



LE BAIL LOCATIF WALLON MODE D'EMPLOI

" LE BAIL LOCATIF WALLON, MODE D'EMPLOI "

Cet outil a été initié par la Province de Namur et résulte d'une étroite collaboration avec les quatre Agences immobilières sociales résidant sur le territoire provincial. Le « contrat de bail wallon de résidence principale », document officiel indispensable à tout locataire et propriétaire, reste difficile à appréhender. De ce constat est né ce projet singulier puisqu'il n'existe aucun autre outil de vulgarisation sur le territoire de la Région wallonne.

Les supports présentés seront utiles, par exemple, à des publics fragilisés ou non francophones qui pourront s'appuyer sur les visuels pour mieux cerner ce contenu juridique complexe. Cet outil qui contient entre autres **une version simplifiée mais légale** du contrat de bail permettra également aux professionnels de services divers ou associations de première ligne de disposer d'un support d'animation fiable et exploitable.

Enfin toute personne intéressée pourra, grâce à ces documents, repérer plus facilement les divers éléments, droits et devoirs du contrat de bail wallon de résidence principale.

« Le bail locatif wallon, mode d'emploi » contient 3 supports distincts mais complémentaires permettant au plus grand nombre de mieux comprendre ce qu'est le contrat de bail.

Les 3 documents que vous trouverez sont :



3-28

CONTRAT DE BAIL

Le « **contrat de bail** wallon de résidence principale » **simplifié** au niveau du langage mais gardant sa **validité juridique**.



29-36

ILLUSTRATIONS

Une série d'**illustrations** permettant de mieux comprendre les points essentiels de ce contrat.



41

CAPSULE VIDÉO

Une **capsule vidéo** qui retrace les étapes clés du parcours d'un couple de locataires.

i L'ensemble des documents sont téléchargeables [ici](#) ou





CONTRAT DE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (AIS) DE LA PROVINCE DE NAMUR : AIS Andenne-Ciney | AIS Dinant-Philippeville | AIS Gembloux-Fosses | AIS Namur

Ce contrat de résidence principale lie directement le locataire au propriétaire.

Dans ce contrat, l'**Agence immobilière sociale** (AIS) représente le propriétaire. Elle intervient au nom et à la place du propriétaire. Elle est son mandataire.



RÉFÉRENCE ILLUSTRATION DU CONTRAT
DE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

L'AIS A POUR BUT DE :

- promouvoir l'**accès au logement salubre** ;
- développer une véritable pédagogie de l'habiter pour **accompagner le locataire** et le **responsabiliser vis-à-vis de ses droits et obligations** (payer son loyer, entretenir son bien, visite du logement par l'AIS, etc.)
- agir comme **médiatrice entre des propriétaires et des locataires** ayant des revenus de catégorie 1 (état de précarité), 2 (revenus modestes) ou 3 (revenus moyens) ;
- **maintenir, réintroduire ou créer un maximum de logements** des secteurs public et privé.

L'AIS est une ASBL agréée par le Gouvernement wallon.

SOMMAIRE

CONTRAT DE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

CONDITIONS PRINCIPALES DU CONTRAT

1. Désignation du propriétaire et du locataire	6
2. Logement loué	8
3. Loyer	9
4. Durée du bail	9

CONDITIONS DU CONTRAT LIÉES AU LOGEMENT LOUÉ

5. Résidence principale	10
6. Certificat de performance énergétique	10
7. Etat des lieux	11
8. Réparations et travaux d'entretien	11
9. Modification du logement loué par le locataire	12
10. Animaux	12

CONDITIONS DU CONTRAT LIÉES AU LOYER, AUX CHARGES, AUX TAXES ET ASSURANCES

11. Charges et frais à ajouter au loyer	13
12. Indexation du loyer	17
13. Révision du loyer pour un bail de 9 ans	18
14. Retard de paiement.....	18
15. Impôts et taxes	18
16. Garantie locative	19
17. Assurances	20

CONDITIONS DU CONTRAT LIÉES À LA DURÉE ET À LA RÉSILIATION

18. Fin du bail de courte durée (1 à 3 ans maximum)	21
19. Fin du bail de longue durée (9 ans maximum)	23

CONDITIONS DIVERSES DU CONTRAT

20. Cession du bail	27
21. Sous-location du logement	27
22. Visites du logement	27
23. Enregistrement du bail	28

CONDITIONS PRINCIPALES DU CONTRAT

1. DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE



Le **propriétaire** est :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Représenté par :

Le **locataire**/les locataires est/sont :

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Numéro de registre national :

☐ *
célibataire

☐ *
marié(e)

☐ *
cohabitant(e) légal(e)

☐ *
divorcé(e)

☐ *
veuf/veuve

☐ *
autres

* cochez une seule case

En cas de changement de situation familiale en cours de bail, le locataire doit envoyer, par lettre recommandée, une nouvelle composition de ménage au propriétaire.

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Numéro de registre national :

☐ * célibataire	☐ * marié(e)	☐ * cohabitant(e) <u>légal(e)</u>
☐ * divorcé(e)	☐ * veuf/veuve	☐ * autres

* cochez une seule case

En cas de changement de situation familiale en cours de bail, le locataire doit envoyer, par lettre recommandée, une nouvelle composition de ménage au propriétaire.

Indiquez s'il y a d'autres adultes ou enfants dans le ménage (Nom-prénom)

.....

.....

.....

.....

.....

S'il y a plusieurs locataires dans un même logement, ils sont solidaires et indivisibles entre eux, c'est-à-dire que chacun peut être obligé de payer la totalité :

- du loyer et des charges ;
- des réparations au logement suite à son usage quotidien ;
- des indemnités d'occupation ;
- de la remise en état du logement loué une fois le bail terminé.

2. LOGEMENT LOUÉ



2.1. Situation du logement

Le propriétaire donne en location au locataire qui accepte

☐ *

Une maison avec chambre(s)

☐ *

Un appartement avec chambre(s)

☐ *

Un studio

☐ *

Autre à préciser

Nom de la résidence/de l'immeuble :

Position de l'étage du logement dans l'immeuble :

Adresse complète du logement :

* Cochez l'une de ces quatre cases et indiquez le nombre de chambres du logement.

2.2. Description du logement

Le logement est composé de :

☐ *

cuisine

☐ *

salon

☐ *

salle à manger

☐ *

chambre - Nombre à préciser :

☐ *

buanderie

☐ *

cave

☐ *

grenier

☐ *

jardin

☐ *

terrasse

☐ *

cour

☐ *

garage

☐ *

Autres pièces à préciser:

Le logement n'est pas meublé.

* Case(s) à cocher et indiquez le nombre de chambres du logement.

2.3. Nombre de personnes maximal autorisé

Le nombre maximal de personnes autorisées à habiter dans le logement est de

Si ce nombre est dépassé, le propriétaire peut demander au juge de paix de mettre fin au contrat. Il peut seulement le faire si cela met en danger la sécurité des occupants de lieux loués ou celle d'autres occupants.

2.4. Domicile et élection de domicile

Le locataire déclare **se domicilier dans le logement loué**. Il doit se rendre au service population de la commune du logement loué pour y déclarer sa nouvelle adresse. Le locataire déclare élire domicile dans les lieux loués pour toutes les obligations découlant du bail.

S'il change de domicile, le locataire doit obligatoirement en informer le propriétaire.

3. LOYER



Le bail est accordé et accepté moyennant **le paiement tous les mois d'un loyer** de base de EUR.

Le loyer doit être **payé par le locataire au plus tard le de chaque mois** sur le compte n° BE du propriétaire.

Attention, ce loyer ne comprend pas les charges (voir article 11)

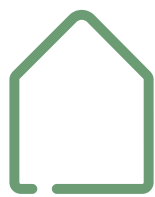
4. DURÉE DU BAIL


☐ *

Le bail est conclu pour une durée d'un an. Il débute le pour finir le

☐ *

Le bail est conclu pour une durée de neuf ans. Il débute le pour finir le



CONDITIONS DU CONTRAT LIÉES AU LOGEMENT

5. RÉSIDENCE PRINCIPALE

Le propriétaire et le locataire conviennent que le logement est **la résidence principale du locataire**. Il est interdit au locataire de modifier cette destination sans avoir eu avant un accord écrit du propriétaire.

6. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le logement loué a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique (certificat PEB) réalisé en date du

..... / /

Ce certificat PEB a conclu à un **indice de performance énergétique** de
(indiquez A+, A, B, C, D, E, F, G ou H).

☐ *

Le locataire déclare avoir **reçu le certificat PEB** de la part du propriétaire

☐ *

Le locataire déclare **être informé** :

- que le propriétaire fait tout ce qu'il peut pour lui délivrer le certificat PEB ;
- que le certificat PEB lui sera communiquée dès réception par le représentant du propriétaire ;
- des moyens de production d'eau chaude et de chauffage ainsi que tout élément pouvant décrire la qualité de l'isolation du logement loué (châssis, isolation des murs et de la toiture, humidité, etc.).

7. ÉTAT DES LIEUX

7.1. État des lieux d'entrée

Le locataire a visité le logement et il connaît parfaitement son état.

Le propriétaire et le locataire font ensemble un état des lieux d'entrée du logement loué. Cet état des lieux est fait, soit au cours de la période où le logement est inoccupé, soit au cours du premier mois d'occupation. Ce document doit être enregistré. **Un modèle d'état des lieux d'entrée est disponible via le lien suivant** http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/10

Le propriétaire et le locataire peuvent désigner ensemble un expert pour réaliser l'état de lieux d'entrée du logement loué. Dans ce cas, les frais de l'expert sont partagés entre le propriétaire et le locataire.

Le propriétaire ou le locataire peut se faire aider ou représenter par un expert ou par un avocat pour réaliser l'état de lieux d'entrée du logement loué. Dans ce cas, celui qui a demandé à être aidé ou représenté par un expert ou un avocat en paie seul les frais.

