

<p>AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE: YAKimmo (BLL sprl) N° IPI: 100817 81 rue de la déportation, 1480 Tubize ORGANISME DE CAUTIONNEMENT DES TIERS: AXA Belgium en police collective IPI n°730.390.160</p>	
---	---

**CONTRAT DE BAIL D'HABITATION (RESIDENCE PRINCIPALE)**

**Entre les parties:**

1. Madame [redacted], domiciliée à [redacted] Rue [redacted], née à [redacted]  
[redacted] Numéro national : [redacted]

Dénotmé(s) ci-après le "bailleur"

Et

2. Monsieur [redacted], domicilié [redacted] né à [redacted]  
[redacted] Numéro National : [redacted]

Dénotmé(s) ci-après le "locataire"

Toutes les parties sont toujours solidairement et indivisiblement tenues s'il s'agit de plusieurs personnes.

## TABLE DES MATIERES

<b>CONTRAT DE BAIL D'HABITATION (RESIDENCE PRINCIPALE) .....</b>		<b>1</b>
ARTICLE 2.	Bien immeuble / meuble loué.....	3
ARTICLE 3.	But de cette convention.....	3
ARTICLE 4.	Durée.....	3
ARTICLE 5.	Loyer.....	5
ARTICLE 6.	Garantie locative.....	6
ARTICLE 7.	Etat du bien loué - Etat des lieux .....	6
ARTICLE 8.	Entretien et reparations.....	7
ARTICLE 9.	Frais.....	9
ARTICLE 10.	Assurances .....	9
ARTICLE 11.	Sous-location et cession de bail.....	9
ARTICLE 12.	Destination du bien.....	9
ARTICLE 13.	Travaux d'embellissement, ameliorations et transformations.....	9
ARTICLE 14.	Animaux domestiques.....	10
ARTICLE 15.	Visite et contrôle par le bailleur.....	10
ARTICLE 16.	Résolution de la convention aux torts du locataire .....	10
ARTICLE 17.	Expropriation par les Autorités.....	10
ARTICLE 18.	Impots et taxes.....	10
ARTICLE 19.	Enregistrement .....	11
ARTICLE 20.	Solidarité .....	11
ARTICLE 21.	Décès du locataire/ bailleur .....	11
ARTICLE 22.	Sol.....	11
ARTICLE 23.	Cuves a mazout.....	12
ARTICLE 24.	Vacance immobiliere et délabrement .....	12
ARTICLE 25.	Détecteurs de fumée .....	12
ARTICLE 26.	Certificat PEB.....	12
ARTICLE 27.	Election de domicile.....	12
ARTICLE 28.	Annexes.....	13

**Il est convenu ce qui suit :**

---

## ARTICLE 1. PARTIES

Deux parties interviennent dans ce contrat :

- Le bailleur est la personne physique ou la société, qui donne le bien en location.
- Le locataire est la personne physique qui prend le bien en location.

**Coordonnées complémentaires du bailleur :**

Tél. : [REDACTED]

Email : [REDACTED]

**Coordonnées complémentaires du locataire :**

Tél. : [REDACTED]

Email : .....

---

## ARTICLE 2. BIEN IMMEUBLE / MEUBLE LOUÉ

**Description du bien :**

Naturen : une Maison

Adresse : Rue Trieu au Bois 2 à 1430 Rebecq

Description du bien donné en location : un salon, un débarras, une salle à manger, une cuisine, une salle de bain, un hall de nuit, deux chambres, un grenier de rangement, deux cave, un jardin avec terrasse, abri de jardin, barbecue et portique en bois, avec compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité.

Mode de gestion de l'immeuble : pas de syndic

YAKimmo – BLL sprl

Rue de la Déportation 81

1480 Tubize

Ci-après : 'le bien'.

---

## ARTICLE 3. BUT DE CETTE CONVENTION

Par cette convention, le bailleur loue un bien au locataire, qui l'accepte. Le présent contrat a pour but de déterminer les droits et les obligations des parties qui le signent.

---

## ARTICLE 4. DURÉE

Durée de neuf ans

Le bail est conclu pour une durée de neuf ans, prenant cours le 01/12/2021 et prenant fin le 30/11/2030 .

