

**Le 01 mars 2014**

**ETAT DES LIEUX LOCATIF A L'ENTREE  
d'un appartement situé Place Vanderkindere 7 2ème étage  
1180 Uccle**

**Propriétaire : Madame Muriel Looze**

**Locataire : Mademoiselle Maria Stoklosa**

**Réalisé contradictoirement par :**

**Madame Looze Muriel  
Bld. Général Wahis 2 boite 1  
B – 1030 Schaerbeek  
GSM: 0477 680 509**

**Et**

**Mademoiselle Stoklosa Maria  
Place Léon Vanderkindere 7  
B – 1180 Uccle  
GSM : 0466 029 280**

## **1.**

### **NOTES LIMINAIRES.**

Il n'est pas tenu compte dans le présent constat des éventuelles défectuosités d'ordre constructif, telles que fissurations qui pourraient affecter les maçonneries, les enduits, les carrelages ou autres matériaux, et qui seraient dues à des mouvements du bâtiment ou à des retraits normaux, ou encore à l'age des matériaux.

Le fait de ne citer éventuellement que certains de ces troubles, par exemple à titre indicatif, ne peut en aucun cas constituer une reconnaissance préjudiciable du fait d'une prétendue omission, ou aggravation.

En résumé, le présent constat est limité aux troubles, défectuosités et manquements existants et apparents qui pourraient être reprochés au locataire au moment de son départ des lieux, des clauses de son bail, des usages et de la jurisprudence en vigueur en matière de dégâts locatifs.

L'absence d'observations, mentions ou descriptions au cours du présent état des lieux et éventuellement des objets mobiliers qui garnissent le présent bien décrit, équivaut à reconnaître d'une part que leur état est normal compte tenu du contexte général et d'autre part que leur présence ou leur existence va de soi et ne constitue pas un manquement apparent.

Sauf mention contraire dans le présent rapport ou notifications écrites de la part du locataire dans la quinzaine suivant réception du P.V. tous les appareils de chauffage, électroménagers, éclairages et sanitaires sont présumés en parfait état de fonctionnement.

## 2.

## NOTES GENERALES

Plafond : nouvelle peinture couleur blanc mat sur enduit dans l'ensemble des pièces. Dans la salle de bain une tache est visible.

Murs et cloisons : papier de type TASSO sous peinture, cuisine couleur Shady Grey, salle de bain couleur bleu claire, living couleur sable et brun, chambre et mezzanine couleur aubergine et lilas. L'ensemble est à l'état neuf.

Sol : dans les pièces de séjour et cuisine, un ancien plancher en sapin ou similaire sous vitrification, plinthes en lattes de bois anciennes de 10 à 15 cm de hauteur sous peinture beige claire, l'ensemble en bon état.

Mezzanine un plancher à l'état neuf en sapin traité, plinthes en lattes de bois de 6 cm de hauteur à l'état neuf.

Salle de bain carrelage de type F1 1130 CAMBRIAN noir 300/600/10 et plinthes FI 1030P CAMBRIAN noir 80/300. Une tâche est visible au niveau du WC. L'ensemble est en bonne état.

Menuiseries extérieures : cuisine, living et chambre, châssis de fenêtre en bois MERANTI sous peinture émail satinée de couleur coquille d'oeuf (présence de plusieurs éraflures) avec doubles vitrages. La quincaillerie sous peinture assortie. Salle de bain et logette toilette châssis en PVC blanc avec doubles vitrages. La quincaillerie sous peinture assortie. L'ensemble est à l'état neuf.

Menuiseries intérieures : de type embrevé. Feuilles de portes anciennes à trois panneaux ou similaires bois naturels. La quincaillerie double porte et porte d'entrée en laiton doré, salle de bain sous peinture noir.

Electricité : à l'état neuf, elle est constituée de plaquettes encastrées de type NIKO ou similaires en bakélite blanche. Le coffret divisionnaire de cet appartement est situé au niveau du hall des communs. Il comprend un différentiel, un interrupteur principal, cinq doubles fusibles automatiques et un triple fusible automatique. L'ensemble est encastré avec couvercle..

Chauffage : une centrale pour eau chaude et chauffage de marque VAILLANT, (la chaudière est neuve ainsi qu'un programmeur d'ambiance sans fil de marque VAILLANT est présent dans le living), quatre appareils de chauffe en tôle emboutie, à multiples panneaux sous laque d'usine dans les tons blanc cassé, ceux-ci sont pourvus d'ailettes et de vannes thermostatiques, l'ensemble à l'état neuf.

### **3.**

## **DESCRIPTION.**

### **LIVING.**

Plafond : avec frise et gorges, un stuc en partie centrale. Voir notes générales. Pas de remarque à formuler. En bon état.

