

Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation

27 JUILLET 2017

[Voir modification\(s\)](#)

Source : REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Entrée en vigueur : 01-01-2018

Table des matières

Art. 1-17

Texte

Article [1er](#). La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

[Art. 2](#). Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003 ;
- 2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

[Art. 3](#). A l'article 2, § 1er, du Code, sont ajoutées les définitions suivantes :

" 30° Bail d'habitation : un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014.

31° Bail de logement étudiant : un bail d'habitation conclu, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études, pour autant que cet étudiant apporte la preuve, dans les formes et délais fixés par l'article 253, § 2, de son inscription dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou celle de son inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central.

32° Bail de rénovation : le bail d'habitation conclu dans les conditions prévues à l'article 222, aux termes duquel le preneur s'engage à exécuter des travaux d'amélioration ou de rénovation ne lui incombant pas en principe, en contrepartie d'avantages consentis par le bailleur pendant tout ou partie de la durée du bail.

33° Bail glissant : bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct.

34° Colocation : la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur.

35° Pacte de colocation : pacte signé par l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci optent pour le régime de la colocation tel que prévu par l'article 261, qui arrête leurs obligations respectives et qui contient au minimum : la clé de répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment, les entretiens et réparations, la division des charges, un inventaire des meubles et de leur provenance, les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie, et les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire. "

[Art. 4](#). A l'article 4 du Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° dans le paragraphe 1er, les mots " Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les " sont remplacés par le mot " Les " ;

2° dans le paragraphe 2, les mots " , sans que toutefois ces dispositions portent préjudice aux prescrits de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution " sont abrogés ;

3° l'article est complété par un paragraphe 4 rédigé comme suit : " § 4. Le présent article s'entend sans préjudice de toute autre législation applicable à un logement ou à un immeuble,

tels que notamment le Règlement Régional d'Urbanisme arrêté en exécution des articles 88 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les normes de protection incendie et les normes acoustiques, sans toutefois que ces réglementations fassent partie des normes minimales visées au paragraphe 1er. "

Art. 5. L'article 5 du Code est abrogé.

Art. 6. L'intitulé du titre X du Code est complété par les mots " et de la lutte contre la discrimination ".

Art. 7. Dans l'article 193 du Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) le 1° est complété par les mots " et la conviction syndicale " ;
- b) le 9° est abrogé.

Art. 8. Dans l'article 200, § 1er, du chapitre IV du titre X du Code, le sigle " § 1er. " est supprimé.

Dans l'article 200 du Code, les paragraphes 2 et 3 sont abrogés.

Art. 9. Dans le titre X du Code, il est inséré un chapitre IV/1 intitulé " Principe de non-discrimination et justifications ".

Art. 10. Dans le chapitre IV/1, inséré par l'article 8, il est inséré un article 200bis rédigé comme suit :

" Art. 200bis - Dispositions générales

Sans préjudice des réglementations applicables aux opérateurs immobiliers publics et aux AIS, le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire.

Le présent chapitre détermine les informations ainsi que les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à requérir du candidat preneur sélectionné lors de la conclusion du contrat de bail. "

Art. 11. Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200ter rédigé comme suit :

" Art. 200ter - Données exigibles du candidat preneur sélectionné

§ 1er. En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

- 1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2° un moyen de communication avec le candidat preneur ;
- 3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;
- 4° le nombre de personnes qui composent le ménage ;
- 5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1er. Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme.

§ 3. Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement. "

Art. 12. Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200quater, rédigé comme suit :

" Art. 200quater - Le candidat preneur sélectionné peut exiger une visite du bien. Celle-ci se tient à une date convenue entre les parties. "

Art. 13. Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200quinquies rédigé comme suit :
" Art. 200quinquies - Clause de sauvegarde

Une distinction directe ou indirecte fondée sur l'un des critères protégés ne s'analyse pas en une quelconque forme de discrimination prohibée par la présente ordonnance lorsque cette distinction directe ou indirecte est imposée par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance.

