

# Contrat de bail à Résidence Principale

Tout contrat de bail doit être conclu par  
**ÉCRIT.**

Le bail verbal n'est plus d'application !

Le bail **DOIT** être **ENREGISTRÉ**  
et accompagné notamment d'un  
**ÉTAT DES LIEUX.**

ON DISTINGUE :

**Le bail de 9 ans** : (c'est aussi le cas du bail verbal)

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, avec un préavis de 3 mois et moyennant indemnités si le préavis est donné pendant les trois premières années.

Le bailleur peut mettre fin au bail, sous certaines conditions et avec un préavis de 6 mois :

- pour occupation personnelle,
- pour travaux,
- sans motif mais moyennant indemnités.

• *Plus d'infos ? Voir fiche n° 2 « le bail de 9 ans »*

**Le bail de courte durée** : de 1 mois à 3 ans.

Ni le bailleur, ni le locataire ne peuvent mettre fin anticipativement à ce type de contrat, sauf si c'est prévu dans le contrat ou si les deux parties sont d'accord.

Un contrat d'une durée de trois ans ne peut pas être renouvelé par un nouveau contrat de trois ans.

**Sachez qu'il existe aussi le bail de longue durée, le bail à vie et le bail à rénovation.**

• *Plus d'infos ? Voir fiche n° 4 « les baux spéciaux »*

Pour plus d'informations,

**Contactez-nous!**

*Nos permanences:*

Sociales et juridiques

Mercredi de 14h à 16h

Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h

Jeudi de 10h à 12h

ADIL

(Allocation, Déménagement, Installation, Loyer)

Mardi de 14h à 16h

Logement Social

Garantie locative

Vendredi de 14h à 16h

*L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une association agréée et subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale,*

*Fiche réalisée en septembre 2007*

*Seconde édition: avril 2008*

UNION DES LOCATAIRES  
DE SAINT-GILLES *asbl*

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS *vzw*

# Loi sur les baux à loyer



Rue Berckmans 131  
1060 Bruxelles

Tél/Fax: 02 538 70 34

[ulsaintgilles@yahoo.fr](mailto:ulsaintgilles@yahoo.fr)

<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

## Quand y a t'il contrat de bail ?

### Un contrat de bail existe dès

qu'une personne (le bailleur) cède l'usage ou la jouissance d'un **immeuble ou d'une partie d'immeuble** à une autre personne (le preneur, dit le locataire) **en contrepartie du paiement d'un loyer.**

On entend par **résidence principale**, *le fait que le locataire y habite dans les faits.*

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

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

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

### Que se passe-t-il si le bail est oral ?

1. On peut prouver l'existence du bail par
  - le paiement d'un loyer
  - une **preuve écrite (versement** d'un acompte, une **lettre** ayant trait au bail, etc)
  - **occuper** les lieux de façon non équivoque.
2. Faire un bail écrit.

On considère alors que la **durée du bail est d'office de 9 ans** et qu'il ne peut être annuellement adapté à l'index des prix s'il fut conclu après le 31/05/1997.

## 3 OBLIGATIONS du contrat de Bail

### I. Il doit être ÉCRIT

Depuis le 15/06/2007,  
**les baux doivent être écrits et mentionner :**

- x l'identité des parties,
- x la date de début du contrat,
- x la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble qui font l'objet de la location,
- x le montant du loyer.

Et aussi :

- x La **signature** de chacune des parties, prouvant ainsi leur **accord**,
- x Le contrat **mentionne que le bien loué sert de résidence principale**,
- x L'immeuble « répond aux **exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité** » (Arrêté Royal du 08/07/1997) applicable au bail conclu ou renouvelé à partir du 31/05/1997. (Sauf pour un bail à rénovation)

Les conditions minimales absolues auxquelles un logement loué doit répondre concernent principalement :

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

### Que se passe-t-il si le logement ne répond pas aux conditions minimales ?

Le locataire peut demander soit la **résolution** du bail avec dommages et intérêts éventuels, soit exiger l'**exécution** des travaux nécessaires avec une diminution du loyer pendant l'attente.

### II. Il doit être accompagné des ANNEXES suivantes :

- Une copie de l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales auxquelles doit satisfaire tout bien loué à titre de résidence principale. Il ne peut être dérogé à ces règles dans le contrat de bail.
- Un état des lieux
  - Plus d'infos ? Fiche n°6 « Etat des lieux et réparations »

### III. Il doit être ENREGISTRÉ

- ✓ Dans les 2 mois qui suivent sa signature,
- ✓ par le bailleur,
- ✓ au bureau du receveur de l'enregistrement du ressort dans lequel l'immeuble est situé,
- ✓ pour Bruxelles : Ministère des Finances Bureau d'enregistrement, 54, rue de la Régence, à 1000 Bruxelles du lundi au vendredi de 8h à 12h.
- ✓ Chaque partie doit être mise en possession d'un original.

**Cette formalité obligatoire est gratuite pour tous les nouveaux contrats conclu à partir du 01/01/2007**

- Plus d'infos ? Fiche n°8 « Enregistrement du bail »