

REGION WALLONNE

**BAIL D'APPARTEMENT MEUBLE OU NON MEUBLE  
AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR**

ENTRE

Le bailleur (identité complète du ou des bailleur(s) - Nom + Prénom 1 + Prénom 2) :

a. Mr/Mme<sup>(1)</sup> .... né(e) à ....

le .. N° de registre national : .....

domicilié(e) ..... *5, clou du charbonnier, 1390 Guez-Darveau*

Mr/Mme<sup>(1)</sup> ..... né(e) à .....

le ..... N° de registre national : .....

domicilié(e) .....

b. La S.A./S.P.R./A.S.B.L.<sup>(1)</sup> : .....

dont le siège social est établi : .....

inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° : .....

représentée par M ..... né(e) à ..... le .....

en vertu des pouvoirs lui/leur<sup>(1)</sup> conférés suivant décision du .....

parue au Moniteur Belge du .....

(ci-dessous dénommés « le bailleur »)

ET

Le preneur (identité complète du ou des preneur(s) - Nom + Prénom 1 + Prénom 2) :

a. Mr/Mme<sup>(1)</sup> ..... né(e) à .....

le ..... N° de registre national : .....

Mr/Mme<sup>(1)</sup> ..... né(e) à .....

le ..... N° de registre national : .....

domicilié(e)(s) .....

<sup>1</sup> Biffer les mentions inutiles



b. Mr/Mme<sup>(2)</sup> ..... né(e) à .....

le ..... N° de registre national : .....

domicilié(e)(s) .....

c. Mr/Mme<sup>(2)</sup> ..... né(e) à .....

le ..... N° de registre national : .....

domicilié(e)(s) .....

d. Mr/Mme<sup>(2)</sup> ..... né(e) à .....

le ..... N° de registre national : .....

domicilié(e)(s) .....

(ci-dessous dénommés « le preneur »)

**EN PRESENCE DE (clause facultative)**

La(es) caution(s) (identité complète + Nom + Prénom 1 + Prénom 2)

.....

né(es) à ..... le .....

domiciliée(s) .....

N° de registre national : .....

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail (et de ses suites) dont elle(s) reconnaî(ssen)t avoir pris connaissance. Par dérogation à l'article 1740 du Code civil, la (ou les) caution(s) marque(nt) expressément son (leur) accord au maintien de ses (leurs) obligations en cas de reconduction, prorogation, prolongation, etc. du présent bail.

**Attention**

*Si le bailleur est un professionnel de la location, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, il y a lieu de remplir un document de cautionnement séparé du contrat de bail et reprenant les éléments essentiels visés aux articles 2043bis à octies du Code civil. Une personne physique sera considérée comme professionnelle si les revenus du contrat de bail sont considérés comme des revenus professionnels et taxés comme tels. Le fait pour un bailleur d'être en personne morale l'assimile à un bailleur professionnel.*

*Ce document est disponible auprès du SNPC-NEMS.*

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

<sup>2</sup> Biffer les mentions inutiles



### 3. DUREE

**Attention**

Déterminer la durée du bail en optant pour la clause A ou la clause B.  
Remplir uniquement la clause de votre choix.

#### A. Bail d'une durée supérieure à 3 mois et inférieure ou égale à 3 ans

Le bail est consenti pour un terme de .....6..... mois/année(s)<sup>(4)</sup> prenant cours le ...1<sup>er</sup> avril...2020 pour finir le .....30 septembre...2022 moyennant congé notifié par l'une ou l'autre des parties au minimum 3 mois avant l'expiration de la durée convenue.

**Pour un bail d'une durée supérieure à 3 mois et inférieure ou égale à 1 an**, à défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance par l'une ou l'autre des parties, le bail est prorogé de plein droit une première fois pour la même durée et aux mêmes conditions.

A défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance par l'une ou l'autre des parties, le bail est prorogé de plein droit une deuxième (et dernière) fois pour la même durée et aux mêmes conditions, sans que la durée totale n'excède 3 ans.

A défaut d'un congé signifié par l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'échéance du bail ou de sa ou ses prorogations, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur initiale.

**Pour un bail d'une durée supérieure à 1 an et inférieure ou égale à 18 mois**, à défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance par l'une ou l'autre des parties, le bail est prorogé de plein droit une seule fois pour la même durée et aux mêmes conditions, sans que la durée totale n'excède 3 ans.

A défaut d'un congé signifié par l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur initiale.

#### B. Bail de 9 ans

Le bail est consenti pour une durée de 9 années prenant cours le ..... moyennant congé notifié au moins 6 mois avant et se terminant le ..... moyennant congé notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et 3 mois pour le preneur.

