

CONTRAT DE LOCATION DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les soussignés :

Il est convenu ce qui suit :

Article 1. Objet de la convention

Le Bailleur donne à bail de résidence principale au Preneur, qui accepte,

Un appartement au 1^{er} étage sis Rue Salzennes-les-Moulins n° 147 à 5000 NAMUR composé d'un living, cuisine équipée ouverte, 3 chambres, 1 salle de douche, un wc.

Ci-après dénommé le « **Bien** »

L'ensemble est parfaitement connu du Preneur qui déclare l'avoir visité et inspecté.
Le tout sera décrit dans un état des lieux établi de commun accord entre les parties.

Article 2. Résidence principale

Le présent bail porte sur un logement que le Preneur affectera à sa résidence principale. Il est interdit au Preneur d'affecter une partie de l'habitation à l'exercice d'un commerce ou artisanat ou de toute autre activité professionnelle. Le Preneur ne peut en aucun cas modifier cette affectation, ni invoquer le consentement tacite du Bailleur en la matière.

Les lieux loués ne seront occupés que par le Preneur, à l'exclusion de toute autre personne.

Article 3. Durée

Ce bail est conclu pour un terme d'1 an prenant cours le 10/08/2019 et finissant de plein droit le 09/08/2020.

A défaut de congé signifié par l'une ou l'autre partie au moins trois mois avant l'échéance du présent bail, ce dernier sera automatiquement reconduit pour la même période, aux mêmes conditions.

Conformément à l'article 3, § 6 de la loi sur les Loyers, si aucun congé n'a été signifié au moins trois mois avant l'échéance du présent bail, ce dernier sera automatiquement reconduit pour la même période, aux mêmes conditions.

Toujours, conformément à l'article 3 § 6 de la loi sur les Loyers, ni le locataire, ni le Bailleur ne peuvent mettre fin anticipativement au présent bail. Excepté à partir de la deuxième année, le Preneur pourra mettre fin à n'importe quel moment moyennant un préavis de 3 mois notifié par l'envoi d'un courrier recommandé.



Article 4. Loyer

Le loyer est fixé à **SIX CENT NONANTE CINQ EUROS (695,00 €)** payable par mois et anticipativement **le premier de chaque mois** et pour la première fois entièrement le **01/09/2019**. **Un montant de 470 € correspondant au prorata du mois d'août 2019 sera payé pour le 01/08/2019.**

Sauf directives contraires du Bailleur, le loyer sera payé par versement du montant sur le compte **AXA : BE 17 7506 7069 2821** ouvert au nom du Bailleur.

Le Preneur s'engage à donner un ordre permanent à un organisme financier en vue du paiement régulier des loyers et ce, dans les huit jours des présentes.

Article 5. Indexation

Le loyer de **695 €** est lié à l'indice-santé et sera adapté selon la formule d'indexation suivante :

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

Le loyer de base est le loyer mentionné dans le présent contrat de location.

Le nouvel indice est l'indice-santé du mois qui précède l'adaptation du loyer. L'indice de départ est l'indice du mois qui précède celui de la signature de la présente convention, à savoir celui du mois de **juillet 2019**.

L'adaptation du loyer est effectuée automatiquement, de plein droit et sans aucune mise en demeure, annuellement à dater de la prise d'effet du présent bail et au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit le **10/08/2020**. Le loyer indexé ne pourra néanmoins jamais être inférieur au dernier loyer adapté.

Article 6. Intérêts de retard

En cas de retard de paiement de sommes dues au Bailleur, ces sommes seront productives de plein droit d'intérêts de retard au taux de 1,5 % par mois, tout mois commencé étant compté en entier, sans préjudice aux autres droits du Bailleur.

Article 7. Garantie locative

A titre de garantie de bonne et entière exécution de ses obligations, le Preneur constituera, au profit du Bailleur, avant de recevoir les clés, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à sa sortie des lieux loués après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le Bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le Preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie correspondra à **deux mois de loyer, soit 1.390 € via le CPAS**.

Les parties conviennent, qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti sera payable au Bailleur qui fait état d'arriérés de loyer ou de charges de dégâts locatifs, etc... et ce, à la seule demande écrite du Bailleur, sous la seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du Preneur.

