



Immo- & Landmeetkantoor

NEW IMMO SERVICE BVBA

Mechelsesteenweg 231 – 1933 Sterrebeek

Tel: 02/305.30.03 – Fax: 02/305.30.02

info@newimmoservice.be – www.newimmoservice.be

Jan VAN EIJCKEN – Géomètre – Expert o.g.

Agent immobilier agréé – IPI n° 501.804

BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés

Vanessa **HOUWAERT**

Witloofstraat 1B

3070 Kortenberg

GSM : 0476 33 38 33

E-mail : v.houwaert@gmail.com

Date et lieu de naissance : 25.06.1976, Etterbeek

N° de registre national : 76.06.25-106.06

Alexandre **HOSPIED**

Witloofstraat 1B

3070 Kortenberg

GSM : 0479 12 89 95

E-mail : info@ahconstruct.be

Date et lieu de naissance : 17.06.1978, Mouscron

N° de registre national : 78.06.17-019.84

dénommé "le bailleur"

et

Yaseti **LONGO**

Rue Vifquin 2

1030 Schaerbeek

GSM : 0488 18 19 44

E-mail : yasetilongo@hotmail.fr

Date et lieu de naissance : 04.05.1976, Uccle

N° de registre national : 76.05.04-376.68

dénommé "le preneur"

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1.- OBJET

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un appartement non meublé, au 2^{ème} étage sis **rue Saint Vincent 125, 1140 Evere**.

Comprenant : un living, une cuisine avec cuisinière, une chambre, une salle de douche avec toilette et une grande cave.

Parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, et est en bon état d'entretien.

Article 2.- DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de **trois ans**, prenant cours le **1^{er} novembre 2014** et finissant le **31 octobre 2017**. Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales.

Le bail d'une durée égale ou inférieure à trois ans prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'expiration de la période convenue qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial.

Résiliation anticipée

Le preneur pourra mettre fin au présent bail anticipativement pour raison exceptionnelle moyennant :

- envoi d'un préavis de trois mois par lettre recommandée
- paiement d'une indemnité équivalent à trois, deux ou un mois de loyer si le départ a lieu respectivement durant la première, deuxième ou troisième année d'occupation.

Article 3.- PAIEMENT DU LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **670 € + 50 € (provisions de charges voir détail article 8)** que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le **premier de chaque mois** et pour la première fois lors de la signature du bail.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront par ordre permanent au compte numéro **310-0954449-55** au nom de **Houwaert-Hospied**.

Article 4.- INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice (indice santé publié au Moniteur Belge).

A chaque anniversaire du début du bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante :

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

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c'est à dire l'indice du mois de septembre 2014 soit **100,06** (base 2013).

Y.L.

NA

02

Article 5.- CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relatif à l'appartement loué, sur base des relevés du syndic ou du bailleur.

Ces charges comprennent toutes les dépenses d'entretien de l'immeuble, ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants, c'est à dire notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- le coût des consommations et les frais d'entretien de l'immeuble et des installation et appareils communs tels que les ascenseurs, le chauffage central, le conditionnement d'air, la distribution d'eau, les ouvre portes, parlophones, l'éclairage des communs, le matériel de protection contre l'incendie, le nettoyage des canalisations d'évacuation des eaux usées,
- le coût de l'entretien des jardins communs et du matériel de jardinage,
- les émoluments, salaires, charges sociales et assurances du concierge, de la gérance et du personnel d'entretien des parties communes.

Sont à charge du bailleur les travaux au gros œuvre et les grosses réparations.

Si le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec les autres occupants de l'immeuble, le palier de son étage et l'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall d'entrée et le trottoir).

A défaut d'accord ou en cas de réclamation justifiée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

Article 6.- CHARGES PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE

L'abonnement aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, internet, de télévision ou autres et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur, ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices. Pour ces charges, le preneur paiera à leur échéance les relevés des sociétés ou régies concernées.

Il règlera de même directement aux régies avec ses relevés les majorations de garanties éventuellement réclamées.

La provision et les majorations éventuelles de garantie lui seront restituées par le bailleur après règlement des derniers relevés le concernant.

AVANT SA SORTIE, le preneur justifiera du paiement des charges reprises aux articles 5, 6 et 7.

Article 7.- IMPOTS

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour les services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

Article 8.- PROVISIONS POUR CHARGES

Pour les charges mentionnées aux art. 5 et 7 ci-dessus, qui lui incombent, le preneur versera avec ses loyers et à leur échéance les provisions suivantes : **50 € (comprenant l'entretien et l'électricité des communs ainsi qu'une provision pour l'eau).**


 

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur, il pourra examiner, sans déplacement des pièces, les documents justificatifs.

