

LE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

DÉFINITION

Le bail est un contrat régissant les droits et obligations du propriétaire d'un bien qui le met à disposition du locataire moyennant le paiement d'un loyer. Il existe un bail dès qu'il y a accord du propriétaire ou du locataire sur la détermination des locaux loués et le montant du loyer. Bien entendu, il faut que les deux parties soient juridiquement capables de s'engager. Il doit être rédigé en autant d'exemplaires que de parties signataires. Le législateur a pris un certain nombre de mesures en vue de protéger le bien affecté au logement principal du locataire.

➔ QUEL MÉCANISME ?

La plupart des règles particulières mises en place pour la protection du bien affecté par le locataire comme résidence principale sont impératives.

Ceci signifie : elles s'imposent, même si elles n'ont pas été prévues dans le contrat ;

toute clause du contrat qui énoncerait une règle contraire serait considérée comme nulle.

Les dispositions de la loi relative à la résidence principale sont impératives sauf si la loi précise le contraire. Dans ce cas, les parties peuvent décider librement.

➔ QUELLE EST LA DUREE DU BAIL ?

La durée du contrat est un élément essentiel pour déterminer la protection dont bénéficient les deux parties et les facultés qui s'offrent à elles en terme de rupture de contrat. Il est intéressant de rappeler les intérêts que la loi veut protéger.

D'une part, on veut garantir au locataire la jouissance d'un bien, sans que celui-ci soit perpétuellement dans l'incertitude d'être mis à la porte par le propriétaire. On veut également lui laisser la possibilité de partir.

D'autre part, il faut garantir au propriétaire une certaine stabilité dans la location de son bien, tout en lui laissant la possibilité de récupérer la jouissance de celui-ci, en vue de s'y installer.

RÉGIME NORMAL : 9 ANS

Les parties s'engagent pour une période de neuf ans. Durant cette période, elles pourront mettre fin, moyennant certaines conditions, à leur relation contractuelle. Le législateur a voulu favoriser ce type de contrat.

LES CONTRATS DE COURTE DURÉE (< 3 ANS)

Le contrat qui a une durée supérieure à trois ans est soumis au régime normal même si les parties ont prévu le contraire. Est donc considéré comme contrat de courte durée, tout contrat inférieur ou égal à trois ans. Si le contrat ne prévoit pas de possibilité de résiliation avant le terme de celui-ci, alors il n'existe pas de possibilité de mettre fin anticipativement, excepté la résolution judiciaire éventuelle.

LES CONTRATS DE LONGUE DURÉE (> 9 ANS)

La seule limite dans la durée est le bail perpétuel. On ne peut conclure un bail pour une durée supérieure à 9 ans. Il est possible de conclure un bail correspondant à la vie du locataire.

Le logement social en Région wallonne : les règles particulières concernant la durée prévoient que le contrat sera toujours conclu à durée indéterminée, avec des possibilités de résiliation à tout moment pour le preneur, moyennant un préavis de trois mois. En ce qui concerne la possibilité de résiliation de la société de logement social, elle doit également respecter le préavis de trois mois, mais elle doit motiver sa décision.

📍 RÉFÉRENCES

http://www.droitbelge.be/news_detail.asp?id=374