



## BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les soussignés

Ci-après dénommés « Bailleur »,

ET

Ci-après dénommés « Preneur »,

### **obligés solidairement et indivisiblement aux obligations des présentes,**

ci-dessous dénommés "le preneur"

Il a été convenu ce qui suit:

#### **1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT.**

Moyennant le respect et la réalisation par le preneur de toutes ses obligations contractuelles, le Bailleur donnera en location à ce dernier le bien décrit comme suit : **rue Gustave Renier 64/7 à 4300 WAREMME** Un appartement 2 chambres comprenant : un hall d'entrée, un vaste séjour ouvert sur une cuisinée entièrement équipée ( four, hotte, vitro, lave-vaisselle ), 2 chambres, une salle de bains ainsi qu'un balcon. L'appartement dispose également d'une cave ( portant le n°7)

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire et de sa famille, **à l'exclusion de tout usage professionnel**. Il est convenu que seul le locataire et les membres de sa famille pourront se domicilier dans les lieux.

Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré et accepté que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

## 2. DUREE.

Le bail est conclu pour une durée de **1 année** (bail dit de courte durée, et de maximum trois ans), prenant cours le **01 novembre 2020** se terminant le **31 octobre 2021**, ce dernier ne peut être prorogé que deux fois, moyennant un écrit, et aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

**Il peut être mis fin au bail par le Preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.**

Le Bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail qu'après la première année de location, et 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 ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au 3ème degré, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le Preneur continue à occuper les lieux sans opposition du Bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

Il est précisé que tout préavis commence à courir le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été adressé (le cachet de la poste faisant foi) et que tout mois commencé est dû en intégralité.

## 3. LOYER.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **625 EUROS**, hors charges, payable **par anticipation** pour le 1er jour du mois auquel il se rapporte.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé sur le compte bancaire du bailleur  
CODE EBA\*\* au nom de **M**

Les parties conviennent expressément pour des raisons fiscales que l'immeuble est délivré à **destination exclusivement et totalement privée**

## 4. INDEXATION.

Le loyer sera indexé ou adapté suivant la réglementation en vigueur.

L'indexation est due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice

*(Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'A' and '12')*

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, à savoir **septembre 2020**

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

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation (actuellement indice santé).

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Aucune indexation négative ne pourra être revendiquée par le preneur.

## 5. GARANTIE LOCATIVE

Via un compte bloqué au nom du preneur auprès d'une institution financière de son choix pour un montant correspondant à **2 mois** de loyer (maximum 2 mois de loyer), à savoir **1250 euro**. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

### Organisme :

Après l'expiration du dernier terme du présent bail, et dans les huit jours qui suivront la constatation par le bailleur de la bonne et entière exécution de TOUTES ses obligations par le preneur, ladite garantie lui sera restituée sous déduction toutes les sommes éventuellement dues et notamment après l'apport au bailleur, à son mandataire ou à son gestionnaire de la preuve de la clôture de la clôture du compte énergie (eau, gaz, électricité).

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement de loyers ou charges quelconques. Le preneur sera donc tenu de les payer à due date jusqu'à la fin du bail.

## 6. RETARDS DE PAIEMENT.

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

## 7. IMPOTS.

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

En ce qui concerne plus particulièrement le **précompte immobilier**, celui-ci est à charge du **bailleur**.

## 8. CHARGES

Sont notamment à charge du locataire:

- les frais découlant de sa consommation privée d'eau et d'électricité, ainsi que l'abonnement à ces services;
  - les frais de téléphone, ainsi que l'abonnement à ce service;
  - les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution;
  - **A titre de provision pour les charges communes ainsi que pour sa consommation privée de chauffage, le preneur versera un montant de 165€/mois sur le compte bancaire du bailleur : CODE EBA**
- Monsieur \_\_\_\_\_ nom de \_\_\_\_\_

**Une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au locataire. A la réception de ce décompte, le bailleur ou le locataire versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles.**

## **9. DOMICILIATION – IDENTITE.**

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux 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 leur état civil, par mariage notamment ou conclusion d'un contrat de cohabitation légale, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur ou son mandataire. A défaut et, hors les hypothèses mentionnées ci-avant, toute résiliation du présent bail est opposable de plein droit à (aux) la personne(s) cohabitant avec le preneur

## **10. ASSURANCES.**

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer les lieux pour leur entière valeur contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempête, dégâts des eaux, bris de glace auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique.

