

**CONTRAT DE BAIL**  
**Résidence principale**  
**Région Wallonne**



**Locataires: informations pratiques et numéros utiles**

---

gratuit et sans engagement

LeBonBail offre à ses Utilisateurs un service de rédaction en ligne de contrats de bail. Les Parties restent seules responsables de la rédaction du Contrat de bail qui doit être adapté à leurs objectifs, en tenant compte de leurs contraintes et particularités juridiques propres.

# CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

**ENTRE:**

Ci-après dénommé « **le Bailleur** »

**ET:**

Ci-après dénommé « **le Preneur** »

**EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## 1. Objet du contrat

Le Bailleur donne en location au Preneur le bien décrit comme suit (ci-après dénommé le « bien ») :  
Une maison, non-meublée, d'une surface d'environ 350 mètres carrés, et situé :

### Le bien comprend les pièces suivantes :

1 hall, 1 living, 1 salle de bain, 2 cuisines, 1 toilette, 2 chambres à coucher, 1 bureau, 1 atelier

### Le bien comprend les dépendances suivantes :

1 grenier, 1 garage, 1 cave (box / lot n°), 1 terrasse / balcon, 1 jardin

### Cuisines

La cuisine « Cuisine n°1 » comprend les équipements suivants : des meubles de cuisine, un four, un réfrigérateur, des plaques de cuisson, une hotte.

La cuisine « Cuisine n°2 » n'est pas équipée.

### Chaudière et compteurs

Le bien est équipé d'une chaudière individuelle au mazout, d'un compteur d'électricité individuel, d'un compteur d'eau individuel.

### Autres équipements Individuels

Le bien est également équipé de cheminée, sonnette.

## 2. Etat des lieux d'entrée

Le Preneur a visité et examiné attentivement le bien loué. Il n'en réclame pas plus ample description.

Le Preneur constate que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Un état des lieux détaillé est dressé à frais communs avant l'entrée du bien par le Preneur. Les parties conviennent de dresser l'état des lieux entre elles.

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

L'état des lieux de sortie se fera de la même manière que l'état des lieux d'entrée, sauf accord des deux parties. En cas d'état des lieux d'entrée avec un expert, celui-ci procède également à l'état des lieux de sortie, à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 18 jours avant la date prévue pour le constat, et que cet expert est

accepté par l'autre partie. A défaut d'accord, l'état des lieux est réalisé par les parties le cas échéant assistées par leur expert respectif.

Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie s'effectue le dernier jour de location qui doit coïncider avec la libération des lieux.

Les parties s'engagent à et sont tenues d'être présentes ou valablement représentées lors de l'expertise, de sorte que celle-ci est irrévocablement réputée contradictoire.

### **3. Durée du bail — Modalités de résiliation anticipée du bail**

#### **3.1. Durée du bail**

Le bail est conclu pour une durée de neuf années, prenant cours le 01/11/2023. Il prend fin à l'expiration de cette période de neuf ans, à savoir le 31/10/2032, à condition toutefois que l'une ou l'autre partie notifie au moins six mois à l'avance sa volonté de ne pas prolonger le bail.

A défaut de cette notification dans ce délai, le bail est renouvelé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

#### **3.2. Résiliation anticipée du bail par le Bailleur**

Le Bailleur peut mettre fin au bail dans les conditions suivantes :

- a) Le Bailleur peut résilier le bail pour occupation personnelle, conformément à l'article 3, §2, des règles relatives au bail de résidence principale (voir Annexe 3: Modalités de résiliation anticipée par le Bailleur) ;
- b) Le Bailleur peut résilier le bail pour travaux, conformément à l'article 3, §3, des règles relatives au bail de résidence principale (voir Annexe 3: Modalités de résiliation anticipée par le Bailleur) ;
- c) Le bailleur ne peut pas résilier le bail sans motif, même moyennant indemnité.