A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, les provisions ultérieures seront rajustées sur base des charges réelles.

Article 9.- GARANTIE

1.- Objet

Le preneur affecte une somme de **1 340 €** à la garantie de l'exécution de ses obligations. Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur. La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges.

2.- Mode de constitution

2.1.- Compte bloqué

Le preneur place la somme susdite, dans les formes et sous les conditions d'application légales, sur un compte auprès de**BELFINS**..... ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique.

Cette garantie ne peut être supérieure à l'équivalent de deux mois de loyer.

3.- Indexation

A l'expiration de chaque triennat, la garantie sera adaptée pour correspondre à deux mois du loyer dû au moment de cette adaptation.

4.- Délivrance des lieux

L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à production par le preneur d'une preuve attestant de l'existence d'une garantie locative équivalente à deux mois de loyer déposée sur un compte bloqué ainsi que l'existence d'une police d'assurance décrite à l'article 10, point a.

Article 10.- ASSURANCES, ACCIDENTS, RESPONSABILITES, REPARATIONS ET ENTRETIEN

a) Le preneur fera assurer, pendant toute la durée du bail, sa responsabilité locative et civile en matière d'incendie, dégâts des eaux et bris de vitrage et d'antennes placées par lui. Cette assurance comportera pour l'assureur et l'assuré l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur fournira sur simple demande du bailleur, la preuve de cette assurance.

b) Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur ; à défaut de le faire, le preneur engagera sa propre responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours.

c) Sont à charge du preneur, les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais



nécessités du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Sont à charge du preneur le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées, des foyers à combustible liquide ou solide, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des volets ou dispositifs similaires ainsi que de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les citernes, fosses septiques et puits perdus, les installations de sonnerie et téléphone, les ascenseurs et monte-charge.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détérioré pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

d) Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.

Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

e) Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté.

Article 11.- MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité au bailleur. A défaut d'accord écrit, le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

Article 12.- ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Le bien en question est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné en détail. Il reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité. Il est tenu de le remettre dans l'état où il l'a reçu hormis ce qui aurait été dégradé par un usage ou une usure normal(e).

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi ~~à frais partagés~~ avant l'entrée en jouissance par *les 2 parties elles-mêmes*

L'état des lieux de sortie aura lieu, s'il n'en est pas décidé autrement ci-après, le dernier jour d'occupation par le même expert, à moins que les parties ne décident de désigner un (des) autre(s) expert(s).

L'(es) expert(s) désigné(s) établira(ront) le décompte des dégâts locatifs après que le locataire aura entièrement libéré les lieux.

Les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) de commun accord au moins 15 jours avant la fin du bail ; en cas de désaccord l'expert sera désigné sur demande de la partie la plus diligente, par le Juge de Paix.

Au cas où aucun expert ne serait désigné à la sortie, le bailleur invitera le preneur à visiter les locaux après entière libération et avant la remise des clés.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert ou des experts choisi(s) par les parties ou le Juge de Paix, les liera définitivement sans appel ni opposition.

Article 13.- DESTINATION DES LIEUX

Le preneur déclare louer le bien à usage d'habitation privée et de résidence principale.

Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou en 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. L'indemnité due par le preneur au bailleur de ce chef sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui au cours duquel le bailleur aura adressé sa demande de paiement au preneur.

Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 14.- ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant toute la durée du bail. S'il néglige de le faire, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par ce fait sera mis à charge de celui-ci par le bailleur. L'indemnité due par le preneur au bailleur de ce chef sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui au cours duquel le bailleur aura adressé sa demande de paiement au preneur.

Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après qu'il aura quitté les lieux s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, etc. et de tout changement de domicile d'un des conjoints. S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

Article 15.- EXPROPRIATION - RESILIATION

a) En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

b) En cas de résiliation par la faute du preneur, prévu par l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

Article 16.- AFFICHAGE ET VISITE

En cas de mise en vente de l'immeuble ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient



apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.
Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

Article 17.- REGLEMENT - JOUISSANCE - ANIMAUX

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution. Le preneur peut prendre connaissance chez Wave - Immo (Syndic).....

Le preneur occupera les lieux en bon père de famille.

Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

Article 18.- ENREGISTREMENT

Le bailleur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement, dont il enverra copie au preneur.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droits, à quelque titre que ce soit.