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

### 4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de .....850€.....  
..... huit cent cinquante euros..... €  
(en chiffres et en lettres), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le ..... de chaque mois.

<sup>4</sup> Biffer les mentions inutiles

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte IBAN numéro .....  
.....

**Attention**

**Clause à compléter uniquement en cas de location meublée**

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à ..... % du loyer total
- La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à ..... % du loyer total

**Remarque: pour que ces dispositions soient opposables, notamment à l'administration fiscale, le bail doit être enregistré.**

## 5. INDEXATION

**Attention**

**L'indexation n'est pas autorisée si le bailleur n'a pas enregistré le bail.**

Conformément à l'article 57 du Décret wallon relatif au bail d'habitation, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande écrite.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

**Le loyer de base** est celui qui est mentionné à l'article 4.

**L'indice de base** est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

**L'indice nouveau** est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

## 6. GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, **avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du présent contrat**, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de **toutes ses obligations**, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée **par le preneur** au paiement des loyers ou charges quelconques.

Lorsque la garantie est établie **sous forme de compte bloqué au nom du preneur (article 6 a) 1 ci-après)**, elle correspondra à **deux mois** de loyer. Si elle est constituée **sous une autre forme**, elle correspondra à **trois mois** de loyer.

En cas d'indexation ou d'augmentation du loyer en cours de bail, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des formes suivantes <sup>(5)</sup>:

**a) La garantie locative telle que prévue par l'article 62 du Décret wallon relatif à l'habitation :**

Si les parties conviennent que le preneur opte pour une garantie prévue à l'article 62 § 1, le preneur pourra librement choisir une des formes suivantes<sup>(5)</sup> :

1. Conformément à l'article 62 § 1 alinéa 3, le preneur dépose une somme équivalente à **deux mois** de loyer sur un compte individualisé et bloqué ouvert à son nom, auprès d'une institution financière. Les intérêts seront capitalisés.  
La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.
2. Conformément à l'article 62 § 1 alinéa 4, le preneur constitue une garantie bancaire en faveur du bailleur auprès d'une institution financière établie en Belgique, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.
3. Conformément à l'article 62 § 1 alinéa 5, le preneur constitue une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Le bailleur recevra un formulaire de la banque attestant que la garantie est octroyée.

**b) L'aval de la banque**

La garantie est assurée par l'aval de la banque (ou sa filiale).....  
ayant son siège social à (localité)....., (code postal) .....  
rue ..... n° .....

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus, sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyers ou de charges, de dégâts locatifs, etc., et ce, à **la seule demande écrite du bailleur**, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur.

Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

**7. ETAT DES LIEUX**

- A.** Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

**Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées aux articles 3 à 4 du Code wallon du logement et de l'habitat durable.**

<sup>5</sup> Biffer les mentions inutiles

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

- B. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi à l'amiable<sup>(6)</sup> ou par expert<sup>(6)</sup>.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M .....  
.....  
en qualité d'expert(s) pour cette mission.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat de bail et soumis à la formalité de l'enregistrement.

- C. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux d'entrée ait été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.
- D. Sauf convention contraire écrite conclue au plus tard deux mois avant la fin du bail, le constat d'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Si cet expert a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

- E. Chacune des parties pourra exiger l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés. Cet état des lieux sera établi une fois les lieux vidés par le preneur mais avant la remise des clés.
- F. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou de l'expert désigné par le juge, liera définitivement les parties.
- G. En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'inventaire et à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus (article 7 B à D). Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

## 8. CHARGES PRIVEES

A. Les abonnements privés aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs<sup>(7)</sup>.

N° compteur d'eau.....  
N° compteur gaz..... Code EAN gaz : .....  
N° compteur électricité ..... Code EAN électricité : .....

<sup>6</sup> Biffer les mentions inutiles

<sup>7</sup> En ce compris les frais de location et de relevés de compteurs, frais d'abonnement, taxes diverses, coûts des consommations, etc.,

**B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau avec compteurs individuels, les frais y relatifs<sup>(8)</sup> sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un modèle de répartition, est établi suivant les compteurs.**

Pour participer à ces charges, le preneur avancera une provision mensuelle d'un montant de ..... €  
 ..... €  
 (en chiffres et en lettres).

N° compteur d'eau.....  
 N° compteur gaz..... Code EAN gaz : .....  
 N° compteur électricité ..... Code EAN électricité : .....