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



Article 8. Impôts et taxes

Tous les impôts et taxes mis ou à mettre sur le Bien par les autorités communales, provinciales, régionales, fédérales ou européennes ou par d'autres administrations publiques, à l'exception du précompte immobilier, sont à charge du Preneur au prorata du loyer payé et de la période d'occupation du Bien.

Article 9. Etat des lieux

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement. Cet état des lieux d'entrée est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit et sera également soumis à l'enregistrement.

Le Bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du Preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

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

L'état des lieux d'entrée sera établi à l'entrée du Preneur et sera annexé en tant que tel au présent bail. Sauf convention expresse, le constat des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le Preneur aura entièrement libéré les lieux.

En cas de désaccord sur l'état des lieux d'entrée et/ou de sortie réalisé de commun accord entre le Bailleur et le Preneur, les parties conviennent de commun accord de désigner le bureau d'expertises Cornil en qualité d'expert unique pour le constat des lieux d'entrée ou de sortie, le procès-verbal d'état des lieux d'entrée ou de sortie du bien et de la rédaction des documents y afférents et ce, à frais partagés (+/- 145,00 € + TVA par partie). Dans les trois semaines de la réception du rapport d'état des lieux d'entrée ou de sortie, chaque partie aura la possibilité de formuler ses remarques éventuelles sur le constat des lieux. Chaque partie pourra également se faire accompagner, à sa demande et à ses frais, d'un autre expert pour la formulation de ces dernières.

Ces remarques seront jointes à l'état des lieux d'entrée/sortie et feront partie intégrante du rapport d'état des lieux.

Passé le délai de trois semaines, le constat d'état des lieux d'entrée/sortie sera considéré comme finalisé et accepté par les deux parties.

Ces états des lieux, dressés contradictoirement, lieront les parties, sans appel, ni opposition.

Article 10. Entretien et réparations

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant les réparations à la toiture et au gros-oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis.

Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ.

Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

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

Le Preneur devra à ses frais entretenir régulièrement le mobilier et équipements de cuisine (frigo, taque de cuisson, four, hotte, chauffe-eau), les détecteurs de fumée, les parties accessibles des installations sanitaires.

Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels. Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement.

Le Preneur devra également préserver les tuyaux et robinets contre la gelée, entretenir et au besoin remplacer les tuyaux et robinets ; il veillera à ne pas obstruer les tuyaux d'écoulement et les fera déboucher à ses frais.

Le Preneur devra encore entretenir les vitres, tant intérieures qu'extérieures, et remplacer par d'autres de même qualité, celles qui seraient brisées ou seulement fêlées, même par cas fortuit où force majeure.

Aucun recours ne pourra être exercé contre le Bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité. En cas d'accident, le Preneur informera d'urgence le Bailleur. Le Bailleur ne répondra du chômage ou du mauvais fonctionnement des services et appareils que s'il est prouvé, qu'une fois averti, il n'a pas pris, aussitôt que possible, toutes les mesures en son pouvoir pour y parer.

Le Preneur occupera le Bien et l'entretiendra en bon père de famille et dans le respect des bonnes mœurs. Le Preneur veillera à maintenir le Bien en bon état de propreté.

Le preneur se chargera d'entretenir, au moins une fois par semaine, le palier devant la porte d'entrée de son logement ainsi que la volée d'escalier partant dudit palier au palier de l'étage inférieur. Il en sera de même pour le palier des chambres au second étage et la volée d'escalier allant du 1er au second étage.

Le Preneur fumeur veillera à ventiler en suffisance toutes les pièces du Bien afin d'éviter un jaunissement rapide de l'ensemble des murs, sols, plafonds et mobiliers ainsi que l'installation d'une odeur prononcée de cigarette dans les lieux. Il veillera également à prendre toutes les précautions requises par rapport aux revêtements de sol afin d'éviter tous risques d'incendie. En cas d'odeur trop prononcée et/ou jaunissement des murs, sols, plafonds et/ou mobiliers du Bien à la sortie des lieux, le Preneur devra supporter tous les frais de remise en peinture éventuelle, ainsi que de rafraîchissement complet du Bien. Au besoin et pour éviter tous ces frais, il veillera à fumer à l'extérieur.

Article 11. Occupation, cession du bail et sous-location

Le Bien est loué au Preneur qui l'affecte à sa résidence principale. Le Preneur sera le seul occupant de celui-ci. Il ne pourra l'occuper avec quelqu'un d'autre que moyennant l'accord écrit et préalable du Bailleur.

