

**Région de Bruxelles-Capitale**  
**Annexe obligatoire – Baux d’habitation**  
**Article 218, § 5, du Code bruxellois du Logement**

Cette annexe aborde les principales règles auxquelles les parties, le(s) bailleur(s) et le(s) locataire(s) s’engagent lorsqu’elles signent un contrat de bail. Elle doit obligatoirement être jointe à tout contrat de bail d’habitation.

## 1. Qu’est-ce qu’un contrat de bail d’habitation

Un contrat de bail est un document qui formalise un accord par lequel une partie (le bailleur) met à disposition de l’autre partie (le locataire), un logement conforme et décent contre paiement (un loyer).

Ce contrat reprend toute une série d’informations comme par exemple, les coordonnées des parties, la durée du contrat et le moment auquel il débute, l’état du logement et son adresse précise, les modalités de paiement du loyer et des charges...

Pour se garantir la validité d’un contrat de bail et de son contenu, il est vivement conseillé d’utiliser les [modèles disponibles].

Ci-dessous, sont reprises différentes explications ou règles utiles ; certaines sont obligatoires.

## 2. Qu’est-ce qu’une règle impérative ? Qu’est-ce qu’une règle supplétive ?

Une **règle impérative** est une règle obligatoire dans le contrat ; les parties ne peuvent donc pas y insérer une clause contraire à cette règle.

Les dispositions relatives aux baux d’habitation sont en principe impératives, à moins qu’elles ne prévoient explicitement le contraire.

A l’inverse, une **règle supplétive** est une règle qui n’est pas obligatoire et sur laquelle les parties peuvent s’accorder.

Pour plus de précisions, consulter :

- le Code bruxellois du Logement - [article 216](#) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point I.3.



En pratique :

Les règles relatives aux baux d’habitation inscrites dans le Code du logement sont en général impératives.

Les parties doivent donc les respecter, sauf si ces règles prévoient expressément qu’il est possible d’y déroger.

Si un choix est laissé aux parties ou si le texte du Code du logement permet expressément une clause contraire, cela signifie que la disposition est supplétive et que le contrat peut donc s'en écarter.

Exemple de disposition impérative : l'article 223 du Code du logement prévoit que le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien. Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur. Cela signifie que, même si le contrat prévoit que le preneur se charge des grosses réparations, il peut exiger du bailleur que celui-ci effectue ces réparations.

Exemple de disposition supplétive : dans un bail de résidence principale, la révision du loyer est possible en fin de triennat (article 240 du Code du logement). Dans un bail à vie, les parties peuvent écarter cette possibilité.

Autre exemple de disposition supplétive : le contrat de bail peut prévoir que le loyer ne sera pas indexé (article 224/2 du Code du logement)

### 3. Quelle forme doit prendre le bail ?

Un contrat de bail doit être établi dans un document écrit qui doit obligatoirement reprendre les informations qui suivent :

1. l'identité complète des parties (et leurs coordonnées) ;
2. la date à laquelle le bail débute ;
3. le relevé de tous les locaux et parties d'immeuble sur lesquels porte le bail ;
4. le montant du loyer (sans les charges) ;
5. sur base de la [grille indicative des loyers] : le loyer de référence du logement concerné ou l'intervalle de loyers qui s'y rapporte ;
6. le relevé et le montant estimé des charges privatives et/ou communes que le locataire devra payer ainsi que :
  - leur nature : établies sur base de frais réels (avec un éventuel paiement périodique de provisions) ou sur base d'un forfait (présumé égal au montant des charges) ;
  - le mode de calcul de chacune des charges réclamées au locataire ;
  - le nombre de quotité dans les copropriétés.

Ne seront dues que les charges clairement prévues par le contrat de bail (sauf charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles).

7. le numéro de compte sur lequel le loyer et les charges doivent être versés ;
8. pour l'eau, le gaz et l'électricité : les numéros de compteurs et leurs codes EAN (ou tout autre code d'identification).

Ce contrat doit être signé par toutes les parties et être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties. Par exemple : dans une colocation, il faut un exemplaire pour chacun des colocataires et pour le(s) bailleur(s).

Si au départ, un bail devait avoir été conclu oralement, chacune des parties peut exiger que le contrat fasse l'objet d'un écrit. Si cette demande n'aboutit pas, la partie concernée peut s'adresser au juge de paix pour l'obtenir.

Pour plus de précisions, consulter :

- le Code bruxellois du Logement - [article 218](#) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point I.4.



En pratique :

En plus des informations obligatoires listées ci-dessus, qui doivent être reprises dans un contrat de bail, cet écrit comportera de nombreuses autres règles selon le type de contrat de bail et qui se rapportent notamment à sa durée, les possibilités d'y mettre fin, la constitution d'une garantie, les modalités pour indexer le loyer... Il est donc conseillé d'utiliser les [modèles disponibles].

#### 4. Qu'est-ce que la formalité de l'enregistrement ? quels en sont ses avantages ?

L'enregistrement est une formalité que le bailleur doit accomplir en enregistrant son bail auprès des [services compétents](#). Cet enregistrement est gratuit mais doit être effectué dans les 2 mois de la conclusion du bail.

L'enregistrement vise à protéger les parties en donnant au contrat de bail une date certaine.

Si un bail n'est pas enregistré dans les délais, le bailleur risque une amende sur le plan fiscal et il est désavantagé :

- il se voit privé des délais de congé et des indemnités dues en cas de résiliation (anticipée) par le locataire dans le cadre d'un bail de résidence principale ou d'un bail de logement étudiant ;
- il ne pourra pas indexer le loyer.

Ces sanctions s'appliquent si le locataire a adressé un courrier recommandé au bailleur pour le mettre en demeure de procéder à l'enregistrement et que le bailleur n'y a pas donné suite dans le mois.

Pour plus de précisions, consulter :

- le Code bruxellois du Logement - [articles 227 et 224/2, § 1](#) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point I.5 ;
- les questions fréquemment posées sur le site du SPF Finances : <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement-bail>



En pratique :

Vous pouvez faire enregistrer votre contrat de bail de deux manières :

- En ligne via <https://myminfin.be> (MyRent)
- Par la poste (demandez le formulaire par téléphone au 02 572 57 57 ou via le formulaire web <https://eservices.minfin.fgov.be/webForm/public/fin/fin.jsf>)

⚠ à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, l'enregistrement est régionalisé et les nouvelles modalités sont les suivantes.

