

# Vivre son bail d'habitation

## Mémo des étapes importantes

Région de Bruxelles-Capitale



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

1ère édition - Février 2019

# Vivre son bail d'habitation

## Mémo des étapes importantes

Avant la signature du contrat

2

Le choix du type de bail

4

Juste après le contrat...

9

En cours de bail

12

La fin du bail

14

Résoudre les conflits

17

Contact

20

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

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

Cette brochure est destinée à être un mémo des étapes importantes d'un bail et reprend les informations de base pour préparer et vivre au quotidien votre relation contractuelle. Y sont intégrées les dispositions relatives à la régionalisation du bail d'habitation applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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

# Avant la signature du contrat

# 01

## Les normes que le logement doit respecter

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

- › **Sécurité :** stabilité du bâtiment (escaliers, fondations, toit, plancher,...), conformité des installations électriques et de gaz aux normes en vigueur, le raccordement du bien à l'égout et la conformité des installations de chauffage.
- › **Salubrité :** absence d'humidité et d'infiltrations, absence de parasites (insectes, rongeurs, champignons), éclairage naturel et ventilation suffisante, surface minimale, hauteur sous plafond et accessibilité adéquate,...
- › **Équipement minimal :** équipements électriques, sanitaires et de chauffage, points de puisage d'eau chaude et d'eau froide, présence de pré-équipements pour la cuisine,...

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

- › L'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.
- › L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 modifiant l'arrêté du 4 septembre 2003.

Une coordination officielle de ces textes est disponible sur : [logement.brussels/louer/droits-et-devoirs/exigences-minimales](http://logement.brussels/louer/droits-et-devoirs/exigences-minimales).

# 02

## Informations avant signature

Le bailleur doit communiquer au locataire les informations suivantes :

- › Une description du logement.
- › Le loyer.
- › L'existence ou pas de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité.
- › L'énumération et l'estimation des charges.
- › Un certificat énergétique (PEB).
- › La présence ou pas d'un syndic.

Le bailleur peut également demander certaines informations au locataire :

- › Son identité.
- › Ses coordonnées.
- › Le nombre de personnes qui composent le ménage.
- › Le montant de ses ressources financières.

À part celles-ci, le bailleur ne peut exiger aucune autre information. Ainsi, le bailleur peut choisir un locataire de manière objective, sans faire preuve de discrimination.

Référence: Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, art. 15.

# Le choix du type de bail

# 01

## La forme du bail

Le bail d'habitation est un acte écrit contenant entre autres l'identité complète des deux parties, la date de prise de cours du bail, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble loués, le loyer, les charges, l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité, la superficie habitable, la durée du bail.

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

# 02

## Le type de bail pour lequel opter

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

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

Les modèles de baux sont disponibles sur: [logement.brussels/louer/bail-dhabitation](https://logement.brussels/louer/bail-dhabitation)

## Bail de colocation

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

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

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

**Un pacte de colocation** peut être signé par chacun des colocataires afin de définir les règles de vie communes. Le document est établi librement entre eux et contient obligatoirement les informations relatives à :

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

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

## Bail étudiant

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

# 03

## La durée

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

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

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

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

# 04

## La détermination et la révision du loyer

Dans le marché locatif privé, le bailleur détermine librement le loyer.

Cependant, une indication du montant des loyers appliqués à Bruxelles selon le quartier et les caractéristiques du logement est consultable sur: [loyers.brussels](https://loyers.brussels)

Une révision du loyer des baux de résidence principale peut être demandée:

- › Si la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure à minimum 20% du loyer payé au moment de la demande.
- › Si la valeur locative normale du bien loué est supérieure de 10% par rapport au loyer payé en raison de nouveaux travaux, hors ceux de mise en conformité de l'habitation.
- › Le loyer ne peut pas être modifié en cours de triennat mais peut être négocié entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat, à l'exception des travaux réalisés pour améliorer la performance énergétique du bien loué ou pour adapter le bien à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.
- › En bail de courte durée, le loyer est fixe, même en cas de prolongation de bail.

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur la révision du loyer, la question est soumise au juge.