Il communiquera au bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable.

Le Preneur ou toute personne qui lui serait régulièrement substituée renonce expressément à tout recours contre le Bailleur, tout mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le bien donné à bail, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du bâtiment, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage.
- en cas de contamination des réseaux d'eau ou de chauffage.
- en cas de dommages, de quelque nature qu'ils soient, atteignant les biens du Preneur, ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par nature, par destination ou par incorporation installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer pour ces biens avec, tant pour son compte que pour celui de ses assureurs, une renonciation à recours totale au profit du Bailleur et de ses assureurs.
- dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le bien donné à bail viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, et la reconstruction s'avérant impossible, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

## **11. DESTINATION.**

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés au logement principal du preneur et de sa famille (personnes faisant partie du ménage du preneur principal) et à l'exclusion de toute autre personne. Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention. Le preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer en tout ou partie; ni céder ses droits sur ceux-ci. Il occupera les lieux en **bon père de famille**.

(exemple : Tous Les objets à jeter ainsi que les sacs poubelles devront être évacués chaque semaine selon la réglementation communale des lieux. Si le bailleur constate que cette obligation n'est pas respectée il fera, au frais exclusifs du preneur, embarquer ces objets et sacs poubelles).

## **12. ETAT des LIEUX.**

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 figurant sur l'état des lieux. Il reconnaît que le bien loué répond aux exigences élémentaires en matière 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 du Logement et de l'Habitat durable.

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 est établi à frais partagés à l'entrée pendant la période durant laquelle les locaux sont encore inoccupés ou pendant le premier mois d'occupation. L'état des lieux de sortie devra, conformément à l'article 27, § 5, alinéa 2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, être réalisé après la libération des lieux par le locataire et avant la remise des clés au bailleur. A cet égard, la remise des clés par le locataire autrement qu'entre les mains propres du bailleur fera d'emblée l'objet de réserves de la part du bailleur et ne pourra pas être interprétée comme une acception de la remise des clés.

L'état des lieux fait partie intégrante de cette convention et sera soumis à l'enregistrement.

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.

## **13. MODIFICATION du BIEN LOUE.**

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

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et des règlements, et ceci sous la seule et entière responsabilité du preneur qui assurera, à l'entière décharge du bailleur, les éventuelles conséquences fiscales des travaux réalisés.

En cas de transformations effectuées sans accord préalable et écrit du bailleur, celui-ci aura la faculté d'exiger, à tout moment, la remise en état des lieux dans leur état primitif sans que le preneur n'ait droit à une quelconque indemnisation.

## **14. ENTRETIEN.**

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit entretenir 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.

Même si les travaux de réparations exigés durent plus de quarante jours, ils ne pourront pas donner lieu à des dommages et intérêts ou à une rétention des loyers par le locataire.

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 du Logement et 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.

En ce qui concerne la mise en œuvre concrète de ces obligations de principe, les parties se référeront à la liste non limitative des réparations locatives telle que publiée dans l'Arrêté du Gouvernement de la région wallonne du 28 juin 2018 (Moniteur Belge du 31 août 2018), reprise à l'annexe 1 de la présente convention.

#### **15. 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.

Le preneur 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 dureront plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

#### **16. 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.

#### **17. AFFICHAGE-VISITES.**

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.

En outre, pendant les 3 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le locataire devra tolérer la visite des lieux 3 jours par semaine pendant 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties. Le locataire sortant veillera à présenter des lieux directement présentables au public de locataires potentiels, dès la remise en location/vente

#### **18. VENTES PUBLIQUES.**

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc. dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit.



## **19. RESOLUTION.**

En cas de résiliation de la présente convention par la faute de l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer. Tous les frais de poursuite et de mises en demeure éventuelle seront supportés par la partie défaillante.