L'enregistrement est une formalité que le bailleur doit accomplir auprès du [Service régional de l'enregistrement des baux]. Il s'effectue par le dépôt sur une plateforme électronique d'un exemplaire du contrat de bail signé par les parties, de ses annexes ainsi que de l'état des lieux d'entrée.

A l'occasion de ce dépôt, des données supplémentaires seront demandées. Elles portent notamment sur les coordonnées des parties (ex. adresse mail), l'identification et la description du logement loué (ex. parcelle cadastrale, superficie habitable, PEB...) et sur quelques données essentielles du contrat de bail (type de contrat de bail, date...).

Cette formalité peut également être effectuée par l'envoi postal du dossier complet incluant le [formulaire d'enregistrement] au [Service régional de l'enregistrement des baux] ou en le présentant au guichet de ce service.

Cet enregistrement est gratuit mais doit être effectué dans les deux mois de la signature du bail.

Si un bail n'est pas enregistré dans les délais et aussi longtemps qu'il ne l'est pas, le bailleur est désavantagé :

- il se voit privé des délais de congé et des indemnités dues en cas de résiliation (anticipée) par le locataire dans le cadre d'un bail de résidence principale ou d'un bail de logement étudiant ;
- il ne pourra ni indexer le loyer ni procéder à une révision du loyer à la hausse.

Les mêmes règles s'appliquent aux contrats de sous-location et de cession de bail, qui doivent également être enregistrés.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code bruxellois du Logement - [articles 228/1 et suivants et 224/2, § 1<sup>er</sup>](#) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail> ;



En pratique :

Vous pouvez faire enregistrer votre contrat de bail de deux manières :

- En ligne via [xxxxxxxxxxxxx]
- Par la poste ou au guichet de [Bruxelles Logement]

## 5. Comment les parties assurent-elles le bien ?

Le locataire est responsable de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'il ne prouve que ceux-ci se sont produits sans sa faute.

La responsabilité du locataire est couverte par une assurance.

Sauf si les parties en conviennent autrement, le locataire doit contracter une assurance contre l'incendie et le dégât des eaux préalablement à son entrée dans le logement.

Le locataire doit apporter la preuve du paiement des primes chaque année.

Si le locataire n'apporte pas la preuve du paiement des primes dans le mois de son entrée dans le logement ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur 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 au locataire. La franchise peut être laissée à charge du locataire si sa responsabilité est engagée.

Les parties restent également libres de souscrire à d'autres assurances complémentaires. À titre d'exemple, le preneur peut souscrire une assurance contenu (afin d'assurer également le mobilier présent dans le logement).

Pour plus de précisions :

le Code bruxellois du Logement – [article 220/1](#) .

## **6. Qu'est-ce que la grille indicative de référence des loyers ? Quelle est son incidence sur la détermination du le montant du loyer ?**

La grille indicative de référence des loyers renseigne les parties sur l'intervalle de loyer raisonnable pratiqué pour le bien concerné. Le loyer de référence est obtenu en fonction de différents critères tels que la localisation du bien, son état, son degré d'isolation, sa superficie habitable, le nombre de pièces... ou encore en fonction des éléments de confort dont il est équipé (deuxième salle de bain, haut degré de performance énergétique...).

Pour qu'un logement puisse être considéré comme décent, il est nécessaire qu'il soit assorti d'un loyer « raisonnable » ce qui peut s'apprécier en fonction du loyer de référence obtenu à partir de la [grille indicative des loyers]).

Ce loyer de référence doit désormais être communiqué dès qu'un bailleur propose un bien à la location et être mentionné dans tous les contrats de bail.

Le loyer de référence n'est en soi pas contraignant. Toutefois, le loyer demandé peut être considéré comme abusif s'il présente :

- un écart de plus de 20% avec le loyer de référence non justifié par des éléments de confort substantiels liés au bien ou à son environnement ;
- un écart de moins de 20% avec le loyer de référence alors que le bien présente des défauts de qualité substantiels spécifiques au bien ou à son environnement.

Pour plus de précisions, consulter :

- le Code bruxellois du Logement - [articles 224 et 225](#) ;
- [AGRBC du 19.10.17](#) instaurant une grille indicative de référence des loyers ;
- le site <https://loyers.brussels> pour des explications sur les loyers de référence.



En pratique :

Le loyer de référence est accessible via le site <https://loyers.brussels>

En répondant à quelques questions sur les caractéristiques du bien et sa localisation, un intervalle (de plus et moins 10%) sera fourni et prêt à être mentionné dans le contrat de bail, en plus du loyer réellement demandé.

## 7. Quelles sont les règles applicables en matière de charges ?

Les frais et les charges imposés au locataire doivent correspondre à des **dépenses réelles** (sauf si les parties se sont accordées dans le contrat de bail sur un forfait).

Le locataire ne devra payer que les dépenses pour les postes mentionnés explicitement et énumérés limitativement dans le contrat de bail.

Toute autre charge exceptionnelle ou nouvelle réclamée par le bailleur doit impérativement correspondre à des dépenses réelles.

Plus concrètement, en ce qui concerne les charges privatives et/ou communes, **le contrat de bail** devra :

- les énumérer et les estimer ;
- préciser si ces dépenses correspondent à des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou à un forfait (présumé couvrir le montant des charges) ;
- renseigner leur mode de calcul ;
- le cas échéant, indiquer le nombre de quotités spécifique au logement loué par rapport à la copropriété.

**⚠ Ces informations** doivent par ailleurs être communiquées par le bailleur dès qu'il propose un logement à la location ; à défaut, il s'expose à différents risques dont :

- une amende administrative dressée par le Service d'inspection régionale (entre 50 et 200 euros et indexable) ;
- la possibilité pour le locataire de demander au juge de paix, la résolution et éventuellement des dommages et intérêts ou une indemnité lorsqu'il résulte de ce défaut d'information préalable un préjudice pour le locataire et selon la gravité du manquement ;
- la limitation du montant des charges communes dues par le locataire à celui communiqué avant la conclusion du contrat de bail lorsqu'il est constaté par le juge de paix que le bailleur a volontairement omis de communiquer une information complète et exacte.

À tout moment, chacune des parties peut demander au juge de paix **la révision** des frais et charges forfaitaires (notamment en raison de l'évolution des dépenses réelles) ou leur conversion en frais et charges réels.

En ce qui concerne **les décomptes**, le bailleur doit procéder comme suit :

1. à la date anniversaire du contrat de bail, il établit un décompte distinct des charges de l'année écoulée ;
2. il le communique au locataire dans les 12 mois ;
3. il en fournit les documents justificatifs.

Si le logement est situé dans un immeuble à appartements géré par une même personne (ex. un syndic), le bailleur communique au locataire un relevé des frais et charges et lui donne accès sans frais aux documents justificatifs.

⚠ Cette possibilité de consulter les documents justifiant les frais et les charges doit être mentionnée sur chaque élément de facturation communiqué au locataire.

La clef de répartition des charges (et ses explications) doit être mentionnée dans le contrat de bail. Elle ne peut être modifiée que de l'accord des parties.

Seuls les **frais directement liés à la consommation** sont à charge du locataire ; à l'exclusion :

- des frais de rappel et/ou de recouvrement ;
- de tout surcoût qui ne lui est pas imputable.

À cet égard, en cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif réclamé par le bailleur ne peut dépasser [le tarif spécifique en cas de fuite](#) pour autant que le locataire a averti le bailleur en temps utile du problème.

En cas d'**erreur de comptage dans les charges**, une rectification peut être réclamée comme suit :

- par le bailleur : dans les 2 ans du décompte et pour maximum 5 ans en arrière ;
- par le locataire : dans les 2 ans du jour où l'erreur est décelée et signifiée au bailleur et pour l'ensemble des périodes annuelles de consommation concernées.

Pour plus de précisions, consulter :

- le Code bruxellois du Logement – [articles 217 et 224/3](#) ;
- l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau – [article 38/2, 1<sup>er</sup> tiret, 2<sup>ème</sup> phrase](#) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, points II.3. et II.14.



En pratique :

Les parties déterminent si les charges correspondent à des dépenses réelles ou à un montant forfaitaire qu'elles déterminent.

Concernant les **charges individuelles**, les parties relèvent les compteurs individuels (eau, gaz, électricité, chauffage). A défaut de compteur individuel, les parties déterminent le montant pris en charges par le preneur et précisent si cette intervention est forfaitaire ou correspond à une quote-part. Dans cette deuxième hypothèse, les parties précisent les facteurs déterminant cette quote-part.

Concernant les **charges communes**, les parties font de même.

## 8. Quelle est la durée du bail ? Quelles sont les possibilités de mettre fin au bail ?

### a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis<sup>1</sup>

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.

### b. Bail d'habitation de droit commun<sup>2</sup>

Le bail d'habitation de droit commun est conclu pour une durée librement convenue entre les parties. Il concerne par exemple une résidence secondaire ou une résidence de vacances ou saisonnière.

Il se distingue du bail de résidence principal par sa durée et les possibilités d'y mettre fin et par le fait qu'il ne porte pas sur la résidence principale du locataire. Pour la majorité des autres aspects, on applique les mêmes règles : forme et informations du contrat de bail, enregistrement, charges, travaux...

De l'accord des parties, le bail de droit commun peut également porter sur un logement occupé par des colocataires ou par un ou des étudiants.

### c. Bail de résidence principale<sup>3</sup>

#### 1° Neuf ans – durée de principe<sup>4</sup>

Un bail de **résidence principale** a en principe une durée de **9 ans**. Il peut toutefois être conclu pour une courte durée (maximum 3 ans – voir alors point suivant).

A l'approche de la fin de la période de 9 ans, le locataire et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir d'indemnité, à condition de notifier un **congé** au moins 6 mois avant l'échéance. Sinon, le bail est prorogé, à savoir se poursuit à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Dans ce cas, chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

En cours de bail, le bailleur peut mettre fin au bail dans les 3 cas suivants mais en respectant des conditions strictes. Le contrat de bail peut écarter ces possibilités ou les rendre plus strictes.

**1. Afin d'occuper personnellement** le bien : le bailleur adresse au locataire un congé par écrit (de préférence par lettre recommandée) avec un préavis de minimum 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, ainsi que son lien de parenté avec le futur occupant.

La personne qui occupera le bien peut être le bailleur, son conjoint, ses descendants et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

---

<sup>1</sup> [Article 231 du Code bruxellois du Logement.](#)

<sup>2</sup> [Chapitre II du Titre XI du Code bruxellois du Logement.](#)

<sup>3</sup> [Chapitre III du Titre XI du Code bruxellois du Logement.](#)

<sup>4</sup> [Article 237 du Code bruxellois du Logement.](#)



Si le congé vise l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Si le locataire le demande, le bailleur devra apporter dans les 2 mois de sa demande la preuve du lien de parenté, sinon le preneur peut demander la nullité du congé au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Cette occupation devra être effective pendant 2 ans et débiter au plus tard 1 an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation personnelle dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

**2. Pour procéder à des travaux importants** et à la fin de chaque triennat : le bailleur adresse au locataire un congé donné par écrit (de préférence par lettre recommandée) avec un préavis de minimum 6 mois.

Lorsqu'il dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, le bailleur peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé donné par écrit de minimum 6 mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Pour être valable, le congé doit être justifié par des travaux selon les conditions suivantes :

- ils doivent respecter la destination urbanistique du bien loué et affecter le corps du logement concerné ;

- leur coût est supérieur à 3 années de loyers (ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, leur coût global doit dépasser 2 années de loyers de l'ensemble de ces logements) ;

- être commencés dans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur ;

- le bailleur doit communiquer au preneur, dans les 2 mois de sa demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise ; sinon le preneur peut demander la nullité du congé au plus tard 2 mois avant l'expiration du délai de préavis.

