

## Le bail de longue durée

CBL, ART.239, §1<sup>er</sup>

1. C'est un bail **ÉCRIT** d'une durée de **plus de 9ans**.
2. Chaque partie peut notifier l'une à l'autre un congé de 6 mois avant l'échéance du contrat.
3. Faute d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prolongé à chaque fois pour une durée de 3 ans, aux mêmes conditions (en ce compris le loyer qui demeure néanmoins indexé).
4. Si le bailleur met fin au bail sans motif à l'expiration du 3<sup>ème</sup> triennat et d'un triennat ultérieur, il devra payer une indemnité équivalente à 3 mois de loyer
5. Le preneur peut y mettre fin :
  - À tout moment par un préavis de 3 mois.
  - En payant une indemnité décroissante de 3, 2,1 mois de loyer durant les 3 premières années (idem que le bail de 9 ans)

## Le bail à vie

CBL, ART.239, §2

La loi autorise qu'un **bail soit conclu pour la vie du preneur, à condition qu'il soit écrit**. Ce bail prend automatiquement fin au décès du locataire.

**Si les parties n'en ont pas convenu autrement, le bail ne peut être résilié par le bailleur pour occupation personnelle, pour travaux ou sans motif.**

Le locataire peut rompre le bail à tout moment par un préavis de 3 mois et une indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les 3 premières années.

Pour plus d'informations,

**Contactez-nous!**

*Nos permanences:*

Social et juridique

Mercredi de 14h à 16h

Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h

Jeudi de 10h à 12h

Allocation de Relogement

(Déménagement, Loyer)

Mercredi de 14h à 16h

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

*Fiche réalisée en juin 2008*

*Mise à jour 2018*

UNION DES LOCATAIRES  
DE SAINT-GILLES *asbl*

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS *vzw*

# Baux particuliers



Rue Berckmans 131  
1060 Bruxelles  
Tél/Fax: 02 538 70 34  
ulsaintgilles@yahoo.fr

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

## Le bail à rénovation

### CBL, ART.222, §1<sup>er</sup> A §8

Le bail à rénovation est un bail qui veut **favoriser le locataire qui désire ou accepte de réaliser des travaux ou aménagements pour améliorer son cadre de vie** et contribuer à assainir l'état de l'habitat, travaux ou aménagements qui sont normalement à charge du bailleur. Les règles de ce bail particulier s'appliquent à tout bail d'habitation à condition que sa **durée minimale soit de 3 ans**.

#### Le bail (ou l'avenant) écrit doit préciser :

- La description des travaux.
- **La date de début des travaux, qui doit être fixée dans un délai raisonnable.**
- **Le délai d'exécution des travaux, qui ne peut être inférieur au délai raisonnable pour les effectuer, mais ne peut être supérieur à 12 mois.**
- L'avantage que le bailleur accorde au preneur en raison de l'exécution des travaux pendant une période déterminée, postérieure à la fin des travaux. Il peut s'agir d'une réduction du loyer, d'une renonciation à la faculté de mettre fin au bail ou à celle de demander une révision du loyer. La durée de cet engagement ne doit pas nécessairement être liée au délai de réalisation des travaux.

#### Le bien peut ne pas respecter l'exigence de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et d'équipement à 3 conditions :

- Le bien ne peut pas être occupé jusqu'à la fin des travaux.
- Si le bien est quand même occupé pendant les travaux, seuls certains travaux définis par le Gouvernement peuvent faire l'objet d'un bail à rénovation et seules les non-conformités susceptibles d'être effectivement résolues peuvent faire l'objet de cette dérogation.
- Aucun loyer ne peut être demandé pendant la durée des travaux.

## Le bail de sous-location

### CBL, ART.230, §1<sup>er</sup> A §4

Le locataire peut sous louer le bien qu'il loue, mais il faut pour cela qu'il n'y ait **pas de clause d'interdiction de sous-location** dans le contrat de bail qui le lie au bailleur.

Le bailleur peut donner son accord exprès ou implicite (donc non écrit) au locataire. Un accord tacite peut se déduire notamment de l'acceptation de paiement de loyer du sous-locataire.

Si aucune interdiction de sous-louer n'existe, **le locataire doit envoyer au bailleur son projet de contrat de sous-location par courrier recommandé au moins 15 jours avant sa conclusion**. Ce projet de contrat de sous-location doit contenir toutes les données d'identification du sous-locataire.

La durée du bail de sous-location ne peut excéder la durée du bail principal.

Le locataire doit informer le sous-locataire du bail principal existant et l'informer de toute l'étendue de ses droits et devoirs.

Si le bailleur met fin au bail principal, le locataire est tenu d'avertir le sous-locataire dans les 15 jours qui suivent la réception du congé donné par le bailleur et d'informer le sous-locataire que son contrat prendra fin à la même date que le bail principal.

#### Règles spécifiques à la sous-location de résidence principale :

### CBL, ART.230, §5 et §6

**Le locataire ne peut sous-louer qu'une partie du logement et uniquement s'il continue à occuper une partie du logement qu'il loue à titre de sa résidence principale.**

**Si les conditions de résidence principale sont remplies, le locataire devient le bailleur du sous-locataire, ce qui implique que le locataire principal est responsable vis-à-vis du bailleur principal et vis-à-vis du sous-locataire, du non-respect des dispositions légales.**

#### En outre :

- La durée du bail de sous-location ne peut excéder la durée du bail principal.
- Le locataire principal doit informer le futur sous-locataire de ses droits et obligations.
- Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le locataire principal doit en avvertir le sous-locataire dans les 15 jours qui suivent la réception du congé et lui signaler que son contrat de sous-location se terminera à la même date.
- **Si le locataire met fin au bail principal avant son terme, il doit :**
  - 1. donner au sous-locataire un congé de 3 mois accompagné du congé qu'il donne au bailleur.**
  - 2. et payer au sous-locataire une indemnité de 3 mois de loyer.**
- Enfin, lorsque le bail principal prend fin et par conséquent le contrat de sous-location prend fin aussi, le sous-locataire ne peut demander à demander à bénéficier d'une prorogation pour circonstances exceptionnelles.