

Copie propriétaire

le 28/7/11

BAIL RESIDENTIEL

Entre les soussignés: Finet - Van Laethem

Nom: Finet Lindsey Vincent

Tel: 0476/85.82.37

Adresse: Boulevard Dolez 47 - 7000 Mons

Ici dénommé "Le Bailleur"

Et

Nom: Van Laethem Marie

02/726.24.88

Tel: 02/726.62.31 (fixe)

0488/33.87.12

Adresse: Square Hauwaerts 50 - 1140 Evere

Ici dénommé "Le Preneur"

Il a été convenu ce qui suit:

Article 1er – Objet du Contrat:

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un appartement non-meublé, ci-après dénommé « bien », à usage de résidence principale situé

Residence Baudouin
Square Hoedemakers 21 - 1140 Evere
Bte 2c

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité de l'annexe de la région bruxelloise du 31 mai 2007 dont une copie est annexée au présent contrat de bail.

Fille de Finet, Van Laethem: 0486/62.0341 - Pascale EDOM

• Petit fils qui s'occupe de la location (futé fixé en Thibaut, n° 112 EDOM Christophe, 0448/033.037)
• La fille n'est pas en état de trouver
• Le g.p. est en Tym.

Article 2 – Destination:

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par 2 personnes maximum.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité

Article 3 – Durée:

Ce bail est consenti pour un terme de 9 ans prenant cours le 01/08/2011 pour se terminer le 31/07/2020.

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie conformément aux dispositions légales.

A défaut de congé notifié par lettre recommandée à la poste par l'une ou l'autre partie avant son échéance, le bail sera reconduit pour une durée de trois ans.

Article 4 – Résiliation anticipée:

- Dans l'hypothèse d'un bail de neuf années, conformément aux dispositions de la loi du 13 avril 1997:

Le bailleur peut mettre fin au bail :

- à tout moment, en donnant un congé 6 mois à l'avance pour occupation personnelle ou occupation de ses descendants, enfants adoptifs, descendants, conjoints, descendants, ascendant et enfants adoptifs de celui-ci ; collatéraux et collatéraux du conjoint jusqu'au 3ème degré.

- à l'expiration du 1^{er} et du 2^{ème} triennat, moyennant un congé 6 mois à l'avance, s'il a l'intention de procéder à l'exécution de travaux de reconstruction, de transformation, ou de rénovation de l'immeuble en tout ou en partie, dont le coût dépasserait 3 années de loyer afférent au bien loué.

- à l'expiration du 1^{er} et du 2^{ème} triennat, moyennant un congé de 6 mois à l'avance et moyennant une indemnité équivalente à 9 mois ou 6 mois de loyer, selon que le contrat prend fin à l'expiration du 1^{er} ou du 2^{ème} triennat.

Le preneur peut mettre fin au bail :

- à tout moment, moyennant un congé de 3 mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1^{ère}, de la 2^{ème}, ou de la 3^{ème} année. Aucune indemnité ne sera due en cas de résiliation après les trois premières années

Article 5 – Paiement du loyer:

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 700 € que le preneur est tenu de payer par anticipation tous les premiers de chaque mois sur le compte numéro 001-3874209-08 de Fortis.

BSAN

BT C

Article 6 – Indexation du loyer :

Conformément à l'article 1728 bis du Code civil, le loyer sera adapté, après notification écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

Loyer de base x nouvel indice

Indice de base

Loyer de base = loyer fixé au moment de la conclusion du bail (sans tenir compte des frais et charges)

Nouvel indice = indice-santé du mois qui précède la date anniversaire du contrat de bail

Indice de base = indice-santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail soit le mois de juin 2011 = 116.43

Article 7 – Charges :

Charges particulières

Le preneur prendra à sa charge l'entretien courant des lieux loués, les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives, des abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage. Il paiera seul la location des compteurs et toutes redevances de consommations afférentes à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité.

Charges communes

Le preneur versera comme quote-part au titre des charges communes et provisions de l'immeuble la somme de 130 € ^{provision} pour eau, chauffage, gaz et charges communes. Au moins une fois l'an, le bailleur remettra au preneur un décompte détaillé des charges et des consommations.

Une fois le décompte des charges réelles établi, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.
Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges qui lui incombent.

Au cas où, en fin de location le bailleur ne rembourserait pas au preneur, dans les 8 jours de la clôture des comptes, le solde éventuel de la garantie locative, le montant indûment retenu produira, de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de 1% par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Article 8 – Impôts:

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

Article 9 – Garantie:

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

Sauf accord des parties, la restitution de la garantie n'emportera décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement des loyers ou charges. La garantie sera réactualisée à chaque triennat en fonction de l'évolution du loyer et/ou des charges.