Article 19.- APPLICATION DES LOIS

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

Article 20.- CLAUSES DIVERSES

Fait à Evere, le 29 octobre 2014, en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elles déclarant en avoir reçu un.

(Signatures précédées de la mention "Lu et approuvé")

Le Bailleur,

Lu et approuvé

Le Preneur,

Lu et Approuvé

Lu et approuvé.

Annexe 1 :

Arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil (Moniteur Belge du 21 mai 2007 – Erratum au Moniteur Belge du 31 mai 2007).

I. Normes concernant la santé, la sécurité et la salubrité qui sont d'application dans la Région de Bruxelles-Capitale

Ce chapitre donne une brève description d'une série de principes essentiels du Code Bruxellois du Logement. De plus amples informations concernant l'interprétation, la réalisation concrète et la contrainte de ces principes sont disponibles auprès des autorités de la Région de Bruxelles-Capitale.

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.

II. 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 le 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.

A 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, 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 le 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. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier.

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 les 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.

Annexe 2 :

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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Art. 8. Le ministre de la justice est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Annexe 3 :

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de et d'équipement des logements, modifié par l'arrêté du 9 mars 2006 du gouvernement de la région de Bruxelles capitale portant modification de l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Article 1er. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° Code : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

2° Service d'Inspection régionale du Logement : la Direction de l'Inspection régionale du Logement créée, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, par l'article 8 du Code.



- 3° Locaux habitables : les pièces et espaces du logement destinés aux besoins essentiels de la vie quotidienne, à savoir le sommeil, la préparation et la prise des repas et le séjour.
- 4° Cabinet de toilette : l'espace du logement séparé des autres espaces par des cloisons allant du plancher au plafond, dont l'équipement sanitaire est constitué d'un lavabo et destiné principalement à la toilette;
- 5° Logement collectif : le logement situé dans un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et d'un ou plusieurs espaces communs collectifs destinés à la préparation des repas, au séjour ou à la toilette, à l'exclusion des logements de ce type dont les normes relatives aux bâtiments sont réglées par une autre législation particulière.
- 6° Le § 6° est abrogé.
- 7° Le § 7° est abrogé.
- 8° Le Ministre : le Ministre ou Secrétaire d'Etat qui a le Logement dans ses attributions.
- 9° Logement d'étudiant : petit logement individuel ou logement collectif dont la vocation principale est le logement d'étudiants.

Art. Ibis. Le respect des exigences de sécurité de salubrité et d'équipement est jugé par rapport à une grille d'évaluation établie par le Ministre. Cette grille est remise à toute personne sur simple demande introduite auprès du Service de l'Inspection régionale du Logement.

Art. 2. §1. L'exigence de élémentaire prescrite par l'article 4, § 1er, 1°, du Code, comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts.

§ 2. En ce qui concerne l'exigence de portant sur la stabilité du bâtiment, l'état structurel de l'immeuble doit permettre d'habiter en dans le logement et de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords. Cette exigence est jugée par rapport aux éléments suivants :

- 1° les fondations;
- 2° les maçonneries;
- 3° les éléments structurels, tels que les poutres, colonnes et charpentes;
- 4° les toitures et accessoires;
- 5° les planchers bruts, en ce compris les balcons et terrasses;
- 6° les escaliers;
- 7° les cheminées.

8° les menuiseries intérieures et extérieures ainsi que leurs éventuelles parties vitrées.

§ 3. En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur l'électricité du logement, les installations électriques de l'immeuble doivent permettre d'habiter en dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de dans les communs et les abords, et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception de l'installation électrique intérieure au logement par un organisme agréé par les autorités compétentes;

§ 4. En ce qui concerne l'exigence de portant sur le gaz, les installations de distribution de gaz de l'immeuble, ainsi que les appareils qui y sont raccordés, doivent permettre d'habiter en dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de dans les communs et les abords et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire. Lorsque l'enquête menée par le Service de l'inspection régionale du Logement permet de présumer la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception par un organisme agréé par les autorités compétentes;

En toute hypothèse, les chauffe-eaux au gaz ne disposant pas d'une évacuation de gaz brûlés vers l'extérieur, sont interdits, à l'exception des appareils d'un débit de cinq litres par minute, munis d'un dispositif de contrôle de l'atmosphère de type A1as, installés dans une cuisine.

Que le compteur soit commun à plusieurs logements ou privatif, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de coupure de l'installation de gaz doit être assuré.