#### **3.3. Résiliation anticipée du bail par le Preneur**

Le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Si le Preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le Bailleur a droit à une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1ère, de la 2ème ou de la 3ème année. Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant ce délai de congé que cette indemnité ne sont pas d'application.

Lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois, sans indemnité.

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.

### **4. Loyer – Indexation**

Le loyer de base mensuel s'élève à 700,00 EUR et est payable le 5 de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte

L'indexation est due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante : (loyer de base x nouvel indice) / indice de base.

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

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

Indice de base : mois d'octobre, année 2023 d'une valeur de 128,30 (année de base 2013).

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

## 5. Charges locatives — Consommations privées

Les abonnements et contrats relatifs à des services individualisés et à fins privées, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

## 6. Garantie locative

Le Preneur ne peut disposer des lieux tant qu'une garantie locative destinée à garantir le respect de ses obligations n'est pas valablement constituée par le Preneur.

A cette fin, le Preneur constitue une garantie locative sous la forme suivante :

### Une assurance caution de la garantie locative ImmoCaution ®

Par la remise au bailleur d'un certificat de cautionnement irrévocable de la garantie locative afférente au bail qui est constituée au moyen d'un contrat d'assurance-caution souscrit auprès de l'assureur ATRADIUS CREDIT INSURANCE SA via EUROCAUTION BENELUX SA d'un montant de 550,00 EUR. Les modalités liées à cette assurance-caution de la garantie locative seront déterminées aux termes du contrat d'assurance-caution. Le montant qui correspond à la somme de la garantie fixée sera libéré moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit de la copie d'une décision de justice.

Il ne peut être disposé de la garantie qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit entre les parties, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire coulée en force jugée. La garantie est libérée ou levée en fin de bail après complète exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail.

Si l'une partie fait obstacle, sans motif légitime, à la libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, et ne s'exécute pas dans les huit jours de la mise en demeure adressée à cette fin, elle sera redevable d'un intérêt de un (1) % par mois sur le montant retenu, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## 7. Remise des clés

La remise des clefs au preneur aura lieu après que :

- a) l'état des lieux d'entrée ait été effectué ;
- b) le Bailleur soit en possession de la preuve de constitution de la garantie locative à son profit ;
- c) le Bailleur soit en possession de sa copie du contrat d'assurance mentionné au paragraphe Assurance Habitation ;
- d) le Bailleur soit en possession du premier mois de loyer ;

Si par manque de diligence de la part du Preneur, les conditions ci-dessus n'étaient pas remplies, le Bailleur ne pourra être rendu responsable d'une remise différée des clés par rapport à la date de départ du contrat de location.

## 8. Destinations du bien

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune activité commerciale ou de vente publique.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques n'est autorisée, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité compétente. Le Preneur garantit le Bailleur de toute conséquence juridique et financière susceptible d'être subie par le Bailleur en raison d'un manquement à cette obligation.

Le Bailleur n'autorise pas le Preneur à affecter le bien, même en partie, à l'exercice d'une activité professionnelle.

Les frais, droits ou amendes éventuellement dus à ce titre sont exclusivement supportés par le Preneur, qui garantit le Bailleur quant à ces points.

## 9. Cession — Sous-location

Le Preneur ne peut céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

## 10. Retards de paiement

En cas de retard de paiement, le Preneur est redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt de douze (12) %, l'an, l'intérêt étant dû chaque fois sur l'entièreté d'un mois entamé.

## 11. Impôts et taxes

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes portant directement ou indirectement sur le bien loué sont à la charge du Preneur.

## 12. Enregistrement du bail

Le Bailleur procède à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux.

Le coût éventuel de l'enregistrement est payé par le Preneur, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif.

## 13. Assurance habitation

Le Preneur doit être valablement assuré, de manière individuelle, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces, ainsi que contre le recours des voisins. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction d'appliquer la règle proportionnelle et de résilier la police sans préavis au bailleur. Il communiquera au Bailleur, à tout moment et à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

Le Preneur ne peut disposer des lieux tant que la preuve de la souscription d'une assurance valable en cours n'a pas été communiquée au Bailleur.