Murs et Cloisons : voir notes générales. Au-dessus de la cheminée, deux crochets de suspensions, coté gauche de la double porte deux trous avec cheville, coté cloison salle de bain un trou avec cheville.

Sol : voir notes générales. Dans le living, face à la double porte vers la pièce sous mezzanine, une planche est mal fixée, l'ensemble du plancher est en bon état.

Menuiseries extérieures : voir notes générales. L'ensemble est en bon état.

Menuiseries intérieures : voir notes générales. Le bas du châssis intérieurs gauche présente quelques éraflures plus une éraflure au niveau de la quincaillerie. Dans le coin gauche des taches de colle sont présentes. Deux tablettes de fenêtre en marbre veiné dans les tons gris. La tablette de gauche est correctement scellée, la tablette de droite est fissurée en son centre, elle est correctement scellée.

En tête de la baie une tringle avec aux deux extrémités une garniture torsadée en fer forgé coloris noir et deux supports extérieurs argentés, au centre deux supports sous peinture coordonnée au mur. Quatre tentures en coton écru avec embrasent à floches de coloris jaunes, l'ensemble en bon état. Les portes de type embrevé, feuilles de portes anciennes à trois panneaux bois naturels. L'ensemble en bon état.

Plinthes : voir notes générales. Une prise CODITEL est présente et à faire raccordé par la locataire.

Electricité : un ouvre porte de marque URNET en bakélite blanche. L'ensemble fonctionne correctement. Deux vasques décoratives de factures différentes avec ampoules. Trois fois une plaquette à un interrupteur simple allumage, une fois une plaquette deux prises, une plaquette combinant une prise de courant avec terre et une prise téléphone, une plaquette combinant une prise de courant avec terre et une prise CODITEL TV – HIFI et un appareil amplificateur CODITEL.

Chauffage : voir notes générales.

La cheminée : un corps de cheminée constituée d'une tablette en trois éléments, deux jambages et un fronton avec trois éléments décoratifs en marbre veiné blanc. L'ensemble est ancien et présente quelques épaufrures, mais d'un bel aspect. Au sol une dalle de couronnement en marbre gris présente quelques épaufrures. La dalle de béton présente plusieurs coups apparents sous peinture.

Divers : au dessus de la porte d'entrée, un détecteur de fumée avec nouvelle pile. L'appareil fonctionne correctement.

#### 4.

#### LA CHAMBRE SOUS MEZZANINE.

Plafond : avec frise et gorges, un stuc en partie centrale. Voir notes générales. Pas de remarque à formuler. Etat neuf.

Murs et Cloisons : voir notes générales. Pas de remarque à formuler.

Sol : voir notes générales.

Menuiseries extérieures : voir notes générales. Pas de remarque à formuler. Etat neuf.

Menuiseries intérieures : voir notes générales. Pas de remarque à formuler.  
Deux tablettes de fenêtre en marbre veiné dans les tons gris. Les tablettes sont correctement scellées.

En tête des deux fenêtres une tringle avec aux extrémités deux garnitures en forme d'œuf coloris blanc et doré avec deux supports argentés. Quatre tentures de coloris bordeaux doublées d'un tissu écrue avec quatre embrases torsadées de coloris écrue. L'ensemble à l'état neuf.

Plinthes : voir notes générales. Sous nouvelle peinture beige claire. Etat neuf.

Electricité : une plaquette interrupteur double allumage, une plaquette avec variateur de lumière et trois plaquettes une prise.

Sous mezzanine trois spots halogènes avec ampoules 40w. Deux vasques décoratives sans ampoules.

La cheminée : un corps de cheminée constituée d'une tablette en trois éléments, deux jambages et un fronton avec trois éléments décoratifs en marbre veiné bordeaux. L'ensemble est ancien et présente quelques épaufures, mais d'un bel aspect. Au sol la dalle de couronnement en marbre gris est fendue en trois parties du côté droit. La dalle de béton présente plusieurs coups apparents sous peinture.

#### MEZZANINE.

Plafond : idem chambre sous mezzanine.

Murs et Cloisons : Idem chambre sous mezzanine.

Electricité : une plaquette interrupteur double allumage, trois plaquettes une prise, un point éclairage central sans ampoule et une prise CODITEL TV-HIFI.

Sol : voir notes générales. Un plancher avec trappe pour ouverture de la fenêtre. Un escalier de type à claire voie avec rampe et rambarde. L'ensemble en hêtre vernis teinte naturelle avec barres inox et anti slip en caoutchouc, en bon état.

Divers : une penderie, sans porte, avec deux tringles et une étagère.

5.

CUISINE type AMERICAINE.

Plafond : voir notes générales, état neuf, pas de remarque à formuler.

Murs et cloisons : voir note générale. Au-dessus du plan de travail, carrelage PORCELLANA D'ARREDO 15X15, état neuf.