Si le propriétaire et le locataire n'ont pas fait d'état des lieux détaillé, on considère que le locataire a reçu le logement loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail. La preuve contraire peut toujours être fournie par tous les moyens possibles.

7.2. Etat des lieux de sortie

A la fin du bail, le locataire doit **rendre le logement loué comme il est décrit dans l'état des lieux d'entrée**, excepté ce qui a disparu ou a été dégradé par l'usure normale ou force majeure.

Le propriétaire comme le locataire peut demander à l'autre de **faire ensemble un état des lieux de sortie**.

Le propriétaire et le locataire peuvent désigner ensemble un expert pour réaliser l'état des lieux de sortie. Dans ce cas, les frais de l'expert sont partagés entre le propriétaire et le locataire.

Le propriétaire ou le locataire peut se faire aider ou représenter par un expert ou par un avocat pour réaliser l'état de lieux de sortie. Dans ce cas, celui qui a demandé à être aidé ou représenté par un expert ou un avocat en paie seul les frais.

8. RÉPARATIONS ET TRAVAUX D'ENTRETIEN

8.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du locataire ou du propriétaire

Le propriétaire et le locataire doivent respecter la liste des réparations au logement suite à son **usage quotidien** et des **travaux d'entretien** adoptée par le Gouvernement wallon. **Cette liste est consultable via le lien suivant** http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/liste_non_limitative_des_reparations_locatives.pdf

8.2. Obligation d'information par le locataire

Le locataire doit informer immédiatement le propriétaire des travaux et réparations que le propriétaire doit faire. Il doit le faire par email ou par lettre recommandés. Le locataire est responsable de toutes les conséquences suite à l'absence d'information ou d'information tardive au propriétaire sauf si le locataire démontre que le propriétaire ne pouvait pas ignorer ces travaux ou réparations.

8.3. Réparations urgentes et travaux pour améliorer la performance énergétique

Durant le bail, le locataire doit accepter :

- les réparations urgentes au logement loué qui ne peuvent pas être réalisées après la fin du bail ;
- les travaux pour améliorer la performance énergétique. La liste de ces travaux est fixée par le Gouvernement wallon.

Le locataire doit les accepter même s'il a des désagréments ou est privé d'une partie du logement loué.

Toutefois, si ces réparations urgentes ou travaux pour améliorer la performance énergétique durent plus de quarante jours, le loyer est diminué en fonction du temps et de la partie du logement loué dont le locataire a été privé.

Si ces réparations ou travaux pour améliorer la performance énergétique rendent inhabitable(s) la ou les partie(s) du logement nécessaire(s) au logement du locataire et de sa famille, celui-ci peut faire résilier le bail.

9. MODIFICATION DU LOGEMENT LOUÉ PAR LE LOCATAIRE

Tous les travaux d'embellissements, d'améliorations, de transformations du logement loué ne peuvent être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du propriétaire. Ils sont effectués par le locataire à ses frais, risques et périls.

Si, sans l'accord écrit du propriétaire, des changements sont quand même apportés au logement loué, le propriétaire peut :

- soit exiger le rétablissement du logement dans son état d'origine ;
- soit conserver les modifications apportées au logement sans devoir payer des indemnités au locataire.

10. ANIMAUX

Le locataire peut avoir des animaux dans le logement loué. Cependant, le propriétaire peut interdire les animaux. Cette interdiction doit être justifiée en fonction, par exemple, de la taille du logement loué et des animaux détenus. Cette interdiction ne peut pas être excessive.



CONDITIONS DU CONTRAT LIÉES AU LOYER, AUX CHARGES, AUX TAXES ET ASSURANCES

11. CHARGES ET FRAIS À AJOUTER AU LOYER

Des charges et frais peuvent s'ajouter au loyer. Ils concernent les factures de consommation d'eau, d'électricité, de gaz, de chauffage, de téléphone, d'internet, de télévision, de combustibles, etc.

Les frais et charges doivent être **détaillés dans un compte distinct du loyer**. S'ils correspondent à des frais réels, le propriétaire doit donner ce compte et les justificatifs, au moins une fois par an, au locataire.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, cette obligation est remplie si :

- le propriétaire donne au locataire un relevé des frais et charges ;
- ou**
- le propriétaire autorise le locataire ou son mandataire à consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la société qui assure la gestion.

11.1. Charges et frais directement liés au logement

A. S'il y a des compteurs individuels :

Le propriétaire et le locataire vérifient ensemble les chiffres de consommation sur les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le locataire. Ces chiffres sont inscrits dans l'état des lieux d'entrée.

Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

☐ * **Eau** - N° compteur

☐ * **Gaz** - N° compteur Code EAN

☐ * **Electricité** - N° compteur Code EAN

Le locataire paie directement à ses fournisseurs les abonnements aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres. Il paie également tous les frais liés à ces abonnements comme la location des compteurs, etc...

* case(s) à cocher

B. S'il n'y a pas de compteurs individuels :

Le locataire verse chaque mois au propriétaire au plus tard à la date reprise à l'article 3 pour :

<input style="margin-right: 5px;" type="checkbox"/> * Eau Un montant de EUR qui est	☐ Une quote-part ☐ Un montant forfaitaire ☐ Une provision
<input style="margin-right: 5px;" type="checkbox"/> * Chauffage Un montant de EUR qui est	☐ Une quote-part ☐ Un montant forfaitaire ☐ Une provision
<input style="margin-right: 5px;" type="checkbox"/> * Eau chaude Un montant de EUR qui est	☐ Une quote-part ☐ Un montant forfaitaire ☐ Une provision
<input style="margin-right: 5px;" type="checkbox"/> * Gaz Un montant de EUR qui est	☐ Une quote-part ☐ Un montant forfaitaire ☐ Une provision
<input style="margin-right: 5px;" type="checkbox"/> * Électricité Un montant de EUR qui est	☐ Une quote-part ☐ Un montant forfaitaire ☐ Une provision
<input style="margin-right: 5px;" type="checkbox"/> * Un montant de EUR qui est	☐ Une quote-part ☐ Un montant forfaitaire ☐ Une provision

La **quote-part** est calculée en fonction :



du nombre de logements situés dans l'immeuble, les charges et frais sont estimés égaux entre chaque logement ;



de la superficie du logement par rapport à la superficie totale de l'ensemble des logements de l'immeuble, soit ;



autre :

Le forfait est le paiement chaque mois par le locataire d'une somme fixe qui couvre ses charges. Aucun décompte en fin d'année n'est effectué. Le propriétaire ne peut pas réclamer de régularisation.

La provision est le paiement chaque mois par le locataire d'une avance sur le paiement des charges réelles. A la fin de l'année, le propriétaire transmet un décompte des consommations pour procéder à une régularisation. La différence entre le montant total des provisions versées et les consommations réelles est calculée.

Si le montant total des provisions est trop élevé par rapport au coût des consommations réelles, le propriétaire doit rembourser la différence au locataire.

Si le montant total des provisions n'est pas assez élevé par rapport au coût des consommations réelles, le locataire doit payer la différence au propriétaire.

11.2. Charges et frais liés aux parties communes de l'immeuble

Les charges et frais liés aux parties communes de l'immeuble sont estimés à :

..... EUR par mois / an. Le locataire verse ce montant chaque mois au propriétaire au plus tard à la date reprise à l'article 3.

La contribution du locataire dans les charges communes s'élève :

☐ *	Pour.....	☐	Une <u>quote-part</u>
	Un montant de EUR qui est	☐	Un montant forfaitaire
☐ *	Pour.....	☐	Une quote-part
	Un montant de EUR qui est	☐	Un montant forfaitaire
☐ *	Pour.....	☐	Une quote-part
	Un montant de EUR qui est	☐	Un montant forfaitaire
☐ *	Pour.....	☐	Une quote-part
	Un montant de EUR qui est	☐	Un montant forfaitaire
☐ *	Pour.....	☐	Une quote-part
	Un montant de EUR qui est	☐	Un montant forfaitaire
☐ *	Pour.....	☐	Une quote-part
	Un montant de EUR qui est	☐	Un montant forfaitaire

* case(s) à cocher

La quote-part est calculée en fonction :

- ☐ * de la superficie du logement loué par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- ☐ * de la superficie du logement loué par rapport à la superficie totale de l'ensemble des logements de l'immeuble, soit ;
- ☐ * du nombre de quotités du logement loué dans les parties communes de l'immeuble, soit quotités.

Ces quotités sont décrites dans l'acte de base de la copropriété.

Attention : à tout moment, le propriétaire comme le locataire s'ils ne se mettent pas d'accord peuvent demander au juge de paix :

- la révision des frais et des charges forfaitaires ;
- ou**
- leur conversion en frais et charges réels.

12. INDEXATION DU LOYER

- ☐ * Le propriétaire et le locataire décident de ne pas indexer chaque année le loyer.
- ☐ * Le propriétaire et le locataire décident d'indexer chaque année le loyer.
A la date anniversaire du début du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du propriétaire, pour autant que le bail soit enregistré.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer fixé à l'article 3 de ce bail. Le nouvel indice est l'indice santé du mois avant le mois de la date anniversaire du début du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois avant le mois de la signature du bail.

Le Service Public Fédéral (SPF) Economie propose un calculateur d'indexation de loyer.

13. RÉVISION DU LOYER POUR UN BAIL DE 9 ANS

Si le propriétaire et le locataire sont d'accord, le loyer peut être modifié **entre le neuvième et le sixième mois avant la fin de chaque période de 3 ans**. Le paiement du loyer révisé se fait le premier jour du triennat qui suit l'accord de la révision.

S'il n'y a pas d'accord entre le propriétaire et le locataire, le juge de paix peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 58 du décret relatif au bail d'habitation.