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



# 05

## Les charges

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

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

# 06

## La garantie locative

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

Il existe plusieurs formes de garantie:

### Le compte individualisé

Un montant équivalant à 2 mois de loyer est versé sur un compte bloqué au nom du locataire. Le bailleur a «privilege sur l'actif de ce compte», ce qui signifie qu'il a le droit d'être payé en priorité par rapport à d'autres créanciers potentiels.

### La garantie bancaire.

Une institution financière se porte caution du montant total de la garantie. Le locataire s'engage à constituer cette garantie par mensualités constantes pendant la durée du contrat (avec un maximum de 3 ans). Dans ce cas, la garantie ne peut pas dépasser 3 mois de loyer.

### La garantie locative via le Fonds du Logement.

Le Fonds du Logement accorde des garanties locatives sous conditions particulières de revenus:

- › **Système 1:** un système de prêt à taux zéro pourcent pour les personnes ayant les moyens de rembourser ce prêt et rentrant dans les conditions, notamment de revenus et d'endettement.
- › **Système 2:** un système assurantiel, nommé le Fonds BRUGAL, dans le cas où le demandeur ne rentre pas dans les conditions du premier système.
- › **Système 3:** Le Fonds BRUGAL mais avec une intervention des CPAS qui se portent caution pour le versement des cotisations, si le demandeur n'entre pas dans les conditions des deux premiers systèmes.

Plus d'informations sur:

[www.fondsdulogement.be](http://www.fondsdulogement.be)

# 07

## L'annexe obligatoire au bail

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

Elle est téléchargeable sur: [logement.brussels/louer/bail-dhabitation](https://logement.brussels/louer/bail-dhabitation)

# 08

## Des baux particuliers

### Le Bail de rénovation

- › Un bail de rénovation est un bail où le locataire s'engage à réaliser à ses frais des travaux déterminés dans le bien loué.
- › Le bail doit préciser la description précise, la date de démarrage et le délai d'exécution des travaux, ainsi que l'avantage que le bailleur concède au locataire en contrepartie des travaux.
- › Le bail de rénovation peut s'appliquer à tous les baux d'habitation à condition qu'ils soient conclus pour une durée d'au moins 3 ans.

### La Sous-location

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

Toutes les informations sur l'ensemble de la rubrique «Le contrat» sont détaillées sur: [logement.brussels/louer/bail-dhabitation](https://logement.brussels/louer/bail-dhabitation)

**Juste  
après le  
contrat...**

# 01

## L'état des lieux d'entrée

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

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

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

# 02

## Enregistrer le bail

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

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

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

L'enregistrement peut se faire:

- ▶ En ligne: [finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent](https://finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent)
- ▶ Via le bureau d'enregistrement du lieu où se trouve le bien loué.

Si le bail n'a pas été enregistré, le locataire peut résilier le bail sans devoir respecter le délai de préavis et sans indemnité. Le locataire doit toutefois adresser au préalable une mise en demeure d'enregistrer le bail au bailleur, qui est restée sans suite pendant 1 mois.

# 03

## L'assurance

### Faut-il souscrire une assurance incendie quand on loue un bien ?

Dans les faits, il n'existe aucune loi qui impose tant au bailleur qu'au locataire de souscrire à une assurance incendie. Par ailleurs, une telle assurance ne couvre pas les mêmes risques pour ces deux parties.

Il est important de connaître la couverture d'une telle assurance afin d'en comprendre son utilité:

### Pour le locataire, l'assurance incendie couvre:

#### 1. La responsabilité locative

Elle couvre la responsabilité du locataire pour les dégâts à l'immeuble loué. Sans cette assurance, un sinistre dont le locataire est responsable peut lui engendrer de graves conséquences financières.

Souvent, le bailleur insérera une clause dans le bail afin d'obliger le locataire à souscrire une telle assurance.

#### 2. La perte de contenu

Elle assure le contenu du logement contre les dégâts, par exemple occasionnés par un incendie ou des dégâts des eaux.

