

La loi du 20 février 1991, dite « loi sur les loyers »

La loi du 20 février 1991 définit les droits et les obligations du bailleur et du locataire dans les baux à usage de résidence principale.

Les dispositions de cette loi ont, sauf exception, un caractère impératif de telle sorte que les Parties peuvent y déroger contractuellement : toute clause contraire est nulle et réputée non-écrite.

La loi sur les baux de résidence principale prévoit des différences notables avec les baux de droit commun, en matière de clauses obligatoires du contrat de location, de durée du bail, de sous-location, de résiliation ou encore d'indexation du loyer.

Depuis le 20 février 1991, la loi sur les loyers s'est enrichie à plusieurs reprises. La dernière modification date du 18 juin 2009. Parmi les principales évolutions, on peut citer :

- La loi du 25 avril 2007
- La loi du 25 avril 2007
- La loi du 27 décembre 2006
- La loi du 24 décembre 2002
- La loi du 13 avril 1997

Source : http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1991022032&table_name=loi

CODE CIVIL. - LIVRE III _ TITRE VIII _ CHAPITRE II, Section 2. Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur.

Article 1. Champ d'application.

§ 1. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. (Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire.) <L 2002-12-24/31, art. 377, 003; En vigueur : 01-01-2003>

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1er, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

(§ 1erbis. La présente section s'applique également aux sous-locations conclues par les associations au personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, dans les limites prévues à l'article 4, 2bis. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de la présente section.) <L 1997-04-13/43, art. 4, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

Art. 1bis. <Inséré par L 2007-04-26/64, art. 2; En vigueur : 15-06-2007> Tout bail tombant sous la présente section affectant la résidence principale du preneur doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif et le montant du loyer.

La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon l'alinéa 1er et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties.

Sans préjudice des alinéas 2 et 3, les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article restent soumis à la présente section.

Art. 2. Etat du bien loué.

(§ 1er.) Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. (Sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur.) <L 2007-04-27/35, art. 101, 1°, 005; En vigueur : 18-05-2007>

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

(Le Roi fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1er.

(Les conditions minimales visées à l'alinéa précédent sont impératives et obligatoirement annexées au bail.)

<L 2007-04-25/38, art. 101, 2°, 005; En vigueur : 18-05-2007>

Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.) <L 1997-04-13/43, art. 5, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

(§ 2. Par l'application des articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil aux baux régis par la présente section, le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations autres que les réparations locatives. Ces réparations autres que les réparations locatives peuvent être définies par le Roi, par arrêté royal délibéré en

Conseil des ministres. Ces dispositions ont un caractère impératif et auront un effet pour les contrats de bail signés après l'entrée en vigueur du présent article.) <L 2007-04-25/38, art. 101, 3°, 005; En vigueur : 18-05-2007>

Art. 3. Durée du bail.

§ 1. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années. Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. (Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.) <L 1997-04-13/43, art. 6, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. (A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.) <L 1997-04-13/43, art. 6, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

(Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.) <L 1997-04-13/43, art. 6, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

(Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.) <L 1997-04-13/43, art. 6, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur et
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

(En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant

que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.) <L 1997-04-13/43, art. 6, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

(Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur au, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.)

<L 1997-04-13/43, art. 6, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur 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 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.

(Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le délai du congé visé à l'alinéa 1er que l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne sont pas d'application.) <L 2006-12-27/30, art. 73, 004; En vigueur : 01-07-2007>

(Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.) <L 1997-04-13/43, art. 6, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

§ 6. (Par dérogation au § 1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraires, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1er à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans

le bail initial de courre durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7.) <L 1997-04-13/43, art. 6, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

§ 7. Par dérogation au § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

(§ 8. Par dérogation au § 1er, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement.) <L 1997-04-13/43, art. 6, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

(§ 9. Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.) <L 1997-04-13/43, art. 6, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

Art. 4. Cession et sous-location.

§ 1. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable.

(§ 2bis. La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, du Code civil, par les personnes morales qui y sont mentionnées. Les alinéas 3 à 7 du § 2 sont applicables à cette sous-location.) <L 1997-04-13/43, art. 7, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Art. 5. Précompte immobilier.

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

Art. 5bis.<Inséré par L 2006-12-27/30, art. 74; En vigueur : 01-07-2007> L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Art. 5ter. Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble.

[¹ Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention.]¹

(1)<Inséré par L 2009-06-18/11, art. 2, 006; En vigueur : 17-08-2009>

Art. 6. Indexation.

(Si elle n'a pas été exclue expressément et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.) <L 1997-04-13/43, art. 8, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Art. 7. Révision du loyer et des charges.

§ 1er. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué (à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa 1er.). <L 1997-04-13/43, art. 9, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

(Dans le cas de l'article 3, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.) <L 1997-04-13/43, art. 9, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

(§ 1bis. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a

augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause au contraire conventionnée, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1er.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.) <L 1997-04-13/43, art. 9, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

§ 2. (A tout moment,) chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. <L 1997-04-13/43, art. 9, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

Art. 8. <L 1997-04-13/43, art. 10, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43> Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans le bien loué des travaux déterminés, qui incombent au bailleur. Elles doivent fixer le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 à la condition que les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences de cet article, que ces travaux soient décrits avec précision, que le début des travaux soit fixe dans un délai raisonnable et qu'aucun loyer ne soit exigible pendant la durée convenue pour ceux-ci, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

A la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

Art. 9. Transmission du bien loué.

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur (à la date de la passation de l'acte authentique), même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation. <L 1997-04-13/43, art. 11, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent (la date de la passation de l'acte authentique) constatant la mutation de la propriété. <L 1997-04-13/43, art. 11, 002; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

Art. 10. Garantie. <L 2007-04-25/38, art. 103, 005; En vigueur : 18-05-2007>

§ 1er. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues à l'alinéa suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre au choix du preneur, trois formes : soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'institution financière devra être celle auprès de laquelle le preneur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière. Nonobstant la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 22 mars 1993, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation n'est pas d'application. Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Après une évaluation faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'il définit, selon les modalités de financement qu'il définit. Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

Le Roi fixe le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

§ 2. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au § 1er, alinéa 3, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par le § 1er, alinéa 3, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

§ 3. Il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principale qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

Art. 11. Prorogation pour circonstances exceptionnelles.

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

Art. 11bis. <inséré par L 2007-04-25/38, art. 102, En vigueur : 18-05-2007> § 1er. Le Roi rédigera trois annexes, une par région, pour chaque contrat de bail, contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants : les dispositions adoptées par la région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative; les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement; la durée du bail; les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges; les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant; les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige.

§ 2. Cette annexe sera obligatoirement jointe au contrat de bail conclu après l'entrée en vigueur du présent article.

Art. 12. Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives.