

# Vivre son bail d'habitation

## Mémo des étapes importantes

Région de Bruxelles-Capitale



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

# Vivre son bail d'habitation

## Mémo des étapes importantes

Avant la signature du contrat

2

Le choix du type de bail

5

Juste après le contrat...

10

En cours de bail

13

La fin du bail

15

Résoudre les conflits

18

Contact

21

Un bail d'habitation est un contrat de location engageant deux parties à savoir le bailleur, qui met à disposition un logement, et le locataire, qui s'engage à lui verser un loyer sur la durée du contrat.

Ce document est important car il permet d'éviter d'éventuels litiges en définissant les droits et devoirs de chacun.

Cette brochure est destinée à être un mémo des étapes importantes d'un bail et reprend les informations de base pour préparer et vivre au quotidien votre relation contractuelle. Les dispositions relatives à la régionalisation du bail d'habitation applicables depuis le 1er janvier 2018 ainsi que les modifications de la législation sur les baux entrées en vigueur le 1er novembre 2024 y sont intégrées.

Pour les détails et les informations plus spécifiques, nous vous invitons à visiter le site internet de Bruxelles logement :  
[www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)

# Avant la signature du contrat

# 01

## Les normes que le logement doit respecter

Tous les logements mis en location doivent répondre à des normes correspondant à des exigences minimales en matière de :

- **Sécurité** : ces normes concernent par exemple l'état de la construction du bâtiment (escalier, fondation, toit, plancher, ...); la conformité des installations électriques, de gaz et de chauffage; la présence de détecteurs de fumée conformes; ...
- **Salubrité** : ces normes concernent par exemple l'absence d'humidité et d'infiltrations; l'absence de parasites (insectes, rongeurs, champignons); la présence d'un éclairage naturel et d'une ventilation suffisante; la surface minimale du logement, la hauteur sous plafond des pièces et l'accès au logement; ...
- **Équipement minimal** : tout logement doit notamment disposer d'une alimentation en eau froide et en eau chaude; de conduites pour l'électricité, l'eau et le gaz; d'une sonnette et d'une boîte aux lettres individuelles; ...

Pour qu'un logement soit conforme, il doit respecter l'ensemble des normes définies par :

- L'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (en vigueur jusqu'au 31 décembre 2025);
- L'arrêté du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location et concernant la détection incendie dans les logements (en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024).

1 Le logement doit disposer d'un compteur électrique individualisé, propriété de la société distributrice d'énergie. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

### Attention:

- L'arrêté du 30 novembre 2023 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements entrera en vigueur le 1er janvier 2026 ;
- L'arrêté du 28 septembre 2023 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location et concernant la détection incendie dans les logements entrera en vigueur le 1er janvier 2025 - à l'exception de l'article 2, § 5.

Une coordination officieuse de ces textes est disponible sur le site internet de Bruxelles Logement: [be.brussels/fr/logement/location/conformite-logement/normes-et-securite](https://be.brussels/fr/logement/location/conformite-logement/normes-et-securite)

# 02

## Informations avant signature

Le bailleur doit communiquer au locataire les informations suivantes :

- une description du logement (nombre de mètres carrés, chambres, etc.) ;
- le montant du loyer (sans les charges) ;
- la présence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité<sup>1</sup> ;
- l'énumération et l'estimation des charges ;
- un certificat énergétique (PEB) ;
- la présence ou non d'un syndic ;
- **Attention:** pour les baux de courte durée conclus ou renouvelés à partir du 01/11/2024, il faut également communiquer le type de bail, le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire.

**Seules certaines informations peuvent être demandées par le bailleur au locataire :**

**1. Avant la visite :**

- > les nom et prénom du/des candidat(s) locataire(s) ;
- > les numéros de téléphone et/ou les adresses e-mail du/des candidat(s) en fonction du moyen de communication choisi.

**2. À l'appui de la candidature :**

- > le montant des ressources financières dont dispose le locataire ou son estimation ;
- > le nombre de personnes qui composent le ménage.