Le bail de neuf ans ne prend pas fin automatiquement à son terme mais uniquement lorsqu'un congé est notifié soit par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, soit par le locataire au moins trois mois à l'avance. A défaut d'un congé notifié dans les délais, le bail est prolongé pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Le congé peut être notifié soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissiers de justice, soit par remise entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception.

Dans tous les cas où un préavis 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.

Possibilité de résiliation anticipée d'un bail d'une durée de neuf ans :

**A. LE BAILLEUR** ne peut mettre un terme anticipativement à la convention de bail de neuf ans que pour les motifs suivants :

- à tout moment, moyennant un préavis de six mois, s'il a l'intention soit d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, enfants adoptifs, ascendants de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré, conformément aux conditions visées à l'article 55, § 2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. 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. A la demande du locataire, le bailleur devra apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur devra répondre à cette demande dans un délai de deux mois à dater de la notification, faute de quoi le locataire pourra demander la nullité du congé. Cette action devra être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

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

Si le bailleur ne respecte pas ces conditions et n'apporte pas la preuve de circonstances exceptionnelles, le locataire a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

- à l'expiration du premier et du deuxième triennat, et moyennant un préavis de six mois, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble loué, conformément aux conditions visées à l'article 55, § 3 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble pourra, à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un préavis de six mois pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

A la demande du locataire, le bailleur lui communique dans les deux mois à dater de sa demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût, soit un contrat d'entreprise faute de quoi le locataire pourra demander la nullité du congé. Cette action devra être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les travaux doivent commencer dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois suivant l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, après la restitution des lieux par le locataire.

Si le bailleur ne respecte pas ces conditions et n'apporte pas la preuve de circonstances exceptionnelles, le locataire a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

A la demande du locataire, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation desdits travaux.

- Conformément à l'article 55, § 4 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, à l'expiration du premier et du deuxième triennat, moyennant un préavis de six mois, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat de bail prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

**B. LE LOCATAIRE** a la possibilité de mettre un terme à la convention de bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois. Si le locataire met fin au bail au cours du premier triennat, il devra payer au bailleur une indemnité équivalente à trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon que le bail prend fin au cours de la première, deuxième ou troisième année du premier triennat.

Lorsque le bailleur donne son préavis conformément à l'article 55, § 2 à 4 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le locataire peut à son tour mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial.

## ARTICLE 5. LOYER

### 1. Montant

Loyer de base : 850,-€ par mois.

Ce loyer est adapté annuellement tel que déterminé ci-après au point 2.

Le loyer doit être versé sur le compte bancaire du bailleur portant le numéro [REDACTED] avant le 5 du mois auquel il se rapporte.

Indice de base (= indice de santé): mois d'octobre 2021 = 113,94

Tout loyer impayé dans les délais produira, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1% par mois et sera majoré d'un montant forfaitaire égal à 10 % du loyer pour cause de frais administratif et de recouvrement.

### 2. Indexation du loyer

Le loyer est adapté annuellement, à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention, à l'indice santé dans les conditions prévues aux articles 26 et 57 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}} = (\text{indice santé})$$

Dans cette formule, l'indice de base est l'indice santé du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau est celui du mois qui précède la date anniversaire de la prise de cours de la convention. La demande d'adaptation doit être adressée par écrit à l'autre partie et ne peut rétroagir que pour les trois mois qui précèdent celui de la demande.

### 3. Révision du loyer

Les parties peuvent, entre le neuvième et le sixième mois qui précède l'expiration de chaque triennat, convenir que le loyer sera revu.

A défaut d'accord, le juge pourra accorder une révision du loyer s'il est établi que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure d'au moins 20 % au loyer contractuellement exigible au moment de l'introduction de la demande. Le juge pourra également accorder une augmentation de loyer au bailleur si celui-ci établit que la valeur locative normale du bien loué a, en raison de travaux effectués à ses frais, augmenté de 10 % au moins.

Ces actions ne peuvent être intentées qu'entre le sixième et le troisième mois qui précède l'expiration du triennat en cours.