## **20. 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.  
A défaut d'autres preneurs et/ou d'héritiers acceptant la succession, le bail sera résolu de plein droit par la mort du locataire.

## **21. ENREGISTREMENT.**

Le bailleur fera enregistrer le bail, les arrêtés Royaux et le PEB dans les 2 mois suivant la signature du bail. Le Bailleur fera également enregistrer l'état des lieux dans les 2 mois de sa conclusion.

## **22. CERTIFICAT ENERGETIQUE.**

Le preneur déclare avoir reçu, ce jour, une copie du certificat de performance énergétique relatif au bien loué et avoir pris connaissance de son contenu. Il déclare que ce certificat n'a aucune incidence ni sur la location, ni sur son prix. **PEB No. 20170621021900**

## **23. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Le locataire s'engage à respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur de la copropriété. Il veillera également à ce que tous ceux qui occupent les lieux de son chef respectent ces dispositions.

## **24. DETECTEURS DE FUMEE**

Deux détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce détecteur sans l'accord écrit et préalable du bailleur.  
Ce détecteur est muni d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à remplacer la batterie quand elle sera déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement.

## **25. CONDITIONS PARTICULIERES**

- Le locataire veillera à entretenir les lieux en bon père de famille et à respecter le voisinage.
- Les abords de l'immeuble doivent être entretenus et maintenus en bon état de propreté. Il n'y entposera aucun objet.
- Toute modification au bien loué (travaux de peinture notamment) devra faire l'objet d'une demande écrite préalable adressée au bailleur. Le choix des peintures devra s'orienter vers des couleurs claires et être soumise à l'approbation du bailleur.
- Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Le preneur s'engagera à supporter, le cas échéant, les frais et réparations de tout dégât causé par son animal.
- La protection des boiseries intérieures se fera uniquement avec un produit autorisé ou conseillé par écrit par le bailleur. Les plafonds et les murs ne pourront être tapissés et ne seront repeints qu'avec un produit de qualité équivalente à celui qui a été utilisé.
- Interdiction de modifier le circuit électrique et le circuit d'eau.
- Interdiction de faire des trous/forer dans tous les carrelages.
- Interdiction d'utiliser tout autre moyen de chauffage sans l'accord exprès et écrit du bailleur.
- Le propriétaire se réserve le droit d'une visite dans l'appartement, une fois l'an et ce en présence du locataire à une date convenue au préalable.

## 26. RGPD

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la location **et** le respect des obligations légales par l'agent immobilier. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la location. La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis (prévention du blanchiment...). Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées à l'agent immobilier peuvent être consultées à l'adresse suivante : [www.immocube.be](http://www.immocube.be) ou obtenues sur simple demande en format papier.

Fait à **Wareme**,

Le **21 octobre 2020**

En autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

L'arrêté royal du 08/07/1997 est annexé au présent contrat de bail, tout comme l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007.

Signature du bailleur

Signature du preneur



Signatures précédées de la mention manuscrite : «**Lu et approuvé**»

Réservé à l'enregistrement

**Annexe 2 : 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)**

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

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

**Préambule : la discrimination**

Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Distinction entre une règle impérative et une règle supplétive  
Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut pas être dérogé dans le contrat. La règle s'applique même si les parties ont prévu autre chose dans le contrat. Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation précise lorsqu'une disposition est impérative. Une règle supplétive est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.
- 2) Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité  
Les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité sont consignées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement (<https://wallex.wallon.be/index.php?doc=62358rev=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://lamspw.wallon.be/tq04/site\\_logement/index.php?altes/alde?altes=permisloc&loc=1](http://lamspw.wallon.be/tq04/site_logement/index.php?altes/alde?altes=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 équivalente 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 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/bureaux-daide-juridique-baj>.  
La demande d'aide juridique peut être introduite soit par courrier au Bureau d'aide juridique de l'arrondissement judiciaire concerné, soit en se rendant directement sur place.

#### B. Assistance judiciaire

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

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

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