§ 5. En ce qui concerne l'exigence de portant soit sur le pré-équipement permettant l'installation de chauffage soit sur l'installation de chauffage proprement dite, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur et être maintenues en bon état d'entretien, de manière à garantir un fonctionnement sûr, aussi bien dans le logement lui-même, que dans les communs et les abords.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception par un organisme agréé par les autorités compétentes ou, pour les appareils, d'une attestation d'entretien.

§ 6. En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur les égouts, l'immeuble doit comporter un système d'évacuation des eaux usées, des eaux vannes et des eaux pluviales :

- soit conduisant ces eaux à l'égout public, dans le respect des normes et règlements en vigueur;
- soit assurant une épuration de ces eaux et une dispersion conforme aux normes et règlements en vigueur.

L'ensemble des canalisations, dispositifs de stockage ou de visite, en ce compris le branchement à l'égout public, doivent être maintenus en bon état et assurer un fonctionnement sûr, étanche et sans odeur permanentes et incompatibles avec une jouissance normale du bien aussi bien dans le logement lui-même, que dans les communs et les abords.

Art. 3. § 1. L'exigence de salubrité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1er, 2°, du Code, comprend des normes minimales relatives à l'humidité, aux parasites, à l'éclairage et à la ventilation.

§ 2. En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur l'absence d'humidité dans le logement, celui-ci ne peut pas être affecté d'une humidité permanente qui occasionne des détériorations visibles sur les parois, consistant en des taches, boursouffures et ne pas être affecté par la présence de champignons.

L'exigence de salubrité élémentaire n'est pas respectée dans les cas suivants :

1° s'il existe des infiltrations résultant soit d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures soit d'un défaut d'étanchéité des installations sanitaires, d'évacuation d'eau pluviale, ou de chauffage du logement lui-même ou d'un autre logement;

2° s'il existe une humidité ascensionnelle dans les murs ou les sols;

3° s'il existe une condensation permanente, résultant de la conformation du bâtiment dans des conditions normales d'utilisation, c'est-à-dire lorsque l'occupation du logement n'est pas excessive en termes de densité d'occupation, lorsque que la production d'humidité est adaptée à l'affectation des locaux et fait l'objet des mesures de ventilation pour en assurer l'évacuation.

§ 3. En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur les parasites, le logement, les communs et les abords ne doivent pas présenter d'attaques par champignons, parasites, insectes, volatiles ou rongeurs, dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants.

La présence des champignons, parasites, insectes, volatiles ou rongeurs doit résulter directement de l'état de l'immeuble et doit être évaluée dans des conditions normales d'utilisation du logement, des communs et des abords.

§ 4. En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur l'éclairage :

1° les chambres à coucher, et les pièces destinées au séjour et à la prise des repas doivent disposer d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre située en façade ou en toiture, équipée d'un vitrage, qui permet de ne pas devoir recourir en permanence à un éclairage artificiel;

2° Cet éclairage est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre est égale ou supérieure à 1/12 de la surface du plancher. Pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, il est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre de l'une des pièces en façade est égale ou supérieure à 1/10 de la surface du plancher des deux pièces considérées.

Pour les locaux habitables dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent, il est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre ou de la partie de celle-ci située au dessus du niveau du terrain adjacent est supérieure ou égale à 1/10 de la surface du plancher.

§ 5. En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur la ventilation, les locaux habitables du logement ainsi que les salles de bain, salles de douche, cabinets de toilette ou WC doivent disposer d'une ventilation de base, réalisée :



1° soit, par une fenêtre ouvrante donnant sur l'air extérieur;

2° soit, par une évacuation de l'air vicié réalisée par un orifice obturable donnant sur l'air extérieur ou sur conduit en contact avec l'air extérieur;

3° soit, par une évacuation mécanique de l'air vicié, réalisée par un ventilateur électrique en bon état de fonctionnement, donnant directement sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur.

Dans les cas visés aux 2° et 3°, l'exigence est considérée être remplie si le débit de ventilation nominal minimum est de 75 m³/heure pour un living, de 50 m³/heure pour une cuisine, pour une salle de douche ou une salle de bain, et de 25 m³/heure pour une chambre à coucher, et pour un WC ou un cabinet de toilette.

L'apport d'air frais, équivalent au débit de l'air évacué, doit être assuré.