Si une habitation fait l'objet de conventions de bail successives avec différents locataires, conclues pour une durée inférieure ou égale à trois ans, et qui sont résiliées par un préavis donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années consécutives, être supérieur, au loyer exigible au début de la période de neuf ans, adapté proportionnellement au coût de la vie, à moins que la valeur locative normale du bien n'ait entre-temps augmenté d'au moins 20 % par suite de nouvelles circonstances ou d'au moins 10 % par suite de travaux effectués au bien loué.

Nonobstant toute clause ou convention contraire, le juge réduira le loyer au loyer exigible en vertu de la précédente convention de bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa premier.

Le loyer proportionnellement adapté sera calculé comme suit : loyer de base au début du terme de neuf ans, multiplié par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début du terme de neuf ans.

---

## ARTICLE 6. GARANTIE LOCATIVE

Le locataire doit constituer une garantie sous la forme suivante :

Deux mois de loyer, à savoir une garantie locative de 1.700,-€, déposée sur un compte bloqué individualisé à son nom auprès de la banque KORFINE. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du locataire. Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire.

Cette garantie locative vise à assurer que le locataire respecte les obligations qui découlent de cette convention. Cette garantie sera libérée sur présentation d'un accord écrit entre le locataire et le bailleur établi au plus tôt à la fin du bail, sous déduction des éventuelles sommes restant dues, ou d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire. La garantie locative ne peut pas être imputée au paiement du loyer ou de quelconques autres frais.

---

## ARTICLE 7. ETAT DU BIEN LOUÉ - ETAT DES LIEUX<sup>1</sup>

Le locataire déclare avoir visité le bien loué, l'avoir reçu en bon état d'entretien et n'avoir constaté aucun vice apparent, sauf ceux qui figureront sur l'état des lieux. Il reconnaît que le bien loué répond aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et

---

<sup>1</sup> Un modèle indicatif d'état des lieux est mis à disposition par les autorités wallonnes ([http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/))

d'habitabilité visées à l'article 9 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, renvoyant aux articles 3 à 4 du Code wallon de l'habitation durable<sup>2</sup>.

Le bailleur déclare que l'habitation répond aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité précitées.

▪ *Etat des lieux d'entrée*

Conformément à l'article 27, § 1<sup>er</sup> du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, un état des lieux détaillé, reprenant au minimum les éléments visés à l'article 27, § 2 dudit décret, est établi contradictoirement à frais partagés à l'entrée pendant la période durant laquelle les locaux sont encore inoccupés ou pendant le premier mois d'occupation. Les parties désignent à cette fin *BLL sprl – YAK immo – Rue du Bon Voisin 2 – 1480 Oisquercq - BE 0459.189.189*. L'état des lieux fait partie intégrante de cette convention et sera soumis à l'enregistrement.

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 commun, conformément à l'article 27, § 3 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

▪ *Etat des lieux de sortie*

Aux termes de l'article 27, § 4 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, les parties disposent du droit de solliciter la réalisation d'un état des lieux de sortie détaillé, contradictoirement et à frais commun, après la libération des lieux par le locataire et avant la remise des clés au bailleur. L'état des lieux reprendra dans ce cas au minimum les éléments visés à l'article 27, § 5 dudit décret. Les parties désignent à cette fin *BLL sprl – YAK immo – Rue du Bon Voisin 2 – 1480 Oisquercq - BE 0459.189.189*.

Tous les travaux effectués par le locataire sans l'accord écrit du bailleur sont acquis à ce dernier sans indemnité. Le bailleur pourra toujours exiger que les locaux soient remis dans leur état initial, sauf convention écrite contraire.

---

## ARTICLE 8. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Le bailleur est également tenu de respecter les obligations générales suivantes :

- Procéder aux grosses réparations ;
- Entretien le bien pour le maintenir en bon état et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations qui sont à charge du locataire.
- Procéder aux réparations résultant de l'usure normale, de la vétusté, de la force majeure, d'un vice de construction ou d'une malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire dans les lieux loués.
- Procéder à la réparation ou au remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le locataire l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien de la part du preneur.

---

<sup>2</sup> Une annexe explicative portant sur les normes de salubrité, sécurité et d'habitabilité doit encore être publiée par le Gouvernement wallon.

- Transmettre au locataire toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le locataire doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent et quoi qu'il soit privé, pendant l'exécution des réparations, d'une partie du bien loué.