**3. Sans motif** et à la fin de chaque triennat (ou en cas de bail de longue durée ou de prorogation du bail, à la fin d'un triennat subséquent), le bailleur adresse au locataire un congé donné par écrit (de préférence par lettre recommandée) avec un préavis de minimum 6 mois et lui verse une indemnité équivalente à 9 ou 6 mois de loyers selon que le congé a été notifié à la fin du premier ou du deuxième triennat. Si le bail a une durée de plus de 9 ans et que le bailleur met fin au bail à la fin du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, il verse au locataire une indemnité équivalente à 3 mois de loyers.

**À tout moment, et sans motif, le locataire** peut mettre fin au bail en adressant au bailleur un congé donné par écrit (de préférence par lettre recommandée) avec un préavis de minimum 3 mois.

Si le locataire rompt le bail au cours des 3 premières années de location, il verse au bailleur une indemnité équivalente 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.

Si le bailleur a mis fin anticipativement au bail dans l'une des trois hypothèses présentées ci-dessus, le locataire peut en contrepartie mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois seulement et sans devoir verser d'indemnité. Ce « contre-préavis » du locataire ne dispense pas le bailleur du respect des

conditions de la rupture de bail qu'il a imposée au locataire (travaux, occupation personnelle et/ou indemnités).

Enfin, si le bail n'est pas enregistré, le locataire peut mettre fin au contrat plus rapidement et sans indemnité. Toutefois, il doit au préalable avoir envoyé (de préférence par recommandé) une mise en demeure au bailleur lui demandant d'enregistrer le bail. Si dans le mois de cette mise en demeure, le bailleur n'a pas enregistré le bail, le locataire peut partir sans devoir d'indemnité.

**⚠ à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 : nouvelle disposition :**

Enfin, si le bail n'est pas enregistré, le locataire peut mettre fin au contrat sans délai et sans indemnité.

## 2° Bail de courte durée<sup>5</sup>

Un bail de résidence principale peut être conclu par écrit pour une courte durée. Il peut être prolongé une seule fois. Dans tous les cas (durée initiale ou prolongation comprise), sa durée maximale sera de 3 ans.

Un bail d'une durée inférieure à 6 mois prend fin à son échéance. Aucune formalité n'est imposée. Les parties ne peuvent y mettre fin plus tôt.

En revanche, ce bail peut être prolongé par un écrit et de ce fait soumis aux règles des baux de courte durée (3 ans maximum) ou de longue durée (9 ans en principe).

Un bail d'une durée minimale de 6 mois (et maximale de 3 ans) prend également fin à son échéance si **l'une des parties** adresse à l'autre partie (de préférence par courrier recommandé) un congé avec un préavis de minimum 3 mois.

En cours de contrat, **le locataire** peut aussi y mettre fin s'il adresse au bailleur un congé (de préférence par courrier recommandé) avec un préavis de minimum 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Après la première année de location et uniquement pour et selon les règles de l'« occupation personnelle », **le bailleur** peut mettre fin au contrat s'il adresse au locataire un congé (de préférence par courrier recommandé) avec un préavis de minimum 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Dans ce cas, le locataire peut en contrepartie mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois seulement et sans devoir verser d'indemnité. Ce « contre-préavis » du locataire ne dispense pas le bailleur du respect des conditions de la rupture de bail liées à son occupation personnelle.

Toute location qui se poursuit au-delà de l'échéance convenue sans qu'un congé ne soit formellement adressé à l'autre partie, a pour conséquence que le bail sera considéré comme ayant une durée de 9 ans et se verra appliquer les [règles du bail de 9 ans]. Les conditions du bail initial dont le loyer sont maintenues.

## 3° Bail de longue durée (plus de 9 ans)<sup>6</sup>

Un bail peut être conclu pour une durée déterminée **supérieure à 9 ans**. Il suit la plupart des [règles applicables au bail de 9 ans].

---

<sup>5</sup> [Article 238 du Code bruxellois du Logement.](#)

<sup>6</sup> [Article 239, § 1 du Code bruxellois du Logement.](#)

Il doit être transcrit et donc constaté devant notaire par un acte authentique afin d'assurer aux tiers l'opposabilité de sa durée<sup>7</sup>.

Il prend fin à l'échéance convenue par les parties. Dans ce cas, **chacune de parties** peut mettre fin au contrat en adressant à l'autre partie (de préférence par courrier recommandé) un congé avec un préavis de minimum 6 mois.

À défaut et si la location se poursuit, le bail est prolongé pour des périodes de 3 ans, aux mêmes conditions.

À la fin de chacune de ces périodes supplémentaires de 3 ans, chacune de parties peut mettre fin au contrat avec un préavis de minimum 6 mois.

En cours de contrat, le **bailleur** peut mettre fin au contrat dans les hypothèses et dans les mêmes conditions que celles du [bail de 9 ans] (occupation personnelle/travaux/sans motif, préavis de minimum 6 mois et indemnités).

Une exception s'applique toutefois : si la rupture du contrat a lieu sans motif à l'échéance du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, le bailleur devra verser au locataire une indemnité équivalente à 3 mois de loyer.

Le bailleur peut renoncer à ces possibilités de résiliation et/ou le contrat peut prévoir des conditions de résiliation plus strictes ou les exclure.

#### 4° Bail à vie<sup>8</sup>

Il est possible de conclure un bail pour la vie du locataire. Il doit être transcrit et donc constaté devant notaire par un acte authentique afin d'assurer aux tiers l'opposabilité de sa durée<sup>9</sup>.

En principe, il prend fin au décès du locataire.

Le bailleur ne peut y mettre fin que si le contrat a expressément prévu que les hypothèses et les conditions de résiliation du bail de 9 ans s'y appliquent.

Le locataire peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

#### d. Bail étudiant<sup>10</sup>

Le bail étudiant est conclu pour une durée de maximum 12 mois.

A l'approche de son échéance, le **bailleur** peut mettre fin au bail en adressant au locataire étudiant (de préférence par courrier recommandé) un congé avec un préavis de minimum 3 mois.

A l'échéance, le **locataire étudiant** peut quitter les lieux sans notifier de préavis.

