

BAIL D'UN LOGEMENT RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les soussignés:

L'Office Central d'Action Sociale et Culturelle du Ministère de la Défense (OCASC), 1120 Bruxelles, Quartier Reine Astrid, rue Bruyn 1, n° d'entreprise BE 0.222.961.725

nommée ci-après le bailleur,

et

Mr/Mme Prenom Nom , avec Numéro de Registre national **XXXXXX-XXX-XX**,

nommé(e)(s) ci-après le locataire,

est convenu comme suite:

Article 1 — Objet du contrat

Le bailleur donne en location au locataire, qui accepte, un logement situé à **XXXX COMMUNE, RUE X**, composé d' un garage avec avec référence **CCC XXX/XX**.

Le locataire accepte le bien loué dans l'état dans lequel celui-ci se trouve lequel ressortira de l'état des lieux établi avant le début du bail.

A la fin du contrat de bail, un nouvel état des lieux sera établi suivant le même procédé. Les frais des états des lieux seront supportés par chaque partie à moitié, la participation du locataire s'élevant à 50,00 euros.

Le locataire s'engage à remettre le bien au bailleur dans le même état dans lequel celui-ci se trouvait au moment où il l'a reçu, à l'exception des dégâts à la suite d'usure ou de vétusté.

Si des modifications importantes ont été apportées au bien loué après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu 'un avenant à l 'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs, conformément à l'art. 1730, § 2, du Code Civil.

Article 2 — Destination

L'immeuble servira de résidence principale du locataire et est exclusivement réservé à la location à usage personnel, avec exclusion de toute activité commerciale ou professionnelle. Dès lors la Loi relative aux baux portant sur les logements s'applique au présent contrat.

La destination de l'immeuble ne peut pas être changée. Si le locataire modifie quand même l'usage auquel le bien loué est destiné, toutes les contributions qui en résultent seront à sa charge, même celles exigibles après le départ du locataire.

Si le locataire change la destination, le bailleur considérera ce manquement comme une faute grave de la part du locataire, pour laquelle le bailleur aura le droit de demander la résiliation devant le Juge de Paix. En outre, même si le bailleur ne demande pas la résiliation, il pourra de plein droit faire valoir en droit à un dédommagement. Ce dédommagement sera le cas échéant ajouté à d'autres indemnités telles que, entre autres, l'indemnité de rupture visée à l'article 12 du présent contrat.

Le locataire a l'obligation d'être domicilié à l'adresse correspondant au logement et est tenu d'annoncer par écrit au bailleur toute modification dans la composition de la cellule familiale.

Dès lors que le locataire n'a plus la qualité d'ayant droit, celui-ci est tenu d'immédiatement en aviser le bailleur par écrit. Le montant du loyer de base augmente de 10% dès le moment où le locataire n'est plus ayant droit. Si le locataire ne signale pas ce changement de statut, le loyer augmenté sera appliqué avec effet rétroactif à partir de la date à laquelle le locataire a cessé d'être ayant droit. De plus, cela sera considéré comme un cas de non-exécution d'une obligation qui donne lieu à une indemnité de relocation selon art. 12. Le montant du loyer de base payé par un non-ayant droit est de 10 % supérieur au montant du loyer de base payé par les ayants droit.

Article 3 — Durée

Le présent contrat de bail est conclu pour une durée de **34** mois, à partir du **XX/XX/XXXX** pour prendre fin le **XX/XX/XXXX**.

Si le bail n'est pas résilié trois mois avant l'échéance de la période convenue et si le locataire continue à occuper l'immeuble, le contrat sera présumé avoir été conclu pour une durée de neuf années dès l'entrée en vigueur du contrat de bail initial. Le cas échéant, le locataire et le bailleur disposeront des possibilités de résiliation prévues par la Loi relative aux baux portant sur les logements. Cependant le contrat de bail de courte durée peut être prorogé une seule fois par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à

BAIL D'UN LOGEMENT RESIDENCE PRINCIPALE

trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Dans tout les cas où un congé peut être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné. Chaque préavis doit être communiqué au cocontractant au moyen d'une lettre recommandée ou d'un exploit d'huissier de justice.

Article 4 — Le Loyer

Le loyer de base mensuel est fixé à **XXX,XX** euros, à payer à chaque fois à l'avance avec les charges. Le locataire est obligé de payer par domiciliation.