L'alinéa 1er ne préjuge pas de la conformité des distinctions directes ou indirectes imposées par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance avec la Constitution, le droit de l'Union européenne et le droit international en vigueur en Belgique. "

Art. 14. L'article 204 du Code est complété par un paragraphe 6 rédigé comme suit :

" § 6. Toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou dans un pacte de colocation ne respectant pas le principe d'égalité de traitement précité sont réputées non écrites. "

Art. 15. Il est inséré dans le Code un titre XI rédigé comme suit :

" TITRE XI - Des baux d'habitation

CHAPITRE Ier. - Dispositions générales Article 215. - Champ d'application

Sans préjudice du titre IV et des compétences des organismes qui y sont visés, le présent titre s'applique aux baux d'habitation.

Article 216. - Caractère des dispositions

Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives.

CHAPITRE II. - Règles communes à tous les baux d'habitation

Section 1re. - Information précontractuelle et forme du bail d'habitation Article 217. -

Information précontractuelle

§ 1er. Indépendamment de toute autre information requise par des dispositions légales particulières, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes :

1° la description du logement ;

2° le loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;

3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité ;

4° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (préssumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

5° le certificat de performance énergétique ;

6° le mode de gestion de l'immeuble.

Le Gouvernement peut préciser et compléter ces informations et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et la forme des informations devant être communiquées par le bailleur.

§ 2. En cas de manquement fautif par le bailleur à son obligation d'information précontractuelle, le preneur peut, si cette absence d'information lui cause un préjudice et en fonction de la gravité du manquement, solliciter la résolution du bail, le cas échéant assortie de dommages et intérêts, ou une indemnité.

Sans préjudice de toute autre sanction en application du droit commun, le juge qui constate que le bailleur a sciemment omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, limite le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail.

Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute

communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1er. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 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 paragraphe 5. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés.

§ 3. Le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200ter, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil.

Article 218. - Forme du bail

§ 1er. Tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un écrit qui devra au moins contenir, indépendamment de toutes autres modalités :

- 1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;
- 2° la date de prise de cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
- 5° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- 6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

§ 2. 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 y échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1er et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

Le juge est tenu par le contenu prouvé du bail verbal liant les parties.

§ 3. Les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article sont soumis aux paragraphes 1er et 2.

§ 4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative.

§ 5. Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

- 1° les dispositions adoptées en matière de normes de salubrité, de sécurité et d'équipement des logements et leur contenu détaillé ;
- 2° une explication sur la nature d'une règle impérative ;
- 3° les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement ;
- 4° la durée du bail ;
- 5° les possibilités de révision du loyer ;
- 6° l'indexation ;
- 7° les charges ;
- 8° les règles établies en matière de réparations locatives ;
- 9° les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes ;
- 10° les dispositions liées au changement de propriétaire ;
- 11° les possibilités pour les parties de recourir, préalablement à la saisine d'une juridiction, à des processus de règlements alternatifs de leur différend tels que la médiation, l'arbitrage ou la

conciliation.

Cette annexe sera obligatoirement jointe aux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur du présent article.

Section 2. - Etat du bien loué Article 219. - Etat du bien loué

§ 1er. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.

§ 3. Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

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

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement.

§ 4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.

Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.

§ 5. Par dérogation au paragraphe 3, le juge civil prononce la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre IIIquater du titre VIII du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2.

Article 220. - Etat des lieux

§ 1er. Les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation y compris les baux de sous-location.

Conformément à l'article 1730, § 1er, du Code civil, les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé, contradictoirement et à frais communs, en ce compris en cas de sous-location. Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des index de consommation ainsi que l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

§ 2. Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

§ 3. Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

A défaut d'accord des parties, le juge compétent, saisi avant la date de remise des clés, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

Section 3. - Travaux, bail de rénovation, réparations et entretien

Article 221. - Travaux en cours de bail

§ 1er. Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue aux articles 237 et 239, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux :

1° n'aient pas une durée supérieure à celle fixée par le Gouvernement, qui ne peut excéder soixante jours à compter du début des travaux ;

2° puissent être réalisés en site occupé ;

3° n'engendrent pas de réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux ;

4° n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux ;

5° ne visent pas à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219.