En cours de contrat, le locataire étudiant peut également mettre fin au bail en adressant au bailleur un congé avec un préavis de minimum 2 mois.

Si le bail est conclu pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, il ne peut y être mis fin avant son échéance.

---

<sup>7</sup> [Article 3.30, § 2 du Code civil](#) (lequel a abrogé l'article 1er, al. 2 et 3 de la Loi hypothécaire).

<sup>8</sup> [Article 239, § 2 du Code bruxellois du Logement](#).

<sup>9</sup> [Article 3.30, § 2 du Code civil](#) (lequel a abrogé l'article 1er, al. 2 et 3 de la Loi hypothécaire).

<sup>10</sup> [Article 256 du Code bruxellois du Logement](#).

Lorsque le bail a une durée de 12 mois ou s'il a été prolongé pour 12 mois et que la location se poursuit sans opposition du bailleur et même s'il avait adressé un congé au locataire étudiant, ce bail sera prolongé pour une durée de 1 an.

Un bail d'une durée inférieure à un an qui n'est pas résilié à son échéance, sera considéré comme conclu dès le départ pour 1 an.

Le locataire étudiant peut également résilier un bail jusqu'à un mois avant son occupation des lieux (selon la date fixée dans le contrat) s'il apporte au bailleur les justifications de ce congé et qu'il lui verse une indemnité équivalente à un mois de loyer.

*e. Bail de colocation<sup>11</sup>*

Toutes les parties doivent s'accorder pour qu'un bail de colocation soit conclu.

Les colocataires doivent conclure entre eux un pacte de colocation pour déterminer les règles de leur vie en communauté et ses modalités pratiques telles que les titulaires de la garantie locative, du contrat d'assurance, les états des lieux intermédiaires en cas de changement de colocataire...

Si l'un des colocataires se domicilie dans les lieux loués, les règles relatives à la durée du [bail de résidence principale] s'appliquent lorsque :

- l'ensemble des colocataires souhaite sortir de la colocation (le congé doit alors être signé par chacun d'entre eux) ;
- le bailleur souhaite mettre fin au bail.

Si aucun des colocataires ne se domicilie dans les lieux loués, les règles relatives à la durée du [bail de droit commun] s'appliquent dans ces mêmes deux hypothèses.

De plus, le régime du bail de colocation prévoit des départs facilités pour les colocataires et une possibilité supplémentaire pour le bailleur de rompre le contrat.

**1.** À tout moment, **un colocataire ou une partie des colocataires** peut sortir du bail en adressant un congé avec un préavis de minimum 2 mois au bailleur et en même temps à chacun des autres colocataires.

Ce (ou ces) colocataire(s) est (ou sont) libéré(s) des obligations issues du bail à l'échéance des deux mois de préavis, et selon les modalités fixées par le pacte de colocation, s'il a retrouvé un colocataire ou s'il démontre avoir effectué une recherche active et suffisante à cet effet.

À défaut, le(s) colocataire(s) sortant reste(nt) solidairement tenu(s) des obligations du bail jusqu'à 6 mois après l'échéance du préavis de 2 mois.

**2.** Lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, **le bailleur** peut mettre fin au bail en leur adressant par un courrier recommandé un congé avec un préavis de minimum 6 mois.

Pour plus de précisions, consulter :

- le Code bruxellois du Logement - [articles 237 à 239, 256, 258 et 260](#) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, points III.3., IV.7-8 et V.III.

---

<sup>11</sup> [Articles 258 et 260 du Code bruxellois du Logement.](#)



En pratique :

Les parties choisissent la durée du bail – en cas de bail de résidence principale, le bail est réputé conclu pour 9 ans, sauf bail de courte ou de plus longue durée ;

Le tableau ci-dessous reprend en synthèse les facultés de résiliation du bail de résidence principale (attention, il ne reprend pas les facultés de résiliations spécifiques au bail étudiant et de colocation reprises ci-dessus) :

Faculté Durée	Résiliation <u>anticipée</u> par le bailleur	Résiliation par le preneur
Bail de 9 ans (principe)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Occupation personnelle : à tout moment avec préavis de 6 mois</li> <li>- Travaux : en fin de triennat avec préavis de 6 mois</li> <li>- Sans motif : en fin de triennat avec préavis de 6 mois <b>et</b> indemnité de 9 mois en fin de 1<sup>er</sup> triennat ou 6 mois en fin de 2<sup>ème</sup> triennat</li> </ul>	À tout moment avec un préavis de 3 mois et une indemnité de 3, 2, 1 mois si durant la 3 <sup>ème</sup> , la 2 <sup>ème</sup> ou la 1 <sup>ère</sup> année de location
Bail de courte durée (max. 3 ans)	Occupation personnelle <b>et</b> après la 1 <sup>ère</sup> année de location : préavis de 3 mois et indemnité de 1 mois	Préavis de 3 mois et indemnité de 1 mois
	Si moins de 6 mois, pas de résiliation possible	
Bail de longue durée	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Occupation personnelle : à tout moment avec préavis de 6 mois</li> <li>- Travaux : en fin de triennat avec préavis de 6 mois</li> <li>- Sans motif : en fin de triennat avec préavis de 6 mois <b>et</b> indemnité de 9 mois en fin de 1<sup>er</sup> triennat ou 6 mois en fin de 2<sup>ème</sup> triennat ou 3 mois en fin de 3<sup>ème</sup> triennat ou d'un triennat subséquent</li> </ul>	À tout moment avec un préavis de 3 mois et indemnité de 3, 2, 1 mois si durant la 3 <sup>ème</sup> , la 2 <sup>ème</sup> ou la 1 <sup>ère</sup> année de location
Bail à vie	Sauf accord contraire, pas de résiliation	Préavis de 3 mois

## 9. Qu'est-ce qu'un logement conforme et décent ? Que visent les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire ?

Pour être conforme et décent, un logement doit permettre au(x) locataire(s) d'y habiter et d'y vivre dans de bonnes conditions. Ces conditions sont fixées par ce qu'on appelle les « exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire ». Elles sont obligatoires et concernent trois catégories de normes.