Il occupera les lieux en bon père de famille. Il ne sera toléré aucune entrave aux bonnes vies et mœurs. Le Preneur devra être en mesure de fournir à la première demande du Bailleur, un certificat de bonne vie et mœurs.

Il est interdit au Preneur de céder ou de sous-louer le Bien sans le consentement préalable et écrit du Bailleur. Le consentement tacite ne pourra être invoqué en aucun cas par le Preneur.

Article 12. Frais et charges :

Charges privatives :

Les abonnements privatifs aux distributions d'électricité, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à charge du Preneur, ainsi que tous les frais y relatifs tels que frais d'installation, location des compteurs, coût des consommations, etc.

Les charges privatives gérées de manière commune, soit la gestion et l'enlèvement des déchets et/ou encombrants, sont à charge du Preneur.

En matière de déchet, le Preneur s'engage à respecter l'organisation, le calendrier et les réglementations communaux en matière de stockage et enlèvement des déchets.

Article 13. Environnement :

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets dans et aux abords du Bien. Le Preneur

supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans et aux abords du Bien à l'issue de la convention.

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

Article 14. Assurances :

Le Preneur est tenu d'assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, la foudre, le chômage immobilier et toutes explosions, les risques locatifs des lieux loués, de même que les recours des voisins et son mobilier personnel, pour une valeur réelle auprès d'une compagnie agréée par le Bailleur et ayant son siège social en Belgique. Le Preneur fera en outre assurer le recours que le Bailleur pourrait avoir à exercer contre lui en cas d'incendie.

A la demande du Bailleur et ce, dès l'entrée dans les lieux, il fournira la preuve de la police d'assurance, ainsi que la quittance de la dernière prime d'assurance échue.

Article 15. Transformations apportées au Bien :

Le Preneur ne peut apporter aucune transformation au Bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur ou l'autorisation expresse du juge de paix.

Si le Preneur modifie le Bien sans en avoir reçu l'autorisation écrite du Bailleur, ce dernier peut, à la fin du contrat, soit accepter le Bien dans son nouvel état sans être redevable d'aucune indemnité au Preneur, soit exiger de ce dernier qu'il restitue le Bien dans son état original à ses frais.

Si des transformations ont été effectuées avec l'accord du Bailleur, celles-ci seront acquises de plein droit par le Bailleur à l'échéance du bail. Le Bailleur ne doit verser aucune indemnité pour celles-ci.

Le Preneur ne pourra en aucun cas fixer des éléments décoratifs ou autres sur les portes, chambranles, ébrasements et/ou châssis de fenêtre.

Article 16. Affiches-visites :

A la fin du bail ou en cas de vente du Bien, le Preneur devra laisser apposer des affiches aux endroits les plus visibles.

Pendant les trois derniers mois du bail ou durant la période de mise en vente, le Preneur laissera visiter les lieux par les candidats-locataires ou les candidats-proprétaires selon le cas et ce, deux fois par semaine durant trois heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le Bailleur ou son mandataire pourra visiter les lieux loués, moyennant un rendez-vous avec le Preneur.

Article 17. Expropriation :

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

Article 18. Election de domicile - Etat civil :

Tant pour la durée du présent bail que pour toute conséquence ultérieure résultant de celui-ci, le Preneur fait élection de domicile dans le Bien et en apportera la preuve au Bailleur, à moins qu'il ne signifie au Bailleur, lors de son départ, une nouvelle élection de domicile, qui doit obligatoirement être situé en Belgique.

Toute modification de l'état civil du Preneur, par exemple en cas de mariage, sera communiquée sans délai au Bailleur par le Preneur.

Article 19. Solidarité :

Le Preneur et ses héritiers, ou ayants droit à quelque titre que ce soit, sont tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution de la présente convention.

Article 20. Enregistrement :

L'enregistrement du bail est à charge du Bailleur. Les frais y afférents sont à charge du Preneur sauf si le Bailleur est en retard d'enregistrement du bail. Alors dans ce cas précis, il supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture. A la demande du Preneur, le Bailleur lui fournira une copie du bail enregistré dans les huit jours de la demande écrite.

Article 21. Animaux :

Le Preneur ne pourra pas posséder d'animaux.

Article 22. Règlement d'ordre intérieur :

Le Preneur s'oblige à respecter le règlement d'ordre intérieur joint aux présentes, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution.