Si ces réparations ou ces travaux durent plus de 40 jours, le prix du bail sera diminué, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle le locataire a été privé<sup>3</sup>.

Les obligations générales du locataire sont les suivantes :

- Procéder aux réparations locatives ou de menus entretiens, c'est-à-dire les réparations de minimes importance et dues à l'utilisation normale des lieux par le locataire, à l'exception des réparations réputées locatives occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure qui restent à charge du bailleur ;
- User des lieux en bon père de famille et se comporter de façon raisonnable et prévoyante ;
- Prévenir le bailleur dans un délai raisonnable de toutes déficiences ou anomalies dans le bien loué ou, si le bien ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées à l'article 9 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, renvoyant aux articles 3 à 4 du Code wallon de l'habitat durable et que la non-conformité n'est pas imputable au locataire, mettre le bailleur en demeure d'exécuter les travaux de remise en état. Dans les deux cas, le locataire doit permettre au bailleur ou à ses préposés d'accéder aux lieux pour évaluer le dommage et effectuer les réparations nécessaires, à défaut de quoi le locataire supportera l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

Le locataire est responsable de l'entretien périodique de l'installation de chauffage central par un professionnel agréé tel qu'exigé légalement.

Pour les poêles individuels et les cheminées présents dans l'immeuble, le locataire s'engage également à faire effectuer un entretien périodique, et cela au moins une fois par an pour les installations au mazout et tous les trois ans pour les installations au gaz. Le locataire procédera au curage des puits et des fosses une fois par an (avec remise d'une attestation par un professionnel).

Le locataire remettra une copie de tous ces certificats au propriétaire à titre informatif. Au terme du bail, les derniers certificats d'entretien devront dater de six mois maximum.

Toutes les installations, conduites et équipements doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par le locataire. Ils doivent être protégés contre le gel et les autres risques. Le locataire est responsable de l'entretien et de l'inspection des installations sanitaires, y compris du détartrage, du remplacement des robinets, du débouchage des tuyaux etc...

Le locataire est responsable de l'entretien du jardin.

<sup>3</sup> Il en va de même des travaux des travaux économiseurs d'énergie dont la liste et les conditions doivent encore être établie par le Gouvernement wallon.



En ce qui concerne la mise en œuvre concrète de ces principes et obligations, les parties se réfèrent expressément à la liste non limitative des réparations locatives telle que publiée dans l'Arrêté du Gouvernement de la région wallonne du 28 juin 2018 (à consulter sur [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/)).

#### **ARTICLE 9. FRAIS**

Le locataire paye les frais et charges qui se rapportent à l'usage du bien loué, à l'exception du précompte immobilier.

Le locataire conclura des abonnements relatifs aux installations d'utilité publique (eau, électricité, gaz...) en son nom propre et paiera directement les sommes dues auprès des fournisseurs. Les autres frais relatifs à l'usage du bien feront l'objet d'un décompte annuel qui lui sera adressé par le bailleur et devront être payés dans le mois de la réception sur le même compte bancaire du bailleur.

#### **ARTICLE 10. ASSURANCES**

Le locataire souscrira une police d'assurances couvrant, préalablement à l'entrée des lieux et pendant toute la durée de la convention, les risques locatifs notamment les dégâts d'incendie, de bris et des eaux ainsi que le recours de tiers. Le locataire apportera annuellement au bailleur la preuve du paiement des primes. Au cas où il existe une police commune d'assurance, le locataire sera tenu de payer sa quote-part, sans préjudice à son obligation de faire assurer à ses frais les risques le cas échéant complémentaires, si cela s'avère nécessaire.

#### **ARTICLE 11. SOUS-LOCATION ET CESSION DE BAIL**

Le locataire ne peut pas sous-louer le bien. Avec autorisation explicite du bailleur, le locataire peut cependant sous-louer une partie du bien, à la condition que la partie restante demeure affectée à sa résidence principale.

La cession de bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur.

#### **ARTICLE 12. DESTINATION DU BIEN**

Le bien loué est 'exclusivement' destiné à l'habitation privée (comme résidence principale). Le locataire ne peut déduire fiscalement les loyers de son revenu imposable à titre de charges professionnelles. La destination du bien loué ne peut être modifiée par le locataire sans l'approbation écrite et préalable du bailleur.