14. RETARD DE PAIEMENT

14.1. Intérêts de retard

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date fixée à l'article 3.

Si le loyer et les charges ne sont pas **payés dans les 10 jours suivant la date fixée à l'article 3**, le propriétaire peut automatiquement ajouter un intérêt de retard.

Cet intérêt est calculé :

- à partir de la date d'échéance du montant dû ;
- au taux légal ;

L'intérêt de tout mois commencé est dû pour le mois entier.

Le propriétaire ne doit pas envoyer de mise en demeure.

14.2. Frais de rappel

Le propriétaire peut **ajouter des frais de rappel au montant impayé** par le locataire.

Ces frais de rappel sont de :

- 5 EUR à partir du second rappel adressé par pli simple ;
- 15 EUR pour le rappel (mise en demeure) adressé par pli recommandé.

Ces frais sont ajoutés afin de payer les frais administratifs et le coût de l'envoi. Ces montants peuvent être revus notamment lors d'augmentation des tarifs de la poste.

15. IMPÔTS ET TAXES

15.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier du logement loué **ne peut pas être payé par le locataire**.

15.2. Autres impôts et taxes

Tous les impôts et taxes sur le logement loué fixés par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, doivent être payés par le locataire. C'est le cas, par exemple, de la taxe sur les poubelles.

16. GARANTIE LOCATIVE

Avant son entrée dans le logement, le locataire doit présenter une garantie locative au propriétaire.

Le propriétaire demande au locataire une garantie locative pour se protéger lorsque le locataire quitte le logement loué sans avoir payé le loyer, les charges ou sans réparer les dégâts locatifs.



Le locataire **verse une somme** de EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte bancaire bloqué à son nom. Les intérêts sont pour le locataire.

Le propriétaire est payé en priorité sur la somme de la garantie locative si le locataire ne respecte pas ses obligations.



Le locataire obtient du **CPAS** une garantie locative de EUR (maximum trois mois de loyer). Le CPAS garantit cette somme au propriétaire. Chaque mois, le locataire rembourse au CPAS le montant de la garantie locative pendant la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans.



Le locataire obtient de sa **banque** une garantie locative de EUR (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au propriétaire. Chaque mois, le locataire rembourse à la banque le montant de la garantie locative pendant la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans.

Une fois totalement remboursée à la banque, la garantie locative donne des intérêts.

Le locataire ne peut pas utiliser la garantie locative pour payer les loyers ou les charges.

17. ASSURANCES



Le locataire prend un contrat d'assurance incendie pour le logement loué avant l'entrée dans le logement. Il apporte la preuve du paiement de la première facture de cette assurance au propriétaire dans le mois qui suit son entrée dans le logement.

Chaque année, il apporte la **preuve du paiement des factures de cette assurance** au propriétaire dans le mois qui suit la date anniversaire d'entrée dans le logement.

Si le locataire n'apporte pas la preuve du paiement de l'assurance, le propriétaire peut demander à son assureur d'ajouter, au profit du locataire, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, le propriétaire peut en répercuter les coûts au locataire.

En cas de dégâts à la suite d'un incendie, de dégâts des eaux ou de dégâts électriques, etc., le locataire paie la franchise si les dégâts sont de sa faute.



Le propriétaire prend une assurance abandon de recours en date du / / pour un montant de EUR.

Il en apporte la preuve au locataire. Les coûts de cette assurance sont répercutés au locataire. Le locataire reste libre d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers (autres occupants de l'immeuble, voisins, etc.).

Dans l'un ou l'autre cas, le locataire veille à assurer son mobilier et sa responsabilité à l'égard des tiers (autres occupants de l'immeuble, voisins, etc.).



CONDITIONS DU CONTRAT LIÉES À LA DURÉE ET À LA RÉSILIATION

18. FIN DU BAIL DE COURTE DURÉE (1 À 3 ANS MAXIMUM)

18.1. À la fin de la durée du bail

Le bail se termine à la fin de la période d'un an. Il ne prend pas fin automatiquement. Le propriétaire ou le locataire doit envoyer **un congé, par lettre recommandée, au moins trois mois avant la fin de la durée convenue du bail** (voir article 4).

S'ils sont d'accord, le propriétaire et le locataire peuvent **prolonger le bail** de courte durée aux mêmes conditions. Cet accord de prolongation doit obligatoirement être écrit. Le bail peut être prolongé deux fois. Attention, l'addition de la durée de tous les contrats de bail ne peut pas être supérieure à trois ans.

Le bail de courte durée devient un bail de neuf ans à partir de la date de son début initial si :

- le congé n'a pas été envoyé dans les délais ;
- ou
- le locataire continue à occuper les lieux sans que le propriétaire s'y oppose malgré l'envoi d'un congé par ce dernier ;
- ou
- si un nouveau contrat est conclu entre le propriétaire et le locataire.

18.2. Avant la fin de la durée du bail

a) Par le propriétaire :

Après la première année de location, le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment **s'il veut occuper le logement** (pour lui-même, son conjoint, ou cohabitant légal, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré).

Le propriétaire doit :

- respecter un préavis de trois mois ;
- verser une indemnité égale à un mois de loyer.

En plus, toutes les conditions suivantes doivent être respectées :

- Le propriétaire doit écrire dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le propriétaire de la personne qui occupera le logement ;

- Si le locataire le demande, le propriétaire doit apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, si cela n'est pas fait le locataire peut demander l'annulation du congé. Cette demande d'annulation du congé doit être introduite devant le juge de paix au plus tard deux mois avant la fin du délai de préavis. Si ce délai est dépassé, la demande d'annulation du congé est refusée par le juge de paix.
- L'occupation par la personne désignée par le propriétaire dans le congé doit réellement durer au moins pendant deux ans. Cette occupation doit débuter au plus tard un an après le départ du locataire du logement.

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

b) Par le locataire :

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un **préavis de trois mois** et une **indemnité d'un mois de loyer**.

18.3. Décès du locataire

Le bail prend fin **automatiquement trois mois après le décès du locataire** sans préavis ni indemnité.

Toute personne domiciliée dans le logement depuis plus de six mois à la date du décès du locataire peut informer le propriétaire qu'elle veut reprendre le bail. Elle a un mois à partir du jour du décès du locataire pour le faire.

L'AIS peut refuser pour de justes motifs la reprise du bail par cette personne. L'AIS a un mois à partir du lendemain de l'information de souhait de reprise du bail pour prévenir cette personne de son refus.

Si l'AIS ne refuse pas dans le délai prévu, le bail est repris par la personne dans les mêmes conditions que celles qui préexistaient au décès du locataire.

Si l'habitation est inoccupée et ne contient plus aucun meuble au décès du locataire, le propriétaire peut le faire constater par un huissier, à sa demande ou à la demande du juge de paix par requête unilatérale. Dans cette hypothèse, le bail prend fin automatiquement à la date du constat sans préavis ni indemnité.

Si l'habitation est inoccupée et contient toujours des meubles du locataire décédé, le propriétaire le fait constater par un huissier, à sa demande ou à la demande du juge de paix par requête unilatérale. Au plus tôt 3 mois après la date du décès, l'huissier réalise une liste des meubles présents dans le logement. A la fin du délai de trois mois après le décès, le propriétaire peut vider le logement. Il doit le faire de manière raisonnable et adaptée à la valeur des meubles. Il peut ainsi les vendre, les évacuer ou les entreposer. Le propriétaire peut demander aux héritiers du locataire de lui rembourser les frais de vente, d'évacuation, ou d'entreposage des meubles. L'AIS peut demander au juge de paix que la garantie locative lui soit versée pour les montants qui lui sont dus. Cette demande est introduite par une requête unilatérale.

19. FIN DU BAIL DE LONGUE DURÉE (9 ANS MAXIMUM)

19.1. À la fin de la durée du bail

Le bail se termine à la fin de la période de 9 ans. Il ne prend pas fin automatiquement :

- le propriétaire doit envoyer un **congé, par lettre recommandée, au moins six mois avant l'échéance.**
- le locataire doit envoyer un **congé, par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance.**

Si le congé n'est pas envoyé dans le délai prévu, le bail est prolongé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

19.2. Avant la fin de la durée du bail

a) Par le propriétaire pour occupation personnelle

Le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment **s'il veut occuper le logement** (pour lui-même, son conjoint, ou cohabitant légal, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré).

Le propriétaire doit envoyer un congé écrit au moins six mois à l'avance.

En plus, toutes les conditions suivantes doivent être respectées :

- Le propriétaire doit écrire dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le propriétaire de la personne qui occupera le logement ;
- Si le locataire le demande, le propriétaire doit apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, si cela n'est pas fait le locataire peut demander l'annulation du congé. Cette demande d'annulation du congé doit être introduite devant le juge de paix au plus tard deux mois avant la fin du délai de préavis. Si ce délai est dépassé, la demande d'annulation du congé est refusée par le juge de paix.
- L'occupation par la personne désignée par le propriétaire dans le congé doit réellement durer au moins pendant deux ans. Cette occupation doit débuter au plus tard un an après le départ du locataire du logement.

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

b) Par le propriétaire pour travaux

Le propriétaire peut mettre fin au bail s'il **effectue des travaux dans le logement**.

Mais attention, il peut le faire uniquement à deux moments :

- à la fin de la première période de 3 ans du bail ;
- à la fin de la deuxième période de 3 ans du bail.

Le propriétaire doit envoyer un congé écrit au moins six mois avant la fin de ces périodes de 3 ans.

Par exception, après la première année de location, le propriétaire peut mettre fin au bail s'il effectue des travaux dans plusieurs logements qu'il possède dans un même immeuble.

Dans ce cas, le propriétaire peut mettre fin à plusieurs baux après avoir envoyé un congé écrit six mois à l'avance.