Sol : un revêtement coordonné à la pièce de séjour, avec usure au niveau du plan de travail.

Menuiseries extérieures : voir notes générales. L'ensemble est à l'état neuf.

Menuiseries intérieures : voir notes générales. L'ensemble est à l'état neuf. La tablette de fenêtre en marbre veiné gris est correctement scellée. En tête de la fenêtre une tringle en bois naturel.

Electricité : sous plafond, 4 spots halogènes encastrés avec colerette en aluminium laqué blanc. Une double prise avec terre de type NIKO anthracite, sous meuble haut 1 module éclairage halogène avec interrupteur et 1 module éclairage avec interrupteur + prises de type IKEA.

Equipement mobilier et électroménager : une cuisine en bon état de type IKEA, faces avant en laqué jaune paille avec boutons d'ouvertures en faïence blanche avec vis argentées.

En bas, de gauche à droite, un meuble colonne avec porte et deux tablettes intérieures. Une niche pour frigo avec une tablette en hêtre de 3,5cm d'épaisseur. Un meuble sous évier avec porte et une tablette intérieure. Un meuble avec porte et deux tablettes intérieures. Un meuble avec un tiroir à couvert équipé d'un élément de rangement en bois naturel, et deux tiroirs de rangement avec fond de protection en plastic. Un meuble pour four. Un meuble avec deux paniers de rangement avec porte et un tiroir. Plinthe de 10 à 12cm de hauteur couleur assortie sur toute la longueur sauf niche frigo.

En haut de gauche à droite, un meuble de rangement avec porte et une étagère intérieure en verre trempé. Un meuble de rangement en bois naturel avec deux tiroirs. Un meuble de rangement avec porte et une étagère en verre trempé.

Un plan de travail en « L » en hêtre de 3,5cm d'épaisseur. Un évier encastré double bacs et égouttoir. Deux bondes chromées avec deux bouchons crépinettes. Un robinet mitigeur chromé à col de cygne avec brise jet à l'état neuf. L'ensemble fonctionne correctement de même que la décharge. Sous évier un siphon en PVC gris de marque IKEA. Deux robinets d'arrêt fonctionnant correctement.

Une hotte cheminée Inox HOO CO1 avec trois filtres, à trois vitesses, éclairage deux spots halogènes 40w, état neuf. Une table de cuisson vitrocéramique HOB 601, avec touches à effleurement et fonction verrouillage. Quelques marques de griffures sont visibles. Un four BOCH neuf avec jaquette en inox, deux claires et lèchefrite, tous les boutons de commande sont présents. Le manuel d'utilisation est mis à la disposition du locataire entrant.

## **6.**

Au-dessus du meuble colonne et de la niche frigo, une étagère en hêtre naturel de 2,5cm d'épaisseur. Double étagères en hêtre naturel de 2,5cm d'épaisseur au-dessus des deux meubles hauts. Une planche de séparation frigo – micro ondes. La cloison de séparation entre la cuisine et le living est équipée d'un plan à déjeuner en hêtre naturel de 2,5cm d'épaisseur.

### **LA SALLE DE BAIN.**

Plafond : Peinture spéciale salle de bain blanche une tâche dans le coin droit est visible.

Murs et cloisons : coté baignoire et lavabo carrelage blanc 15x15 avec frise bleu, (une rangée de carrelage côté lavabo est fissurée sur toute la longueur de la cloison et quelques marques de forage sont visible coté droit) murs sous papier de type TASSO en bon état. Peinture bleu claire neuve.

Sol : voir notes générales, l'ensemble du carrelage et des plinthes est à l'état neuf. Un petit podium avec absorbeur de vibration pour lave linge, carrelage assorti, en bon état.

Electricité : Sous plafond, trois spots encastrés avec collerette en aluminium argenté et lampes de type halogène. Deux fois une plaquette avec prise de terre.

Equipement sanitaire : chaudière, voir notes générales. Baignoire en tôle émaillée blanche de marque ARISTON, un éclat est visible sur le bord côté gauche. Une bonde chromée, un bouchon avec chaînette. Un mitigeur thermostatique bain/douche chromé, avec flexible, un pommeau douche neuf et une barre de douchette chromée, une tringle pour rideau de douche est présente. L'ensemble à en bon état. Un meuble IKEA sous lavabo coloris bleu claire, avec deux portes munies de poignée, état neuf, avec un lavabo en faïence blanche (deux petits éclats sont visibles du côté droit). Un robinet mitigeur chromé avec système de vidange à l'arrière, bonde chromée et un ensemble d'arrivée et d'écoulement des eaux pour lessiveuse sont présente. L'ensemble est en bon état. Un meuble suspendu IKEA coloris bleu avec porte vitrée mat. Une grande glace carrée avec contour argenté, une tablette en verre opaque avec support argenté, un porte effets argenté. L'ensemble est en bon état.