**C. S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville et de gaz, le preneur participera mensuellement à ces charges<sup>(1)</sup> dans les proportions déterminées ci-après :**

**Attention** -à remplir **UNIQUEMENT** s'il n'y a pas de compteurs individuels  
 - biffer les mentions inutiles

	Quote-part (avec décompte annuel)		OU	Forfait (non révisible) indiquer le forfait mensuel en €
	Indiquer la quote-part (pourcent ou fractions)	Indiquer la provision mensuelle en €		
<b>Chauffage</b>		..... €	<b>OU</b>	..... €
<b>Eau chaude</b>		..... €	<b>OU</b>	..... €
<b>Eau froide (eau de ville)</b>		..... €	<b>OU</b>	..... €
<b>Electricité</b>		..... €	<b>OU</b>	..... €
<b>Gaz</b>		..... €	<b>OU</b>	..... €

Pour participer à ces charges, le preneur avancera un montant mensuel de ..... €  
 ..... €  
 (en chiffres et en lettres)

**9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative): la location et le relevé des compteurs<sup>(8)</sup>, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien, de contrôles périodiques éventuels et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les frais liés aux contrôles et l'entretien des installations de sécurité (détecteurs, extincteurs, caméra, alarme, etc.), l'entretien du jardin, des fosses septiques, des égouts et des dégraisseurs, les frais de gestion en ce compris la rémunération versée au syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

<sup>8</sup> En ce compris les frais d'abonnement, taxes diverses, coûts des consommations, etc.,

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir. Dans ce cas, l'entretien comprend le déneigement et le salage du trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

Pour participer aux charges communes, le preneur :

A. acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le bailleur ou le syndic<sup>(9)</sup> conformément aux règles de répartition établies dans les statuts de copropriété.

A cet effet, il avancera une provision mensuelle d'un montant de .....  
..... € (en chiffres et en lettres).

B. le cas échéant, participera notamment aux charges communes de l'immeuble à raison de :

..... €/OU ..... % pour le chauffage des communs<sup>(10)</sup>  
..... €/OU ..... % pour l'électricité des communs<sup>(10)</sup>  
..... €/OU ..... % pour l'eau des communs<sup>(10)</sup>  
..... €/OU ..... % pour la minuterie et autres frais électriques des communs<sup>(10)</sup>  
..... €/OU ..... % pour l'entretien des communs<sup>(10)</sup>  
..... €/OU ..... % pour.....<sup>(10)</sup>

Les parties conviennent que, pour toutes charges non définies au présent contrat, la quote-part du preneur est fixée à ..... % du montant total de l'immeuble.

A cet effet, il avancera un montant mensuel de .....  
..... € (en chiffres en lettres)

C. paiera un montant forfaitaire global de .....

... 100 € = cent euros ..... € (en chiffres et en lettres) par mois<sup>(10)</sup>.

## 10. RÉCAPITULATIF DU FINANCEMENT DES CHARGES PRIVÉES (ARTICLE 8) ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE (ARTICLE 9)

Le preneur paiera avec son loyer une somme de ..... 100 € / mois (somme des montants des articles 8 B+C et 9A/B/C). Sauf dispositions contraires aux articles 8 et 9, ce montant sera destiné à servir de provision globale.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur et devra être acquitté par le preneur dans un délai de 15 jours à dater de son envoi. Il y aura compensation entre les sommes versées et les sommes dues, et ce à quelque titre que ce soit.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion. Les frais éventuels de cette consultation sont à charge du preneur.

<sup>9</sup> Biffer les mentions inutiles

<sup>10</sup> Remplir ou biffer les mentions inutiles

Lorsqu'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il sera tenu compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse conformément à l'article 5 du présent contrat.

## **CLAUSES GENERALES**

### **11. ENTRETIEN**

Le preneur devra respecter les entretiens et réparations impérativement mis à sa charge par la liste non limitative dressée par le Gouvernement wallon (Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 - ce document peut être téléchargé sur la page DOCUTHEQUE, de notre site internet [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be), onglet SERVICES et puis DOCUTHEQUE ou en demander une copie au SNPC - tél. 02/512.62.87) en se conformant aux principes généraux qui suivent :

- Les réparations locatives ou de menu entretien.
- L'obligation d'user des lieux en bon père de famille en se comportant de façon raisonnable et prévoyante.
- L'obligation de prévenir le bailleur dans un délai raisonnable, de toute défectuosité ou anomalie dans le bien loué. À défaut, le preneur s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

Le preneur assurera notamment la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit.