Article 23. Résolution aux torts du Preneur :

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le Preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

Article 24. Disposition annulée :

Si une disposition quelconque de la présente convention s'avère caduque ou illégale en vertu des lois applicables, cette disposition est réputée non écrite. Les autres dispositions de la convention restent en vigueur et continuent à régir les relations entre les Parties.

Les Parties se rencontreront pour négocier, de bonne foi, le remplacement de la clause annulée par une disposition valide aboutissant à un résultat équivalent.

Article 25. Titres :

Les titres des différentes clauses de la présente convention ne sont insérés que pour faciliter la compréhension du texte et ne sont nullement censés définir, limiter ou décrire le contenu de l'article auquel ils se rapportent.

Article 26. PEB :

Le preneur déclare avoir reçu le certificat PEB portant les références 20120505005977.

Article 27. RELEVÉ DES COMPTEURS : (en date du)

- Compteur électrique n° 33732658
- Compteur d'eau n° F 07437834
- Compteur de gaz n° 21077281

Les relevés d'index seront effectués entre parties le 10/08/2019.

Article 28. Droit applicable et litiges :

La présente convention est soumise au droit belge.



Les Parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tous les différends pouvant survenir à l'occasion de la formation, de l'interprétation, de l'exécution ou de la résolution de la présente convention.

Au cas où un litige n'aura pas pu être résolu conformément au paragraphe précédent, les Tribunaux de Namur seront compétents.

Fait en double exemplaire à Namur, le..... 26/7/2019

Chacune des parties déclare avoir reçu un exemplaire. Le troisième exemplaire est destiné à l'enregistrement.

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

Le Bailleur,



Le Preneur,



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

Annexe 2 : Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil - Baux à loyer relatifs aux logements situés en région wallonne

Annexe 3 : Etat des lieux d'entrée

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



Article 1 - Pour l'application du présent arrêté on entend par : logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur ; pièce d'habitation: une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Article 2 - Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel. La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative. Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

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

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

Article 5 - Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12^{ème} de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau. Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher. Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

Article 6 - Le logement doit disposer au moins :

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

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

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

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

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

c) les toilettes sont accessibles par les parties communes ;

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

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

6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement. Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Article 7 - Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants. Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal. Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes. Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

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



Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer

Selon le Code wallon du logement, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant;
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. 1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire. Une règle supplétive est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat. 2) Bail écrit obligatoire Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux. 3) Enregistrement du bail L'enregistrement d'un bail écrit est une formalité obligatoire qui incombe au bailleur. Cette formalité implique que le contrat - ainsi que la description du lieu - doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au bureau d'enregistrement du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique « Service public fédéral Finances - Enregistrement ». L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les deux mois de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1er juillet 2007. 4) Durée et résiliation du bail

1.a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois au cours duquel le préavis est donné.

2.b. Bail de 9 ans

3.i. Généralités. Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

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

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a dans trois cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué. La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants

de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, soeurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint. 2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet). 3) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéficiaire du preneur.

2.2. Résiliation dans le chef du preneur Le preneur peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année. Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3)). Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1), le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

1.c. Bail de courte durée La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans. Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

2.d. Bail de longue durée Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4), b.

3.e. Bail à vie Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit. Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois. 5) Révision du loyer La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à la fin de chaque triennat. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 9^e et le 6^e mois précédant l'expiration du triennat. Après cette demande, deux solutions sont possibles : 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant; 2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6^e et le 3^e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

6) Indexation du loyer L'indexation du loyer est toujours autorisée dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité. L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande. Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet. 7) Frais et charges En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier. Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct. Si les frais et charges ont été fixés de manière forfaitaire (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels. Si les frais et charges n'ont pas été fixés de manière forfaitaire, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées. 8) Dispositions relatives aux réparations locatives Le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur. Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les « réparations locatives » sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations



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

9) Transmission du bien loué Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une date certaine antérieure à l'aliénation. Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3)), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine. Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation. Si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent : 1) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité; 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé. 10) Aide juridique et assistance judiciaire

1.a. Aide juridique

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

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

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

Date : 26/07 2018 / 9.