**3. En vue de la rédaction et de la conclusion du contrat de bail :**

- > tout document permettant d'attester l'identité du locataire et sa capacité de contracter ;
- > l'état civil du locataire s'il est marié ou cohabitant légal.

Toutes informations ou tous documents qui ne figurent pas dans cette liste ne peuvent pas être demandés.

Référence : article 217 du Code bruxellois du Logement et article 32 du Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité

# Le choix du type de bail

# 01

## La forme du bail

Le bail d'habitation est un acte écrit contenant au moins l'identité complète des deux parties, la date de prise de cours du bail, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble loués, le montant du loyer (sans charges), le loyer de référence (sur base de la grille indicative des loyers), le relevé et le montant estimé des charges privatives et/ou communes, l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité, la superficie habitable, la durée du bail.

**Attention:** pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 01/11/2024, il faut également indiquer le numéro de compte bancaire sur lequel le loyer et les charges doivent être versées.

Le bail est signé par les deux parties et est fait en autant d'exemplaires que de parties, avec un exemplaire supplémentaire destiné au bureau d'enregistrement.

# 02

## Le type de bail pour lequel opter

La Région met à disposition sept modèles de baux-types en fonction des spécificités de la location.

- > Le bail de résidence principale et le bail de droit commun. On optera pour un bail de résidence principale si le locataire réside dans l'habitation et souhaite s'y domicilier. Des règles spécifiques s'appliquent en matière de durée et de résiliation du bail.
- > De plus, deux contrats spécifiques existent: le **bail de colocation** et le **bail étudiant**. Chacun de ces contrats existe en deux versions: bail de résidence principale ou bail de droit commun.

- > Existe également le bail glissant: un bail de résidence principale conclu entre un bailleur et une personne morale qui à son tour va conclure un contrat de sous-location avec une personne qui fait l'objet d'un accompagnement social.

Les modèles de baux sont disponibles sur le site internet de Bruxelles Logement: [be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/contrat-de-bail-modeles-et-annexe](https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/contrat-de-bail-modeles-et-annexe)

### Bail de colocation

Il concerne la **location d'une habitation par plusieurs locataires moyennant un seul contrat**.

Il peut être «de résidence principale» si au moins un des colocataires établit sa résidence principale dans le logement ou «de droit commun».

Un bail de colocation est conclu entre le bailleur et les colocataires, qui sont solidaires entre eux vis-à-vis du bailleur. Le départ d'un colocataire implique la rédaction d'un avenant au contrat de bail initial.

**Un pacte de colocation** est établi entre les colocataires afin de déterminer les règles de vie communes. Le document est établi librement entre eux et contient obligatoirement les informations relatives à:

- > La clé de répartition du loyer entre les colocataires.
- > La ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distincts.
- > La prise en charge des frais d'entretien et de réparation.
- > La division des charges ayant trait à la vie en communauté, par exemple le ménage, la sortie des poubelles, le relevé du courrier, les horaires,...
- > L'inventaire des meubles et leur propriété.
- > Les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances.
- > Les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire.



Les colocataires peuvent également régler des aspects supplémentaires de la vie en communauté dans le pacte de colocation.

## Bail étudiant

- > Il est conclu pour une durée de 12 mois, par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de ses études, avec preuve à l'appui.
- > Il peut être «de résidence principale» ou «de droit commun».
- > Il existe un label de qualité «logement étudiant» : ce label certifie que le bien répond à toutes les normes de qualité définies par le Gouvernement. Il est expliqué en détail sur [be.brussels/fr/logement/location/conformite-logement/label-logement-etudiant](https://be.brussels/fr/logement/location/conformite-logement/label-logement-etudiant)

# 03

## La durée

La durée de principe d'un bail de résidence principale est de 9 ans, mais il est possible aussi d'opter pour :

- > Le bail de courte durée : 3 ans ou moins
- > Le bail de longue durée : plus de 9 ans
- > Le bail à vie

Le bail étudiant, qu'il soit de droit commun ou de résidence principale, est toujours de 12 mois.