De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

- 1- le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains, chauffe-eau et boilers;
- 2- l'entretien annuel et les recharges des appareils de traitement de l'eau, en ce compris les adoucisseurs d'eau ;
- 3- le contrôle annuel de tous les systèmes de chauffage (p.ex. combustible solide, liquide ou gazeux), y compris leur brûleur, ainsi que le ramonage des cheminées y reliés. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ou le fabricant ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires ou par le bailleur ;
- 4- le ramonage et le nettoyage annuels de toutes les cheminées et autres conduits ;
- 5- pour les citernes à mazout, le preneur veille à maintenir un niveau suffisant de combustible et répond de tous débordements.

Le preneur demandera à chaque professionnel agréé une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur. Le preneur reconnaît avoir reçu la dernière attestation d'entretien et contrôle périodique.

Le preneur entretiendra en bon état les appareils et autres conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, les installations sanitaires et conduits de décharge, etc.

Il est interdit au preneur de placer des chauffages de type Zybra-Camin.

Il préservera les distributions et installations (notamment de chauffage), y compris leurs compteurs, contre les effets et dégâts de la gelée. Il veille à ce que les appareils sanitaires, robinets, tuyaux, fosses septiques et égouts ne soient pas obstrués, il les entretient et détartre périodiquement et répond des conséquences de la non-utilisation de ces appareils.

Pour les puits perdus, les fosses d'aisance et septiques, les séparateurs de graisse, les filtres bactériens, et autres : l'entretien, la vidange et le curage/curement, ainsi que le remplacement du substrat des filtres des équipements sont à charge du preneur. Le preneur répare et cure la citerne d'eau de pluie.

Le preneur fera remplacer à l'intérieur comme à l'extérieur les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure dont il n'est pas responsable. Il est responsable des bris, éclats ou coups divers aux miroirs.

Si le preneur a perdu ses clés/télécommandes/cartes magnétiques ou autres, ou si elles ont été volées, il est tenu de remplacer à ses frais la/les serrure(s) (barillets) correspondante(s), fournir le même nombre de clés d'origine et supporter les frais de reprogrammation éventuelle. Il répond également du bris de quincaillerie.

En cas de vol ou d'acte de vandalisme, le preneur doit faire immédiatement la déclaration auprès de la police et transmettre le procès-verbal dressé au bailleur. A défaut, il répondra des dommages.

Le preneur remplacera les piles ou batteries du/des détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués et des alarmes. Il entretient et fait contrôler les extincteurs placés (recharges, réparations).

Le preneur entretiendra en bon état les volets.

Il entretient et remplace les accessoires électriques des équipements de sonnerie.

Il entretient en état de propreté les équipements de parlo/vidéophonie et d'ouvre-porte électrique et prend en charge le remplacement des petits accessoires électriques.

Le preneur répond des dégâts causés par ses fournisseurs de téléphonie et autres data et répare tous dégâts causés.

Le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et les petites réparations des appareils électriques, électroménagers et leurs accessoires mis à sa disposition et les utilisera conformément aux modes d'emploi. Il répondra des conséquences de la non-utilisation de ces appareils.

En fin d'occupation des lieux, les peintures intérieures ne pourront être ni poussiéreuses, ni souillées, ni grasses. Le preneur est responsable des dépôts de nicotine.

Le preneur doit assurer l'entretien permanent du jardin et le restituer selon le même état d'entretien et de développement qu'au début de son occupation.

Il doit maintenir les terrasses, balcons, etc. en bon état. Il entretiendra les avaloirs, caniveaux, corniches, gouttières et autres, évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui les encombreraient et veille à ce qu'ils ne soient pas obstrués.

Il maintient les boîtes aux lettres en bon état de propreté, de bon fonctionnement et conservation.

Plus généralement, il maintient l'immeuble en bon état de propreté.

Le preneur supporte le coût de la désinfection et la désinsectisation rendues nécessaires suite à la présence de pigeons et de parasites, tels que notamment cafards, punaises, rongeurs et autres nuisibles.

En cas de déménagement, le preneur est responsable de tous les dégâts causés au bien loué et aux parties communes y compris ceux provoqués par ses déménageurs.

Si le preneur reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

## **12. RECOURS**

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 du Code civil et 10 du Décret wallon relatif à l'habitation.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par loi ou par le bail à charge du propriétaire ; Il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant un caractère d'urgence absolue.

## **13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure, ni de parabole, ni d'équipement de téléphonie et data qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur et de l'association des copropriétaires, le cas échéant, et après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

## **14. IMPOTS**

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués ou en raison de leur occupation (ex : taxe sur les secondes résidences), par l'Etat, la Région, la commune ou par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

## **15. ASSURANCES**

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le

bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut

en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

#### **16. ANIMAUX**

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

#### **17. EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

#### **18. AFFICHAGE – VISITES**

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son représentant pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

En outre, pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement, 2 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

#### **19. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution. Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez .....

