

BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

CBL, ART. 234 ET 236

Deux conditions cumulatives doivent être remplies pour qu'un bail de logement entre dans les dispositions du Code relatives au bail de résidence principales :

1-Le bail doit porter sur un logement ou le preneur fixe sa résidence principale. Il s'agit d'une question de fait et non de droit.

2-Le bailleur doit marquer son accord sur l'affectation du bien loué à la résidence principale. Cet accord peut être exprès ou implicite : soit le bail précise expressément que l'immeuble est destiné à servir de résidence principale au preneur, soit le bail est verbal ou écrit et ne précise rien et le preneur peut prouver par tout moyen que le bailleur avait connaissance du fait que le preneur comptait occuper l'immeuble à ce titre et que le bailleur ne s'y est pas opposé (accord implicite).

Le bailleur peut s'opposer, lors de la conclusion du bail, de l'affectation à la résidence principale. Le bail doit alors contenir **deux mentions précises** :

1-une clause appuyée par une justification expresse et sérieuse qui explique les raisons pour lesquelles l'immeuble ne peut servir de résidence principale.

2-la clause doit être accompagnée de l'indication de l'adresse où le preneur aura sa résidence principale pendant la durée du bail (ce qui prouve qu'il a sa résidence principale ailleurs)

Pour plus d'informations,

Contactez-nous!

Nos permanences:

Social et juridique

Mercredi de 14h à 16h

Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h

Jeudi de 10h à 12h

Allocation de Relogement

(Déménagement, Loyer)

Mercredi de 14h à 16h

L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une association agréée et subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l'« Insertion par le logement »

Fiche réalisée en juin 2008

Mise à jour 2018

UNION DES LOCATAIRES
DE SAINT-GILLES *asbl*

HURDERSUNIE SINT-GILLIS *vzw*

Loi sur les baux à loyer



Rue Berckmans 131

1060 Bruxelles

Tél/Fax: 02 538 70 34

ulsaintgilles@yahoo.fr

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

QUI PEUT CONCLURE UN BAIL ?

CODE CIVIL, ART.1123 ET 1124

Toute personne majeure, c'est-à-dire âgée de 18 ans accomplis et tout mineur émancipé.

Les personnes qui font l'objet d'une mesure de protection judiciaire (médiation de dettes, administration de biens et de personnes, tutelles...) ne peuvent conclure elles-mêmes, c'est leur représentant légal qui doit le faire.

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.**

BAIL ECRIT OU BAIL VERBAL ?

CBL, ART.218, §1^{er} A §4

Les baux d'habitation se font par écrit, signés par les parties. Mais, si l'accord entre le bailleur et le locataire n'est pas constaté par écrit, il s'agit d'un bail verbal.

Tant le preneur que le bailleur peuvent exiger l'établissement d'un bail écrit par une mise en demeure signifiée par lettre recommandée ou par exploit de huissier. A défaut d'exécution dans les

8 jours, la partie en défaut pourra éventuellement être contrainte devant le juge de dresser, compléter ou signer un contrat écrit et, si nécessaire, il peut être demandé que le jugement ait valeur de bail écrit.

COMMENT PROUVER UN BAIL VERBAL ?

-une **preuve** écrite (**versement** d'un acompte, une **lettre** ayant trait au bail, etc.)
-occuper les lieux de façon non équivoque.

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.

LE CONTRAT ECRIT DOIT STIPULER :

- l'identité des parties,
- la date de début du contrat,
- la désignation de tous les locaux et parties d'immeubles loués,
- le montant du loyer (hors charges).
- La liste et le montant des charges privatives et/ou communes ainsi que leur base de calcul, à savoir des frais réels (avec une éventuelle provision) ou des frais forfaitaires (présupposé couvrir le montant des charges). Le nombre de quotités dans la propriété s'il y en a une.
- L'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité.
- Le contrat doit mentionner la **signature** de chacune des parties, prouvant ainsi leur **accord**,

- Le contrat doit **mentionner que le bien loué sert de résidence principale si les parties l'ont convenu.**
- **Le contrat doit être enregistré¹ cette formalité est à charge du bailleur, mais le preneur peut aussi le faire.**
- **Le contrat doit être accompagné d'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 lieux²**

QUELLE EST LA DUREE DU BAIL ?

-**Durée déterminée** : bail dont le terme est fixé dans le contrat
-**Durée indéterminée** : bail dont les parties peuvent mettre fin en respectant un préavis raisonnable.

Les parties fixent librement leur choix sur cette durée sauf pour :

-les baux de résidence principale
-les baux étudiant
-les baux glissant

Dans ces 3 cas, le Code Bruxellois du Logement fixe impérativement la durée du contrat.

¹ Voir Fiche Info n°9 « Enregistrement du bail »

² Voir Fiche Info n°6 « Etat des Lieux »