

TITRE VIII : DU CONTRAT DE LOUAGE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1708

Il y a deux sortes de contrats de louage:
Celui des choses,
Et celui d'ouvrage.

Article 1709

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

Article 1710

Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Article 1711

Ces deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières:
On appelle bail à loyer, le louage des maisons et celui des meubles;
Bail à ferme, celui des héritages ruraux;
Loyer, le louage du travail ou du service;

Bail à cheptel, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

Les devis, marché ou prix fait, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait.

Ces trois dernières espèces ont des règles particulières.

Article 1712

Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers.

CHAPITRE II : DU LOUAGE DES CHOSES

Article 1713

On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles.

SECTION I : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX BAUX DES BIENS IMMEUBLES

L'intitulé remplacé par l'art. 1er de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).

Article 1714

Sauf dispositions légales contraires on peut louer ou par écrit, ou verbalement.

Modifié par l'art. 13, § 3, L 20.02.1991 (M.B., 22.02.1991), en vigueur le 28.02.1991 (art. 18) et par l'art. 97, L 25.04.2007 (M.B., 08.05.2007), en vigueur le 18.05.2007.

Article 1714bis

L'article 1^{er}bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, est applicable à la chambre destinée au logement d'un ou plusieurs étudiants.

Inséré par l'art. 98, L 25.04.2007 (M.B., 08.05.2007), en vigueur le 18.05.2007.

Article 1715

Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Modifié par l'art. 13, § 3 de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).

Article 1716

Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure notamment le montant du loyer demandé et des charges communes.

Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros.

Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la nouvelle loi communale, à l'exception du § 5.

*Abrogé par l'art. 13, § 1er, L 20.02.1991 (M.B., 22.02.1991),
en vigueur le 28.02.1991 (art. 18).
Rétabli par l'art. 99, L 25.04.2007 (M.B., 08.05.2007), en
vigueur le 18.05.2007.*

Article 1716bis

[...]

*Inséré par l'art. 1er de la L. du 7 juillet 1951 (M.B., 29 juillet) et
abrogé par l'art. 2 de la L. du 4 nov. 1969 (M.B., 25 nov.).*

Article 1717

Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Sans préjudice de l'article 11bis de la section IIbis du présent chapitre, le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin.

Le preneur ne peut non plus céder son bail si le bien loué doit servir de résidence principale aux cessionnaire.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

*Modifié par l'art. 2 de la L. du 4 nov. 1969 (M.B., 25 nov.), par l'art. 4
de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991
(art. 18) et par l'art. 2 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai),
applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 31 mai 1997 (art.
15).*

Article 1718

L'article 595, relatif aux baux consentis par l'usufruitier, est applicable aux baux des biens des mineurs.

*Remplacé par l'art. 4 (art. 14) de la L. du 14 juillet 1976 (M.B., 18
sept., Errat., M.B., 6 oct.).*

Article 1719

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

- 1° De délivrer au preneur la chose louée;
- 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;
- 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur, pendant la durée du bail.

Article 1720

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Article 1721

Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Article 1722

Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Article 1723

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Article 1724

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Article 1725

Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Article 1726

Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

Article 1727

Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Article 1728

Le preneur est tenu de deux obligations principales:

1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

Article 1728bis

§ 1er. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location, et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante: loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges, expressément laissés à charge du locataire par le bail.

Le nouvel indice est l'indice calculé et désigné à cet effet du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de base est l'indice des prix à la consommation du mois précédent le mois pendant lequel la convention a été conclue.

Pour les conventions conclues à partir du 1er février 1994, l'indice de base est toutefois l'indice calculé et nommé à cet effet du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

§ 2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article, sont réductibles à celle-ci.

§ 3. [...]

L'art. inséré par l'art. 1er de la L. du 29 déc. 1983 (M.B., 30 déc.), en vigueur le 1er janv. 1984 (art. 15).
§ 1er modifié par l'art. 16 de l'A.R. du 24 déc. 1993 (M.B., 31 déc. (deuxième éd.)), en vigueur le 1er janv. 1994 (art. 17) et par l'art. 3 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15).
§ 3 abrogé par l'art. 13, § 1er de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).

Article 1728ter

§ 1er. Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur, sont fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles.

Ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au § 1er sont nulles.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme.