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

#### **20. CESSION ET SOUS-LOCATION**

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

#### **21. RETARDS DE PAIEMENT**

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## **22. RUPTURE DU CONTRAT AVANT SON ENTREE EN VIGUEUR**

Si le preneur souhaite rompre le contrat avant la date de son entrée en vigueur mentionnée à l'article 3, il sera redevable au bailleur d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à trois mois de loyer.

## **23. RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL DE COURTE DUREE**

~~Pour les baux d'une durée de 3 mois à 3 ans, le preneur peut donner congé à tout moment moyennant le respect d'un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.~~

~~Le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment, après la première année d'occupation, moyennant le respect d'un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer, pour occupation personnelle ou familiale du bien.~~

## **24. RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL DE 9 ANS**

Les parties peuvent anticipativement mettre fin au bail de neuf années conformément à l'article 55 §1-5 du Décret wallon relatif à l'habitation.

## **25. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

## **26. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

~~Le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB, daté du .....~~

~~Classe énergétique : ..... Emission de CO2 : .....~~

## **27. SOLIDARITE**

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit.

*Handwritten signature*

## 28. ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par les présentes élections de domicile à leur adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce tant qu'elles n'auront pas informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu qui, en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

## 29. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Après la période de deux mois suivant la date de signature du bail et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais de congé et les indemnités dus par le preneur au bailleur, visés par les articles 53 et 54 du Décret wallon relatif au bail d'habitation, ne sont pas d'application **pour autant** qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par **voie recommandée**, soit demeurée sans effet pendant un mois.

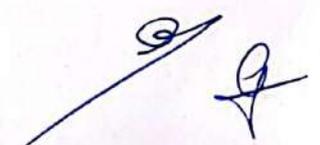
## 30. ANNEXES

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

1. Annexe rédigée par le Gouvernement conformément à l'article 3 § 2 du Décret wallon relatif au bail d'habitation. Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir en sa faveur d'aucune dérogation à la loi ou au présent contrat.
2. Copie du certificat PEB
3. Si les parties optent pour l'application du régime de la colocation, elles signent une annexe prévue à cet effet et y joignent le pacte de colocation signé (ces documents peuvent être téléchargés sur la page DOCUTHEQUE, de notre site internet [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be), onglet SERVICES et puis DOCUTHEQUE ou en demander une copie au SNPC – tél. 02/512.62.87).

## 31. CONDITIONS PARTICULIERES

Le locataire aura la jouissance de la terrasse jusqu'à ce qu'un petit jardin privé soit réalisé au fond du jardin.  
Dis que celui-ci sera opéré bientôt et pourra être utilisé par le locataire, la terrasse me sera plus accessible au locataire et fera à nouveau partie du jardin privé des propriétés voisines.



Un avenant au bail sera joint avec  
la liste des meubles prêtés par le propriétaire.  
L'état des lieux de ceux-ci sera fait.

La petite chienne Nia est bienvenue.

Meubles prêtés: - 1 tente lin blanc, carré rempli sable  
dans le salon  
- store chambre  
- meuble à louer

L'état des lieux sera fait par vidéo et approuvé ci-dessous.

Fait à Goy-Dorleau le 30/03/2020

En trois exemplaires, dont deux restent aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, le troisième étant remis au preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
« lu et approuvé »

*lu et approuvé*



Le(s) preneur(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
« lu et approuvé »

*lu et approuvé*



La(es) caution(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
« bon pour cautionnement solidaire et indivisible  
de toutes obligations du preneur - lu et approuvé »

*lu et approuvé*



Le présent document a été rédigé par le  
SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES  
BOULEVARD DE L'EMPEREUR 24/5 - 1000 BRUXELLES  
TEL : 02/512.62.87 - FAX : 02/512.44.61 - WWW.SNPC-NEMS.BE

## ANNEXE AU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

### Définitions :

Le **bail de résidence principale** (par opposition au bail de droit commun) est le terme utilisé lorsque le preneur veut se domicilier dans le bien loué.

Le **baillieur** est la personne qui donne à louer le bien (généralement, le propriétaire).

Le **preneur** est la personne qui prend le bien en location (généralement, le locataire).

Le **congé ou préavis** est l'information officielle que transmet une personne à une autre personne pour faire cesser le bail.