Le loyer de base s'adapte sur base des fluctuations de l'indice santé et sera adapté qu'une seule fois par an à l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de bail suivant la formule:

nouveau loyer = loyer de base x nouvel indice / indice de départ

L'indice de départ est l'indice santé du mois précédant le mois dans lequel le contrat a été conclu.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois précédant le mois de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

Si le loyer ou toute autre indemnité à laquelle le locataire est tenu en vertu du présent contrat n'est pas payé au moment convenu, le bailleur aura droit de plein droit à un intérêt égal au taux d'intérêt légal.

Le locataire est tenu de payer les factures concernant la consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de mazout, ainsi que la location des compteurs. Le locataire paie le raccordement au réseau téléphonique et la télédistribution. Les factures de téléphone et de l'internet sont également à sa charge.

Article 5 — Cession du bail ou sous-location

La cession du bail est interdite, ainsi que la sous-location de l'immeuble ou une partie de celui-ci.

Article 6 — Entretien et réparations à charge du locataire

Le locataire habitera le logement en bon père de famille, le garnira de meubles suffisants, l'entretiendra correctement et effectuera toutes les réparations locatives conformément à l'article 1754 et suiv. du Code civil.

Le locataire est obligé de:

- protéger les canalisations, compteurs et robinets du gel et de veiller à ce que les conduites de décharge ne se bouchent pas. Le cas échéant le locataire fera déboucher ces conduits à ses frais.
- remplacer toutes les vitres cassées et brisées et tous les miroirs cassés par d'autres de la même qualité et valeur, sauf si les dégâts ont été causés par vétusté ou force majeure.
- veiller à l'entretien des volets roulants, des persiennes, du papier peint et des murs intérieurs peints, des sonnettes électriques et des clefs et serrures.
- ôter les feuilles des gouttières régulièrement.
- faire vider les fosses septiques, les citernes et autres puisards régulièrement.
- veiller à ce que l'air circule suffisamment en aérant régulièrement. Les éventuelles grilles de ventilation doivent toujours être libres.
- chauffer l'entièreté de la maison au moyen du chauffage central, les appareils de chauffage d'appoint ne sont pas autorisés.
- donner accès au logement aux firmes désignées pour l'entretien des installations. Seules les firmes désignées par l'OCASC pourront effectuer les réparations (par ex. : chauffage central, station d'épuration, ...).
- le cas échéant, entretenir le chauffe-eau et, au besoin, le faire réparer.

Article 7 — Réparations à charge du bailleur

Le locataire notifiera au bailleur sans tarder et par écrit recommandé à l'adresse du bailleur mentionnée au début de ce contrat de tout dégât ou endommagement qui ne tombe pas sous le coup de son obligation d'effectuer des réparations, il préviendra également son gérant. S'il manquait de communiquer de tels dégâts ou endommagements, le bailleur pourrait procéder contre lui en justice en raison du dommage causé par sa négligence.

En cas de réparations urgentes, le locataire n'aura aucunement droit à une indemnité en cas de non-utilisation partielle de l'immeuble loué, même si le délai des travaux est dépassé de plus de 40 jours.

Article 8 — Assurance

Le locataire paie **2,40** euros par mois pour l'assurance du bâtiment. Ce montant sera annuellement indexé en janvier selon l'index ABEX. Cette assurance ne couvre pas les biens propres du locataire, celui-ci peut s'assurer lui-même.

Article 9 — Modifications et Transformations

Il ne sera permis au locataire d'exécuter des modifications, transformations ou réaménagements que moyennant l'autorisation écrite et préalable de la part du bailleur.

Les modifications, améliorations ou embellissements seront acquis de plein droit au bailleur à l'expiration du bail sans que celui-ci soit redevable, à l'égard du locataire, de quelque indemnité.

BAIL D'UN LOGEMENT RESIDENCE PRINCIPALE

Si le locataire a effectué des travaux de transformation ou aménagements sans autorisation, le bailleur peut exiger soit au cours du bail, soit au terme de celui-ci que les pièces soient remises dans leur état antérieur aux frais du locataire, sans préjudice d'une indemnisation si tant est qu'un fondement existe. Au cas où le bailleur déciderait de conserver les travaux effectués, il est tout aussi peu tenu de déboursier la moindre indemnisation.