Le Preneur reconnaît qu'un défaut d'assurance constitue une faute grave pouvant entraîner à elle seule la résiliation du bail à ses torts.

## 14. Entretien et réparations

### 14.1. Grosses réparations

Les grosses réparations à effectuer au bien loué sont à charge du Bailleur.

Les grosses réparations comprennent, entre autres :

- a) les réparations à la toiture et au gros œuvre, en ce compris les chaudières et tuyauteries, la peinture et menuiserie extérieures,
- b) le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis.

Si le Preneur constate que l'exécution de grosses réparations s'impose, il en avise immédiatement le Bailleur.

Le Preneur devra accepter ces travaux et en subir les inconvénients éventuels sans indemnité, même si leur durée dépasse quarante jours.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur pour permettre l'accessibilité des lieux.

## 14.2. Autres travaux et entretiens

Le Preneur prend à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.

Le Preneur se charge, entre autres,

- a) de faire procéder à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé ;
- b) de procéder à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle ;
- c) de procéder à l'entretien du système d'alarme ;
- d) de faire effectuer chaque année (chaudière au mazout) / tous les trois ans (chaudière au gaz) un contrôle périodique de l'installation de chauffage individuelle par un technicien chaudière agréé. Le Preneur reconnaît avoir reçu du Bailleur le carnet de bord du système de chauffage et le mettra à disposition des intervenants sur la chaudière ;
- e) de maintenir toutes les installations, conduites et appareils en bon état de fonctionnement et de les préserver du gel et autres risques habituels ;
- f) de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières ;
- g) de remplacer toutes vitres brisées ou fêlées et d'entretenir les volets.

Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

## 15. Embellissements — Améliorations — Transformations

Les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne peuvent être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité compétente.

Ces travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité. Le Bailleur a le droit d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial par le Preneur.

## 16. Changements de serrures

Si le Preneur change ou modifie les serrures extérieures ou autres mécanismes de fermeture, il veille à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs, afin de permettre l'accès aux lieux en l'absence du Preneur ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs. Cette disposition n'implique aucune décharge de la part du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, pas plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut pas non plus, le cas échéant, l'obligation de fournir tous jeux de clés ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

## 17. Règlement d'ordre intérieur — Parties communes

Le Bailleur a communiqué au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires. Les obligations qu'ils contiennent sont à respecter au même titre que les obligations du présent contrat. Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement, les décisions de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ainsi que les décisions du syndic valablement prises dans l'intérêt de l'association des copropriétaires devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

## 18. Animaux

Les animaux domestiques habituels sont autorisés sous réserve d'accord préalable du Bailleur et du respect de la législation et des réglementations applicables, et pour autant qu'ils ne soient pas dangereux et que leur présence ne constitue pas une source d'ennui ou de dégâts pour le bien ou les voisins, et qu'ils ne compromettent pas la propreté et l'hygiène des lieux habités tant pour le locataire que pour les voisins.

## 19. Environnement — Réservoir d'hydrocarbures — Certificat PEB/EPC

### 19.1. Déchets – activités polluantes

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue du contrat.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra pas être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

### 19.2. Réservoir à hydrocarbures

Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures.

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

### 19.3. Détecteurs de fumée et certificat de performance énergétique (PEB/EPC)

#### *Détecteurs de fumée*

4 détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque la batterie est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

#### *Certificat de performance énergétique (PEB/EPC)*

Une copie du certificat de performance énergétique requis (certificat PEB ou EPC) est fournie au locataire. La consommation par m<sup>2</sup> (en kWhEP/m<sup>2</sup>/an) reprise dans le certificat énergétique est \_\_\_\_\_.