Inséré par l'art. 2 de la L. du 29 déc. 1983 (M.B., 30 déc.), en vigueur le 1er janv. 1984 (art. 15).

Article 1728quater

§ 1er. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2273.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au § 1er sont nulles.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme.

Inséré par l'art. 3 de la L. du 29 déc. 1983 (M.B., 30 déc.), en vigueur le 1er janv. 1984 (art. 15).

Article 1729

Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Article 1730

§ 1er. Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit, au sens de l'article 1erbis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 et sera également soumis à enregistrement.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois ou de quinze jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

A défaut d'accord, la procédure prévue au 1er est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires aux 1er et 2 sont nulles.

§ 4. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme.

Remplacé par l'art. 4, L 29.12.1983 (M.B., 30.12.1983), en vigueur le 01.01.1984 (art. 15).

§ 1, al. 1 remplacé par l'art. 100, L 25.04.2007 (M.B., 08.05.2007), en vigueur le 18.05.2007.

Article 1731

§ 1er. S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§ 2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Remplacé par l'art. 5 de la L. du 29 déc. 1983 (M.B., 30 déc.), en vigueur le 1er janv. 1984 (art. 15).

Article 1732

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Article 1733

Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

Remplacé par l'art. 7 de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).

Article 1734

[...]

Abrogé par l'art. 13 de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).

Article 1735

Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Article 1736

Sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois.

Remplacé par l'art. 8 de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).

Article 1737

Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Article 1738

Si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée.

Remplacé par l'art. 9 de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).

Article 1739

Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Article 1740

Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit.

*Remplacé par l'art. 10 de la L. du 20 févr. 1991
(M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).*

Article 1741

Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Article 1742

Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

*Modifié par l'art. 2 de la L. du 4 nov. 1969 (M.B., 25 nov.) et
par l'art. 13, § 3 de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.),
en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).*

Article 1743

Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne soit réservé ce droit par le contrat de bail.

*Modifié par l'art. 13, § 3 de la L. du 20 févr. 1991
(M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).*

Article 1744

S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.

Article 1745

S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant la loi ou la convention, est accordé entre le congé et la sortie.

*Modifié par l'art. 11 de la L. du 20 févr. 1991
(M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).*

Article 1746

[...]

*Abrogé par l'art. 13, § 1er de la L. du 20 févr. 1991
(M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).*

Article 1747

L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

Article 1748

L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le locataire en cas de vente est, en outre, tenu d'avertir le locataire dans les délais prévus par la loi ou la convention.

*Modifié par l'art. 2 de la L. du 7 mars 1929 (M.B., 25 mars),
par l'art. 2 de la L. du 4 nov. 1969 (M.B., 25 nov.) et par les art.
12 et 13, § 3 de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.),
en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).*

Article 1749

Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

Article 1750

Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucun dommage et intérêt.

Article 1751

L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

Article 1752

Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Article 1752bis

[...]

*Inséré par l'art. 6 de la L. du 29 déc. 1983
(M.B., 30 déc.), en vigueur le 1er janv. 1984 (art. 15) et abrogé
par l'art. 13 de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en
vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).*

Article 1753

Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

Article 1754

Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire:

Aux âtres, contre-cours, chambranles et tablettes des cheminées;

Au récrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre;

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés;

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;

Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

Article 1755

Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionées que par vétusté ou force majeure.

Article 1756

Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

Article 1757

Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.

Article 1758

Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an;

Au mois, quand il a été fait à tant par mois;

Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

*Modifié par l'art. 13, § 1er de la L. du 20 févr. 1991
(M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).*

Article 1758bis

[...]

*Inséré par l'art. 5 de la L. du 22 janv. 1985
(M.B., 24 janv.) et abrogé par l'art. 13, § 1er de la L.
du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le
28 févr. 1991 (art. 18).*

Article 1758ter

[...]

Inséré par l'art. 6 de la L. du 22 janv. 1985 (M.B., 24 janv.) et abrogé par l'art. 13, § 1er de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).

Article 1759

[...]

Abrogé par l'art. 13, § 1er de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).

Article 1759bis

[...]

*- Inséré par l'art. 7 de la L. du 29 déc. 1983 (M.B., 30 déc.), en vigueur le 1er janv. 1984 (art. 15) et abrogé par l'art. 13 de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).
- Disposition transitoire: voy. art. 14, § 2, al. 3 de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.).*

Article 1760

En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Article 1761

[...]