Signature du Preneur,





Informations relatives à l'identification du document :

Type de document : BAIL - EXCLUSIVEMENT HABITATION
Identifiant du contrat : 2019092400007073175
Référence d'enregistrement : 2019F4562SP0000000001135818

Bureau de l'enregistrement compétent :

F45 - Bureau Sécurité Juridique Namur
Rue des Bourgeois 7A 5000 Namur
Tel : 0257/751.40
E-mail : rzsj.bureau.namur@minfin.fed.be

Données du contrat :

Bailleur :
(Limité aux 2 premiers bailleurs)

Preneur :
(Limité aux 2 premiers preneurs)

Situation du bien : 5000 Namur
Rue Salzennes les Moulins 147

Date de début du bail : 10/08/2019

Durée : 1 année(s)

Loyer – Charges : 695.00 EURO /mois - 0.00 EURO /mois

Date(s) de signature : 26/07/2019 (contrat)

Date de l'enregistrement : 24/09/2019 (contrat)

Montants des droits et amendes : Gratuit - 0.00 €

ETAT DES LIEUX D'ENTREE LOCATIVE

Référence du dossier : EDL/Salzinnes-les-Moulins/1er/2019

Date de la visite : 10 août 2018

Bien loué : appartement 3 chambres situé Rue Salzinne-les-Moulins 148 à 5000
Namur.

Bailleur :

-

Preneur :

-

Occupants :

-



Procès verbal d'état des lieux

L'occupant ainsi que le bailleur déclarent avoir visité le bien en question et avoir fait les constatations consignées.

Notes liminaires

Conventions

- Pour des raisons de commodités dans la description, il est convenu que pour les éléments, les indications « intérieur », « extérieur », « gauche », « droite » sont données en considérant l'observateur situé dans le local et face à la chose décrite.
- Pour des raisons de commodités dans la description, il est convenu que conventionnellement, la façade à rue est orientée au Sud (même si ce n'est pas l'orientation réelle).

Le degré d'usure des éléments du bien est établie selon une échelle allant de 0 pour du neuf, 1 pour une usure légère à 5 pour une usure totale.

Remarques :

Il est fait les constatations générales suivantes sauf stipulation contraire dans la description.

- Les appareils et leurs accessoires sont complets, en bon état de marche d'entretien ;
- Les portes et fenêtres et leurs serrureries et accessoires fonctionnent correctement ;
- Le logement est dans un très bon état de propreté.

L'examen des lieux s'est fait sans investigation sous les revêtements et dans les conduits et sans déplacement des mobiliers et appareils en place.



Relevé des constatations

Cuisine/ Séjour	0	1	2	3	4	5	Remarque
<i>Immobilier</i>							
4 taques électriques				X			
1 frigo				X			
1 Hotte				X			
1 four				X			
1 évier encastré en inox				X			<i>→ Siphon défectueux</i>
1 robinet			X				
Armoires murales dessus-évier				X			
Armoires sous-évier				X			
Plafond			X				Peint en blanc – 1 détecteur incendie
Sol			X				Quick tep
Mur Sud				X			1fenêtre
Mur Nord				X			
Mur Ouest				X			Cheminée
Mur Est				X			Bloc de cuisine
Portes et quincaillerie				X			Porte d'entrée – 1 carreaux cassé
Radiateur			X				Blanc
Fenêtre			X				Châssis en PVC blanc intérieur
Luminaire							
<u>Chambre 1</u>							
Mur Sud				X			
Mur Nord				X			1 fenêtre
Mur Ouest				X			Cheminée
Mur Est				X			
Plafond			X				
Sol			X				
Radiateur			X				
Fenêtre			X				
Luminaire			X				
<u>Salle de douche</u>							
1 Lave-mains			X				
1 mitigeur – 1 miroir			X				
1 colonne			X				
1 WC			X				
1 brosse à WC				X			
1 cabine de douche				X			
1 chaudière murale VAILLANT		X					
1 radiateur			X				Blanc
Mur Sud				X			Carrelage blanc
Mur Nord				X			Carrelage blanc
Mur Ouest				X			Carrelage blanc
Mur Est				X			Carrelage blanc
Plafond			X				Peint en blanc
Sol	X						Vinyle neuf
Porte et quincaillerie				X			<i>chambre cassé → à réparer</i>
Luminaire			X				
Fenêtre			X				
Radiateur			X				
<u>Chambre 2 (à droite du palier)</u>							
Plafond			X				
Sol			X				Quick Step
Mur Sud			X				
Mur Nord			X				
Mur Ouest			X				Vélux
Mur Est			X				
Fenêtre			X				Vélux
Porte et quincaillerie				X			

