

CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE (Région de Bruxelles-Capitale)

ENTRE:

• Mr et Mme
demeurant à
ci-après dénommés « Bailleur », s'engageant solidairement et indivisiblement,

ET:

• Mr et Mme
demeurant à
ci-après dénommés « Locataire », s'engageant solidairement et indivisiblement,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

1. Objet de la location

Le bailleur donne à bail au locataire qui l'affecte à sa résidence principale

- l'appartement n°, situé à:
- la maison située à:

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel. Il est convenu que seul le locataire et les membres de sa famille pourront se domicilier dans les lieux.

Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

2. Durée

La location entre en vigueur le - - Elle est conclue: (cocher A ou B)

 A. pour une durée de 9 ans**1°) Fin normale du bail**

Le bail prendra fin à l'expiration des 9 ans, soit le - -, moyennant un congé donné par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée adressée à l'autre partie au moins 6 mois avant cette date (article 3, §1^{er}).

A défaut d'un congé donné dans ce délai, la location est prolongée chaque fois pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions.

2°) Fin anticipée du bail

Le locataire pourra mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

Le bailleur pourra mettre fin au bail à tout moment en donnant congé 6 mois à l'avance s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement. Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année s'il a l'intention d'effectuer des travaux importants dans le bien loué, répondant aux conditions définies par l'article 3,§3 de la loi du 20/02/1991, moyennant un préavis de 6 mois. Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année moyennant un préavis de 6 mois et le paiement de l'indemnité prévue par la loi.

Quand le bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le locataire peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

B. pour une durée de (maximum 3 ans)

Le bail prendra fin à l'expiration de la période de, soit le - -, pour autant que l'une des parties donne congé à l'autre par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance. Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés.

De commun accord et par écrit, les parties peuvent proroger le bail aux mêmes conditions. Le bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans.

3. Loyer

Le loyer de base est fixé à € par mois.

Ce loyer sera adapté à l'indice en vigueur (actuellement indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule:

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

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, à savoir

Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Le loyer est payable par anticipation pour le 1^{er} du mois auquel il se rapporte, sur le compte bancaire du bailleur n°

Tout loyer impayé portera de plein droit intérêt au profit du bailleur, au taux de 1% par mois.

4. Garantie

Le locataire constituera une garantie de la manière suivante (cocher A ou B):

A. un compte individualisé ouvert auprès d'une institution financière

La garantie est fixée à mois de loyer (maximum 2 mois). Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

B. une garantie bancaire

La garantie est fixée à mois de loyer (maximum 3 mois). Le locataire s'engage à reconstituer progressivement la garantie par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, auprès de l'institution financière auprès de laquelle il dispose d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.

Dès la constitution totale de la garantie l'institution financière accordera des intérêts au locataire. La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du locataire.

La garantie ne pourra pas être affectée par le locataire au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

Le locataire ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

5. Charges

Sont notamment à charge du locataire:

- les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, ainsi que l'abonnement à ces services;
- les frais de téléphone, ainsi que l'abonnement à ce service;
- les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution;
- sa quote-part dans les frais d'entretien et de gestion des parties communes;
- sa quote-part dans les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage relatifs aux parties communes et à leur entretien;
- etc.

Cocher A ou B

A. A titre de provision sur ces charges, le locataire versera mensuellement une somme de €. Une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au locataire. A la réception de ce décompte, le bailleur ou le locataire versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

B. Le locataire versera à titre de charges un montant forfaitaire de € par mois.

6. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail et l'état des lieux dans les 2 mois.

7. Assurances

Le locataire assurera sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux. Il communiquera au bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable avant la remise des clefs.

8. Taxes et impôts

Tous les impôts et taxes portant directement ou indirectement sur le bien loué seront à charge du locataire, à l'exception du précompte immobilier.

9. Etat des lieux

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé, et ce avant l'occupation des lieux par le locataire ou pendant le premier mois d'occupation.

Cet état des lieux sera dressé (*biffer la mention inutile*):

- par les parties;

- par un expert désigné conjointement, et à frais communs.
Les parties désignent à cet effet:
L'expert désigné pour dresser l'état des lieux, sera chargé de dresser également l'état des lieux de sortie. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

L'état des lieux sera annexé au bail et sera également soumis à l'enregistrement.

10. Entretien et réparations locatives

Les réparations locatives et de menu entretien sont à charge du locataire.

Elles comprennent notamment:

- le ramonage annuel des cheminées utilisées;
- l'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage, l'entretien des détecteurs de fumée requis;
- l'entretien des installations sanitaires;
- la désobstruction des décharges d'eaux usées;
- le remplacement des vitres brisées;
- l'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures...;
- l'entretien du jardin.