Les **charges forfaitaires** sont les charges dont le montant est fixé dans le contrat de bail et ne fait pas l'objet d'une régularisation ultérieure. Aucun décompte n'est effectué. À tout moment, les parties peuvent d'un commun accord modifier ce montant ou chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en charges réelles.

Les **charges provisionnelles** sont les charges dont le montant constitue une avance sur les charges réelles. À la fin de chaque trimestre ou au moins une fois par an, un décompte est établi et adressé au preneur sur la base des dépenses réelles. Si le montant total des provisions est trop élevé par rapport au coût des dépenses réelles, le bailleur doit rembourser au preneur la différence. Par contre, si le montant total des provisions ne suffit pas pour couvrir le coût des dépenses réelles, le preneur doit payer la différence au bailleur.

La **clause d'abandon de recours** contre le preneur est la clause prévoyant que le bailleur (ou sa compagnie d'assurance) ne sera pas en droit de se retourner contre le preneur (ou son assurance) en cas de dommages résultant d'un incendie. Ainsi, c'est l'assurance incendie du bailleur qui dédommagera pour les dégâts occasionnés. La clause d'abandon de recours ne permet pas d'assurer les biens du preneur ou sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

### Préambule : la discrimination

Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination.

Afin d'assurer une meilleure transparence du marché locatif, toute affiche de mise en location, toute annonce dans la presse, tout site internet ou autre forme d'annonce au public de mise en location d'une habitation doit notamment contenir le montant du loyer demandé et des informations sur les charges privées et communes éventuelles. À défaut, les communes peuvent imposer au bailleur une amende administrative de 50 à 200 euros.

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :

- 1° nom et prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2° un moyen de communication avec le candidat ;
- 3° l'adresse du candidat ;
- 4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter ;
- 5° la composition de ménage ;
- 6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal ;
- 7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur ;
- 8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

De manière générale, le bailleur ne peut refuser l'accès au logement d'un candidat locataire sur la base de **discrimination directe ou indirecte** fondée sur : la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique, le sexe ou les critères apparentés que sont la grossesse, l'accouchement et la maternité ou encore le transsexualisme et le changement de sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la conviction syndicale, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale.

UNIA est une institution publique indépendante qui lutte contre les discriminations et pour l'égalité des chances. Les candidats locataires qui s'estiment victime d'une discrimination peuvent s'adresser auprès de UNIA (<https://www.unia.be> – numéro de téléphone gratuit 0800 12 800) ou à l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (<http://igvm-iefh.belgium.be>).

Le bailleur qui est reconnu coupable d'une discrimination peut voir sa responsabilité civile engagée. La victime d'une discrimination peut donc intenter une action civile en vue de compenser le préjudice moral subi. L'indemnité pourra soit refléter le dommage réellement subi à charge pour le plaignant de démontrer l'étendue du préjudice, soit correspondre à une somme forfaitaire fixée à 650 euros ou à 1.300 euros selon les cas. Le bailleur peut également être contraint de cesser son comportement discriminatoire, éventuellement sous peine d'astreinte. Cette action en cessation sera intentée devant le Président du Tribunal de première instance saisi comme en référé.

Dans certaines circonstances, le bailleur, auteur de discrimination, encourt une peine de prison allant d'un mois à un an et d'une amende allant de 50 à 1.000 euros outre l'indemnisation de la victime.

L'obligation de non-discrimination vise également les agents immobiliers.

### 1) Distinction entre une règle impérative et une règle supplétive

Une **règle impérative** est une règle à laquelle il ne peut pas être dérogé dans le contrat. La règle s'applique même si les parties ont prévu autre chose dans le contrat. Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation précise lorsqu'une disposition est impérative. Une **règle supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

### 2) Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

Les **exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité** sont consignées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement (<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>).

Lorsque le logement ne répond pas à ces exigences élémentaires, le preneur, après une mise en demeure du bailleur, peut saisir le juge de paix et demander soit l'exécution des travaux nécessaires, assortie le cas échéant d'une diminution de loyer, soit la résolution du bail aux torts du bailleur avec des dommages et intérêts.

En effet, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable, 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, le logement ne doit pas présenter un danger pour la santé des occupants.

Pour louer ou mettre en location un petit logement individuel (- de 28 m<sup>2</sup>) ou un logement collectif, le bailleur doit disposer d'un permis de location (pour obtenir des informations à ce sujet, s'adresser au Département du Logement du Service public de Wallonie - [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1) - ou à l'administration communale).

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

### **3) Bail écrit obligatoire**

Tout bail de résidence principale doit être établi par écrit. Cet écrit doit au minimum préciser :

- L'identité du locataire et du bailleur : nom, deux premiers prénoms, lieu et date de naissance, domicile; s'il s'agit d'une personne morale (ex. une société, une agence immobilière) : dénomination, siège social et n° d'entreprise.
- La date de prise de cours du bail.
- La durée du bail.
- Le type de bail (ex. bail de résidence principale ou bail étudiant).
- La désignation de tous les locaux et parties d'immeuble loués.
- Le montant du loyer hors charge.
- Le montant et la nature des charges communes éventuelles.
- Le montant et la nature des charges privatives, si elles ont un caractère forfaitaire.
- L'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles.
- Dans le cas d'un immeuble où il y a plusieurs logements, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le mode de calcul des charges et la répartition effectuée.
- L'existence de compteurs individuels ou collectifs.
- La date du dernier certificat PEB lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Il faut que le bail soit rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties. Chaque exemplaire mentionne le nombre d'originaux qui ont été rédigés et signés. Un exemplaire original sera remis à chaque partie. S'il n'y a que deux parties au contrat (un locataire et un bailleur), il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties. Mais en pratique, il faudra un exemplaire supplémentaire, l'un étant destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

### **4) Enregistrement du bail**

Le bailleur doit faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement du lieu où se situe le logement mis en location. Le bureau de l'enregistrement dépend du « Service public fédéral des Finances ». L'enregistrement du bail peut se faire soit sur place, soit par courrier, même électronique, soit par fax, soit par voie électronique via l'application Myrent.

L'enregistrement est gratuit s'il est réalisé dans les deux mois de la signature du bail.

L'absence d'enregistrement du bail peut avoir des conséquences quant à la résiliation du bail par le preneur (voir point 5 B) 2 et C)).

### **5) Durée et résiliation (fin) du bail**

#### **A. Remarque générale concernant la forme du préavis et la prise de cours des délais de préavis**

Dans tous les cas où le préavis peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné. Le préavis doit être donné soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit remis entre les mains du destinataire ayant signé le double avec indication de la date de réception.

#### **B. Bail de 9 ans**

##### **Généralités**

Sauf si les parties ont expressément conclu un bail de courte durée ou un bail à vie (voir point C. et E. ci-dessous), tout bail de résidence principale a une durée de 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.

Le contrat de bail prend fin à son échéance normale sans qu'aucun motif ne doive être invoqué ni aucune indemnité versée par les parties, à condition pour le bailleur de notifier un préavis au moins 6 mois avant l'échéance et pour le preneur d'adresser un préavis au moins 3 mois avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans, ni le bailleur ni le preneur n'ont adressé leur préavis, le bail est prorogé (reconduit) à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de mettre pareillement fin au bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

##### **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.

a) 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 ou cohabitant légal, ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint ou cohabitant légal, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint ou cohabitant légal, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint ou cohabitant légal. 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 cependant expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

b) A l'expiration du premier et du deuxième triennat (période de 3 ans), 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.

c) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat (période de 3 ans), 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 mettre fin au bail à tout moment, pour autant qu'il notifie un congé de 3 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.

Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4). Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite. 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 5), B., 1.), le preneur peut donner un contre-préavis (c'est-à-dire donner à son tour un 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**

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou trois baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance du bail 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 (c'est-à-dire devient un bail de 9 ans) à compter du début du contrat. Dès la deuxième année de la location, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au preneur d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer, et ce pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués (parents ou alliés jusqu'au second degré). Le preneur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au bailleur d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer. Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4). Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

### **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 5), B), à l'exception du fait que l'indemnité due par le bailleur lorsqu'il met fin sans motif au contrat de bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent est fixée à 3 mois de loyer.

### **E. Bail à vie**

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire.

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

## **6) Indexation du loyer**

Si elle n'a pas été exclue expressément, l'indexation du loyer est autorisée, à condition que le bail soit enregistré. L'indexation peut être demandée au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et est calculée selon une formule légale qui tient compte de l'évolution de l'indice santé :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer qui a été convenu au départ de la location.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la date de la signature du bail.

L'indice santé peut être trouvé à l'adresse suivante : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-laconsommation/indexation-du-loyer>

Si le bailleur demande l'indexation du loyer après la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, l'indexation n'aura d'effet, pour le passé, que pour les 3 mois au plus précédant celui de la demande.

## **7) Révision du loyer**

Il est possible, sous certaines conditions, de procéder à une 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 le preneur mais uniquement au cours d'une période précise : **entre le 9e et le 6e mois** précédant l'expiration d'une période de 3 ans.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- 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.