### 1. Les normes de sécurité

Elles concernent par exemple :

- la structure du bâtiment et ses éléments de construction (escaliers, fondations, toiture, planchers, maçonneries, éléments de façade, cheminées...);
- la conformité des installations électriques et de gaz ;
- la conformité du chauffage et de la production d'eau chaude ;
- la présence de garde-corps stables et solides ;
- la présence de détecteurs de fumée conformes.

## 2. Les normes de salubrité

Elles visent des aspects très divers tels que :

- l'absence d'humidité ascensionnelle, d'infiltration et/ou de condensation ;
- l'absence de parasites dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants (insectes, rongeurs, champignons...);
- l'éclairage naturel et direct des locaux ;
- la ventilation de base ;
- la conformité des châssis ;
- le raccordement conforme du logement à l'égout (ou la présence d'une station d'épuration des eaux) ;
- la surface minimale du logement, la hauteur des pièces et l'accès au logement.

## 3. Les normes en matière d'équipements minimaux

Tout logement doit notamment disposer des équipements suivants :

- d'une alimentation en eau froide et en eau chaude ;
- des conduites pour l'électricité, l'eau et le gaz ;
- d'installations sanitaires minimales ;
- d'équipements électriques minimaux ;
- d'une installation de chauffage ;
- d'un équipement ou d'un pré-équipement pour la cuisson des aliments ;
- d'une sonnette et d'une boîte aux lettres individuelle.

Pour plus de précisions, consulter :

- le Code bruxellois du Logement - [articles 4 et 219](#) ;
- les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements :
  - [4 septembre 2003](#) (en vigueur jusqu'au 31 décembre 2025) ;
  - [30 novembre 2023](#) (en vigueur à partir du 1er janvier 2026) ;
- les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location et concernant la détection incendie dans les logements :
  - [15 avril 2004](#) ;
  - [28 septembre 2023](#) (en vigueur à partir du 1er janvier 2025 - à l'exception de l'article 2, § 5, dont l'entrée en vigueur peut être postposée au plus tard au 1er janvier 2028) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point II.4.



En pratique :

Le bien loué doit respecter les 3 exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire, ainsi que les normes relatives à la détection incendie dans les logements.

En voici quelques exemples.

En matière de sécurité :

1. Les installations électriques ne peuvent présenter aucun risque ou danger (électrocution, incendie...) pour les habitants. *Point d'attention : les parties communes de l'immeuble et les abords de celui-ci sont également concernés.*

Les installations électriques doivent ainsi notamment répondre aux conditions suivantes :

a. toutes les prises et tous les points lumineux du logement doivent disposer de disjoncteurs différentiels de 30mA (un disjoncteur couvrant un maximum de 8 circuits). Exception : les appareils électriques dont la consommation est supérieure à 2600W (chauffage, cuisinière électrique...) peuvent être couverts par un disjoncteur différentiel de 300mA (RGIE 2023) ;

b. les fils électriques (du logement, des parties communes...) ne peuvent être ni accessibles, ni apparents (ces fils sont généralement de couleur bleu, brun, noir et jaune-vert). Ils doivent disposer de deux couches de protection minimum ;

c. les disjoncteurs du tableau électrique privatif doivent être identifiés (indication du schéma unifilaire A, B, C, ...).

2. Les installations de gaz ne peuvent présenter aucun risque ou danger (intoxication au CO, explosion, incendie...) pour les habitants. *Point d'attention : les parties communes de l'immeuble et les abords de celui-ci sont également concernés.* Ainsi, notamment :

a. les appareils au gaz de type B (chaudière, chauffe-eau...) sont interdits dans les chambres à coucher.

Dans les autres pièces du logement, ils sont tolérés si l'amenée d'air comburant et l'évacuation des produits de combustion sont conformes aux normes en vigueur.

Ces appareils, ainsi que leurs connexions et leurs évacuations, doivent en outre être en bon état, fonctionnels et correctement entretenus ;

b. le flexible de raccordement de la taque de cuisson doit répondre aux normes en vigueur (flexible gaz inox jaune, robinet d'arrêt accessible...) ;

c. le conduit des gaz brûlés ne peut pas déboucher trop près d'une fenêtre ou d'une porte.

3. Les escaliers doivent notamment être stables, munis de balustres et de garde-corps...

S'il s'agit d'un escalier permettant d'accéder au logement, il doit présenter une largeur minimale de 70 cm mesurée aux limons.

En matière de salubrité :

1. Les chambres à coucher, ainsi que les pièces destinées au séjour et à la prise des repas, doivent disposer d'une fenêtre située en façade ou en toiture, équipée d'un vitrage, qui permet de ne pas avoir à recourir en permanence à un éclairage artificiel ;

2. Le logement ne doit pas présenter d'humidité (qu'elle soit ascensionnelle, d'infiltration ou de condensation), laquelle constitue un danger pour la santé des habitants ;

3. Les locaux habitables du logement, ainsi que les salles de douche, les salles de bain et les WC, doivent pouvoir être ventilés, afin d'éviter une saturation de l'air en humidité et la prolifération de champignons.

#### En matière d'équipements :

1. Le WC doit être situé à l'intérieur du bien loué dans un local réservé à cet usage, ou dans une salle de douche ou une salle de bain ;
2. Chaque local habitable du logement doit être équipé d'une prise de courant, et chaque pièce du logement doit être muni d'un point lumineux commandé par un commutateur ;
3. Le logement doit répondre à des normes de surface minimale, calculée en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail. Les locaux habitables doivent en outre constituer une surface équivalente à au moins 70% de la surface du logement.

### 10. Quelles sont les règles applicables en matière d'indexation ?

L'indexation a pour effet d'adapter le loyer au coût de la vie.

Si le contrat ne l'exclut pas, chacune de partie peut la demander par écrit une fois par an, à la date anniversaire du contrat.

Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois qui précèdent la demande.

Si l'indexation a pour résultat une augmentation du loyer, elle ne pourra être appliquée que si :

- le bail écrit a été enregistré ;
- et si un certificat PEB a été remis au locataire.

Elle se calcule selon la formule suivante : 
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base = le loyer convenu dans le contrat de bail.

L'indice nouveau = l'indice du mois qui précède la date anniversaire du bail.

