

Baux Particuliers

Le locataire désire rénover ?
Le bail à rénovation

Conclure un bail de plus de 9 ans ?
Le bail de longue durée

Louer sans loyer ?
Le bail à vie

Partager la location ?
Le bail de sous-location



Pour plus d'informations,

Contactez-nous!

Nos permanences:

Sociales et juridiques

Mercredi de 14h à 16h

Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h

Jeudi de 10h à 12h

ADIL

(Allocation, Déménagement, Installation, Loyer)

Mardi de 14h à 16h

Logement Social

Garantie locative

Vendredi de 14h à 16h

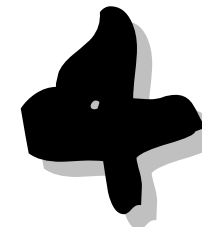
*L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une
association agréée et subventionnée par la Région
de Bruxelles-Capitale,*

*Fiche réalisée en septembre 2007
Seconde édition: avril 2008*

**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

Le bail à rénovation est un bail qui veut **favoriser le locataire qui désire ou accepte de réaliser des travaux ou aménagements lui-même pour améliorer son cadre de vie** et contribuer à assainir l'état de l'habitat.

3 conditions :

- Le bail est **écrit** et précise :
 - x les **travaux** que le preneur s'engage à réaliser et le **décalai** pour les faire,
 - x la **contrepartie** à laquelle le bailleur s'engage.
- Le bien loué **peut ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité** si les 5 conditions suivantes sont respectées :
 - x les travaux doivent au moins viser à remédier aux insuffisances de l'immeuble loué,
 - x les travaux doivent être décrits avec précision,
 - x le **début des travaux doit être fixé** dans un délai raisonnable,
 - x **aucun loyer** ne peut être réclamé pendant le délai convenu pour la réalisation des travaux,
 - x le **décalai doit être raisonnablement suffisant pour pouvoir effectuer ces travaux**.
- Le bailleur donne une **contrepartie**, pendant une période qui doit être déterminée dans le contrat, inférieure ou supérieure à 9ans, et qui consiste soit :
 - x en une **diminution** ou remise du montant du loyer,
 - x aucune **révision** du loyer,
 - x ne pas mettre **fin** au bail.

Le bail de longue durée

- C'est un bail **ÉCRIT** de plus de 9ans.
- Il est régi par les mêmes dispositions que le bail de 9 ans.

Le bail à vie

Les dispositions suivantes s'appliquent aux baux à vie conclus ou renouvelés à partir du 31/05/1997.

- C'est un bail **ECRIT** qui s'achève automatiquement lorsque le locataire vient à décéder.
- Le bailleur ne peut pas mettre un terme prématurément au bail, sauf disposition contraire dans le contrat. Par contre, le locataire peut résilier le contrat à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois.
- Les parties peuvent aussi stipuler dans le contrat qu'ils renoncent à la possibilité de recevoir le loyer.

Le bail de sous-location

En règle générale, le **locataire qui n'occupe pas le bien qu'il loue ne peut pas sous-louer**. Sauf si le locataire d'un bien **commercial sous-loue une partie de l'immeuble** à une personne qui l'affecte à sa résidence principale, à condition :

- ✓ qu'il n'y a **pas de clause d'interdiction** dans le contrat de bail commercial,
- ✓ qu'**une partie et non la totalité du bien** soit sous-loué en tant que résidence principale,

- ✓ que le locataire **poursuive ses activités commerciales** dans le bien loué.

Le locataire qui loue un bien à titre de résidence principale ne **peut sous-louer qu'une partie du logement** en question. Celui-ci peut servir ou non de résidence principale au sous-locataire.

Particularités d'un bail en sous-location :

- ◆ Le « bailleur » est ici le locataire principal,
- ◆ le « locataire » est le sous-locataire,
- ◆ la **durée** de la sous location ne peut dépasser celle du **bail principal** et le sous locataire doit être **averti** de sa **qualité** et de ses droits avant la conclusion du bail,
- ◆ lorsque le bailleur met **fin au bail principal**, le locataire principal doit avertir le sous-locataire dans les **15jours** qui suivent la réception du congé, et lui signaler que son propre contrat de sous-location prendra **fin à la même date** que le bail principal,
- ◆ si c'est le locataire qui met fin au bail principal, avant le terme de celui-ci, il doit donner au sous-locataire un congé de 3 mois accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur, et payer au sous-locataire une indemnité égale à 3 mois de loyer,
- ◆ le sous-locataire ne peut demander une prolongation pour circonstances exceptionnelles.

le locataire principal est seul responsable vis-à-vis du bailleur principal et vis-à-vis du sous-locataire, du non respect de ces dispositions.