

# BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

relatif à un studio

Entre les soussignés :

ci-dessous dénommé le «Bailleur» d'une part,

et

Il a été convenu ce qui suit :

## 1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne, à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte :

Un studio situé au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeubles sis à 1370 Jodoigne, chaussée de Tirlemont 21 bte 2

Comprenant :

3 pièces : living/chambre, salle à manger avec cuisine type usa, salle de douches.

Bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité.

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille, composée de 1 personne maximum. Au cas où le studio serait occupé par plus de 1 personne, le bailleur peut mettre fin au bail selon un pré avis de 6 mois. Le preneur marque son accord sur cette clause particulière.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle de quelle que nature qu'elle soit (commerciale, de services, libérale, intellectuelle... cette liste n'étant pas limitative).

Le preneur ne peut donc déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires (y compris taxe de seconde résidence) mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle " solde de tout compte " ne couvrant pas la présente éventualité.

## 2. DUREE

### Bail INFERIEUR A TROIS ANS :

Le bail est consenti pour un terme de 1 an prenant cours le 15 octobre 2022 pour finir le 14 octobre 2023.

A défaut d'un congé notifié au moins trois mois avant l'expiration du bail, ce dernier pourra être prorogé une fois aux mêmes conditions, sans cependant que sa durée totale puisse excéder trois ans.

A défaut de congé notifié trois mois avant l'expiration du terme maximum autorisé de trois ans, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail en cours sera réputé conclu pour une durée de neuf ans rétroactivement à la date de prise de cours du bail de courte durée initial.

Cette disposition est impérative et s'applique même dans l'hypothèse où un nouveau contrat aurait été conclu entre les mêmes parties. Le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de trois ans.

### ***Congé anticipé donné par le bailleur***

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, **à tout moment**, en donnant congé **six mois** à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendant, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. (Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.)

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins

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

En cas de décès du preneur, le bail prendra fin et ce avec une indemnité égale à 3 mois de loyer.

## 3. CESSION ET SOUS LOCATION

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

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

#### 4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de quatre cent euros (495,00 €), payable par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par domiciliation au numéro de compte

Les parties, pour se conformer à l'article 7,§4, du Code des Impôts sur les Revenus, conviennent expressément que la partie de l'immeuble réservée à l'activité professionnelle représente 0% du loyer total

#### 5. INDEXATION

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice des prix à la consommation.

Afin de maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante

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

L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

#### 6. GARANTIE

##### 6.1 Principe

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations 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.

La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

##### 6.2 Constitution - Modalités.

##### Garantie en espèces

La garantie correspondra à **deux mois de loyer**, soit à ce jour un montant de **huit cent euros** (990,00 €), somme que les parties s'engagent à placer sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, auprès de BELFIUS banque et dont les intérêts seront capitalisés.

Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.



### 6.3 Libération de la garantie

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

### 7. RETARDS DE PAIEMENTS

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

Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas, dans les dix jours de la clôture des comptes, le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois s'assurances entier.

### 8. CHARGES

#### 8. CHARGES et PROVISIONS

##### CHARGES PRIVEES

##### a) Compteurs individuels.

Les parties déclarent que le studio bénéficie de compteurs individuels pour l'eau et l'électricité.

Le preneur s'engage à prendre contact avec les sociétés distributrices d'eau et d'électricité desservant l'immeuble loué afin d'être identifié comme le consommateur de ces différentes énergies dès la date d'entrée en vigueur du présent bail.

Les abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage central ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.

##### b) Installations collectives

Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage et de distribution d'eau chaude, les frais y relatifs sont établis par le bailleur ou un gérant désigné par lui.

Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un exemple de répartition, est établi suivant compteurs ou quotités fixes.

##### CHARGES COMMUNES

*Outre le loyer spécifié ci avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommations et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble et notamment, sans que cette énumérations soit limitative : les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du gérant éventuel, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.*

*Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur, les travaux au gros œuvre, pouvant devenir nécessaires, autres que locatifs, conformément à l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment.*

*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 d'entrée et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord, au cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.*

*Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.*

#### **PROVISIONS**

*A titre de provisions, le preneur payera chaque mois avec son loyer les sommes suivantes :*

<i>A. pour les charges communes :</i>	<i>15 euros</i>
<i>B. pour le chauffage :</i>	<i>45 euros</i>
<i>Soit au total :</i>	<i>60 euros</i>

*Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance.*

*Elles tiendront compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.*

*Ces provisions seront payées sur le même compte que le loyer à savoir le compte*

#### **9. IMPOTS**

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, devront être payés par le preneur.

#### **10. ASSURANCES**

Pendant toute la durée du bail, le preneur sera assuré contre l'incendie et les dégâts des eaux ses risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une Compagnie d'assurances dûment agréée. Dans le cas présent, le bailleur a conclu une assurance avec abandon de recours, les différents preneurs de l'immeuble s'acquitteront de leur quote part dans l'assurance envers le bailleur. Le bailleur attire l'attention du preneur sur le fait que les biens personnels du preneur ne sont pas couverts par cette assurance.

#### **11. DOMICILIATION - IDENTITE**

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique. En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur, par lettre recommandée.



## 12. DESTINATION

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Il occupera les lieux loués en bon père de famille.

## 13. ETAT DES LIEUX

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 et reconnaît qu'il correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

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.

Les parties conviennent de commun accord, qu'un état des lieux sera établi avant l'entrée du preneur :

- Amialement et contradictoirement par le bailleur et le locataire ;

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi si possible le jour de la sortie des lieux par le locataire et au plus tard dans les 48 heures de son départ. Les clés ne seront récupérées par le propriétaire qu'après réalisation de l'état des lieux de sortie.