En plus, les travaux doivent :

- respecter la destination du logement loué ;
- être d'un coût dépassant trois années du loyer s'ils concernent uniquement le logement loué ;
- être d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble des logements de l'immeuble appartenant au même propriétaire dans lequel est situé le logement loué ;
- être commencés dans les six mois qui suivent la fin du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prolongation du bail, la fin d'occupation des lieux par le locataire ;
- être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent la fin du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prolongation du bail, la fin d'occupation des lieux par le locataire.

Si le propriétaire ne le fait pas, le locataire peut demander l'annulation du congé. Cette demande d'annulation du congé doit être introduite devant le juge de paix au plus tard deux mois avant la fin du délai de préavis. Si ce délai est dépassé, la demande d'annulation du congé est refusée par le juge de paix.

Lorsque le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Le locataire peut demander au propriétaire de lui communiquer gratuitement les documents justifiant la réalisation des travaux.

c) Par le propriétaire sans motif

Le propriétaire peut mettre fin au bail :

- à la fin de la première période de 3 ans du bail ;
- à la fin de la deuxième période de 3 ans du bail.

Le propriétaire doit respecter toutes les conditions suivantes :

- donner un congé par écrit et un préavis de six mois ;
- payer une indemnité de neuf mois de loyer si le contrat prend fin à la première période de 3 ans du bail ;
- payer une indemnité de six mois de loyer si le contrat prend fin à la seconde période de 3 ans du bail.

d) Par le locataire

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé et un **préavis de trois mois**.

Si le locataire met fin au bail au cours de la première période de 3 ans, le propriétaire a droit à une indemnité.

- Si le locataire met fin au bail la première année, l'indemnité est de 3 mois de loyer.
- Si le locataire met fin au bail la deuxième année, l'indemnité est de 2 mois de loyer.
- Si le locataire met fin au bail la troisième année, l'indemnité est de 1 mois de loyer.

Lorsque le propriétaire met fin au contrat, le locataire peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le locataire ne doit pas payer d'indemnité.

Par contre, le propriétaire doit :

- respecter les conditions du congé et du préavis qu'il a donné ;
- payer des indemnités éventuelles.

19.3. Décès du locataire

Le bail prend fin **automatiquement trois mois après le décès du locataire** sans préavis ni indemnité.

Toute personne domiciliée dans le logement depuis plus de six mois à la date du décès du locataire peut prévenir le propriétaire qu'elle veut reprendre le bail. Elle a un mois à partir du jour du décès du locataire pour le faire.

L' AIS peut refuser pour de justes motifs la reprise du bail par cette personne. L' AIS a un mois à partir du lendemain de l'information de souhait de reprise du bail pour prévenir cette personne de son refus.

Si l' AIS ne refuse pas dans le délai prévu, le bail est repris par la personne dans les mêmes conditions que celles qui préexistaient au décès du locataire.

Si l'habitation est inoccupée et ne contient plus aucun meuble au décès du locataire, le propriétaire peut le faire constater par un huissier, à sa demande ou à la demande du juge de paix par requête unilatérale. Dans cette hypothèse, le bail prend fin automatiquement à la date du constat sans préavis ni indemnité.

Si l'habitation est inoccupée et contient toujours des meubles du locataire décédé, le propriétaire le fait constater par un huissier, à sa demande ou à la demande du juge de paix par requête unilatérale.

Au plus tôt 3 mois après la date du décès, l'huissier réalise une liste des meubles présents dans le logement. A la fin du délai de trois mois après le décès, le propriétaire peut vider le logement. Il doit le faire de manière raisonnable et adaptée à la valeur des meubles. Il peut ainsi les vendre, les évacuer ou les entreposer. Le propriétaire peut demander aux héritiers du locataire de lui rembourser les frais de vente, d'évacuation, ou d'entreposage des meubles.

L'AIS peut demander au juge de paix que la garantie locative lui soit versée pour les montants qui lui sont dus. Cette demande est introduite par une requête unilatérale.



CONDITIONS DIVERSES DU CONTRAT

20. CESSIION DU BAIL

Le locataire **ne peut pas céder son bail**, sauf s'il a reçu l'autorisation écrite et préalable du propriétaire.

Dans ce cas, le locataire qui cède son bail est totalement libéré. Il ne doit ainsi plus payer le loyer et les charges. Il est déchargé de toute obligation future, sauf si l'accord sur la cession du bail prévoit le contraire.

21. SOUS-LOCATION DU LOGEMENT

Le locataire **ne peut pas louer une partie de son logement (sous-louer) à une autre personne**, sauf s'il a reçu l'autorisation écrite et préalable du propriétaire.

22. VISITES DU LOGEMENT

Le propriétaire peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le locataire en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

Pendant toute la durée du bail, **l'AIS**, par l'intermédiaire d'un de ses représentants, **peut visiter le logement chaque fois qu'elle l'estime nécessaire**. L'AIS fixe le jour et l'heure par courrier ou par téléphone. Le locataire s'engage à être présent et à donner accès à toutes les pièces du logement.

En cas de mise en vente du logement loué ou mois avant la fin du bail, le locataire doit autoriser les candidats locataires ou les candidats nouveaux propriétaires à visiter complètement le logement jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à fixer entre le propriétaire et le locataire.

En plus, il doit laisser mettre aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location.

23. ENREGISTREMENT DU BAIL

L'enregistrement du bail doit être effectué **par le propriétaire**. Les frais éventuels liés à un enregistrement tardif sont payés par le propriétaire.

Si le bail n'est pas enregistré, le délai du congé et l'indemnité prévus à l'article 4 que doit payer le locataire ne sont pas d'application. Il faut cependant que le locataire ait envoyé une mise en demeure d'enregistrer le bail au propriétaire par :

- envoi recommandé ;
- ou**
- exploit d'huissier de justice ;
- ou**
- remise entre les mains du propriétaire ayant signé le double avec indication de la date de réception.

Le propriétaire ne doit pas avoir réagi à cette mise en demeure pendant un mois.

Fait à, le / /

en exemplaires originaux car personnes signent ce contrat, plus un exemplaire pour l'enregistrement.

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement wallon en application de l'article 3 §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Cette note est consultable en annexe page 42 ou via le lien http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/iaux/fiches/FR/annexe_obligatoire_a_un_bail_de_residence_principale_pdf_.pdf
2. Etat des lieux d'entrée. Un modèle d'état des lieux est disponible via le lien http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/10
3. La liste des réparations au logement suite à son usage quotidien et des travaux d'entretien. Cette liste est disponible via le lien http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/iaux/fiches/FR/liste_non_limitative_des_reparations_locatives