§ 2. Nonobstant l'article 240, les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1er ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

§ 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1er, 1°, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé et également de la perte de jouissance raisonnable.

Article 222. - Bail de rénovation

§ 1er. A condition que le bail soit conclu pour une durée qui n'est pas inférieure à 3 ans, 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.

Le bail ou un avenant à celui-ci, conclu préalablement aux travaux, détermine avec précision :

1° le descriptif des travaux ;

2° la date de démarrage du chantier, qui doit être fixée dans un délai raisonnable ;

3° le délai d'exécution, qui ne peut être inférieur à celui raisonnablement nécessaire ni supérieur à douze mois.

Les travaux et leur délai d'exécution doivent être décrits par écrit et avec précision dans le bail ou un avenant à celui-ci, préalablement aux travaux. Le début de ces travaux doit être fixé dans un délai raisonnable, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer ni supérieure à douze mois.

§ 2. Les parties peuvent, à l'occasion d'un bail de rénovation, déroger aux dispositions de l'article 219, § 2, et de l'article 4 :

1° si le bien n'est pas occupé jusqu'à la fin de l'exécution des travaux ;

2° si le bien est occupé pendant les travaux, dans les conditions et limites prévues par un arrêté du Gouvernement qui détermine notamment les travaux qui peuvent faire l'objet d'un bail de rénovation. L'usage de cette dérogation ne peut porter que sur des non-conformités susceptibles d'être effectivement résolues.

Aucun loyer ne peut être exigé pendant la durée des travaux.

§ 3. A la demande du bailleur, le preneur lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur.

§ 4. Le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur. Le Service d'inspection régionale peut toujours contrôler le respect des exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement.

§ 5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux 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 s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

§ 6. Sur demande préalable adressée au preneur avec un préavis d'au moins trois jours, le bailleur a accès au bien loué avec le conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

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

§ 8. Sans préjudice de toute autre sanction, en cas d'inexécution des travaux par le preneur dans le délai imparti ou de malfaçons affectant ces travaux, le bailleur peut solliciter du juge qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties visées au paragraphe 5.

En fonction de l'importance des travaux qui n'ont pas été réalisés, le bailleur peut, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts, solliciter du juge le remboursement total ou partiel des loyers non perçus.

Article 223. - Réparations et entretien

§ 1er. 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.

Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

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

§ 3. Le Gouvernement établit une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur.

Section 4. - Loyer, indexation et charges

Article 224. - Indexation et révision des charges

§ 1er. 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 d'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 ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

§ 2. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

Article 225. - Grille indicative des loyers

Le Gouvernement arrête une grille indicative de référence des loyers à laquelle pourront se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire.

Cette grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement tels que sa localisation, son état, sa superficie habitable ou le nombre de pièces existantes. Le Gouvernement peut également prévoir que les loyers qui ressortent de cette grille soient majorés ou minorés en fonction d'autres critères comme la présence d'éléments de confort ou d'inconfort particulier. Elle est aisément accessible au public.

Section 5. - Précompte immobilier et frais du bail[00e2][0080][0087]

Article 226. - Précompte immobilier

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale, d'un bail de logement étudiant ou d'un bail glissant.

Article 227. - Enregistrement

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.

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 par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur au bailleur en application des articles 237, § 5, alinéas 1er et 2, 238, alinéas 3 et 4, et 256, § 2, alinéa 2, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

Article 228. - Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble

Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de la mission d'intermédiation.

Section 6. - Aliénation du bien loué

Article 229

Si le bail a date certaine antérieure à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis une date certaine, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur à la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Nonobstant toute disposition légale contraire, cette subrogation, en dépit de toute faculté d'expulsion, a de même lieu lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à celle de 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 visées à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les six mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date.