Article 10 — Interdictions/Dispositions prohibitives

Il est interdit :

- d'installer des antennes paraboliques sur le bâtiment ; celles-ci doivent être installées dans le jardin.
- de garer des remorques, des caravanes ou d'autres véhicules dans le jardin ou entre la façade et le trottoir, sauf en cas de départ ou de retour de vacances. A cet effet, le locataire doit trouver un autre emplacement.
- de garder plus de 2 animaux domestiques. Le placement d'un aquarium est admis moyennant la prise d'une assurance.

Article 11 — Trouble de voisinage

Selon article 1725 C.C., le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. En cas de trouble de voisinage ou querelle de voisinage, le bailleur n'intervient pas. Le locataire a le titre de faire appel auprès du Juge de paix.

Article 12 — Résiliation

Si le présent contrat est résilié par la faute du locataire en cas de non-exécution, celui-ci paiera, à titre d'indemnité, un montant équivalent à trois mois de loyer d'application au moment de la résiliation. Cette clause ne sera en aucun cas appliquée en couverture du risque locatif éventuel.

Le contrat de location ne prend pas fin lors du décès du locataire. Les héritiers demeurent subrogés aux droits et obligations du locataire et peuvent, par conséquent, résilier le bail moyennant un préavis de trois mois.

Dans tous les cas de fin de contrat, en quittant le logement, les murs et les plafonds doivent être de teinte blanche et les portes et chambranles en blanc ou de finition bois verni. Le logement et le jardin doivent être propres. Si cela n'a pas été fait, les frais générés seront à la charge du locataire.

Article 13 — Garantie

Le locataire fournira avant le commencement du bail et pour sûreté de ses obligations, une garantie d'un montant équivalent à deux mois de loyer. Ce montant sera déposé par le bailleur sur un compte individualisé et bloqué au nom du locataire auprès BNP Paribas Fortis.

Le bailleur acquiert un privilège sur l'actif de ce compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire. La garantie locative sera libérée au locataire ou au bailleur à condition qu'il soit établi entre eux, un accord écrit établi au plus tôt à la fin du contrat de bail ou une copie d'une décision judiciaire.

A la fin du présent bail, le locataire devra présenter au bailleur la quittance concernant les comptes finaux de gaz, d'électricité et d'eau, avant que la garantie soit libérée. A la fin du contrat de bail la garantie sera libérée après l'établissement d'un état des lieux contradictoire, à condition que le locataire ait satisfait à toutes ses obligations et qu'il ait compensé les dommages éventuels qu'il aurait causés à l'immeuble loué.

Article 14 — Contrôle

Le bailleur a le droit de venir vérifier le bien loué au moins une fois par an après avertissement.

Article 15 — Aliénation

Trois mois avant l'expiration du bail, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien loué ou résiliation de concession, le locataire autorisera les visites globales du logement. Il autorisera les visites de locataires ou acheteurs au moins trois fois par semaine durant, à chaque fois, deux heures d'affilée.

Article 16 — Taxes

Le locataire prendra à sa charge toutes les taxes et redevances – de quelque origine que ce soit – dont l'immeuble loué a été ou sera grevé par l'État, la province, la région ou la commune, à l'exception du précompte immobilier.

Article 17 — Enregistrement

L'enregistrement du présent contrat repose sur le bailleur.

Article 18 — Autres dispositions

Le locataire accepte les modifications en vertu d'une décision du Comité de Gestion qui seront apportées à l'avenir aux actuelles conditions.

BAIL D'UN LOGEMENT RESIDENCE PRINCIPALE

Toutes les autres dispositions qui ne sont pas comprises dans ce bail, sont réglées par le Code Civil.

Ainsi établi le **XX/XX/XXXX** à Bruxelles en trois exemplaires, dont chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire signé, le troisième exemplaire étant destiné à l'enregistrement.

Le bailleur

Le locataire

OCASC
Représenté par:

Prenom Nom

Mr/Mme Prenom Nom



Annexe : Etat des lieux détaillé

Annexe conformément à l'article 11bis Loi sur les baux à loyer

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUES EN REGION WALLONNE.

Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer.

Selon le Code wallon du logement, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation ;
- 5° l'éclairage naturel ;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage ;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant ;
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

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

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

BAIL D'UN LOGEMENT RESIDENCE PRINCIPALE

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 1er 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, 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, soeurs, 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 9e et le 6e 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;

BAIL D'UN LOGEMENT RESIDENCE PRINCIPALE

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 6e et le 3e 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 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.