Article 1762

[...]

Abrogés par l'art. 13, § 1er de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).

Article 1762bis

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

Inséré par l'art. 1er de la L. du 30 mai 1931 (M.B., 1er-2 juin).

SECTION II: DES REGLES PARTICULIERES AUX BAUX RELATIFS A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

Section II (art. 1er-18) insérée par l'art. 2 de la L. du 20 févr. 1991 (M.B., 22 févr.), en vigueur le 28 févr. 1991 (art. 18).

Article 1762bis/1

Champ d'application

1. § 1er. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1er, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

§ 1er bis. La présente section s'applique également aux sous-locations conclues par les associations ou personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, dans les limites prévues à l'article 4, 2bis.

Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de la présente section.

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

1., §1er, al. 1 inséré par l'art. 377, L 24.12.2002,

La disposition insérée (Un logement est ... locataire), s'applique aux contrats qui sont conclus après 01.01.2003. La disposition visée ne s'applique aux contrats en cours qu'un an après l'entrée en vigueur du présent chapitre (01.01.2004).

En aucun cas, l'application de la disposition visée ne peut donner lieu à la résiliation de contrats en cours.

1., § 1er bis inséré par l'art. 4, L 13.04.1997 (M.B., 21.05.1997), applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 31.05.1997 (art. 15).

État du bien loué

2. § 1er. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

Le Roi fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1er.

Les conditions minimales visées à l'alinéa précédent sont impératives et obligatoirement annexées au bail.

Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

§ 2. Par l'application des articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil aux baux régis par la présente section, le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations autres que les réparations locatives. Ces réparations autres que les réparations locatives peuvent être définies par le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres. Ces dispositions ont un caractère impératif et auront un effet pour les contrats de bail signés après l'entrée en vigueur du présent article.

2. modifié par l'art. 5, L 13.04.1997 (M.B., 21.05.1997), applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 31.05.1997 (art. 15) et part l'art. 101, 1° à 3°, L 25.04.2007 (M.B., 08.05.2007), en vigueur le 18.05.2007.

Durée du bail

3. § 1er. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, son conjoint, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

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

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur et;
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble des ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

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

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

[En vigueur le 01.07.2007:

Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le délai du congé visé à l'alinéa 1er que l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne sont pas d'application.]

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

§ 6. Par dérogation au § 1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1er à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7.]

§ 7. Par dérogation au § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§ 8. Par dérogation au § 1er, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement.

§ 9. Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Art. 3 : § 2 modifié par l'art. 6, 1 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 31 mai 1997 (art. 15) et par l'art. 6, 2, 3 et 4 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15).

§ 3 modifié par l'art. 6, 5 et 6 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15).

§ 5 modifié par l'art. 6, 7 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux congés donnés par le bailleur après le 31 mai 1997 (art. 15);
al. 3 inséré par l'art. 73, L 27.12.2006 (M.B. 28.12.2006), en vigueur le 01.07.2007.

[Au cas où le Roi, sur la base d'une évaluation au cours du mois d'avril 2007 comme prévu à l'art. 71, al. 2, L 27.12.2006 (M.B. 28.12.2006) remplace la date du 30.06.2007 par la date du 30.09.2007, Il remplace aussi la date du 01.07.2007 visée à l'al. 1 (art. 75, L 27.12.2006 - M.B. 28.12.2006) par la date du 01.10.2007.]

§ 6 remplacé par l'art. 6, 8 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux contrats de courte durée conclus, prorogés ou renouvelés après le 31 mai 1997 (art. 15).

§ 8 inséré par l'art. 6, 9 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 31 mai 1997 (art. 15).

§ 9 inséré par l'art. 6, 10 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux congés donnés après le 31 mai 1997 (art. 15).

Cession et sous-location

4. § 1er. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable.

§ 2bis. La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, du Code civil, par les personnes morales qui y sont mentionnées. Les alinéas 3 à 7 du § 2 sont applicables à cette sous-location.

§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Art. 4: § 2bis inséré par l'art. 7 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 31 mai 1997 (art. 15).

Précompte immobilier

5. Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

[En vigueur le 01.07.2007 :

5bis. L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.]