Section 7. - Cession et sous-location

Article 230. - Cession et sous-location

§ 1er. Sans préjudice de l'article 260 et des articles 263 à 266, 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 projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet.

Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

§ 3. Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.

§ 4. Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant.

Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 220, § 3.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire.

Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés sont à la charge du preneur cédant.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire au sens de l'article 220, § 1er.

§ 5. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Par exception à l'alinéa 1er, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

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.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou 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. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

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 le chapitre III du présent titre, 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.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, 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.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale.

§ 6. 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.

Section 8. - Congés Article 231. - Prise de cours des congés

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.

Section 9. - Inexécution du bail et litiges Article 232. - Régime des obligations du bail au décès du preneur

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.

Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.

Article 233. - Résolution des conflits

§ 1er. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à

l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, § 5.

§ 2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.

CHAPITRE III. - Des baux relatifs à la résidence principale du preneur

Section 1re. - Champ d'application

Article 234. - Principes

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

Le présent chapitre 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.

Le présent chapitre s'applique à la sous-location conclue conformément à l'article 230, dans les limites prévues à ce même article.

Sauf disposition contraire, le présent chapitre 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.

Article 235. - Sous-locations spécifiques

Le présent chapitre s'applique également aux sous-locations conclues par 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 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, qui sous-loue le bien loué, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile qui affectent exclusivement le bien loué à leur résidence principale, pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien loué à cette fin. Dans ce cas, le bail principal est également soumis aux dispositions du présent chapitre. Le bailleur et les personnes morales précitées peuvent convenir dans le bail principal d'écarter l'application de l'article 237, § 5, ou de l'article 238, alinéas 3 et 4, pour une période maximale de neuf ans. Si le bail a une durée supérieure à neuf ans, cette clause peut être reconduite si elle est confirmée par les parties dans les six mois qui précèdent l'échéance de chaque novennat.

Article 236. - Fin d'application du régime

Le présent chapitre n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

Section 2. - Durée du bail

Article 237. - Principes

§ 1er. Tout bail visé à l'article 234 ou à l'article 235 est réputé conclu pour une durée de neuf ans.

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 loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son

conjoint, les descendants, 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 loué 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 loué 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 résolution anticipée.

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennats, 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 :

1° respectent la destination du bien loué telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ;

2° affectent le corps du logement occupé par le preneur, et ;

3° 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 de 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 d'urbanisme 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 du bail, la restitution effective du bien loué par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, 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 résolution anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennats, 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 à 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 résolution 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, à deux mois ou à un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux paragraphes 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. Le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial.

Article 238. - Baux de courte durée

Par dérogation à l'article 237, § 1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois 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. Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 237, § 2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

L'article 237, §§ 2 et 5, n'est pas applicable à ce bail.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué 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 l'article 237, §§ 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 de l'article 224.

Article 239. - Baux de longue durée

§ 1er. Par dérogation à l'article 237, § 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, sans préjudice de l'article 224.

L'indemnité due en application de l'article 237, § 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.

§ 2. Par dérogation à l'article 237, § 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 l'article 237, §§ 2 à 4, à moins que les parties n'en disposent autrement.

Section 3. - Révision du loyer et des charges

Article 240. - Principes

Sans préjudice de l'article 221, 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 220.

Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne peut cependant être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail.

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 239, § 2, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

Article 241. - Baux successifs

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 pas, pendant neuf années successives, 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 santé du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.

Section 4. - Droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué

Article 242. - Principes

En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement.

Article 243. - Bien loué en commun

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée à l'article 242 doit être adressée à tous les preneurs.

Article 244. - Droit d'information au décès du preneur

Au décès du preneur, seuls les membres du ménage du preneur domiciliés dans le bien loué jouissent du droit d'information prévu à l'article 242.

Article 245. - Indivision

Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, la notification prévue à l'article 242 n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les indivisaires.

Article 246. - Vente partielle du bien loué

Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, l'obligation d'information s'applique à cette partie.