## 20. Résiliation du bail aux torts d'une des parties

### 20.1. Résiliation aux torts du Preneur

En cas de résiliation du bail par la faute du Preneur, ce dernier supporte tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et paye, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état, l'entièreté des honoraires du (des) expert(s) chargé(s) de l'état de sortie locative, ainsi que les charges et loyers échus. Le Preneur sera également redevable des honoraires de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, dans les limites des usages professionnels, et pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin du bail et que la mission de l'agent ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

L'indemnité de rupture est portée à six mois dans l'hypothèse où le Preneur quitte le bien loué sans avertissement.

## 20.2. Résiliation aux torts du Bailleur

En cas de résiliation du bail par la faute du Bailleur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation, en ce compris les frais raisonnables de déménagement, et payer une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, ainsi que l'entièreté des honoraires du (des) expert(s) chargé(s) de l'état de sortie locative, le tout sans préjudice des droits du Preneur à bénéficier des indemnités auxquelles il aurait droit sur base des dispositions légales applicables au bail de résidence principale.

## 21. Visites du Bailleur — Affichages

Dans les trois mois précédant la fin du contrat, qu'elle intervienne à l'échéance de celui-ci ou ensuite d'une résiliation, le Bailleur est en droit de faire procéder à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives par jour, les jours et les heures étant à convenir avec le Preneur, lequel ne peut poser d'exigence déraisonnable sur ce point.

Pendant cette même période de trois mois, le Preneur doit tolérer la pose d'affiches sur des endroits apparents du bien loué. Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Le Bailleur dispose des mêmes droits de visite et d'affichage en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci se fait plus de trois mois avant le terme du bail, et pour une durée supérieure à trois mois, étant entendu que le nombre de jours de visite devra, pour le cas où la durée devrait dépasser trois mois, être raisonnablement adapté de manière à ne pas causer un trouble anormal au Preneur.

Le Bailleur est également habilité à visiter les lieux dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans le but de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette visite ne peut se faire que sur rendez-vous avec le Preneur, qui doit l'accepter dans un délai raisonnable. Le Bailleur doit exercer ce droit de visite de bonne foi, et avec la plus grande modération, et tenir compte de et respecter la vie privée du Preneur.

Le Preneur accepte que le bailleur ou le gérant détienne une clé du bien à n'utiliser qu'avec son accord préalable ou en cas de force majeure avec information dans les plus brefs délais.

## 22. Expropriation pour cause d'utilité publique

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Bailleur en avertira le Preneur à bref délai qui ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur. Le Preneur est libre de faire ses droits contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

## 23. Domiciliation

Le Bailleur s'engage à communiquer par écrit tout changement d'adresse au Preneur.

Le Preneur élit domicile dans le bien loué aussi longtemps qu'il ne communique pas de changement d'adresse au bailleur.

A l'expiration du présent bail, le Preneur pourra toutefois notifier par écrit au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

## 24. Incidence de l'état civil du Preneur

Le droit au bail du bien loué par l'un ou l'autre époux ou cohabitant légal, même avant le mariage et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux ou cohabitants légaux, nonobstant toute convention contraire.

Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou cohabitants légaux, ou émaner de tous deux. Chacun des époux ou cohabitant légal ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait eu connaissance certaine de leur mariage ou de leur cohabitation légale. Par conséquent, le Preneur avise immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil. S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.



## 25. Litiges

### *Voie judiciaire*

Les parties s'efforceront de résoudre leurs litiges à l'amiable, avant de solliciter le cas échéant la conciliation du juge de paix compétent.

## 26. Annexes

Le présent contrat de bail comporte 4 annexes, à savoir :

Annexe 1 : Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Annexe 2 : Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil - baux à loyer relatifs aux logements situés en région Wallonne.

Annexe 3 : Modalités de résiliation anticipée par le Bailleur

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à \_\_\_\_\_, le 04/12/23  
en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Indiquer qualité éventuelle et signature, et faire précéder de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »

**Le Bailleur**

**Le Preneur**