En toute hypothèse, la hotte d'une cuisine n'est pas considérée comme un dispositif de ventilation de base du local. Il peut être dérogé à l'exigence de ventilation pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, sans ventilation de base spécifique, à la condition que cette pièce soit séparée d'une pièce munie d'une fenêtre ouvrante sur l'air extérieur par une baie équipée d'au moins une porte ouvrante, et pour autant que cette pièce ne soit pas affectée au comme chambre à coucher.

§ 6. Les châssis des fenêtres assurant l'éclairage et la ventilation du logement doivent être en bon état et permettre une ouverture et une fermeture aisée, ainsi qu'une bonne étanchéité à l'eau en position fermée; leur vitrage doit être en bon état.

Art. 4. § 1er. L'exigence de salubrité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1er, 2°, du Code, comprend également des exigences minimales relatives à la configuration du logement quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et son accès.

§ 2. Le logement doit présenter une surface minimale, exprimée en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail, et fixée comme suit :

- une surface minimale de 18 m² pour une personne;
- une surface minimale de 28 m² pour deux personnes;
- une surface minimale de 33 m² pour trois personnes;
- une surface minimale de 37 m² pour quatre personnes;
- une surface minimale de 46 m² pour cinq personnes;
- au-delà de cinq personnes, cette surface minimale est augmentée de 12 m² par personne supplémentaire.

Cette surface minimale est ramenée à 12m² pour une personne et à 18 m² pour deux personnes pour les logements meublés et les logements d'étudiant.

Les locaux habitables doivent occuper une surface équivalente à au moins 70 % de cette surface minimale.

Pour le calcul de la surface minimale, sont comptabilisées les surfaces au sol des locaux situés à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur sous plafond horizontal de 2,1 m minimum, ainsi que les surfaces des locaux mansardés jusqu'à 1,5 m de hauteur libre sous la toiture inclinée.

Pour les logements collectifs, les pièces communes sont comptabilisées dans la surface du logement au pro rata des habitants résidant de manière permanente dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail de chacun des locataires.

§ 3. Le logement doit présenter une hauteur sous plafond horizontal suffisante permettant son occupation sans risque. Cette hauteur est réputée suffisante lorsqu'elle est égale ou supérieure à 2,3 m pour les pièces de séjour, et à 2,10 m pour les autres pièces du logement.

Les pièces mansardées ou situées sous une volée d'escalier sont réputées conforme lorsqu'elles présentent une hauteur libre de 2,1 m minimum sur la moitié de leur surface, à la condition que cette proportion ne nuise pas à l'utilisation normale de la pièce.

§ 4. La circulation dans les couloirs et escaliers communs doit permettre un accès aisé au logement et une évacuation rapide des lieux en cas d'urgence.

Les exigences minimales suivantes doivent être respectées :



1° le logement doit être accessible, soit directement depuis l'extérieur, soit par une cage d'escalier ou un couloir commun à plusieurs logements;

Il peut être dérogé à cette norme lorsque le logement est accessible par un local affecté à une autre fonction que le logement, pour autant que l'accès au logement soit garanti en permanence pour les habitants et leurs visiteurs.

2° les parties communes des logements collectifs doivent être accessibles par l'extérieur, une cage d'escalier ou un couloir commun.

3° les couloirs communs, escaliers et les portes d'entrée donnant accès au bien loué et à l'immeuble dans lequel il est situé doivent permettre un accès aisé au logement et une évacuation rapide en cas d'urgence.
Sans préjudice de normes plus sévères éventuellement imposées pour l'immeuble par les services de prévention incendie, cette exigence est réputée atteinte lorsque ces éléments présentent une largeur libre utile minimale de 80 cm et une hauteur libre minimale de 2 m. Cette largeur libre utile est ramenée à 70 cm pour les volées d'escaliers.

4° les escaliers et paliers doivent être munis de garde-corps stables et solides.

L'usage privatif du logement doit être garanti par des portes munies d'une serrure en état de fonctionnement pour toutes les pièces privatives accessibles depuis l'extérieur ou les locaux communs, ainsi que pour la porte d'entrée de l'immeuble.

Art. 5. § 1. L'exigence d'équipement élémentaire prescrit par l'article 4, § 1er, 3°, de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, à l'eau chaude, aux installations sanitaires, à l'installation électrique, au chauffage, ainsi qu'au pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

§ 2. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'eau froide, le logement doit disposer d'un point d'eau potable privatif situé à l'intérieur du bien loué, et qui alimente un évier, muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées.