#### **ARTICLE 13. TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT, AMELIORATIONS ET TRANSFORMATIONS**

Tous les travaux d'embellissements, amélioration et transformation du bien ne pourront être réalisés qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire écrite, ils resteront la propriété du bailleur, sans aucune indemnité, sans préjudice du droit du bailleur à exiger la remise en état initial.

Dans l'hypothèse où le locataire, après l'accord du bailleur, vient à procéder à des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure est nécessaire, le locataire assumera toutes les obligations qui le concernent et remettra le dossier d'intervention ultérieure au bailleur à la fin des travaux. Si un dossier d'intervention ultérieure a été établi pour le bien loué, le bailleur s'engage à le mettre à la disposition du locataire à première demande.

---

#### **ARTICLE 14. ANIMAUX DOMESTIQUES**

Des animaux domestiques ne sont autorisés qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Ce consentement est à considérer comme un acte de simple tolérance. Tout inconvénient, de quelque nature que ce soit, entraînera la révocation immédiate du consentement.

---

#### **ARTICLE 15. VISITE ET CONTRÔLE PAR LE BAILLEUR**

Pendant toute la durée du préavis locatif, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le bailleur ou son préposé aura le droit de faire visiter les lieux loués à des locataires et acquéreurs potentiels moyennant rendez-vous aux jours et heures fixés de commun accord.

Dans ces circonstances, le bailleur aura en outre le droit d'apposer des affiches sur le bien. De plus, il sera en droit de visiter le bien en tout temps et sur simple demande afin d'en assurer le contrôle.

Dans le cadre de l'exécution de bonne foi de cette convention, le locataire déclare également permettre au bailleur ou à son préposé, en vue de proposer le bien à la vente ou à la location uniquement, de prendre des photos à des fins publicitaires.

Si des réparations doivent être effectuées par le bailleur, le locataire donnera au bailleur ou à son délégué la possibilité de se rendre sur les lieux pour évaluer les dommages et les réparations nécessaires.

---

#### **ARTICLE 16. RÉSOLUTION DE LA CONVENTION AUX TORTS DU LOCATAIRE**

En cas de résolution du bail à ses torts, le locataire devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques découlant de cette résolution, à savoir le loyer pour le temps nécessaire à la relocation et l'indemnisation des dommages causés par le manquement.

---

#### **ARTICLE 17. EXPROPRIATION PAR LES AUTORITÉS**

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le locataire qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'autorité expropriante et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités revenant au bailleur.

---

#### **ARTICLE 18. IMPOTS ET TAXES**

Les impôts et taxes quelconques qui grèvent le bien, imposés par quelque administration que ce soit, incomberont au locataire, à l'exception du précompte immobilier.

---

## **ARTICLE 19. ENREGISTREMENT**

L'obligation d'enregistrement du contrat de bail et de l'état des lieux repose sur le bailleur qui dispose à cet effet de deux mois à partir du jour de la signature du contrat de bail. L'enregistrement est en principe gratuit. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à charge du bailleur.

Après la période de deux mois dont dispose le bailleur pour faire enregistrer le bail et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais de congé ainsi que les indemnités dues par le locataire au bailleur en cas de résiliation par le locataire du bail de 9 ans à tout moment ou au cours du premier triennat, ou en cas de résiliation du bail d'une durée égale ou supérieure à 3 mois, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le locataire au bailleur par voie recommandée, soit restée sans suite utile pendant un mois.

---

## **ARTICLE 20. SOLIDARITÉ**

Toutes les obligations qui résultent du présent contrat sont solidaires et indivisibles entre les parties, leurs héritiers ou ayants droit de quelque chef que ce soit.

---

## **ARTICLE 21. DÉCÈS DU LOCATAIRE/ BAILLEUR**

La convention de bail n'est pas dissoute par le décès bailleur.

La convention de bail est résiliée de plein droit trois mois après le décès du locataire, sans préavis ni indemnité.

Si l'habitation est inoccupée, vide tout bien au décès du locataire, le bailleur peut le faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix. Le bail est alors résilié de plein droit à la date du constat sans préavis ni indemnité.

Si l'habitation est inoccupée et toujours garnie des biens du locataire décédé, le bailleur peut le faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix. Le bail est alors résilié de plein droit à la date du constat sans préavis ni indemnité.

