANTICIPATIVEMENT AU BAIL ?



Le bail a date certaine

Si le bail a date certaine (p.ex. il a été enregistré ou un des concluant est décédé) avant la vente du bien loué, **l'acquéreur remplace le bailleur initial** dans ses droits et ses obligations à l'égard du preneur dès la passation de l'acte authentique d'achat devant le notaire. Le bail continue aux mêmes conditions, notamment de loyer.

L'acquéreur peut, aux mêmes conditions que le bailleur, mettre fin au bail.

Le bail n'a pas date certaine et le preneur occupe les lieux depuis 6 mois au moins

Dans ce cas, l'acquéreur remplace le bailleur initial dans ses droits et devoirs, avec cependant la possibilité d'user d'un **régime exceptionnel** lui permettant, de préférence par lettre recommandée, de mettre fin au bail :

- moyennant un **congé de 3 mois** (au lieu de 6 mois) ;
- soit pour **occupation personnelle** ;
- soit pour **réalisation de travaux importants ou sans motif**, moyennant indemnités, sans attendre l'expiration d'une période de 3 ans.

Ce préavis doit être notifié au preneur dans un délai de 3 mois à compter de la date de passation de l'acte d'achat devant le notaire.

ATTENTION

Passé ce délai de 3 mois, l'acquéreur ne peut plus user de ce régime de faveur. Il devra respecter les conditions ordinaires de résiliation d'un bail de 9 ans.

Le bail n'a pas date certaine et le preneur n'occupe pas les lieux depuis au moins 6 mois

Le preneur n'est protégé par aucune disposition légale.

L'acquéreur peut mettre fin au bail, sans motif, ni indemnité.

Il est conseillé à l'acquéreur de donner, de préférence par lettre recommandée, un **délai raisonnable** (3 mois par ex.) au preneur pour quitter les lieux loués.

ATTENTION

Pour les **baux de courte durée** (3 ans maximum.), on estime généralement que l'acquéreur remplace l'ancien propriétaire dans ses droits et devoirs. Même si le bail n'a pas date certaine, l'acquéreur ne dispose pas de la possibilité de mettre fin au bail de manière plus souple que l'ancien bailleur. L'acquéreur devra respecter les règles de résiliation d'un bail de courte durée (voir point III, p. 17).

XI. QUE DEVIENT LE BAIL EN CAS DE DÉCÈS DU BAILLEUR OU DU PRENEUR ?

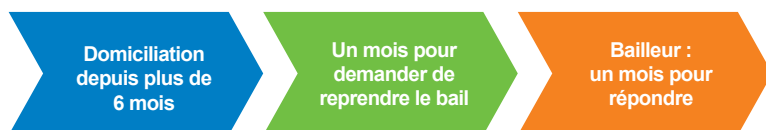
En cas de décès du bailleur, le bail ne prend pas fin automatiquement. Les héritiers du bailleur sont donc tenus de poursuivre le bail en cours. Ils peuvent y mettre fin, mais en respectant les conditions relatives au préavis.

Si le preneur vient à décéder, le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur sans préavis et sans indemnité. Le délai de trois mois prend cours le jour du décès du preneur. Jusqu'au terme du délai de trois mois, le loyer (et le cas échéant les frais et charges) doivent être payés par les héritiers.

A. LE BAIL PREND-IL FIN POUR LES PERSONNES DOMICILIÉES AVEC LE LOCATAIRE DÉCÉDÉ ?

Une protection est assurée aux personnes qui sont domiciliées avec le preneur qui vient de décéder, mais qui n'ont pas signé le contrat de bail **SI ET SEULEMENT SI** elles sont domiciliées depuis plus de 6 mois dans les lieux loués.

Il pourrait s'agir du cohabitant de fait (ex. un concubin) qui n'a pas signé le bail.



Le bailleur ne peut refuser la reprise du bail que pour de justes motifs (par ex. l'insuffisance des ressources financières pour pouvoir payer régulièrement le loyer).

A défaut d'opposition du bailleur, **le bail est repris par la personne dans les mêmes conditions.**

B. QUE PEUT FAIRE LE BAILLEUR SI L'HABITATION EST INOCCUPÉE ET VIDE DE TOUT BIEN AU DÉCÈS DU PRENEUR ?

Le bailleur peut reprendre possession du logement rapidement après le décès du preneur.

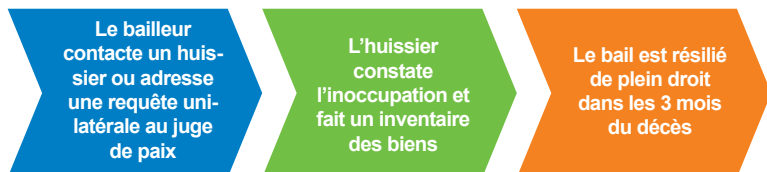
Si les lieux sont **vides de tout bien**, le bailleur peut le faire constater par un huissier.

Dans ce cas, **le bail est résilié de plein droit à la date du constat d'huissier sans préavis et sans indemnité.**



C. QUE PEUT FAIRE LE BAILLEUR SI L'HABITATION EST INOCCUPÉE ET TOUJOURS MEUBLÉE ?

Dans ce cas, le bailleur doit le faire constater par un huissier. L'huissier dresse un **constat d'inventaire des biens** présents dans le logement.



Trois mois après le décès, le bail est résilié de plein droit.

Le bailleur dispose « en bon père de famille » des biens qui étaient présents dans le logement (évacuation, conservation dans un garde-meuble, vente, etc.).

Le bailleur peut réclamer les frais aux ayants droit du preneur décédé.

D. QUE DEVIENT LA GARANTIE LOCATIVE ?

Le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, sur requête unilatérale introduite auprès du juge de paix.

VOS ADRESSES ET LIENS UTILES

L'application pour faire enregistrer votre bail et votre état des lieux d'entrée - L'adresse de votre bureau Sécurité juridique

Sur le site portail du Service public fédéral des Finances :

<https://finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent>

L'indexation de votre loyer

Avec le montant du loyer de base, les mois et année de la signature et de l'entrée en vigueur de votre bail :

https://ng3.economie.fgov.be/NI/indicators/cpi/rent_fr.asp

Une information générale sur vos droits et devoirs, vos modèles de bail et d'état des lieux, vos lettres-type, ...

La page web du département du logement du service public de wallonie (SPW - Logement) :

<http://bail.wallonie.be>

Une permanence téléphonique pour vous informer sur votre bail ou connaître les horaires des permanences près de chez vous (Arlon, Charleroi, La Louvière, Liège, Mons, Namur, Nivelles, Tournai, Verviers)

Service **Info-Conseils Logement** (SPW - Logement) :

tél. : 081/33.23.10

du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h

Une boîte à messages où déposer vos questions sur le bail d'habitation

Infobail (SPW - Logement) :

infobail@spw.wallonie.be

Le numéro vert du service public de Wallonie

1718



Éditeur responsable :

Annick FOURMEAUX, Directrice générale
Service public de Wallonie territoire logement patrimoine énergie
Rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100 Namur (Jambes)

Numéro de dépôt légal : D/2019/11802/39

Juin 2019