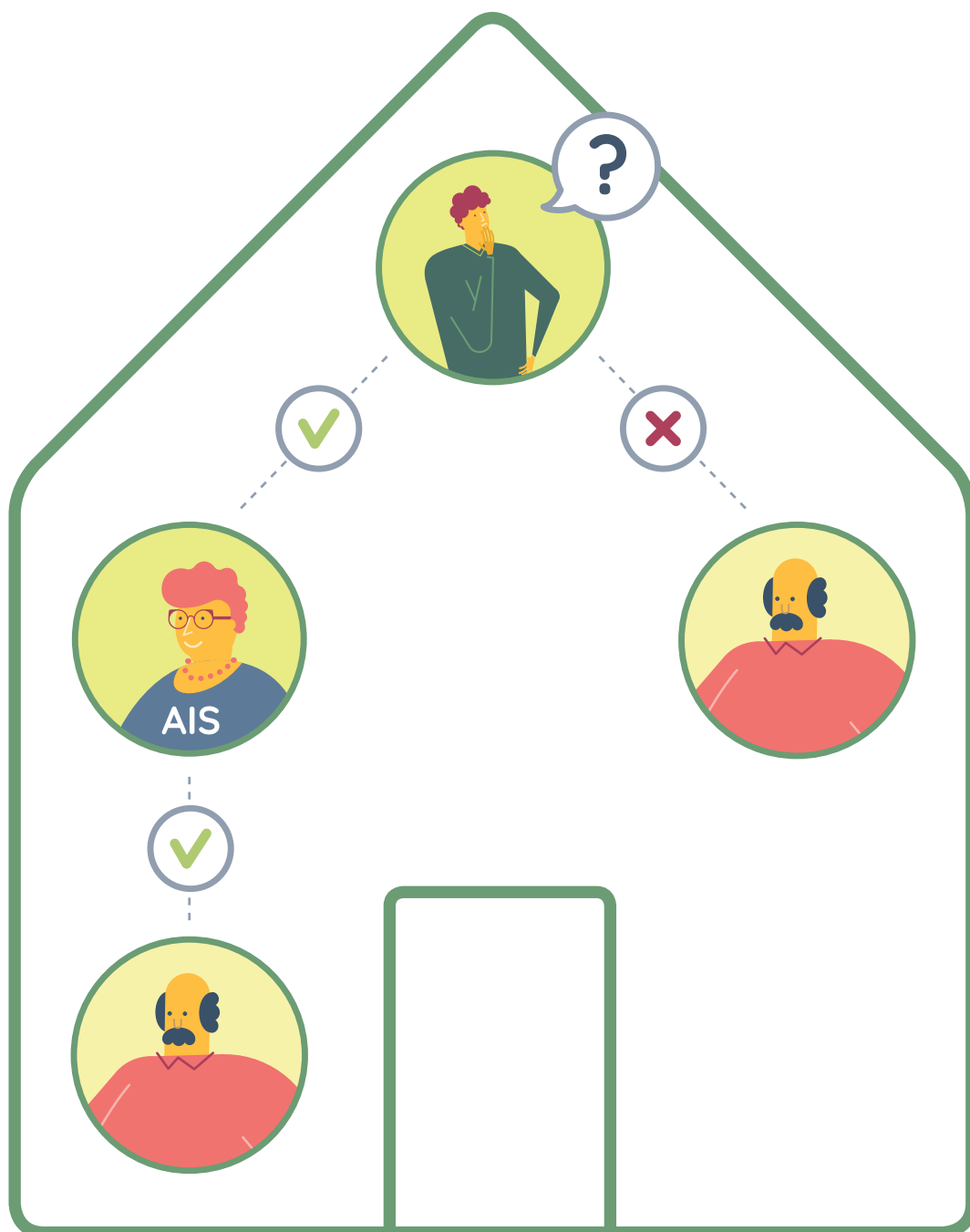


ILLUSTRATION DU CONTRAT DE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

LOGEMENT LOUÉ PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE AIS

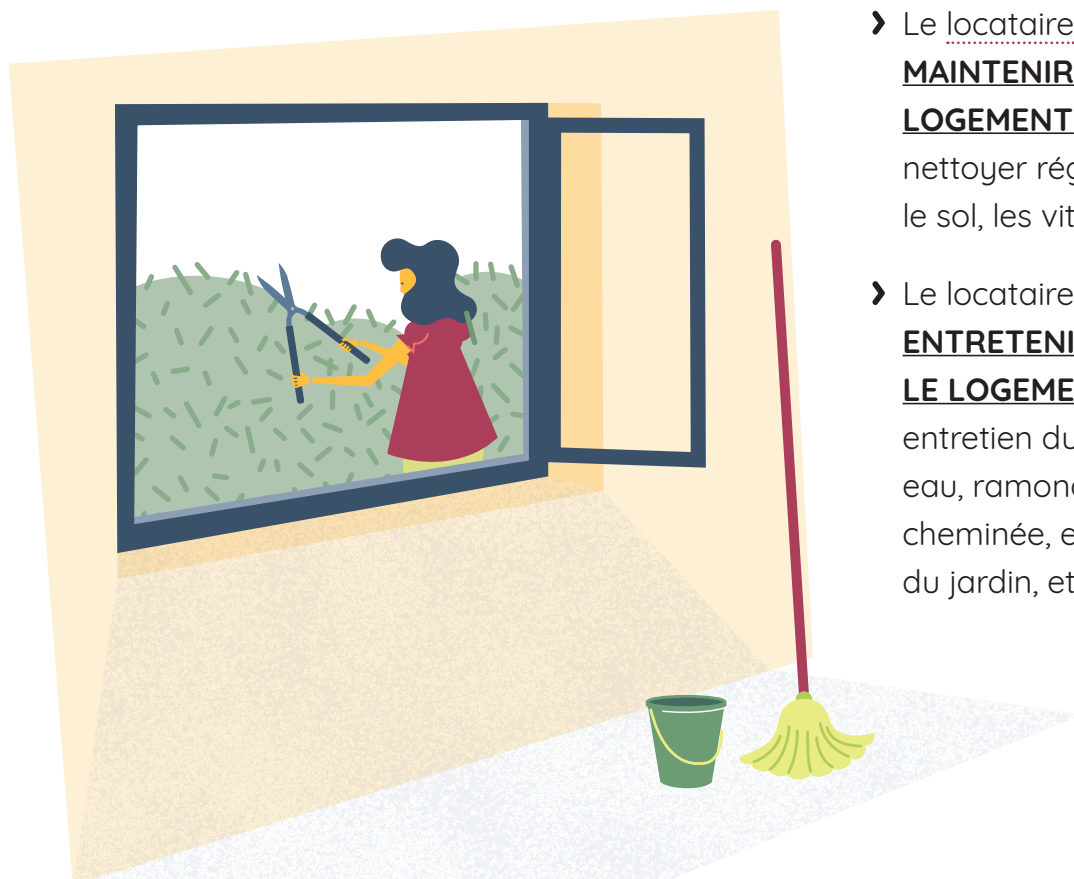


- › Le locataire doit toujours **contacter l'AIS**.
- › L'**AIS** représente le propriétaire.
- › L'**AIS** **accompagne le locataire** s'il a des questions ou des demandes.





ENTRETIEN DU LOGEMENT, DE SES ABORDS ET RESPECT DU VOISINAGE



- › Le locataire doit **MANTENIR LE LOGEMENT PROPRE** : nettoyer régulièrement le sol, les vitres, etc.
- › Le locataire doit **ENTREtenir LE LOGEMENT** : entretien du chauffe-eau, ramonage de la cheminée, entretien du jardin, etc.

- › Le locataire **RESPECTE SES VOISINS.**



BRUITS



ODEURS



MAINTIEN DE LA PROPRETÉ



- › Le locataire doit toujours avoir l'**ACCORD ÉCRIT DU PROPRIÉTAIRE** s'il veut faire des **TRAVAUX DANS LE LOGEMENT**.



- › Le locataire doit **INFORMER** **LE PROPRIÉTAIRE** des **RÉPARATIONS** à faire dans le logement.

- › Le locataire veille à faire **ENTRETENIR** sa **CHAUDIÈRE**.



LE LOCATAIRE ET LE PROPRIÉTAIRE SONT TOUS LES DEUX RESPONSABLES DE L'ÉTAT DU LOGEMENT, LES RESPONSABILITÉS DE CHACUN SONT DÉTAILLÉES ICI :

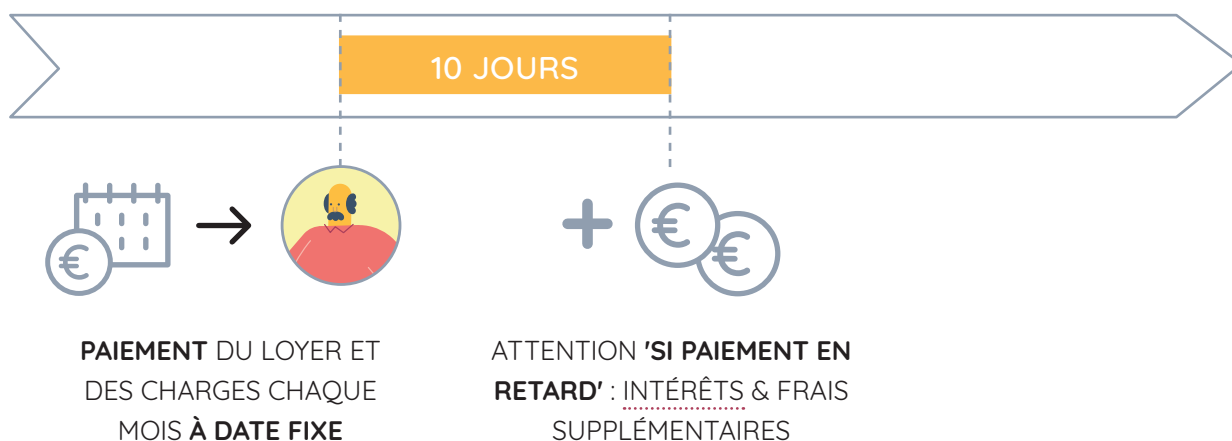
http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/liste_non_limitative_des_reparations_locatives.pdf

PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES



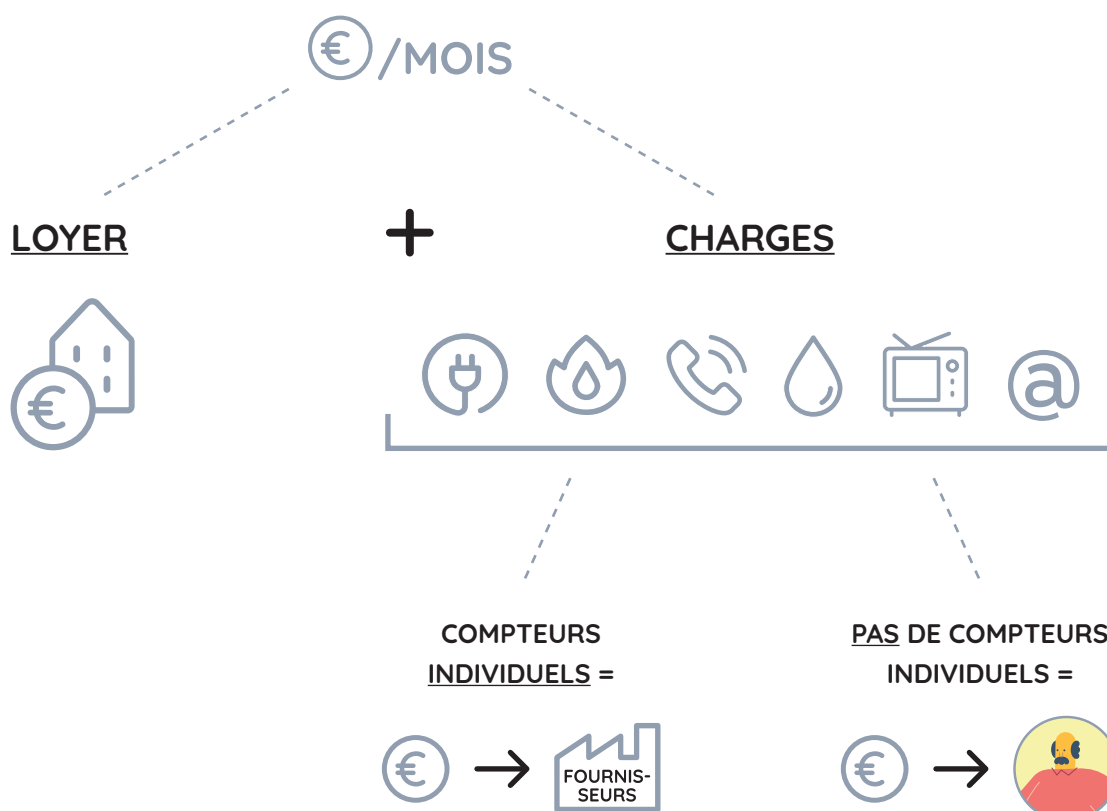
LOYER

- › Chaque mois, le locataire paie un **LOYER**. Ce loyer doit être versé sur le compte du propriétaire au plus tard à la date fixée à l'article 3 du contrat de bail.