Le choix de la durée a des conséquences sur les délais de préavis et d'indemnités : voir rubrique «La fin d'un bail» incluse dans cette brochure.

# 04

## La détermination et la révision du loyer

Dans le marché locatif privé, le bailleur déter-

mine librement le montant du loyer.

Toutefois, une estimation des prix des loyers en vigueur à Bruxelles, selon le quartier et les caractéristiques des logements, est accessible sur le site internet : [loyers.brussels](https://loyers.brussels)

Pour les baux de résidence principale de 9 ans ou plus, les parties peuvent s'accorder sur une révision triennale du loyer uniquement :

- > entre le neuvième et sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat,
- > et si le bail est enregistré (en cas d'augmentation du loyer).

Cette révision peut être demandée dans les cas suivants :

- > si la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure à minimum 20% du loyer payé au moment de la demande.
- > si la valeur locative normale du bien loué est supérieure de 10% par rapport au loyer payé en raison de nouveaux travaux, hors ceux de mise en conformité de l'habitation.

À partir de la demande de révision, deux solutions sont possibles :

- > soit les parties se mettent d'accord sur le principe de la révision et sur son montant ;
- > soit les parties ne se mettent pas d'accord et, dans ce cas, le demandeur peut saisir le juge de paix, mais uniquement entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

En cas de bail de courte durée, le loyer est fixe, même en cas de prorogation (sauf si la durée totale du bail dépasse les 3 ans de sorte que les règles du bail de longue durée s'appliquent ainsi que la faculté de révision triennale).

Pour les baux de longue durée (3 ans ou plus), une augmentation du loyer peut également résulter de travaux préalablement concertés entre les parties pour améliorer la performance énergétique du bien ou pour l'adapter à une situation de handicap ou à une perte d'autonomie du locataire. À défaut d'accord entre les parties, le juge de paix peut être saisi à tout moment. À noter que la Commission

Paritaire Locative peut également être saisie pour rendre un avis sur la justesse du nouveau montant du loyer.

Pour plus d'informations sur la Commission Paritaire Locative, consultez le site internet de Bruxelles Logement : [be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/commission-paritaire-locative](https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/commission-paritaire-locative)

## 05

### Les charges

Avant la signature du bail, le bailleur donne une énumération et estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront payées par le locataire. Il mentionne également si ce montant est réclamé sur la base des frais réels ou sur la base d'un forfait.

Les charges forfaitaires sont présumées couvrir le montant des charges. En cas de désaccord, chacune des parties peut à tout moment demander au Juge de Paix une révision ou une reconversion en frais réels.

## 06

### La garantie locative

Le bailleur peut demander une garantie au locataire. Celle-ci permettra au bailleur de ne pas se retrouver les mains vides si le locataire ne respecte pas ses obligations.

Pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 01/11/2024, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Le preneur choisit une des cinq formes suivantes:

1. **Le compte individualisé ouvert au nom du locataire.** Les intérêts produits se-

ront capitalisés au profit du locataire et le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire.

2. **Une garantie bancaire** résultant d'un contrat type entre un CPAS et une institution financière agréée.
3. **Une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée** qui permet au locataire de constituer progressivement la garantie par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans.
4. **Une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée**, au nom du locataire.
5. **Une caution personnelle.**

Pour les baux en cours au 01/11/2024, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative préalablement choisie.

Rassembler le montant de la garantie locative pose problème à de nombreux locataires. Pour y remédier, la Région propose des solutions visant à offrir une aide rapide, concrète et accessible aux personnes à faibles revenus, et ce, de façon anonyme afin de lutter contre la discrimination.

Le Fonds du Logement analyse le dossier et, en fonction de la situation financière du locataire, il accorde soit un crédit à la consommation soit une aide via le fonds BRU-GAL.

1. **Le crédit à la consommation**

Un crédit à taux 0 % avec une durée maximum de remboursement de 24 mois.

2. **Le fonds BRU-GAL**

Pour devenir adhérent, il faut payer une contribution mensuelle entre 12 € et 37 € en fonction des revenus.