Article 247. - Disposition impérative

Est réputée non écrite, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit d'information prévu par l'article 242.

Section 5. - Garantie

Article 248. - Principes

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

§ 2. Les garanties mentionnées au paragraphe 1er peuvent prendre, au choix du preneur, trois formes :

- 1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière ;
- 2° une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;
- 3° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution

financière.

§ 3. Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux 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.

§ 4. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage, le cas échéant, 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 doit être celle auprès de laquelle le preneur dispose 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 du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du preneur. Le chapitre Ier du titre IV du Livre VII du Code de droit économique relatif au crédit à la consommation n'est pas d'application.

Le Gouvernement peut modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat preneur est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement.

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 non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

§ 5. 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.

§ 6. Le Gouvernement arrête 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.

Article 249. - Placement de la garantie

§ 1er. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, § 2, 1°, 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 avec comme minimum le taux légal.

Ces intérêts sont capitalisés.

§ 2. Sous réserve du troisième alinéa de l'article 232, il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal 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 doit être exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

Section 6. - Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Article 250. - Principes

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.

Article 251. - Procédure

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 237, § 4.

Article 252. - Nombre de prorogations

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions que celles prévues aux articles 250 et 251, alinéa 2.

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

CHAPITRE IV. - Des règles propres au bail de logement étudiant

Article 253. - Champ d'application

§ 1er. Le présent chapitre s'applique au bail de logement étudiant, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue et que le preneur apporte la preuve de son inscription régulière au sein d'un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central, selon les modalités suivantes.

§ 2. Lors de la signature du bail et un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci. A défaut, le preneur communique au bailleur une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande.

Dans ces deux dernières hypothèses, dans les deux mois de son entrée en jouissance et dans les deux mois qui suivent la prorogation prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Article 254. - Label

Les biens d'habitation destinés à la location des logements destinés aux étudiants peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.

Article 255. - Régime applicable

Si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III du titre XI sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception de la section 2 et de la section 4 du chapitre III du même titre.

Si le preneur n'affecte pas le logement à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite

du bailleur, les dispositions du chapitre II, du titre XI, sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.

Article 256. - Durée du bail

§ 1er. Sauf clause contraire prévoyant une durée inférieure, tout bail de logement étudiant est réputé conclu pour une durée de douze mois.

Les baux conclus pour une durée supérieure à douze mois n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

§ 2. Le bailleur peut mettre fin au bail à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

Il peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de deux mois. Ce préavis n'est pas requis lorsque le bail vient à échéance.

Les baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois ne peuvent être résiliés anticipativement.

§ 3. Si le bail a été conclu ou prorogé pour une durée de douze mois conformément au paragraphe 1er ou au paragraphe 4 et qu'à son échéance le preneur, nonobstant un congé, continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, il est prorogé par période d'un an, sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment de la prorogation prévue à l'article 224. La section III du chapitre III est applicable.

Quel que soit le régime applicable, les parties peuvent solliciter la révision du loyer lors de chaque échéance d'un triennat, dans les conditions prévues à l'article 240.

§ 4. Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à douze mois, à défaut d'un congé notifié dans les délais prévu au paragraphe 2, alinéa 1er, ou de congé éventuel donné par le preneur, et si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur et est dès lors régi par les dispositions du présent chapitre. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial. La section III du chapitre III est applicable.

§ 5. Le preneur peut résilier le bail de manière anticipée, jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans le bien loué dont la date sera précisée dans le bail, pour autant qu'il invoque de justes motifs et les démontre par toutes voies de droit.

Dans ce cas, il paye au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer.

CHAPITRE V. - Des règles propres à la colocation

Article 257. - Champ d'application

Le présent chapitre s'applique à la colocation telle que définie à l'article 2, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue.

Article 258. - Régime applicable

§ 1er. Si, lors de l'entrée en jouissance, l'un des preneurs affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception des dispositions relatives à la résiliation du bail par le preneur.