Luminaire			X				
WC							
1 WC Blanc			X				
Plafond			X				
Sol			X				
Mur Sud				X			
Mur Nord				X			
Mur Est				X			
Mur Ouest				X			
Chambre 3 avec mezzanine							
Plafond			X				
Sol			X				
Mur Sud				X			
Mur Nord				X			
Mur Ouest				X			
Mur Est				X			
Fenêtres			X				
Radiateur			X				
Luminaires			X				
Escalier			X				
Mezzanine							
Sol			X				
Plafond			X				
Mur Sud				X			
Mur Nord				X			
Mur Ouest				X			
Mur est				X			

Relevé compteur électrique (en date du 10/08/2019) :

Code EAN : 541449060006731691

Compteur n° 337 32 658

Index Jour : 18 085, 7 kWh

Relevé compteur de gaz (en date du 10/08/2019) :

Code EAN : 541449020701758782

Compteur n° 21077281

Index : 28 099, 01 m³

Relevé compteur d'eau (en date du 10/08/2019) :

Compteur n° F 07437834

Index : 573,9 m³

Remise des clés :

- 2 clés d'entrée du bâtiment
- 2 clés d'entrée du logement
- 1 clé de la chambre de droite au 2^{ème} étage

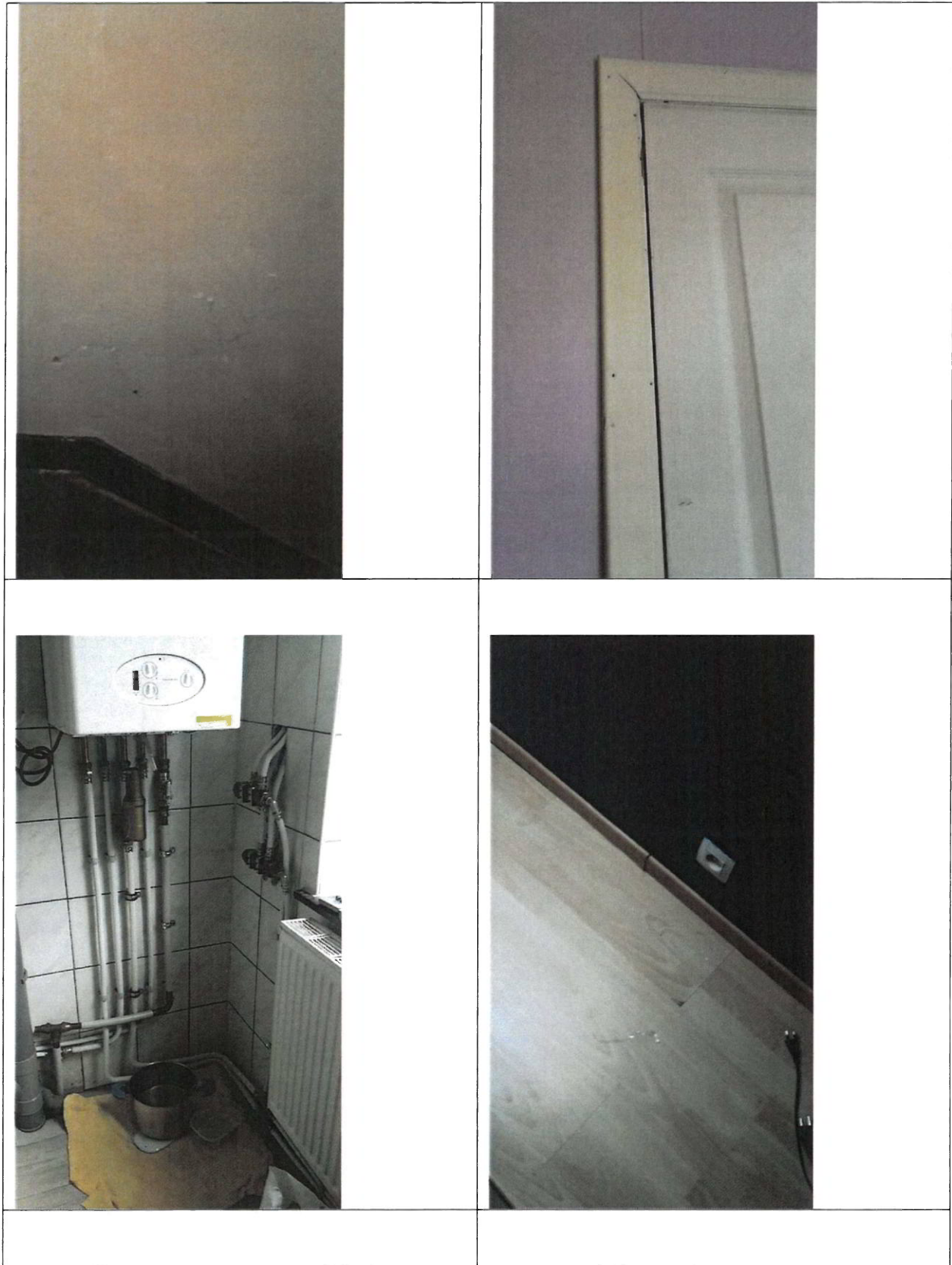
Pour prise de connaissance et pour accord, le 19/09/19..... à Namur