*Art. 5bis : inséré par l'art. 74, L 27.12.2006 (M.B. 28.12.2006), en vigueur le 01.07.2007.
[Au cas où le Roi, sur la base d'une évaluation au cours du mois d'avril 2007 comme prévu à l'art. 71, al. 2, L 27.12.2006*

(M.B. 28.12.2006) remplace la date du 30.06.2007 par la date du 30.09.2007, Il remplace aussi la date du 01.07.2007 visée à l'al. 1 (art. 75, L 27.12.2006 - M.B. 28.12.2006) par la date du 01.10.2007.]

Indexation

6. Si elle n'a pas été exclue expressément et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Art. 6 : Modifié par l'art. 8 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 31 mai 1997 (art. 15).

Révision du loyer et des charges

7. § 1er. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa 1er.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 3, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

§ 1er bis. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1er .

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit: loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.

§ 2. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles. Il décide la conversion si elle est possible.

*Art. 7 : - § 1er modifié par l'art. 9, 1 et 2 et 1er bis inséré par l'art. 9, 3 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 31 mai 1997 (art. 15).
§ 2 modifié par l'art. 9, 4 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux contrats en cours le 31 mai 1997 (art. 15).*

- Disposition transitoire: art. 15, al. 2 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai).

Rénovation

8. Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans le bien loué des travaux déterminés, qui incombent au bailleur. Elles doivent fixer le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 à la condition que les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences de cet article, que ces travaux soient décrits avec précision, que le début des travaux soit fixé dans un délai raisonnable et qu'aucun loyer ne soit exigible pendant la durée convenue pour ceux-ci, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

A la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

Art. 8 : Remplacé par l'art. 10 de la L. du 13 avril 1997 (M.B., 21 mai), applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 31 mai 1997 (art. 15).

Transmission du bien loué

9. Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, § 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

9. modifié par l'art. 11, L 13.04.1997 (M.B., 21.05.1997), applicable en cas de transfert de propriété survenu après le 31.05.1997 (art. 15).

Garantie

10. § 1er. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues à l'alinéa suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre au choix du preneur, trois formes : soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'institution financière devra être celle auprès de laquelle le preneur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière. Nonobstant la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 22 mars 1993, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation n'est pas d'application. Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Après une évaluation faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Roi, par arrêté royal délibéré en

Conseil des ministres, pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'Il définit, selon les modalités de financement qu'Il définit. Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de nonexécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

Le Roi fixe le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

§ 2. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au § 1er, alinéa 3, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par le § 1er, alinéa 3, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

§ 3. Il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principale qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

*10. modifié par l'art. 12, L 13.04.1997 (M.B., 21.05.1997),
applicable aux contrats en cours le 31.05.1997 (art. 15).*

*10. remplacé part l'art. 103, L 25.04.2007 (M.B., 08.05.2007),
en vigueur le 18.05.2007.*

11. Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

11bis. § 1er. Le Roi rédigera trois annexes, une par région, pour chaque contrat de bail, contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants : les dispositions adoptées par la région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative; les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement; la durée du bail; les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges; les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant; les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige.

§ 2. Cette annexe sera obligatoirement jointe au contrat de bail conclu après l'entrée en vigueur du présent article.

*11bis. inséré part l'art. 102, L 25.04.2007 (M.B., 08.05.2007),
en vigueur le 18.05.2007.*

12. Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives.

Article 1762bis/1bis

Tout bail tombant sous la présente section affectant la résidence principale du preneur doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif et le montant du loyer.

La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon l'alinéa 1er et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties.

Sans préjudice des alinéas 2 et 3, les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article restent soumis à la présente section.

Inséré par l'art. 2, L 26.04.2007 (M.B., 05.06.2007), en vigueur le 15.06.2007.

La suite concerne :

SECTION IIBIS: DES REGLES PARTICULIERES AUX BAUX COMMERCIAUX

Et

SECTION III : DES REGLES PARTICULIERES AUX BAUX A FERME

Pour disposer des articles concernant ces 2 dernières sections ainsi que pour vérifier s'il existe d'éventuelles nouvelles dispositions postérieures au 5 juin 2007 pour les dispositions publiées ici, consultez le site internet : www.fisconet.fgov.be