§ 2. Si aucun des preneurs n'affecte le logement à sa résidence principale, les dispositions du chapitre II s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.

Article 259. - Solidarité

Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.

Article 260. - Renon/sortie anticipée

§ 1er. Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé doit être signé par chacun d'entre eux. Dans ce cas, les règles applicables au renon sont celles prévues par le régime applicable déterminé selon l'article 258.

§ 2. Un colocataire ou une partie des colocataires peuvent à tout moment, moyennant un congé

de deux mois, sortir anticipativement du bail.

§ 3. Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie une copie du congé aux autres colocataires par un écrit daté, simultanément à la notification du congé au bailleur.

§ 4. Lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en leur notifiant un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée.

§ 5. Le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant, selon les modalités plus précisément définies dans le cadre du pacte de colocation visé à l'article 261. Dans le cas contraire, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.

Le colocataire remplaçant doit marquer son accord aux règles définies au sein du pacte de colocation. Il doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer, dans le respect du titre X du Code.

Le bailleur et les colocataires non sortants peuvent refuser le colocataire proposé par le colocataire sortant pour de justes et raisonnables motifs.

§ 6. Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur l'identité d'un nouveau colocataire, ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial.

La signature de l'avenant par le nouveau colocataire entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.

§ 7. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément au paragraphe 5 ait signé l'avenant visé au paragraphe 6 ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. A défaut, les obligations pour le futur du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé.

Article 261. - Pacte de colocation

§ 1er. Les colocataires établissent un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat.

§ 2. Le pacte peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

§ 3. En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation formelle du pacte est signée par les colocataires.

CHAPITRE VI. - Habitat intergénérationnel et solidaire

Article 262. - De l'habitat intergénérationnel et solidaire

Les biens d'habitation destinés à la location des logements visés à l'article 2, 25° et 26°, peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.

Le Gouvernement peut, pour les logements bénéficiant de ce label, prévoir des dérogations portant notamment sur le régime applicable au bail, à sa durée, aux conditions de sa résiliation et sur les conditions d'occupation du bien.

CHAPITRE VII. - Bail glissant

Article 263. - Champ d'application

§ 1er. Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 2, lorsqu'il déroge au chapitre III.

Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant.

§ 2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les

parties contractantes, en ce compris celle du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué, la date de prise de cours du bail, la durée du bail et les objectifs généraux poursuivis par la personne morale mentionnée au paragraphe 1er afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§ 3. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que le bail conclu entre la personne morale preneuse initiale et le bailleur est cédé au sous-locataire.

Article 264. - Mécanisme

§ 1er. Une personne morale visée à l'article 263, § 1er, peut, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, conclure un bail de résidence principale portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne dont elle est responsable du suivi.

§ 2. La personne morale visée au paragraphe 1er assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

§ 3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale visée au paragraphe 1er sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le locataire principal et direct du bailleur.

La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 265 et 266.

Par dérogation à l'article 230, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale visée au paragraphe 1er.

Le bail principal prévoit une clause de cession expresse, en vertu de laquelle, au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail, les personnes morales visées au paragraphe 1er disposent du droit de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur, lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis sont atteints.

Article 265. - Durée du bail de résidence principale conclu par la personne morale responsable de l'accompagnement social et cession du bail

§ 1er. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 264, § 1er, sont conclus pour une durée maximale de trois années.

§ 2. Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, la personne morale qui a conclu le bail principal peut le céder au sous-locataire, pour autant qu'elle estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal.

Si la cession de bail n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, la personne morale preneuse du bail principal décide, au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés par l'accompagnement social ont été atteints par le sous-locataire.

Au terme de cet examen, si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier, qui devient le locataire direct du bailleur.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé avec la personne morale que de l'accord exprès du bailleur et aux mêmes conditions que le bail initial.

§ 3. Dans les hypothèses visées au paragraphe 2, alinéas 1er à 3, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale initial est entré en vigueur, et est dès lors régi par les dispositions du chapitre III, outre le chapitre II. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions du bail demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'indexation du loyer.