En cas d'intervention d'un expert, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans l'état où il les délaissera à son départ.

## 14. MODIFICATION DU BIEN LOUE

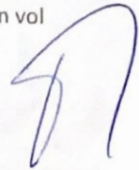
Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loués ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit du bailleur. Le preneur ne pourra placer d'antenne de satellite sur l'immeuble qu'avec l'accord écrit du bailleur et le cas échéant, l'autorisation de l'autorité administrative compétente.

## 15. ENTRETIEN

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais ramoner les cheminées, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils anti calcaire et adoucisseurs existants.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol



ou d'une tentative de vol. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaires. Le preneur peut avec l'accord écrit du bailleur peindre les murs intérieurs de l'appartement mais uniquement dans des tons pastelles.

Les meubles de salle de bains, de cuisine et les portes de l'appartement ne peuvent en aucun cas être repeints ni même être foré, percé ou même cloué. Il en sera de même pour les carrelages muraux de salle de bains et de cuisines.

Il est strictement interdit de forer, percé ou même cloué dans les châssis.

#### 16. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil. Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

#### 17. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Il 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

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente du bien loué, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

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

#### 19. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc., dans l'immeuble loué, pour quelque cause que ce soit.

#### 20. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation dans les escaliers, la cour ou les dépendances, des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui; à éviter tout bruit, cause de malpropreté ou d'encombrement sur les paliers, escaliers, corridors, cours et dépendances, et à user des lieux de



manière à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble. En cas de non-observance de ces prescriptions, cette autorisation pourra être retirée.

#### 21. RESOLUTION JUDICIAIRE AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

#### 23. 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.

#### 24. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du bailleur, qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

#### 25. ANNEXES

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

1. l'Arrêté royal du 8 juillet 1997
2. Annexe conformément à l'art. 11 bis de la loi sur le bail de résidence principale du preneur.  
Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir, en sa faveur, d'aucune dérogation à la loi sur le bail de résidence principale du preneur.
3. Copie du certificat PEB

#### 26. CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent bail ne sera effectif et les clés seront remises au preneur aux conditions suivantes :

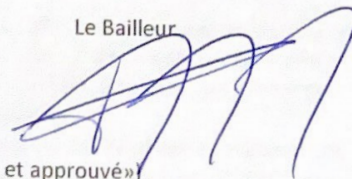
- Sur présentation de l'attestation de constitution de garantie locative émanant d'un organisme bancaire.
- Versement du premier mois de loyer
- Après approbation de l'état des lieux d'entrée.

Fait à Jodoigne, le 01/10/2021 en autant d'originaux que de parties signataires dont chacune reconnaît avoir reçu un exemplaire, plus un destiné au bailleur aux fins d'enregistrement.

Le Preneur



Le Bailleur



(signatures précédées de la mention «Lu et approuvé»)



Réservé à l'Enregistrement

Annexe 1 au bail de résidence principale

**Arrêté Royal du 08 07 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.**

Article 1. Pour l'application du présent arrêté on entend par :

- logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur;
- pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Art. 2. Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel.

La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative.

Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

Art. 3. Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

Art. 4. Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

Art. 5. Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12ème de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher.

Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant

accès à l'air libre.

Art. 6. Le logement doit disposer au moins :

1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit;

2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;

3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;

b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;

c) les toilettes sont accessibles par les parties communes;

4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;

5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci;

6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement.

Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Art. 7. Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes.

Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.





**ANNEXE A L'ARRÊTE ROYAL DU 4 MAI 2007 PRIS EN EXECUTION DE L'ARTICLE 11bis, DU LIVRE III, TITRE VIII, CHAPITRE II, SECTION II, DU CODE CIVIL**

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUES EN REGIONS WALLONNE

Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer

Selon le Code wallon du logement, 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, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.

Une règle **supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) Bail écrit obligatoire

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3)). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.



### 3) Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **baillieur**. Cette formalité implique que le contrat – ainsi que la description du lieu – doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au **bureau d'enregistrement** du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique "Service public fédéral Finances – Enregistrement".

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les **deux mois** de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007.

### 4) Durée et résiliation du bail

#### a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné.

#### b. Bail de 9 ans

##### i. *Généralités*

Tout bail dure normalement 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.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance. Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

##### ii. *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.

1) 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, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.



2) A l'expiration de chaque triennat, 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 (voir la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

3) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, 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 à **tout moment** partir, pour autant qu'il notifie un **congé de trois 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.

Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3)).

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 4), b, ii, 1.), le preneur peut donner un **contre-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

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale n'**excédant pas 3 ans**.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance 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 à compter du début du contrat.

### 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 4), b.).

### e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit.

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.



### 5) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la 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 l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 9<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant ;
- 2) 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 6<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> mois précédant l'échéance du triennat en cours.

### 6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est toujours autorisée dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

### 7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le précompte immobilier doit obligatoirement être payé par le bailleur.

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

### 8) 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. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

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 "réparations locatives" sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les



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

#### 9) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est aliéné, 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 l'aliénation.

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) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3)), 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 fonctionnaire 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 l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail n'a **pas de date certaine** antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :

- 1) 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 ;
- 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

#### 10) Aide juridique et assistance judiciaire

##### a. Aide juridique

##### i. *Aide juridique de première ligne*

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les **maisons de justice** et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants.

##### ii. *Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)*

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au **bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats**. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

##### b. Assistance judiciaire

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les "frais de justice". Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du **juge de paix** qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