L'indice de base = l'indice du mois qui précède la conclusion du contrat.

Le loyer indexé peut être calculé en ligne via [Calculateur de loyer | Statbel \(fgov.be\)](http://calculateur.loyer.fgov.be) et les indices sont disponibles sur le site internet du SPF Economie : <http://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-sante>

Les parties peuvent choisir une autre formule pour autant qu'elle ne mène pas à un résultat supérieur à celui qui résulte de la formule ci-dessus.

Pour plus de précisions, consulter :

- le Code bruxellois du Logement – [article 224/2](#) ;
- [l'article 1728bis de l'ancien Code civil](#) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point II.14.



En pratique :

Pour calculer le loyer indexé :



<https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer>

(attention de bien choisir la Région de Bruxelles-Capitale)

Exemple :

Un bail est conclu le 15 janvier 2024 pour un loyer de 500 EUR/mois mais n'entre en vigueur que le 15 mars 2024.

L'indexation peut intervenir pour la première fois, au plus tôt le 15 mars 2025.

Si l'indexation est demandée le 15 août 2025, elle n'aura d'effet, pour le passé, que du 15 mai au 15 août (et pas pour la période du 15 mars au 15 mai).

L'application de la formule se fait comme suit :

$$\frac{500 \text{ EUR} \times \text{indice de février 2025}}{\text{Indice de décembre 2023}}$$

## 11. Quelles sont les règles applicables en matière de réparations locatives ?

Le locataire effectue les réparations locatives et les travaux de menu entretien.

Il ne doit en revanche pas se charger des réparations qui résultent de la vétusté ou de la force majeure.

Les **réparations locatives et de menu entretien** sont définies en fonction de l'usage des lieux.

À titre d'exemples, le preneur assurera à ses frais :

- Le détartrage et l'entretien annuel des chauffe-bains et chauffe-eau ;
- L'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau ;
- Le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliées. L'entretien se fera en même temps que le contrôle périodique, à moins que l'installateur ou le fabricant ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires ou par le bailleur ;
- L'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide.

En aucun cas le locataire ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir **nécessaires**.

Cette répartition des travaux entre le locataire et le bailleur est obligatoire en application d'une [liste non-limitative](#) décidée par le Gouvernement.

Si des réparations urgentes qui ne peuvent pas attendre l'échéance du bail sont nécessaires, le locataire devra les supporter, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de l'usage du logement. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le prix du loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du locataire et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code bruxellois du Logement - [article 223](#) ;

- [La liste non limitative des réparations, travaux et entretiens incombant impérativement au preneur ou au bailleur](#) sur base de l'AGRBC du 23 novembre 2017 ;
- [l'article 1724 de l'ancien Code civil](#) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point II.6.



En pratique :

Le Gouvernement a établi une liste exemplative des travaux à charge de chacune des parties. Les parties peuvent la compléter dans le respect des principes de répartition mais ne peuvent pas convenir d'une répartition contraire à l'arrêté.

Les parties déterminent les équipements et éléments du bien (appareils, chaudière, cheminée, jardin...) pour lesquels le preneur fera effectuer un entretien, ainsi que leur périodicité. Les parties précisent également si le preneur devra produire une attestation relative à ces entretiens.

## 12. Quelles sont les règles applicables en matière de révision du loyer ?

Pour les baux de droit commun, l'adaptation du loyer est prévue librement dans le contrat.

Dans un bail de résidence principale de 9 ans ou plus, les parties peuvent s'accorder sur une **révision triennale du loyer** uniquement :

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

À défaut d'accord, le juge de paix peut être saisi entre le sixième et le troisième mois qui précède l'expiration du triennat en cours. En tenant compte de leur impact sur la valeur locative du bien, le juge pourra accorder :

- une révision du loyer en cas de circonstances nouvelles ;
- une augmentation du loyer en cas de travaux effectués par le bailleur.

Dans un bail de résidence principale de courte durée, le loyer est fixe, même en cas de prorogation. Toutefois, s'il vient à dépasser la durée maximale de 3 ans, les règles du bail de résidence principale de longue durée s'appliquent ainsi que la faculté de révision triennale du loyer.

Dans le cadre d'un bail à vie, les parties peuvent décider, lors de la conclusion du contrat, de renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

Dans les baux de longue durée (minimum 3 ans) ou à vie, 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. Différentes conditions s'appliquent : maximum une fois par triennat, durée maximale des travaux, poursuite de l'occupation du bien par le locataire, mode de calcul... sachant également qu'une révision de loyer à la hausse ne sera due que si le bail et l'avenant portant sur l'augmentation de loyer ont bien été enregistrés.

À défaut d'accord, le juge de paix peut être saisi à tout moment.

Les travaux destinés à mettre le bien en conformité avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire n'entrent pas en ligne de compte pour les révisions ou les augmentations de loyer précitées.

Pour plus de précisions, consulter :

- le Code bruxellois du Logement - [articles 221 et 240](#) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point III.9.



En pratique :

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord, elles peuvent solliciter l'avis de la commission paritaire locative.

La question peut également être soumise au juge. Dans ce cas, l'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le juge peut accorder :

- soit une révision du loyer : si la valeur locative du bien a augmenté ou diminué d'au moins 20 % en raison de circonstances nouvelles (ex. une amélioration significative de l'accessibilité des transports en commun dans le quartier, l'ouverture d'une école toute proche ou au contraire, une dégradation du quartier) ;
- une augmentation du loyer : si la valeur locative du bien a augmenté d'au moins 10% en raison de travaux effectués par le bailleur (embellissement, confort, équipements...).

Toute révision à la hausse ou toute augmentation ne sera due que si le bail (et son éventuel avenant) a bien été préalablement enregistré.

### 13. Quelles sont les règles en cas de transmission du bien ?

#### A. Opposabilité du bail<sup>12</sup>

En cas de transmission d'un bien loué par le bailleur, la convention au terme de laquelle le bien est transmis (vente, donation...) doit obligatoirement mentionner le type de contrat de bail ainsi que les coordonnées du locataire.

Le nouvel acquéreur du bien loué est ainsi subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur. Cela signifie qu'il remplace purement et simplement le bailleur qui a transmis le bien loué.