## **8) Frais et charges**

En règle générale, il n'est pas précisé qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur et ne peut donc en aucun cas être mis à la charge du preneur.

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 paiera des charges provisionnelles et a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

## **9) 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.

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 obligations du preneur en matière de réparations locatives sont strictement limitées : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Ces dispositions sont impératives.

Le Gouvernement a établi une liste exemplative de la répartition entre le bailleur et le preneur des réparations locatives les plus courantes.

## **10) Assurance incendie**

Le preneur répond de l'incendie du bien loué, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

La responsabilité du preneur doit être couverte par une assurance. Les parties ont le choix entre deux options :

- a) Soit le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il devra apporter la preuve du paiement des primes annuellement. En cas de défaut du preneur d'apporter cette preuve, le bailleur pourra solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il pourra en répercuter les coûts au preneur. La franchise pourra être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée ;
- b) Soit le bailleur contracte une assurance abandon de recours et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

## **11) Etat des lieux**

### **A. Etat des lieux d'entrée**

Les parties doivent dresser contradictoirement (c'est-à-dire ensemble, moyennant l'accord des deux parties) un état des lieux d'entrée détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

Cet état des lieux est annexé au bail et est également soumis à enregistrement.

Le Gouvernement a arrêté un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

### **B. Etat des lieux de sortie**

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

## **12) Transmission du bien loué**

Lorsqu'un bien loué est vendu, 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 la vente du bien loué.

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, mais néanmoins signé par les parties) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 4), 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 officier 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 la vente du bien loué, l'acquéreur (le nouveau propriétaire) reprendra l'ensemble des droits et des obligations de l'ancien bailleur.

Si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué (c'est-à-dire au moment de la vente du bien loué), deux possibilités se présentent :

- a) 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 ;
- b) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois ou plus. L'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur initial (c'est-à-dire qu'il remplace le bailleur initial dans ses droits et obligations). L'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, moyennant un congé de 3 mois notifié au preneur, dans les 3 mois qui suivent la vente du bien, dans les conditions visées au point 5) B. 1.

## **13) Aide juridique et assistance judiciaire**

### **A. Aide juridique**

#### **Aide juridique de première ligne**

L'aide juridique de première ligne vise à donner, lors d'une brève consultation, des renseignements pratiques, des informations juridiques ou un premier avis juridique.

Des permanences se tiennent dans les palais de justice, les justices de paix et les maisons de justice ainsi qu'auprès de certaines administrations communales, CPAS ou ASBL qui disposent d'un service juridique. Pour connaître les lieux et les horaires de permanences, il est conseillé de contacter les commissions d'aide juridique, dont les coordonnées sont disponibles sur le site Internet suivant : <https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique>.

L'aide juridique de première ligne est assurée par des professionnels du droit, le plus souvent des avocats.

L'aide juridique de première ligne est gratuite et accessible à tous, sans condition de revenus et sans rendez-vous.

#### **Aide juridique de deuxième ligne**

L'aide juridique de deuxième ligne permet, sous certaines conditions, d'obtenir la désignation d'un avocat, dont les frais de prestations seront « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuits en fonction des revenus.

Ce sont les Bureaux d'aide juridique (B.A.J.) qui sont compétents pour vérifier le respect des conditions d'octroi, accorder l'aide juridique de deuxième ligne et désigner un avocat. Les Bureaux sont organisés par les barreaux. Afin d'obtenir les adresses et jours de permanence du bureau d'aide juridique le plus proche, il convient de suivre le lien suivant : <https://avocats.be/de/bureauxdaide-juridique-baj>. La demande d'aide juridique peut être introduite soit par courrier au Bureau d'aide juridique de l'arrondissement judiciaire concerné, soit en se rendant directement sur place.

### **B. Assistance judiciaire**

L'assistance judiciaire consiste à dispenser, en tout ou en partie, ceux qui ne disposent pas des revenus nécessaires pour faire face aux « frais de justice ». Elle assure aussi aux intéressés la gratuité du ministère des officiers publics et ministériels (huissiers de justice, notaires, ...) ainsi que la gratuité de l'assistance d'un conseiller technique lors d'expertises judiciaires.

Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé aux personnes qui justifient de l'insuffisance de leurs moyens d'existence. La décision du Bureau d'aide juridique octroyant l'aide juridique de deuxième ligne, « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuite, constitue la preuve de moyens d'existence insuffisants.

La demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge qui traite ou traitera l'affaire, soit en matière de bail, le juge de paix qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.