---

## **ARTICLE 22. SOL**

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le locataire 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 de la convention.

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 à cette convention 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 locataire ne pourra être tenu responsable des frais d'assainissement et mesures qui seraient nécessaires.

#### **ARTICLE 23. CUVES A MAZOUT**

Le bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003. Dans l'affirmative, le bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ; il produira un certificat d'étanchéité.

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

#### **ARTICLE 24. VACANCE IMMOBILIERE ET DÉLABREMENT**

Le locataire s'engage à garder le bien en parfait état d'entretien et à l'utiliser entièrement ; toutes les conséquences fiscales qui résultant de la législation qui prévoit des taxes sur la vacance immobilière, l'abandon ou le délabrement incombent au locataire, pour autant que la taxe se rapporte à une vacance immobilière de tout ou en partie du bâtiment au sens de la loi ou à un manque d'entretien qui est à charge du locataire.

#### **ARTICLE 25. DÉTECTEURS DE FUMÉE**

...<sup>2</sup>... détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le locataire s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ces détecteurs sont munis d'une batterie. Le locataire 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.

#### **ARTICLE 26. CERTIFICAT PEB**

Le bailleur dispose pour le bien immobilier, objet du présent bail, d'un certificat PEB daté du 08/06/2015 avec pour indice de performance énergétique G. Ce certificat a été remis au locataire, qui déclare avoir pris connaissance de son contenu, et ce avant la signature du présent contrat.

Le locataire confirme que le certificat PEB n'est autre qu'un document informatif qui ne constituera en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure le présent contrat.

Le locataire ne peut en aucun cas réclamer une réduction de prix ou exécution de travaux d'adaptation à charge du bailleur sur la base des informations fournies par le certificat de prestation énergétique.

#### **ARTICLE 27. ELECTION DE DOMICILE**

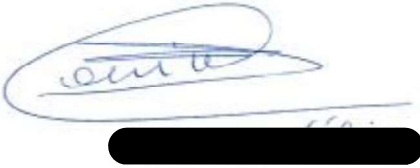
Pour l'exécution de cette convention, le locataire déclare faire élection de domicile dans le bien loué à partir de l'entrée en vigueur de la convention. L'élection de domicile vaut pour tous les engagements qui découlent de la convention de bail, aussi bien pendant la durée du bail que pour toutes les conséquences ultérieures de la convention de bail, à moins que, lors de son départ, le locataire ne porte son nouveau domicile élu à la connaissance du bailleur par envoi recommandé.

**ARTICLE 28. ANNEXES**

- Annexe 1 : Annexe explicative rédigée par le Gouvernement wallon en application de l'article 3, § 2 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (M.B. 3 octobre 2018)

Fait en 3 exemplaires, plus un exemplaire complémentaire destiné au bureau d'enregistrement, le 22/11/2021 à Tubize. .

Le Bailleur  
(signature(s))



Le Locataire  
(signature(s))



## ANNEXE 1 : ANNEXE EXPLICATIVE RÉDIGÉE PAR LE GOUVERNEMENT WALLON EN APPLICATION DE L'ARTICLE 3, § 2 DU DÉCRET DU 15 MARS 2018 RELATIF AU BAIL D'HABITATION (M.B. 3 OCTOBRE 2018)

### 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 bailleur 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. A 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. A 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 tenter 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<sup>o</sup> à 22<sup>o</sup> 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/dg04/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 :

1. 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.
2. La date de prise de cours du bail.
3. La durée du bail.
4. Le type de bail (ex. bail de résidence principale ou bail étudiant).
5. La désignation de tous les locaux et parties d'immeuble loués.
6. Le montant du loyer hors charge.
7. Le montant et la nature des charges communes éventuelles.
8. Le montant et la nature des charges privatives, si elles ont un caractère forfaitaire.
9. L'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles.
10. 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.
11. L'existence de compteurs individuels ou collectifs.
12. 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 :

[bail verbal; bail écrit sans indication de durée;  
fin 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.

Loyer de base X nouvel indice

—————  
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 9<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois précédant l'expiration d'une période de 3 ans.

Après cette demande, deux solutions sont possibles:

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

#### 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 au moins. 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 (es) 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-iuridique-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.