Toute clause du contrat de bail qui permet la faculté d'expulsion en cas d'aliénation (vente, donation...) du bien loué est réputée non écrite, c'est-à-dire qu'elle n'est pas valable.

#### B. Droit d'information<sup>13</sup>

En cas de bail de résidence principale, le locataire a le droit d'être informé avant toute publicité de l'intention du bailleur de vendre, même en partie, le bien loué de gré à gré. Cette information doit être donnée par l'ensemble des bailleurs à l'ensemble des locataires s'il y en a plusieurs. L'information doit

<sup>12</sup> [Article 229 du Code bruxellois du Logement.](#)

<sup>13</sup> [Articles 242 à 247 du Code bruxellois du Logement.](#)

être donnée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

Toute clause du contrat de bail qui exclut ce droit d'information est réputée non écrite, c'est-à-dire qu'elle n'est pas valable.

#### C. Droit de préférence<sup>14</sup>

En cas de mise en vente d'un logement qui fait l'objet d'un bail d'une durée de 9 ans ou plus et sous réserve de certaines conditions, le locataire dispose d'un droit de préférence.

Cela signifie que, préalablement à la conclusion de toute vente d'un logement mis en location, le bailleur doit informer, par voie recommandée avec accusé de réception, le locataire de son intention de vendre et du droit de préférence dont il dispose. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire, sauf s'il s'agit d'une vente publique.

Le notaire en charge de la vente doit veiller à ce que cette obligation soit respectée.

Le locataire a ensuite 30 jours pour informer le bailleur, le notaire ou l'agent immobilier de sa décision de renoncer ou d'exercer le droit de préférence. L'acceptation par le locataire des prix et conditions mentionnées dans la notification du bailleur vaut vente.

Si une vente est réalisée en violation du droit de préférence du locataire, cela ouvre le droit à ce dernier à une action en subrogation qu'il peut intenter contre l'acquéreur. Cette action se prescrit par un an à dater de la transcription de la signification de l'acte authentique de vente.

Toute clause du contrat de bail qui exclut ce droit de préférence pour le locataire est réputée non écrite, c'est-à-dire qu'elle n'est pas valable.

Pour plus d'informations :

- le Code bruxellois du Logement – [articles 229, 242 à 247 et 247/1 à 247/4](#) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, points II.12 et III.5.

#### **14. Quelles sont les règles pour les animaux domestiques ?**

Un contrat de bail ou une de ses annexes ne peut interdire purement et simplement la détention d'un animal de compagnie dans les lieux loués. Toute clause contraire est réputée non écrite, c'est-à-dire qu'elle n'est pas valable.

Le contrat de bail peut toutefois :

- conditionner la détention d'animaux de compagnie à l'absence de nuisance et notamment de toute agressivité ;
- limiter le nombre d'animaux ou les espèces pouvant être détenues sur base de motifs raisonnables.

Pour plus d'informations : le Code bruxellois du Logement – [article 218/1]

---

<sup>14</sup> [Articles 247/1 à 247/4 du Code bruxellois du Logement.](#)

Lorsque le locataire détient un animal de compagnie, il devra en prendre soin conformément à la loi du 14 août 1986 relative à la protection et au bien-être des animaux et devra s'assurer que le logement convient à sa nature, à ses besoins physiologiques et éthologiques, à son état de santé et à son degré de développement, d'adaptation ou de domestication.

## 15. Comment résoudre un désaccord ? Les parties peuvent-elles recourir à des modes alternatifs de résolution des conflits tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation ?

C'est en principe le **juge de paix**<sup>15</sup> qui est compétent pour les désaccords entre les parties au sujet de l'application des règles du bail d'habitation.

Il existe toutefois d'autres façons de régler un litige entre le locataire et le bailleur.

Le Code bruxellois du Logement prévoit que les parties peuvent tenter de régler leur différend à l'amiable<sup>16</sup>.

Les parties peuvent ainsi recourir à la **médiation** ou à la **conciliation**.

Ces deux processus, entamés sur base volontaire, impliquent la désignation d'un tiers. Son rôle diffère selon qu'on recourt à la médiation ou à la conciliation :

- Le conciliateur expose aux parties – après les avoir entendues – une solution à leur litige ;
- Le médiateur essaye d'aider les parties à trouver elles-mêmes une solution conforme à leurs intérêts pour régler leur désaccord.

Cela peut permettre aux parties de résoudre plus rapidement et plus efficacement leur litige et ce, sans devoir passer par une procédure judiciaire.

Il existe également l'**arbitrage**. S'il est interdit d'insérer une clause d'arbitrage dans le bail même, les parties peuvent choisir cette procédure **une fois que le litige est né**<sup>17</sup>.

Il s'agit d'une procédure comparable à une procédure.

Si cette voie peut s'avérer rapide et efficace, elle peut également présenter des désavantages par rapport à une procédure judiciaire :

- elle est plus coûteuse (car les arbitres sont rémunérés par les parties) ;
- la sentence arbitrale ne peut faire l'objet d'un appel (sauf si cette possibilité est prévue dans la convention d'arbitrage) ;
- les possibilités d'annulation de la sentence arbitrale sont limitées.

Pour plus de précisions, consulter :

- le Code bruxellois du Logement – [article 233](#) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point VII.



En pratique :

Les litiges sont de la compétence du juge de paix du lieu où est situé l'immeuble. Aucun autre juge ne peut statuer sur un litige locatif en première instance.

<sup>15</sup> [Article 591 du Code judiciaire.](#)

<sup>16</sup> [Article 233, § 1er du Code bruxellois du Logement.](#)

<sup>17</sup> [Article 233, § 2 du Code bruxellois du Logement.](#)

Les parties peuvent toutefois tenter de régler leur litige à l'amiable en recourant au service d'un médiateur ou à tout autre processus alternatif de règlement des différends. En cas d'échec, les parties peuvent toujours soumettre leur litige au juge de paix.

Les parties ne peuvent pas prévoir de clause d'arbitrage dans le bail (ni dans tout avenant ultérieur). Elles peuvent, en revanche, décider de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né entre elles.