Par dérogation à cette disposition, le logement collectif peut disposer d'un point d'eau potable commun, alimenté et raccordé de la même manière, et situé dans une cuisine commune, accessible en permanence. Dans une telle hypothèse, le point de puisage d'eau potable commun est réservé à l'usage de dix personnes au maximum, résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail conclu avec chacun des locataires.

§ 3. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'eau chaude, le logement doit disposer d'un point de puisage d'eau chaude sanitaire situé à l'intérieur du bien loué. Ce point de puisage doit alimenter un évier, un lavabo, une douche ou une baignoire muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées. Il est relié :

1° soit à une installation centralisée de production et de distribution d'eau chaude sanitaire;

2° soit à l'ensemble des équipements requis pour le placement d'un appareil de production d'eau chaude. Ce pré-équipement comprend un raccordement électrique suffisant ou une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, ainsi que des canalisations d'alimentation d'eau froide et de distribution d'eau chaude.

Cette dernière disposition n'est pas d'application dans les logements collectifs qui doivent disposer d'un point de puisage d'eau chaude totalement équipé, qui peut être commun et qui est situé dans une salle de bain commune, une salle de douche commune ou un cabinet de toilette commun, accessibles en permanence. Ce point de puisage d'eau chaude alimente une baignoire, une douche ou un lavabo muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées. Dans une telle hypothèse, la salle de bain, la salle de douche ou le cabinet de toilette commun est réservé à l'usage de six personnes au maximum résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail avec chacun des locataires.

§ 4. Le logement de 28 m² ou plus doit disposer d'une baignoire ou d'une douche située à l'intérieur du bien loué. Cet équipement muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées est relié :

1° soit à une installation centralisée de production et de distribution d'eau chaude sanitaire;

2° soit à l'ensemble des équipements requis pour le placement d'un appareil de production d'eau chaude. Ce pré-équipement comprend un raccordement électrique suffisant ou une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, ainsi que des canalisations d'alimentation d'eau froide et de distribution d'eau chaude.

§ 5. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur les installations sanitaires, le logement doit disposer d'un WC privatif, raccordé à une installation d'évacuation des eaux et muni d'un mécanisme de chasse alimentée en eau courante, situé

à l'intérieur du bien loué, dans un local réservé à cet usage, ou dans un cabinet de toilette, une salle de douche ou une salle de bain.

Les logements collectifs doivent disposer d'un WC, qui peut être commun, et doit être situé dans un local réservé à cet usage et accessible en permanence. Dans une telle hypothèse, le WC commun est réservé à l'usage de six personnes au maximum résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail avec chacun des locataires.

§ 6. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'installation électrique, le logement doit être équipé d'une installation électrique comprenant au moins un point lumineux commandé par un commutateur dans chacune des pièces, ainsi qu'une prise de courant dans chacun des locaux habitables. En outre, le logement doit disposer d'une prise de courant supplémentaire, protégée par un disjoncteur de 16 ampères.

Le logement doit disposer d'un compteur individualisé, propriété de la société distributrice d'énergie. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires. En toute hypothèse, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de protection de l'installation électrique doit être assuré.

§ 7. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur le chauffage, les locaux habitables, les salles de bain, salles de douche et cabinets de toilette doivent disposer :

1° soit, d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central;

2° soit, de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage, c'est-à-dire soit une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, soit une alimentation électrique de puissance suffisante.

Ces dispositifs doivent permettre le chauffage des locaux habitables à une température intérieure suffisante.

Par dérogation, les pièces faisant office exclusif de chambre à coucher peuvent être dépourvues d'installation de chauffage.

§ 8. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur le pré-équipement requis pour permettre l'installation d'équipements de cuisson des aliments, le logement doit comporter, dans la pièce faisant office de cuisine, l'ensemble des équipements requis, c'est à dire une alimentation de gaz ou une alimentation électrique de puissance suffisante permettant l'installation d'un appareil électroménager pour cuire les aliments.

Dans l'hypothèse d'une alimentation électrique, celle-ci vient en complément de l'équipement électrique minimal décrit au § 6.

Les logements collectifs doivent disposer d'un équipement permettant la cuisson des aliments, qui peut être commun. Dans cette hypothèse, un appareil électroménager adéquat, en bon état de fonctionnement, doit être installé dans la cuisine commune accessible en permanence.

§ 9. Chaque logement doit disposer d'une sonnette individuelle.

Art. 6. Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Art. 7. § 1. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er juillet 2004.

§ 2. L'article 5, § 4, entre en vigueur au 1er janvier 2010.