7.

## LA LOGETTE TOILETTE.

Plafond : peinture blanc mat.

Murs : même remarque salle de bain. Une tenture de séparation bleue chiné avec une embrase avec floche coloris écrù. Un store déroulant coloris bleu marine.

Sol : Idem salle de bain.

Menuiseries extérieures : voir notes générales. Pas de remarques à formuler.

Menuiseries intérieures : voir notes générales. Dans la logette une tablette en bois vernis, dans le WC, une petite tablette en marbre veiné gris. L'ensemble en bon état.

Electricité : sous plafond deux spots halogène encastré de coloris blanc.

Sanitaire : un WC monobloc en porcelaine sanitaire blanche correctement scellé, les capuchons masquant les vis de fixation sont présents. Une lunette et un couvercle en PVC bleu marine. Au dos, un réservoir de chasse en bakélite blanche. Le mécanisme fonctionne correctement. A droite, un robinet d'arrêt shell fonctionnant correctement. Une étagère d'appoint et un porte papier toilette sont présent.

## RELEVE DES COMPTEURS.

Eau	compteur de passage	0085,5 m <sup>3</sup> .
Gaz	n° de compteur. 97201577	18114,226
Electricité	n° de compteur. 60285385	028179,4

## INVENTAIRE DES CLES.

Il a été remis au locataire entrant, les clés suivantes :

- 2 x 2 clés de la porte d'appartement.
- 2 clés de la porte d'immeuble.
- 1 clés de la boîte aux lettres.

Le présent rapport clos et signé à la date ci-dessus, pour faire valoir ce que de droit.

Le propriétaire,



Le locataire entrant.  
Avec la mention LU et APPROUVE

lu et APPROUVE  
Maria Stokose

## CLAUSES PARTICULIERES.

### Châssis et vitrages.

Le Preneur s'engage à faire nettoyer les châssis et les vitrages extérieur au minimum une fois par an. (La preuve des travaux effectués pourra être demandée par le bailleur)

### Consommation eau, électricité des communs et entretien chaudière :

Le preneur payera anticipativement la somme de 30.00€ par mois en plus du loyer pour provision de l'eau (voir compteur de passage) de l'électricité des communs et de l'entretien de la chaudière. Un décompte des charges sera présenté chaque année soit en votre faveur ou en supplément de votre consommation.

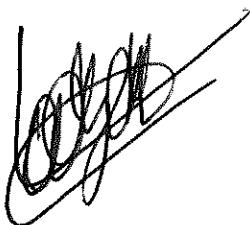
### Cuisine.

Le Preneur s'engage à entretenir tous les appareils en bon père de famille. La table de cuisson VITRO CERAMIQUE et le FOUR devront être entretenus avec des produits adéquats.

### Remarques importantes :

Afin d'éviter tout bouchage des tuyaux d'évacuation des eaux usées il est recommandé d'entretenir régulièrement avec des produits de type DESTOP ou équivalent, de nettoyer régulièrement toutes les systèmes d'évacuation, baignoire salle de bain, évier salle de bain et évier cuisine. (Cuisine ne pas jeter d'huile ni de graisse dans les éviers).

Le Bailleur.

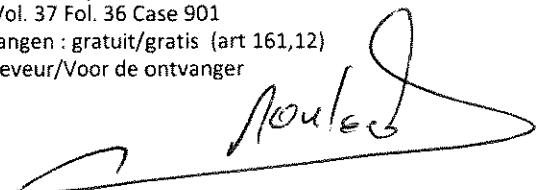


Le Preneur.  
Avec la mention LU et APPROUVE

LU et APPROUVE  
Marie Stokosa

Fait en trois exemplaires, le 01 mars 2014.

Enregistré au bureau de l'enregistrement de  
Geregistreerd op het registratiekantoor  
Bruxelles VI, le 30/04/2014  
Brussel VI, op 30/04/2014  
Rôle(s)/Blad(en) :  Renvois/Renvooien :   
Reg. 6<sup>2</sup>SP Vol. 37 Fol. 36 Case 901  
Reçu/ontvangen : gratuit/gratis (art 161,12)  
Pour le receveur/Voor de ontvanger





**ANNEXE 1 - 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.**

**Article 1** - Pour l'application du présent arrêté on entend par : logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur ; pièce d'habitation: une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

**Article 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.

**Article 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.

**Article 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.

**Article 5** - Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12ème de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de 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.

**Article 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.

**Article 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.

---

## **Annexe 2 - Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil – baux à 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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 1<sup>er</sup> 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, soeurs, 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.

## **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<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- 2) 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 6e et le 3e 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 les 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. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier.

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.

## **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.

---