Vous trouverez plus d'informations à ce sujet sur le site web du Fonds du logement : [www.fondsdulogement.be](https://www.fondsdulogement.be)

# 07

## L'annexe obligatoire au bail

Le Gouvernement a établi une annexe explicative à joindre aux contrats de bail qui contient de l'information destinée à informer le preneur et le bailleur sur un certain nombre d'aspects importants du Code du Logement.

Elle est téléchargeable sur: [be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/contrat-de-bail-modeles-et-annexe](https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/contrat-de-bail-modeles-et-annexe)

# 08

## Des baux particuliers

### Le Bail de rénovation

- › Un bail de rénovation est un bail où le locataire s'engage à réaliser à ses frais des travaux déterminés dans le bien loué.
- › Le bail doit préciser la description précise, la date de démarrage et le délai d'exécution des travaux, ainsi que l'avantage que le bailleur concède au locataire en contrepartie des travaux.
- › Le bail de rénovation peut s'appliquer à tous les baux d'habitation à condition qu'ils soient conclus pour une durée d'au moins 3 ans.
- › Le bail de rénovation doit être porté à la connaissance de la DIRL par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et le délai prévu pour l'exécution des travaux par le locataire.
- › Voyez pour plus de détails l'article 222 du Code bruxellois du Logement.

### La Sous-location

- › Le locataire peut sous-louer le logement avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.
- › Le projet de contrat de sous-location du locataire principal est envoyé par courrier recommandé au bailleur et contient toutes les coordonnées du sous-locataire.
- › Si le locataire principal affecte le bien à sa résidence principale, il ne peut pas sous-louer l'habitation complète, mais seulement une partie de celle-ci. Le sous-locataire peut décider d'établir ou non dans cette partie sa résidence principale.
- › La durée de la sous-location ne peut dépasser celle du bail principal.
- › Lorsque le bailleur met un terme au bail principal, il appartient au locataire principal d'en informer le sous-locataire, dans un délai de 15 jours suivant la notification de préavis.
- › Si le locataire principal résilie le bail, il doit accorder un délai de préavis de 3 mois et payer une indemnité équivalente à 3 mois de loyer au sous-locataire.

Toutes les informations sur l'ensemble de la rubrique « Le contrat » sont détaillées sur le site internet de Bruxelles Logement: [be.brussels/fr/logement/location](https://be.brussels/fr/logement/location)

**Juste  
après le  
contrat...**

# 01

## L'état des lieux d'entrée

Un état des lieux est un document obligatoire décrivant l'état du bien. Il est à faire avant l'occupation du locataire ou durant le premier mois du bail.

L'état des lieux est établi de préférence par un expert (les honoraires sont partagés entre les parties) ou conjointement par le locataire et le bailleur. Un modèle de document est mis à disposition par le Gouvernement sur le site internet de Bruxelles Logement: [be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/etat-des-lieux](https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/etat-des-lieux)

En cours de bail, si des modifications sont apportées au bien loué, toute partie peut exiger un nouvel état des lieux.

# 02

## Enregistrer le bail

L'enregistrement du bail est obligatoire. Cette démarche gratuite est à effectuer par le bailleur dans les 2 mois de la signature du bail.

L'enregistrement de l'état des lieux peut se faire au même moment ou a posteriori.

Le locataire peut, s'il le juge souhaitable, faire enregistrer son bail, mais n'en a pas l'obligation.

L'enregistrement peut se faire:

- ▶ En ligne: [finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent](https://finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent)
- ▶ Par la poste (demandez le formulaire par téléphone au 02 572 57 57 ou [via le formulaire web](#)).

Si le bail n'a pas été enregistré, le locataire peut résilier le bail sans devoir respecter le délai de préavis et sans indemnité. Le

locataire doit toutefois adresser au préalable une mise en demeure d'enregistrer le bail au bailleur, qui est restée sans suite pendant 1 mois.