Article 266. - Modalités relatives à l'accompagnement social

§ 1er. Les personnes morales visées à l'article 263, § 1er, effectuent un suivi social régulier du sous-locataire tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur.

Préalablement aux échéances prévues à l'article 265, § 2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du

sous-locataire, quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§ 2. Le bail de sous-location prévoit une clause en vertu de laquelle, au terme de la troisième année du bail, les personnes morales précitées peuvent résilier le bail lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints. "

Art. 16. Dispositions modificatives et abrogatoires

§ 1er. A l'article 1728bis du Code civil est ajouté un § 3 rédigé comme suit :

" § 3. Toutefois, sur proposition du Ministre ayant le Logement dans ses compétences, le Gouvernement peut, en fonction des décisions prises par l'Etat fédéral en matière d'indice des prix à la consommation, arrêter que les loyers des baux d'habitation visant un bien immeuble sis en Région de Bruxelles-Capitale soient adaptés au coût de la vie en se basant sur l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement selon les dispositions fédérales. Ces dispositions ne peuvent avoir pour conséquence une diminution nominale du loyer indexé durant les périodes où l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement est bloqué. "

§ 2. A l'article 1730, § 1er, alinéa 1er, du Code civil, les mots " au sens de l'article 1erbis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 " sont remplacés, en ce qui concerne les baux d'habitation, par les mots " au sens de l'article 215 du Code bruxellois du Logement, "

§ 3. Les articles 1714bis, 1716, 1717, 1720, 1743, 1748, 1750, 1754 à 1756 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par le titre XI du Code.

Les articles 1736 à 1740, de même que les articles 1757 et 1758 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par les chapitres III, IV et VI du titre XI du Code, inséré par l'article 12.

§ 4. Dans le Code civil, le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, " Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur ", est abrogé en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 5. Les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (Moniteur belge du 21 août 1997) et du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1er, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (Moniteur belge du 21 mai 2007) et de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil (Moniteur belge du 21 mai 2007) sont abrogés en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

Art. 17. Dispositions transitoires

§ 1er. La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

§ 2. Le chapitre IV/I du titre X inséré dans le Code par les articles 8 à 11 est applicable aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§ 3. Sans préjudice de l'article 218, § 3, de la section Ire> du chapitre II du titre XI du Code, inséré par l'article 12, les chapitres I à III de ce titre XI sont applicables aux baux en cours au moment de son entrée en vigueur à l'exception des articles 217, 218 et 219, §§ 4 et 5, qui sont uniquement applicables aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§ 4. Le chapitre IV du titre XI du Code, inséré par l'article 12, entre en vigueur à la date établie par le Gouvernement et s'applique aux baux conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de ce chapitre IV.

§ 5. Les chapitres V à VII du titre XI du Code, insérés par l'article 12, sont applicables aux baux conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de ces chapitres.

§ 6. L'article 227 du titre XI du Code, inséré par l'article 12, s'applique aux baux en cours sauf si un préavis a été notifié par le preneur au bailleur par application de l'article 3, § 5, alinéa 3, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 7. L'article 229 du titre XI du Code, inséré par l'article 12, est applicable aux baux en cours lorsque l'aliénation du bien loué est postérieure à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 8. L'article 230 du titre XI du Code, inséré par l'article 12, s'applique aux cessions et aux sous-locations conclues à compter de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 9. L'article 13, § 3, alinéa 1er, entre en vigueur, en ce qui concerne les articles 1754 à 1756 du Code civil, à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement prévu à l'article 223, § 3, du chapitre II du titre XI du Code.

(NOTE : Entrée en vigueur fixée au 01-01-2018 par ARR [2017-10-19/06](#), art. 2)

Modification(s)

-----ENTREE EN VIGUEUR PAR-----

IMAGE

□ ARRETE (BRUXELLES) DU 19-10-2017 PUBLIE LE 06-11-2017