### **3. Responsabilité à l'égard de tiers**

Un sinistre qui se déclare chez le locataire peut endommager la propriété des voisins (exemple, en cas d'incendie). Si le locataire est tenu pour responsable, il est redevable des frais occasionnés aux tiers. L'assurance incendie intervient afin de couvrir aussi ces frais qui peuvent être très importants.

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

##### **1. Les dégâts dont le locataire n'est pas responsable**

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

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

##### **2. Abandon de recours (option)**

C'est une «clause» que le bailleur peut faire intégrer dans son contrat afin de s'assurer que celle-ci ne peut pas se retourner vers le locataire responsable. Elle augmente le coût de son assurance, c'est pourquoi le bailleur demandera parfois une participation financière qui sera généralement inférieure au coût d'une prise d'assurance incendie locative séparée. Cependant, le locataire devra être conscient qu'une telle assurance ne couvre pas la perte de contenu.

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

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

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

#### **Quand s'assurer ?**

Il est recommandé d'être assuré à l'entrée en vigueur du bail.

#### **Comment choisir son assurance incendie ?**

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

# En cours de bail

# 01

## Les réparations et les entretiens

### Qui s'en charge ?

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

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

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

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

Ce document est consultable sur : [logement.brussels/louer/bail-dhabitation](http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation)

### À quel moment ?

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

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

Pour l'amélioration de la performance énergétique ou en faveur d'un locataire handicapé ou qui perd son autonomie, les parties doivent décider au plus tard 1 mois avant l'exécution des travaux si ceux-ci occasionneront une augmentation du loyer. Cette augmentation doit être proportionnelle au coût réel des travaux.

# 02

## L'indexation du loyer

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

- › L'indexation n'est pas automatique: il faut que le bailleur la demande par écrit au preneur.
- › En cas d'oubli, l'indexation n'a d'effet rétroactif que pour les 3 mois précédant le mois de la demande.
- › L'indexation ne peut être supérieure au résultat de la formule suivante:

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

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

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

# La fin du bail



# 01

## Comment et quand mettre fin à un bail ?

Un délai de préavis commence le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le préavis a été donné.

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

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

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

## Cession

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

- › Un bail ne peut être cédé sans l'accord écrit et préalable du bailleur.
- › Le cédant doit communiquer au cessionnaire une copie du contrat de bail. Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du locataire cédant, en présence du nouveau locataire. Cet état des lieux de sortie vaut état des lieux d'entrée à l'égard du locataire cessionnaire.

# 02

## L'état des lieux de sortie

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

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

L'état des lieux de sortie est réalisé après le déménagement du locataire.

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

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

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

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

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

### **En considérant :**

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

### Références

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

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

# Résoudre les conflits

# 01

## Les modes alternatifs de résolution des conflits

Les litiges locatifs sont en principe de la compétence exclusive du juge de paix (CFR. POINT 2).

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

### La médiation<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

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

Deux solutions sont alors possibles:

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

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

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

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

# 02

## La procédure judiciaire

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

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

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

1 CBL, ART. 233, §1ER

2 CODE JUDICIAIRE, ART. 731 À 734

3 CBL, ART. 233, §2

# 03

## L'aide juridique et l'assistance judiciaire

### L'aide juridique de première ligne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Contact

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

Gare de Bruxelles-Nord (CCN)

Rue du Progrès 80

1035 Bruxelles

Accueil Logement au niveau 1.5 (via les escalators)

Horaire: [logement.brussels/contact/horaire-des-guichets](http://logement.brussels/contact/horaire-des-guichets)

[cil-wic@sprb.brussels](mailto:cil-wic@sprb.brussels)

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



## Besoin d'un document plus juridique sur le bail ?

La Région publie aussi une brochure juridique entrant plus en détail sur la législation relative au bail. Elle est consultable sur [logement.brussels/louer/bail-dhabitation](https://logement.brussels/louer/bail-dhabitation)

Vous trouverez également sur cette page une rubrique «foire aux questions» apportant des réponses simples et pratiques selon que l'on soit bailleur, locataire, colocataire ou étudiant.



BRUXELLES LOGEMENT  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

be living  
be.brussels 