Attention : À partir du 1er janvier 2025, l'enregistrement est régionalisé et doit être accompli devant le Service régional de l'enregistrement des baux. L'envoi préalable d'une mise en demeure au bailleur ne sera plus exigé.

L'enregistrement du contrat s'effectue par le dépôt sur une plateforme électronique d'un exemplaire du contrat de bail signé par les parties, de ses annexes et de l'état des lieux d'entrée. Cette formalité peut également être effectuée par l'envoi postal du dossier complet au Service régional de l'enregistrement des baux ou en le présentant au guichet de ce service.

# 03

## L'assurance

Pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 01/11/2024, le locataire doit souscrire une assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux.

Il est en effet présumé responsable des dommages causés au logement loué, sauf s'il prouve qu'il n'en est pas responsable.

En cas d'incendie ou de dégâts des eaux et si sa responsabilité est engagée, celle-ci est couverte par une assurance qu'il doit contracter préalablement à son entrée dans les lieux, sauf si les parties en conviennent autrement. Il doit apporter annuellement la preuve du paiement des primes.

Si le locataire n'apporte pas cette preuve, le bailleur peut demander à son assurance d'ajouter, au profit du locataire, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance «habitation».

Dans ce cas, le bailleur peut en répercuter le coût sur le locataire. La franchise peut être laissée à charge du locataire si sa responsa-

bilité est engagée.

Pour les baux conclus avant le 01/11/2024, aucune loi n'imposait au locataire de souscrire une telle assurance (mais elle pouvait être prévue contractuellement).

Les parties restent également libres de souscrire d'autres assurances complémentaires.

À titre d'exemple, le locataire peut souscrire une assurance contenu (afin d'assurer également le mobilier présent dans le logement).

**Pour le bailleur, l'assurance incendie couvre :**

**Les dégâts dont le locataire n'est pas responsable**

Ceci peut concerner les catastrophes naturelles (exemple: tempêtes) ou la responsabilité du bailleur (exemple : une fuite dans une canalisation).

La couverture de l'assurance prend en charge les dégâts de l'ensemble du bâtiment et couvre la responsabilité de l'immeuble dans un dommage à des tiers.

**À combien s'élève la valeur assurée ?**

L'assurance incendie du locataire couvre la valeur réelle de l'habitation. Le bailleur fait assurer son habitation en valeur à neuf.

Si le locataire est responsable, seule la valeur réelle sera dédommée et l'assurance incendie du bailleur couvrira en principe le reste.

**Comment choisir son assurance incendie ?**

Pratiquement toutes les compagnies d'assurances proposent des assurances incendie. Pour choisir son assurance, il ne suffit pas de comparer les prix. Il est essentiel de comparer le montant des primes, le type de couverture ou le montant de la franchise.

# En cours de bail

# 01

## Les réparations et les entretiens

### Qui s'en charge ?

Le locataire est tenu d'effectuer les travaux d'entretien et les réparations à l'exception de ceux qui sont occasionnés par la vétusté ou la force majeure.

Le locataire paie par exemple le détartrage et l'entretien annuel des chauffe-bains et boilers, le ramonage des cheminées, l'entretien et le remplissage des appareils de détartrage et adoucisseurs d'eau, le contrôle et l'entretien périodique des systèmes de chauffage...

Le bailleur effectue toutes les autres réparations, par exemple le remplacement d'une chaudière défectueuse, la réparation du toit...

Pour des informations exhaustives sur tout type de frais à se répartir, consultez l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visée à l'article 223 du Code du Logement

Ce document est consultable sur le site internet de Bruxelles Logement : [be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/repartition-des-reparations-entre-le-locataire-et-le-bailleur](http://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/repartition-des-reparations-entre-le-locataire-et-le-bailleur)

### À quel moment ?

Pour les réparations urgentes ne pouvant attendre l'expiration du bail, le locataire devra les subir, même s'ils occasionnent des désagréments.

- > Si les travaux durent plus de 40 jours, le loyer sera revu à la baisse.
- > Si les travaux rendent le bien inhabitable, le locataire pourra demander au juge de résilier le bail.