CHARGES

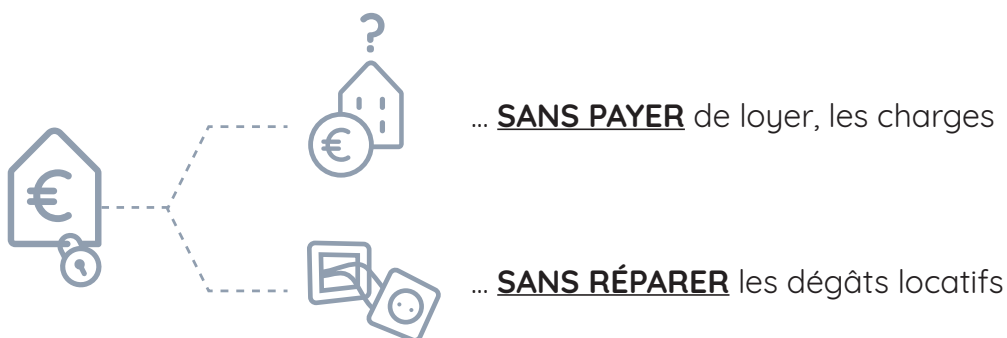
- › En plus du loyer, le locataire paie les **CHARGES** (consommation d'eau, d'électricité...).



LA GARANTIE LOCATIVE



- › **LA GARANTIE LOCATIVE** = somme d'argent que le propriétaire demande au locataire pour se garantir si le locataire s'en va...



- › **AVANT SON ENTRÉE** dans le logement, le locataire doit présenter une **GARANTIE LOCATIVE** au propriétaire.

- › Le locataire ne peut **PAS UTILISER** la garantie locative **POUR** payer des **LOYERS OU LES CHARGES**.



DURÉE DU CONTRAT DE BAIL ET PRÉAVIS

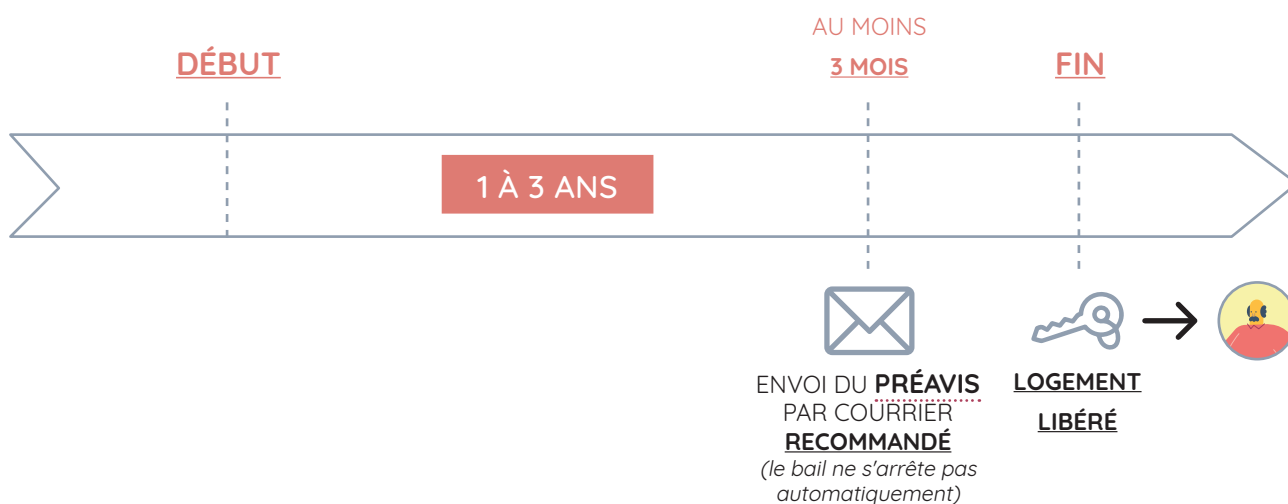


› Le bail est établi pour une **DURÉE DÉFINIE**. Il a un **DÉBUT** et une **FIN**.

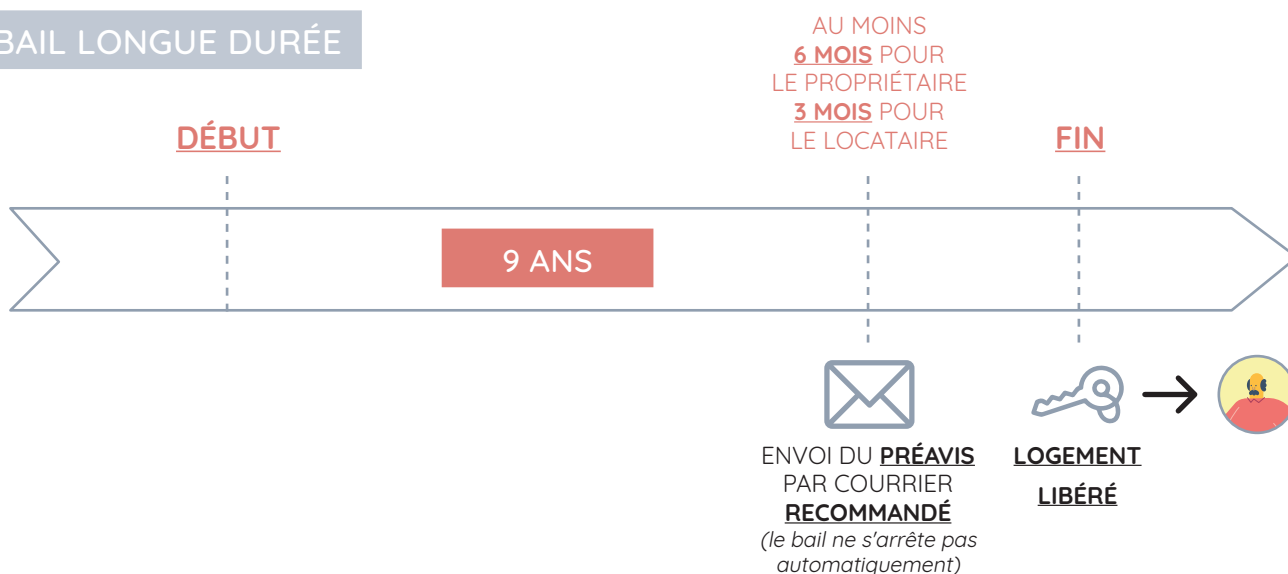


LE LOCATAIRE ET LE PROPRIÉTAIRE
PEUVENT METTRE **FIN EN COURS DU BAIL**
SOUS CERTAINES CONDITIONS.

BAIL COURTE DURÉE



BAIL LONGUE DURÉE



OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

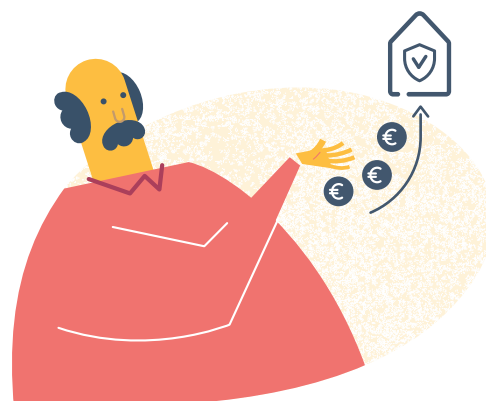


LE LOCATAIRE ET LE PROPRIÉTAIRE SONT TOUS LES DEUX RESPONSABLES DE L'ÉTAT DU LOGEMENT, LES RESPONSABILITÉS DE CHACUN SONT DÉTAILLÉES ICI :

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/liste_non_limitative_des_reparations_locatives.pdf



Le propriétaire doit faire
ENREGISTRER LE BAIL.



Le propriétaire paie le
PRÉCOMPTE IMMOBILIER.



Le propriétaire doit faire **UNE PARTIE**
des **RÉPARATIONS** du logement et
des **TRAVAUX D'ENTRETIEN.**



Le propriétaire peut
VISITER les lieux loués
UNE FOIS PAR AN.

LEXIQUE

1. Ascendants
Les ascendants sont les parents, les grands-parents, les arrière-grands-parents, etc. Tous les membres de la famille qui se trouvent «au-dessus» dans l'arbre généalogique, en ligne directe. Ce ne sont pas les oncles et les tantes qui sont «au-dessus» dans l'arbre généalogique, mais en ligne indirecte.
2. Certificat PEB
Le certificat de performance énergétique (PEB) est un document officiel qui indique la consommation théorique d'énergie d'un logement. C'est sa carte d'identité énergétique. Il a pour objectif de permettre au locataire de comparer les logements entre eux sur base de ce critère et non plus uniquement sur base du loyer.
3. Cession
La cession de bail est un contrat par lequel le locataire actuel transfère son contrat de bail à un nouveau locataire. Le nouveau locataire (locataire entrant) remplace alors l'ancien locataire (locataire sortant).
4. Circonstance exceptionnelle
Une circonstance exceptionnelle est un événement ou une série d'événements imprévisibles qui empêchent totalement ou en partie l'exécution du contrat de bail. Cela peut être de nature climatique (comme un ouragan), pandémique, bactériologique, militaire, politique. Dans ces circonstances exceptionnelles, le contrat est inadapté. Il semble alors nécessaire d'y déroger.
5. Clause d'abandon de recours
La clause d'abandon de recours dans un contrat de bail prévoit que le propriétaire ne poursuivra pas le locataire si le logement loué a des dégâts suite à un incendie. C'est donc l'assurance du propriétaire qui paiera les dégâts créés par l'incendie, sans pouvoir se retourner ensuite contre le locataire.
6. Cohabitation légale
La cohabitation légale concerne 2 personnes qui souhaitent vivre ensemble et donner un cadre légal à cette cohabitation. Il faut faire une déclaration de cohabitation légale au service population de votre commune. La cohabitation légale donne l'un envers l'autre des droits et des obligations.
7. Collatéraux
Les collatéraux sont tous les membres de la famille d'une personne, à l'exception de ses parents, grands-parents et des enfants. Il s'agit donc des frères et soeurs, des oncles et tantes, des cousins et cousines.

