

Bon à savoir !

En cas de vente du logement : il revient au nouveau propriétaire de continuer le bail ou d'y mettre fin. Un préavis de 3 mois ou 6 mois sera donné.

Lorsque le logement est déclaré inhabitable par le bourgmestre : le bail pourrait être résilié à la date de l'arrêt moyennant une simple convention écrite. Dans ce cas, le locataire peut quitter le logement sans préavis et sans indemnités.

Si le bail de 9 ans n'a pas été enregistré, le locataire peut y mettre fin sans préavis et sans indemnités.

(Le délai légal d'enregistrement est de deux mois à partir de la signature du bail).

• Consultez aussi nos autres brochures :

- Mon logement est insalubre : Qui fait quoi ? Que faire ? Que savoir ?
- Qui doit faire les réparations dans le logement que vous louez ?
- Locataire-Propriétaire : Où trouver les réponses ?

Coordonnées utiles

• Ville de NAMUR

Service Communal du Logement
Hôtel de Ville - 5000 Namur
Tél : 081/24 65 65
logement@ville.namur.be
www.ville.namur.be

Ce service propose aux locataires et propriétaires des informations juridiques sur le logement

*Permanences : les mercredis et jeudis de 13h30 à 16h
Les autres jours uniquement sur rendez-vous.*

• Info-conseils logement - SPW

Département du Logement
Rue de Bruxelles 20, 5000 Namur
Tél : 081/24 00 64
cia.namur@spw.wallonie.be

Permanences :

- les mercredis matin de 9h à 12h
- les jeudis après-midi de 13h à 16h

Pour toute information sur les aides du SPW en matière de logement ainsi que sur vos droits et obligations en tant que locataire.

**La fin du bail...
Renon ? Expulsion ?**

**Service communal
du Logement**
Ville de Namur



Si vous voulez résilier le bail avant l'échéance normale, vérifiez-le. Celui-ci peut prévoir des conditions de résiliation anticipée. Si rien n'est prévu, vous devez essayer de trouver des arrangements à l'amiable avec l'autre partie en accord avec les dispositions légales régissant le contrat de bail.

• Vous êtes locataire

Si vous avez un bail inférieur ou égal à 3 ans :

- Vous pouvez mettre fin au bail moyennant un renon envoyé par lettre recommandée au moins 3 mois avant l'expiration de la durée convenue.

Si vous avez un bail de 9 ans :

- Vous avez la possibilité de mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois, par lettre recommandée.

- En cas de résiliation du bail pendant les 3 premières années, vous devrez en outre payer une indemnité égale à 3, 2 ou 1 mois de loyer, si le bail prend fin au cours de la 1^{ère}, 2^{ème} ou 3^{ème} année de location.

• Vous êtes propriétaire

- Le préavis doit être envoyé, par lettres recommandées, séparément, à chacun des époux ou des cohabitants légaux.

Pour un bail de courte durée (inférieur ou égal à 3 ans) :

- Un préavis de 3 mois avant la fin de la durée du bail est obligatoire.
- Si aucun préavis n'est envoyé, la loi prévoit que le bail devient un bail de 9 ans dès le départ aux mêmes conditions.

- Un bail de courte durée ne peut être renouvelé qu'une seule fois, par écrit, aux mêmes conditions.

- La durée totale des deux contrats ne peut pas dépasser 3 ans.

- Si ces deux dernières conditions ne sont pas respectées, la loi prévoit que le bail devient un bail de 9 ans qui a commencé dès le début de la location.

Pour un bail de 9 ans :

- Un préavis de 6 mois est obligatoire.
- Le préavis peut être donné à tout moment, pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués.
- Le préavis peut être donné à la fin de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année du bail
 - pour réalisation de travaux rendant les lieux loués temporairement inhabitables
 - sans motifs, avec une indemnité égale à 9 mois ou 6 mois de loyer.
- Le préavis peut être donné pour la fin de la 9^{ème} année du bail.
- Le bail est reconduit pour des périodes successives de 3 ans, si le locataire reste dans le logement après la 9^{ème} année du bail.

Que faire si votre locataire ne paie plus le loyer ?

- 1** Ne laissez pas s'accumuler les retards de loyer. Contactez votre locataire pour prendre connaissance du problème et voir s'il est possible de trouver un arrangement pour régler la dette. Faites-le par écrit !
- 2** A défaut d'accord, envoyez-lui une lettre recommandée par laquelle vous le mettez en demeure d'apurer ses arriérés, en lui donnant un dernier délai pour payer.
- 3** Vous pouvez demander une conciliation auprès du juge de paix.
 - Si elle réussit, un procès-verbal acte les accords entre les parties : c'est définitif !
 - Si elle échoue, vous devez entamer une procédure judiciaire pour obtenir un jugement.
- 4** La requête est la manière la plus simple et la moins coûteuse pour introduire votre action devant le juge de paix. Vous demanderez la résiliation du bail aux torts de votre locataire, avec le versement des arriérés de loyer, des dommages et intérêts, et l'autorisation de l'expulser.
- 5** Le juge de paix apprécie la situation et rend un jugement. Des délais peuvent être accordés à votre locataire pour quitter les lieux. Pour résilier le bail pour cause de retards de loyer ou de dégâts locatifs, un jugement est toujours obligatoire !
- 6** L'huissier avertit votre locataire au moins 5 jours avant la date d'expulsion.
- 7** L'expulsion a lieu. Les meubles de votre locataire, qui se trouvent à la rue, sont enlevés et conservés par la commune durant 6 mois.
- 8** Le CPAS et la Ville de Namur ont des services auxquels peut s'adresser votre locataire s'il rencontre des difficultés pour se reloger.