Pour l'amélioration de la performance énergétique ou en faveur d'un locataire handicapé

ou qui perd son autonomie, les parties doivent décider au plus tard 1 mois avant l'exécution des travaux si ceux-ci occasionneront une augmentation du loyer.

# 02

## L'indexation du loyer

Une indexation est l'adaptation périodique du loyer à l'évolution du coût de la vie. Si le bail la prévoit, le loyer peut être indexé chaque année, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

**Attention:** L'indexation du loyer ne peut avoir lieu que si le bail écrit a été enregistré et si un certificat PEB a été remis au locataire.

- > L'indexation n'est pas automatique: une demande écrite doit être faite en ce sens.
- > En cas d'oubli, l'indexation n'a d'effet rétroactif que pour les 3 mois précédant le mois de la demande.
- > L'indexation ne peut être supérieure au résultat de la formule suivante:

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

- > **Loyer de base** = loyer fixé au moment de la conclusion du bail.
- > **Indice de base** = indice des prix « santé » du mois précédant le mois de la conclusion du bail.
- > **Nouvel indice** = indice du mois qui précède la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat.

Pour calculer le loyer indexé: les indices de prix à la consommation et un calculateur des loyers sont disponibles sur le site Statbel: [statbel.fgov.be](http://statbel.fgov.be)

Bruxelles Logement met à disposition sur son site un outil pour faciliter le calcul de l'indexation du loyer: [be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/indexation-des-loyers](http://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/indexation-des-loyers)



# La fin du bail

# 01

## Comment et quand mettre fin à un bail ?

Lorsque le congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis débute le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné. Dans les autres cas (à la fin d'un triennat, à la fin du bail ...), le délai de préavis débute le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé. **Attention:** si le préavis du locataire a été notifié avant le 01/11/2024, il prendra cours lors de sa réception.

En cas de problèmes ou de non-respect d'un bail, seul un juge est compétent pour prononcer la résiliation d'un contrat.

Le tableau suivant s'applique au bail de résidence principale :

Durée	Résiliation anticipée par le bailleur	Résiliation anticipée par le locataire
<b>Courte durée (max. 3 ans)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>› Bail &lt; 6 mois: pas de possibilité de résiliation.</li><li>› Bail &gt; 6 mois: raison du préavis: occupation personnelle (après 1 an, préavis de 3 mois et indemnité d'1 mois).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>› Bail &lt; 6 mois: pas de possibilité de résiliation.</li><li>› Bail &gt; 6 mois: à tout moment, préavis de 3 mois et indemnité d'1 mois.</li></ul>
<b>9 ans</b> Prend fin après 9 ans en cas de résiliation par l'une des parties au moins 6 mois avant l'échéance. Si pas de résiliation, renouvellement pour 3 ans.	<ul style="list-style-type: none"><li>› Toujours un préavis de 6 mois.</li><li>› Occupation personnelle (à tout moment).</li><li>› Travaux (uniquement après la 1<sup>e</sup> ou 2<sup>e</sup> période de 3 ans).</li><li>› Sans raison (indemnité: 9 ou 6 mois de loyer respectivement à l'expiration de la 1<sup>e</sup> ou 2<sup>e</sup> période de 3 ans).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>› Préavis de 3 mois.</li><li>› À tout moment.</li><li>› Sans raison (indemnité de 3, 2 ou 1 mois respectivement en cas de départ pendant la 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> année).</li></ul>
<b>Longue durée (&gt; 9 ans)</b> Prend fin si l'une des deux parties résilie le contrat au moins 6 mois avant l'expiration. Si pas de résiliation, renouvellement pour 3 ans.	<ul style="list-style-type: none"><li>› Toujours un préavis de 6 mois.</li><li>› Occupation personnelle (à tout moment).</li><li>› Travaux (uniquement après la 1<sup>e</sup> ou 2<sup>e</sup> période de 3 ans).</li><li>› Sans raison (après la 3<sup>e</sup> période de 3 ans ou période de 3 ans ultérieure, indemnité de 3 mois).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>› Préavis de 3 mois.</li><li>› À tout moment.</li><li>› Indemnité de 3, 2 ou 1 mois respectivement en cas de départ pendant la 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> année.</li></ul>
<b>Pour la vie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>› Sauf autre accord, pas de possibilité de résiliation.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>› À tout moment.</li><li>› Préavis de 3 mois et indemnité (3, 2 ou 1 mois en cas de départ durant la 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> période de 3 ans).</li></ul>
<b>Le bail étudiant (12 mois)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>› À l'expiration du contrat (préavis notifié au moins 3 mois à l'avance).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>› À tout moment (préavis de 2 mois sans indemnité).</li><li>› À l'expiration (sans délai de préavis).</li><li>› Au début d'une nouvelle année scolaire: résiliation possible jusqu'à 1 mois avant occupation des lieux et indemnité d'1 mois de loyer.</li></ul>

## Cession

L'action par laquelle une des parties cède ses obligations issues du bail à une autre personne.

- > Un bail ne peut être cédé sans l'accord écrit et préalable du bailleur.
- > Le cédant doit communiquer au cessionnaire une copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée. Pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 01/11/2024, il doit également lui communiquer les informations précontractuelles. Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du locataire cédant, en présence du nouveau locataire. Cet état des lieux de sortie vaut état des lieux d'entrée à l'égard du locataire cessionnaire.

# 02

## L'état des lieux de sortie

L'état des lieux locatif de sortie consiste en la comparaison entre l'état du bien en fin d'occupation et celui décrit dans l'état des lieux d'entrée.

L'état des lieux de sortie peut être établi par un expert (les honoraires sont partagés entre les parties) ou conjointement par le locataire et le bailleur.

L'état des lieux de sortie est établi après que le locataire a libéré les lieux et avant la remise des clés au bailleur et de toute manière au plus tard dans le mois qui suit la libération des lieux par le locataire.

Il détermine les dégradations ou manquements imputables au locataire et chiffre la compensation financière, tenant compte que :

### **Le propriétaire / bailleur prend à sa charge :**

- > Les réparations consécutives à l'usure normale.
- > La vétusté.
- > La force majeure.
- > Les vices de construction ou les malfaçons.

### **Le locataire prend à sa charge :**

- > Les réparations locatives.
- > Le menu entretien.

### **En considérant :**

- > Les clauses et conditions du bail.
- > Les travaux éventuellement réalisés en cours d'occupation.
- > Les documents d'entretien des équipements.
- > Les courriers échangés...

### Références

Voir rubrique «En cours de bail / les réparations et les entretiens» incluse dans cette brochure.

Les principes relatifs aux obligations et aux droits respectifs des propriétaires et des locataires se trouvent notamment dans les articles 1719, 1720, 1728, 1732, 1754 à 1756 de l'ancien Code Civil.

# Résoudre les conflits

# 01

## Les modes alternatifs de résolution des conflits

Les litiges locatifs sont en principe de la compétence exclusive du juge de paix du lieu où est situé le logement. (cf. POINT 2).

Il existe toutefois d'autres alternatives pour régler un litige entre le locataire et le bailleur, telles que la médiation, la conciliation et l'arbitrage.

### La médiation<sup>1</sup>

La médiation est un processus d'aide à la décision, visant la responsabilisation et l'autonomie des personnes. Elle permet de trouver des solutions négociées de manière contributive par toutes les parties.

L'accord de médiation fait l'objet d'un écrit daté et signé par les parties et par le médiateur. Une fois l'accord intervenu, les parties doivent introduire une requête devant le juge compétent afin de faire homologuer l'accord.

- > [www.mediation-justice.be](http://www.mediation-justice.be)
- > [www.avocats.be](http://www.avocats.be)

### La conciliation<sup>2</sup>

La conciliation implique l'intervention d'un «conciliateur» qui va aider les parties à trouver un terrain d'entente. Le conciliateur a un rôle actif: il prend connaissance des points de vue des parties et donne son avis. Les parties attendent de lui qu'il propose d'initiative des solutions.