8. Composition de ménage	La composition de ménage est un document administratif que l'on peut obtenir auprès de la commune. Ce document indique les personnes qui sont domiciliées à la même adresse, et qui font donc partie du même ménage.
9. Congé	Le congé est le document dans lequel la fin du contrat de bail est annoncée.
10. Descendants	Les descendants sont les enfants, petits-enfants, arrière petits-enfants, etc. Tous les membres de la famille qui se trouvent «en-dessous» dans l'arbre généalogique, en ligne directe. Ce ne sont pas les petits frères, les petites soeurs, les neveux et les nièces.
11. Destination	La destination d'un immeuble est l'usage qu'on lui donne, par exemple, une habitation, un commerce, des bureaux ou un atelier.
12. Dommage et intérêts	Les dommages et intérêts sont une somme d'argent qu'une personne réclame en justice pour compenser le dommage qu'elle a eu.
13. Échéance	L'échéance est la date qui marque la fin d'un délai de paiement. C'est la date à laquelle le loyer et les charges doivent être payés.
14. Etat des lieux	L'état des lieux est un inventaire et une description détaillée du bien loué. Il doit être fait au tout début du contrat de bail (état des lieux d'entrée) et à la fin (état des lieux de sortie). Il permet de savoir quels dégâts ont été causés au bien pendant la durée du bail, en comparant l'état des lieux d'entrée à celui de sortie.
15. Exploit d'huissier	Un exploit d'huissier est un acte de procédure réalisé par un huissier de justice. Par exemple, une citation en justice, ou la notification d'un jugement, ou encore un avis de saisie.
16. Force majeure	La force majeure est un événement soudain, imprévisible et inévitable, qui n'est pas dû à la faute du locataire ou du propriétaire. Cet événement ne doit pas avoir été voulu par eux, ni causé par eux, même indirectement. Par exemple, une tempête, un tremblement de terre, une pandémie, etc.

17. Franchise	Dans les contrats d'assurance, la franchise désigne la somme d'argent qui n'est pas indemnisée par l'assureur. Ce montant est donc à charge de l'assuré. A titre d'exemple, si une assurance incendie prévoit une franchise de 250 EUR et que, suite à des dégâts, les réparations coûtent 1.200 EUR, l'assurance ne versera que 950 EUR.
18. Indemnité	Une indemnité est une somme d'argent à verser pour dédommager le propriétaire ou le locataire.
19. Indemnités d'occupation	L'indemnité d'occupation est un montant dû par le locataire car il occupe des lieux alors qu'il n'en n'a pas le droit. Lorsqu'un contrat de bail se termine, le locataire doit une indemnité d'occupation pour la période entre la date à laquelle le contrat s'est terminé et la date à laquelle il a quitté les lieux.
20. Indexer	Indexer, c'est adapter le loyer à l'évolution du coût de la vie en fonction d'un indice objectif. Pour le loyer, c'est l'indice-santé.
21. Indice-santé	L'indice-santé sert à calculer l'indexation des loyers. Il montre l'évolution des prix de tous les biens et services, sauf ceux des boissons alcoolisées, du tabac et des carburants.
22. Intérêt	L'intérêt est une somme d'argent calculée (pourcentage) sur le loyer ou la garantie locative.
23. Lettre recommandée	Une lettre recommandée doit être envoyée via un bureau de poste sous une forme particulière. Un document (récépissé) est remis à la personne qui envoie. Cela prouve la date de l'envoi.
24. Locataire	Le locataire est la personne qui signe le contrat de bail pour occuper le logement.
25. Mise en demeure	La mise en demeure est un dernier rappel écrit qui demande à une personne d'exécuter son obligation.
26. Préavis	Le préavis, aussi appelé congé ou renon, est un document écrit dans lequel une personne avertit une autre personne de sa volonté de mettre fin au contrat de bail.

27. Précompte immobilier	Le précompte immobilier est un impôt sur les immeubles. Son montant est un pourcentage du revenu cadastral de l'immeuble. C'est le propriétaire qui paie cet impôt chaque année à la Région (wallonne, flamande ou de Bruxelles-Capitale) dans laquelle se trouve l'immeuble.
28. Propriétaire	Le propriétaire est la personne qui signe le contrat de bail pour mettre à disposition son logement.
29. Quote-part	La quote-part est la partie des charges que le locataire doit payer.
30. Requête unilatérale	Une requête unilatérale permet d'introduire une action en justice.
31. Révision	La révision du loyer ou des charges est l'augmentation ou la diminution de loyer ou des charges demandée par le propriétaire ou le locataire. Elle ne doit pas être confondue avec l'indexation qui est l'adaptation du loyer à l'évolution du coût de la vie.
32. Logement salubre	Un logement est salubre quand il respecte certaines règles en matière d'hygiène, de sécurité et de confort.
33. Taux d'intérêt légal	Le taux d'intérêt légal est fixé par la loi et peut changer tous les ans.
34. Troisième degré	Les parents du troisième degré sont les arrière-grands-parents, les oncle et tantes ou les neveux et nièces.



CAPSULE VIDÉO DU CONTRAT DE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

i La capsule vidéo est téléchargeable [ici](#)

ou à visionner sur





ANNEXE AU
CONTRAT DE BAIL DE
**RÉSIDENCE
PRINCIPALE**

ANNEXE AU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Définitions :

Le **bail de résidence principale** (par opposition au bail de droit commun) est le terme utilisé lorsque le preneur veut se domicilier dans le bien loué.

Le **bailleur** est la personne qui donne à louer le bien (généralement, le propriétaire).

Le **preneur** est la personne qui prend le bien en location (généralement, le locataire).

Le **congé** ou **préavis** est l'information officielle que transmet une personne à une autre personne pour faire cesser le bail.

Les **charges forfaitaires** sont les charges dont le montant est fixé dans le contrat de bail et ne fait pas l'objet d'une régularisation ultérieure. Aucun décompte n'est effectué. À tout moment, les parties peuvent d'un commun accord modifier ce montant ou chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en charges réelles.

Les **charges provisionnelles** sont les charges dont le montant constitue une avance sur les charges réelles. À la fin de chaque trimestre ou au moins une fois par an, un décompte est établi et adressé au preneur sur la base des dépenses réelles. Si le montant total des provisions est trop élevé par rapport au coût des dépenses réelles, le bailleur doit rembourser au preneur la différence. Par contre, si le montant total des provisions ne suffit pas pour couvrir le coût des dépenses réelles, le preneur doit payer la différence au bailleur.

La **clause d'abandon de recours** contre le preneur est la clause prévoyant que le bailleur (ou sa compagnie d'assurance) ne sera pas en droit de se retourner contre le preneur (ou son assurance) en cas de dommages résultant d'un incendie. Ainsi, c'est l'assurance incendie du bailleur qui dédommagera pour les dégâts occasionnés. La clause d'abandon de recours ne permet pas d'assurer les biens du preneur ou sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

Préambule : la discrimination

Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination.

Afin d'assurer une meilleure transparence du marché locatif, **toute affiche de mise en location, toute annonce dans la presse, tout site internet ou autre forme d'annonce au public de mise en location d'une habitation** doit notamment contenir le **montant du loyer demandé et des informations sur les charges privées et communes éventuelles**. À défaut, les **communes** peuvent imposer au bailleur une **amende administrative** de 50 à 200 euros.

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les **données générales suivantes** en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :

- 1° nom et prénom du ou des candidats preneurs;
- 2° un moyen de communication avec le candidat;
- 3° l'adresse du candidat;
- 4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;
- 5° la composition de ménage;
- 6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;
- 7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur;
- 8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

De manière générale, le bailleur ne peut refuser l'accès au logement d'un candidat locataire sur la base de **discrimination directe ou indirecte** fondée sur : la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique, le sexe ou les critères apparentés que sont la grossesse, l'accouchement et la maternité ou encore le transsexualisme et le changement de sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la conviction syndicale, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale.

UNIA est une institution publique indépendante qui lutte contre les discriminations et pour l'égalité des chances. Les candidats locataires qui s'estiment victime d'une discrimination peuvent s'adresser auprès de UNIA (<https://www.unia.be> – numéro de téléphone gratuit 0800 12 800) ou à l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (<http://igvm-iefh.belgium.be>).

Le bailleur qui est reconnu coupable d'une discrimination peut voir sa responsabilité civile engagée. La victime d'une discrimination peut donc intenter une action civile en vue de compenser le préjudice moral subi. L'indemnité pourra soit refléter le dommage réellement subi à charge pour le plaignant de démontrer l'étendue du préjudice, soit correspondre à une somme forfaitaire fixée à 650 euros ou à 1.300 euros selon les cas.

Le bailleur peut également être contraint de cesser son comportement discriminatoire, éventuellement sous peine d'astreinte. Cette action en cessation sera intentée devant le Président du Tribunal de première instance saisi comme en référé.

Dans certaines circonstances, le bailleur, auteur de discrimination, encourt une peine de prison allant d'un mois à un an et d'une amende allant de 50 à 1.000 euros outre l'indemnisation de la victime.

L'obligation de non-discrimination vise également les agents immobiliers.

1) Distinction entre une règle impérative et une règle supplétive

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut pas être dérogé dans le contrat. La règle s'applique même si les parties ont prévu autre chose dans le contrat.

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation précise lorsqu'une disposition est impérative.

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

2) Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

Les **exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité** sont consignées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement (<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>).