Le locataire prendra également à sa charge les travaux incombant au bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le locataire devra en aviser le bailleur sur-le-champ. Il devra supporter ces travaux sans indemnité, et ce même si leur durée dépasse quarante jours.

11. Résiliation aux torts d'une des parties

En cas de résiliation de la présente convention par la faute de l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer.

12. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le locataire. A défaut, le locataire pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

13. Modifications au bien loué

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du bailleur. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et aux frais et risques du locataire.

En cas de modifications non acceptées par écrit, le bailleur ne devra aucune indemnité. Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état originel.

14. Visite des lieux à la fin du bail ou en cas de vente

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.

En outre, pendant les 3 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le locataire devra tolérer la visite des lieux 3 jours par semaine pendant 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties.

15. Cession / Sous-location

Le locataire ne pourra céder son bail ou sous-louer les lieux à un tiers que moyennant l'accord écrit et préalable du bailleur.

16. Election de domicile

Pour toute la durée du bail et ses suites, le locataire élit domicile à l'adresse du bien loué. Il sera tenu de notifier au bailleur son changement d'adresse en fin de bail. A défaut, toute notification du bailleur pourra continuer à être faite à l'adresse du bien loué.

En ce qui concerne le bailleur, il élit domicile à l'adresse reprise en en-tête du bail.

17. Règlement d'ordre intérieur

Le locataire s'engage à respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur de la copropriété dont copie lui a été remise et dont il déclare avoir pris connaissance. Il veillera également à ce que tous ceux qui occupent les lieux de son chef respectent ces dispositions.

18. Détecteurs de fumée

..... détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque la batterie est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

Conditions particulières

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Fait à

Le - -

En autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

L'arrêté royal du 08/07/1997 est annexé au présent contrat de bail, tout comme l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007.

Signature du locataire

Signature du bailleur

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUÉS EN RÉGION BRUXELLOISE

Législation régionale bruxelloise relative aux baux à loyer

Selon le Code bruxellois du logement, les logements situés en région bruxelloise doivent respecter les exigences suivantes:

1° **L'exigence de sécurité élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;

2° **L'exigence de salubrité élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

3° **L'exigence d'équipement élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales bruxelloises.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

1) Remarque préliminaire: distinction entre règle impérative et règle supplétive

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire. Une règle **supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) Bail écrit obligatoire

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3)). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

3) Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **bailleur**. Cette formalité implique que le contrat – ainsi que la description du lieu – doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au **bureau d'enregistrement** du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique "Service public fédéral Finances – Enregistrement".

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les **deux mois** de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1^{er} juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné.

b. Bail de 9 ans

i. *Généralités*

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour:

- un bail verbal;
- un bail écrit sans indication de durée;
- un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

À l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

ii. *Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans*

1. Résiliation dans le chef du bailleur

Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a dans trois cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'**occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

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

2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'**exécution de certains travaux**. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

3) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une **indemnité** correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à **tout moment** partir, pour autant qu'il notifie un **congé de trois mois** au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3)).

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1.), le preneur peut donner un **contre-préavis d'1 mois**, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

c. Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale **n'excédant pas 3 ans**.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

d. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4), b.).

e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à **la fin de chaque triennat**. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise: **entre le 9^e et le 6^e mois** précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles:

1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;

2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6^e et le 3^e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est **toujours autorisée** dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique: le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière **forfaitaire** (par exemple: un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent pas adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges **n'ont pas** été fixés **de manière forfaitaire**, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le **bailleur** est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

Le **preneur** est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les "réparations locatives" sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur: aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

9) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une **date certaine** antérieure à l'aliénation. Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3)), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail **n'a pas de date certaine** antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent:

- 1) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;
- 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

10) Aide juridique et assistance judiciaire

a. Aide juridique

i. Aide juridique de première ligne

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les **maisons de justice** et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants.

ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au **bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats**. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

b. Assistance judiciaire

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les "frais de justice". Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du **juge de paix** qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

ARRÊTÉ ROYAL 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.

Article 1. Pour l'application du présent arrêté on entend par:

- logement: un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur;
- pièce d'habitation: une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Art. 2. Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation: les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel. La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative. Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

Art. 3. Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

Art. 4. Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

Art. 5. Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12^{ème} de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher. Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

Art. 6. Le logement doit disposer au moins:

- 1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit;
- 2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;
- 3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies:
 - a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;
 - b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;
 - c) les toilettes sont accessibles par les parties communes;
- 4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;
- 5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci;
- 6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement. Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Art. 7. Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants. Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal. Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes. Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.