Cette procédure n'a pas de frais de justice et ne nécessite pas le concours d'un avocat.

Deux solutions sont alors possibles:

- > La conciliation est réussie. Un procès-verbal acte l'accord des parties et a la même valeur qu'un jugement.
- > Il n'y a pas eu d'accord et on doit faire appel à une autre procédure.

### L'arbitrage<sup>3</sup>

Cette procédure est en réalité comparable à une procédure judiciaire, car le ou les arbitre(s) dispose(nt) en principe des mêmes pouvoirs qu'un juge. Cette voie est rapide et efficace.

Cependant, elle est aussi coûteuse, car les arbitres sont rémunérés et la décision ne pourra pas faire l'objet d'un appel.

# 02

## La procédure judiciaire

Les parties peuvent comparaître volontairement devant le juge de paix et demander que celui-ci acte cette comparution.

L'avantage de cette procédure est qu'elle réduit les frais de justice et permet aux parties de définir clairement leur position dès le début.

La comparution des parties se fait de manière volontaire ou si tel n'est pas le cas, par assignation.

1 CBL, ART. 233, §1ER

2 CODE JUDICIAIRE, ART. 731 À 734

3 CBL, ART. 233, §2

# 03

## L'aide juridique et l'assistance judiciaire

### L'aide juridique de première ligne

Cette aide vise des renseignements pratiques, de l'information juridique, un premier avis juridique ou un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée.

L'aide juridique de première ligne est accessible à tous.

Elle est organisée dans chaque arrondissement judiciaire par les commissions d'aide juridique.

### L'aide juridique de deuxième ligne (pro deo)<sup>4</sup>

Cette aide juridique vise un avis juridique circonstancié ou l'assistance juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès.

Seules les personnes dont les ressources sont insuffisantes entrent en ligne de compte pour l'aide juridique de deuxième ligne. En fonction du degré d'insolvabilité, l'aide est partiellement ou complètement gratuite.

Le demandeur adresse sa demande pour bénéficier d'une aide juridique de deuxième ligne au bureau d'aide juridique de l'Ordre des Avocats.

Pour de plus amples renseignements relatifs à l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des Avocats.

### L'assistance judiciaire<sup>5</sup>

Alors que l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'aide dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les frais de justice.

Le requérant qui prouve qu'il ne dispose pas de revenus suffisants peut, en fonction de son degré d'insolvabilité, être dispensé en tout ou en partie du paiement des frais de justice et des frais engendrés par l'intervention d'officiers publics et ministériels, tels que, par exemple, les frais d'intervention d'un huissier de justice.

Pour les litiges qui relèvent de la compétence du juge de paix, tels que les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est adressée au juge de paix qui sera saisi ou qui est déjà saisi de l'affaire.

<sup>4</sup> CODE JUDICIAIRE, ART. 664 À 699

<sup>5</sup> CODE JUDICIAIRE, ART. 508/1 À 508/23 INCLUS

# Contact

## Centre d'Information sur le Logement (CIL)

Contactez le Centre d'Information du Logement  
au numéro gratuit : 0800 40 400  
(tapez 4 dans le menu)  
Permanences téléphoniques  
les lundi, mercredi et vendredi (de 9h à 12h)

Iris Tower  
Place Saint-Lazare 2  
1035 Bruxelles

[cil-wic@sprb.brussels](mailto:cil-wic@sprb.brussels)  
[www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)





© **Bruxelles Logement**

Tous droits réservés

De nombreuses autres informations sur  
Bruxelles Logement à l'adresse :

**[www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)**

Editeur responsable :

David Van Vooren,

Place Saint-Lazare 2 - 1035 Bruxelles

Vivre son bail d'habitation

Mémo des étapes importantes

Novembre 2024



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Place Saint-Lazare 2 • 1035 Bruxelles  
T +32 (0)800 40 400

[logement@sprb.brussels](mailto:logement@sprb.brussels)  
[www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)

Novembre 2024