Lorsque le logement ne répond pas à ces exigences élémentaires, le preneur, **après une mise en demeure du bailleur**, peut saisir le **juge de paix** et demander soit **l'exécution des travaux** nécessaires, assortie le cas échéant d'une diminution de loyer, soit **la résolution du bail** aux torts du bailleur avec des dommages et intérêts.

En effet, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable, tout logement doit satisfaire à des **critères minimaux de salubrité**.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant ;
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, le logement ne doit pas présenter un danger pour la **santé des occupants**.

Pour louer ou mettre en location un petit logement individuel (- de 28 m²) ou un logement collectif, le bailleur doit disposer d'un **permis de location** (pour obtenir des informations à ce sujet, s'adresser au Département du Logement du Service public de Wallonie - http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1 - ou à l'administration communale).

Par ailleurs, tout logement est équipé d'au moins un **détecteur d'incendie** en parfait état de fonctionnement.

3) **Bail écrit obligatoire**

Tout bail de résidence principale doit être établi par écrit. Cet écrit doit **au minimum** préciser :

- **L'identité du locataire 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.
- La **date de prise de cours** du bail.
- La **durée** du bail.
- Le **type** de bail (ex. *bail de résidence principale ou bail étudiant*).
- La désignation de **tous les locaux et parties d'immeuble loués**.
- Le **montant du loyer hors charge**.
- Le montant et la nature des **charges communes** éventuelles.
- Le montant et la nature des **charges privatives**, si elles ont un caractère **forfaitaire**.
- L'indication du caractère **forfaitaire** ou **provisionnel** des charges privatives 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 du dernier **certificat PEB** lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

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 locataire et un bailleur), il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties. Mais en pratique, il faudra un exemplaire supplémentaire, l'un étant destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

4) **Enregistrement du bail**

Le **bailleur** doit faire enregistrer le bail au **bureau de l'enregistrement** du lieu où se situe le logement mis en location. Le bureau de l'enregistrement dépend du « Service public fédéral des Finances ». L'enregistrement du bail peut se faire soit **sur place**, soit **par courrier**, même électronique, soit **par fax**, soit **par voie électronique** via l'application *Myrent*.

L'enregistrement est gratuit s'il est réalisé dans les deux mois de la signature du bail.

L'absence d'enregistrement du bail peut avoir des conséquences quant à la résiliation du bail par le preneur (voir point 5 B) 2 et C)).

5) Durée et résiliation (fin) du bail

A. Remarque générale concernant la forme du préavis et la prise de cours des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné. Le préavis doit être donné soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit remis entre les mains du destinataire ayant signé le double avec indication de la date de réception.

B. Bail de 9 ans

Généralités

Sauf si les parties ont expressément conclu un bail de courte durée ou un bail à vie (voir point C. et E. ci-dessous), tout bail de résidence principale a une durée de 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.

Le contrat de bail prend fin à son échéance normale sans qu'aucun motif ne doive être invoqué ni aucune indemnité versée par les parties, à condition pour le bailleur de notifier un préavis au moins 6 mois avant l'échéance et pour le preneur d'adresser un préavis au moins 3 mois avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans, ni le bailleur ni le preneur n'ont adressé leur préavis, le bail est prorogé (reconduit) à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de mettre pareillement fin au bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

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.

- a) 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 ou cohabitant légal, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint ou cohabitant légal, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint ou cohabitant légal, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint ou cohabitant légal.

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

- b) A l'expiration du premier et du deuxième triennat (période de 3 ans), 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.
- c) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat (période de 3 ans), 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 mettre fin au bail **à tout moment**, pour autant qu'il notifie un **congé de 3 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.

Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4). Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

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 5), B., 1.), le preneur peut donner un contre-préavis (c'est-à-dire donner à son tour un 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

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou trois baux consécutifs différents, pour une durée totale **n'excédant pas 3 ans**.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance du bail 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 (c'est-à-dire devient un bail de 9 ans) à compter du début du contrat.

Dès la deuxième année de la location, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au preneur d'une indemnité équivalent à 1 mois de loyer, et ce pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués (parents ou alliés jusqu'au second degré).

Le preneur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au bailleur d'une indemnité équivalent à 1 mois de loyer.

Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4). Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

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 5), B), à l'exception du fait que l'indemnité due par le bailleur lorsqu'il met fin sans motif au contrat de bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent est fixée à 3 mois de loyer.

E. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire.

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

6) Indexation du loyer

Si elle n'a pas été exclue expressément, l'indexation du loyer est **autorisée**, à condition que le bail soit enregistré.

L'indexation peut être demandée **au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail** et est calculée selon une formule légale qui tient compte de l'évolution de l'indice santé :

Loyer de base X nouvel indice

Indice de départ

Le **loyer de base** est le loyer qui a été convenu au départ de la location.

Le **nouvel indice** est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'**indice de départ** est l'indice santé du mois qui précède celui de la date de la signature du bail.

L'indice santé peut être trouvé à l'adresse suivante : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer>

Si le bailleur demande l'indexation du loyer après la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, l'indexation n'aura d'effet, pour le passé, que pour les 3 mois au plus précédant celui de la demande.

7) Révision du loyer

Il est possible, sous certaines conditions, de procéder à une 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 le preneur mais uniquement au cours d'une période précise : **entre le 9^e et le 6^e mois** précédant l'expiration d'une période de 3 ans.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- a) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- b) 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 précédant l'échéance du triennat en cours.

8) Frais et charges

En règle générale, il n'est pas précisé qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur et ne peut donc en aucun cas être mis à la charge du preneur.

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 paiera des charges provisionnelles et a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

9) 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.

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 obligations du preneur en matière de réparations locatives sont strictement limitées : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Ces dispositions sont impératives.

Le Gouvernement a établi une liste exemplative de la répartition entre le bailleur et le preneur des réparations locatives les plus courantes.

10) Assurance incendie

Le preneur répond de l'incendie du bien loué, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

La responsabilité du preneur doit être couverte par une assurance. Les parties ont le choix entre deux options :

- a) Soit le **preneur** contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il devra apporter la preuve du paiement des primes annuellement. En cas de défaut du preneur d'apporter cette preuve, le bailleur pourra solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il pourra en répercuter les coûts au preneur. La franchise pourra être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée ;
- b) Soit le **bailleur** contracte une assurance abandon de recours et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

11) Etat des lieux

A. Etat des lieux d'entrée

Les parties **doivent** dresser contradictoirement (c'est-à-dire ensemble, moyennant l'accord des deux parties) un état des lieux d'entrée détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

Cet état des lieux est **annexé au bail** et est également **soumis à enregistrement**.

Le Gouvernement a arrêté un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

B. Etat des lieux de sortie

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

12) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est vendu, 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 la vente du bien loué.

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, mais néanmoins signé par les parties) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 4), 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 officier 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 la vente du bien loué, l'acquéreur (le nouveau propriétaire) reprendra l'ensemble des droits et des obligations de l'ancien bailleur.

Si le bail **n'a pas de date certaine** antérieure à l'aliénation du bien loué (c'est-à-dire au moment de la vente du bien loué), deux possibilités se présentent :

- a) 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;

- b) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur initial (c'est-à-dire qu'il remplace le bailleur initial dans ses droits et obligations). L'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, moyennant un congé de 3 mois notifié au preneur, dans les 3 mois qui suivent la vente du bien, dans les conditions visées au point 5) B. 1.

13) Aide juridique et assistance judiciaire

A. Aide juridique

Aide juridique de première ligne

L'**aide juridique de première ligne** vise à **donner, lors d'une brève consultation, des renseignements pratiques, des informations juridiques ou un premier avis juridique.**

Des permanences se tiennent dans les palais de justice, les justices de paix et les maisons de justice ainsi qu'auprès de certaines administrations communales, CPAS ou ASBL qui disposent d'un service juridique. Pour connaître les lieux et les horaires de permanences, il est conseillé de contacter les commissions d'aide juridique, dont les coordonnées sont disponibles sur le site Internet suivant : <https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique>.

L'aide juridique de première ligne est assurée par des **professionnels du droit**, le plus souvent des **avocats**.

L'aide juridique de première ligne est **gratuite** et **accessible à tous**, sans condition de revenus et sans rendez-vous.

Aide juridique de deuxième ligne

L'**aide juridique de deuxième ligne** permet, sous certaines conditions, d'obtenir la **désignation d'un avocat**, dont les frais de prestations seront « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuits en fonction des revenus.

Ce sont les Bureaux d'aide juridique (B.A.J.) qui sont compétents pour vérifier le respect des conditions d'octroi, accorder l'aide juridique de deuxième ligne et désigner un avocat. Les Bureaux sont organisés par les barreaux. Afin d'obtenir les adresses et jours de permanence du bureau d'aide juridique le plus proche, il convient de suivre le lien suivant : <https://avocats.be/de/bureaux-daide-juridique-baj>.

La demande d'aide juridique peut être introduite soit par courrier au Bureau d'aide juridique de l'arrondissement judiciaire concerné, soit en se rendant directement sur place

B. Assistance judiciaire

L'**assistance judiciaire** consiste à dispenser, en tout ou en partie, ceux qui ne disposent pas des revenus nécessaires pour faire face aux « frais de justice ». Elle assure aussi aux intéressés la gratuité du ministère des officiers publics et ministériels (huissiers de justice, notaires, ...) ainsi que la gratuité de l'assistance d'un conseiller technique lors d'expertises judiciaires.

Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé aux **personnes qui justifient de l'insuffisance de leurs moyens d'existence**. La décision du Bureau d'aide juridique octroyant l'aide juridique de deuxième ligne, « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuite, constitue la preuve de moyens d'existence insuffisants.

La demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge qui traite ou traitera l'affaire, soit en matière de bail, le **juge de paix** qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.