Soit

- Un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès de la banque ING située à Evere correspondant à deux mois de loyer, soit à ce jour, un montant de **1400 €** et dont les intérêts seront capitalisés.

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée.

X

Article 10 – Montants non payés à l'échéance :

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1,5 pour cent par mois à partir de son échéance.

Article 11 – Assurances – Accidents – Responsabilités – Réparations – Entretien :

A moins qu'il ne participe dans l'assurance de l'immeuble, le preneur fera assurer pour toute la durée du bail sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis

J

au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant son entrée dans les lieux.

Sont à charge du bailleur les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autre, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiseries extérieures. Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourra être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture au châssis et au gros œuvre du bien, dont les réparations incombent au bailleur ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours. A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés au bien loué et ses accès privatifs par des actes délictueux.

Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement à lui imputable des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Le preneur fera procéder annuellement à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques. Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Le preneur procèdera à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc. Il est tenu de faire curer les puits régulièrement et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en parfait état les volets. Il entretiendra en parfait état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

Article 12 – Cession – sous-location – modification des lieux loués :

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnités par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial. Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Article 13 – Etat des lieux d'entrée et de sortie :

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé entre les parties.

A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs.

Tout désaccord entre experts ou parties fera, à l'égard de celles-ci, l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

Cet état des lieux sera annexé au contrat de bail et également soumis à l'enregistrement.

Article 14 – Affichages – visites :

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

Article 15 – Expropriation :

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

Article 16 – Résiliation aux torts du preneur :

Pour le cas de résiliation par la faute du preneur, prévue à l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à 3 mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

Article 17 – Election de domicile – Etat civil :

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique. Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.

Article 18 – Enregistrement :

Le bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il supportera le coût. Le bailleur est tenu de faire enregistrer le bail dans les deux mois de sa conclusion et adressera après opération au preneur un original enregistré.

Bureau d'enregistrement :

Rue de la régence, 54 à 1000 Bruxelles

Au 02 510 93 11, ouvert du lundi au vendredi de 8h à 12h

Article 19 – Arbitrage – Application des lois :

Tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation asbl, rue des Chandelier, 18, à Bruxelles – ville (tél. : 

02.511.39.90. – fax : 02.513.63.29. – e-mail : info@arbitrage-mediation.be - site internet : www.arbitrage-mediation.be). Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

Article 20 – Conditions particulières :

Reçu le 25 juillet 2011, la somme de 700 € correspondant au paiement du premier mois de loyer, soit le mois d'août 2011.

NR. 1^{er} loyer payé à l'agence de location (century21).

Fait à Bruxelles, le 28 juillet 2011 en 3 exemplaires.

Le Bailleur

P. a.
Jean-Pierre
Denis (Signature)
Maefac

Le Preneur

Glénys (Signature)

Reçu relais des louffers - ~~sur~~ gaz, éch. Charleroi, ever
ESTAT

ANNEXE A L'ARRÊTE ROYAL DU 4 MAI 2007 PRIS EN EXECUTION DE L'ARTICLE 11 bis, DU LIVRE Iu, TITRE VIII, CHAPITRE II, SECTION II, DU CODE CIVIL

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUÉS EN RÉGION BRUXELLOISE

Législation régionale bruxelloise relative aux baux à loyer

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

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

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

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

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

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

1) Remarque préliminaire: distinction entre règle impérative et règle supplétive

Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.

Une règle supplétive est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) Bail écrit obligatoire

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3)). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

3) Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est une formalité obligatoire qui incombe au bailleur. Cette formalité implique que le contrat - ainsi que la description du lieu - doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au bureau d'enregistrement du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique "Service public fédéral Finances - Enregistrement".

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les deux mois de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1er juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné.

b. Bail de 9 ans

i. Généralités

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :
un bail verbal;
un bail écrit sans indication de durée;
un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a dans trois cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

3) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année. Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3»).

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1.), le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

MONITEUR BELGE - 31.05.2007 - Ed. 2 - BELGISCH STAATSBALAD

c. Bail de courte durée

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

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

d. Bail de longue durée

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

e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit. Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5) Révision du loyer

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

Après cette demande, deux solutions sont possibles:

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

6) Indexation du loyer

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

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

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

7) Frais et charges

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

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

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

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

MONITEUR BELGE - 31.05.2007 - Ed. 2 - BELGISCH STAATSBLAD

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

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

Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les "réparations locatives" sont des

réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur: aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

9) Transmission du bien loué

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

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

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

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

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

10) Aide juridique et assistance judiciaire

a. Aide juridique

i. Aide juridique de première ligne

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

ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

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

b. Assistance judiciaire

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