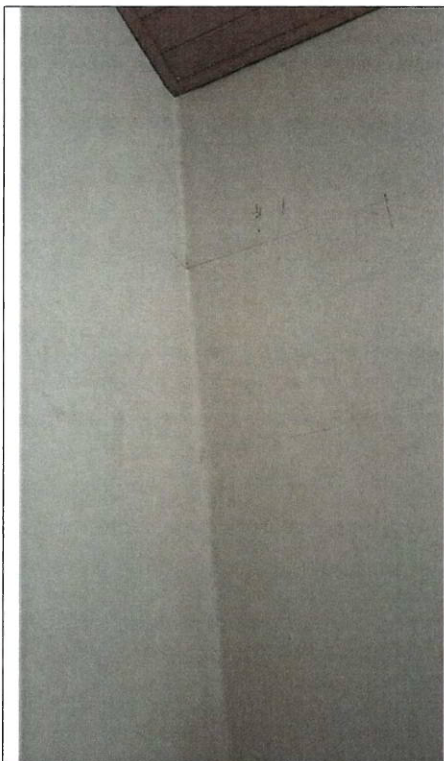
Les parties (signature + nom en majuscules)

UU

E

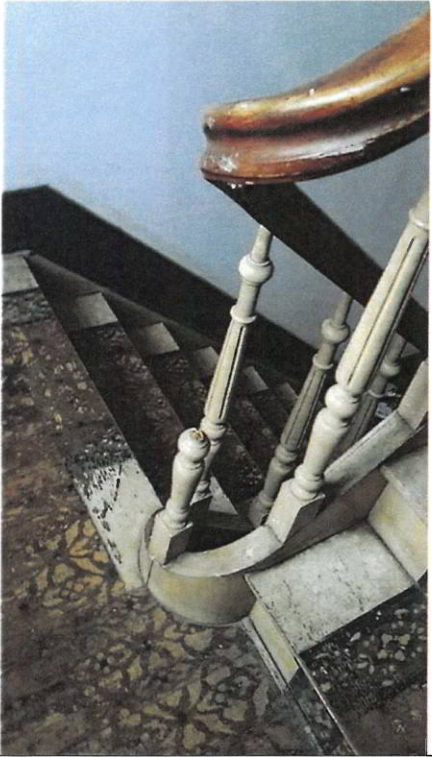
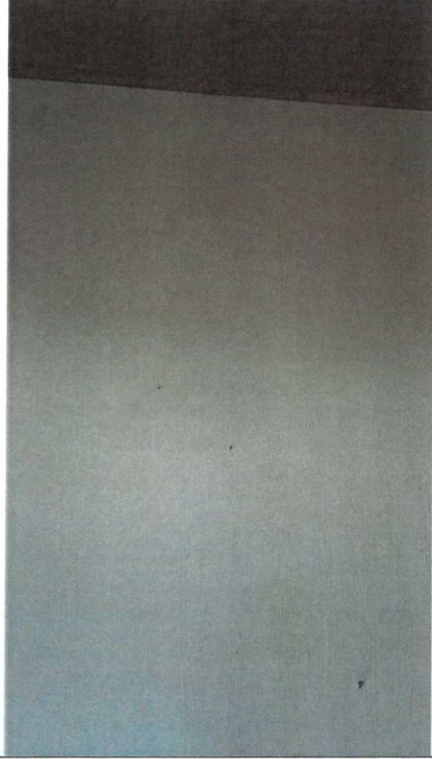
Photos :

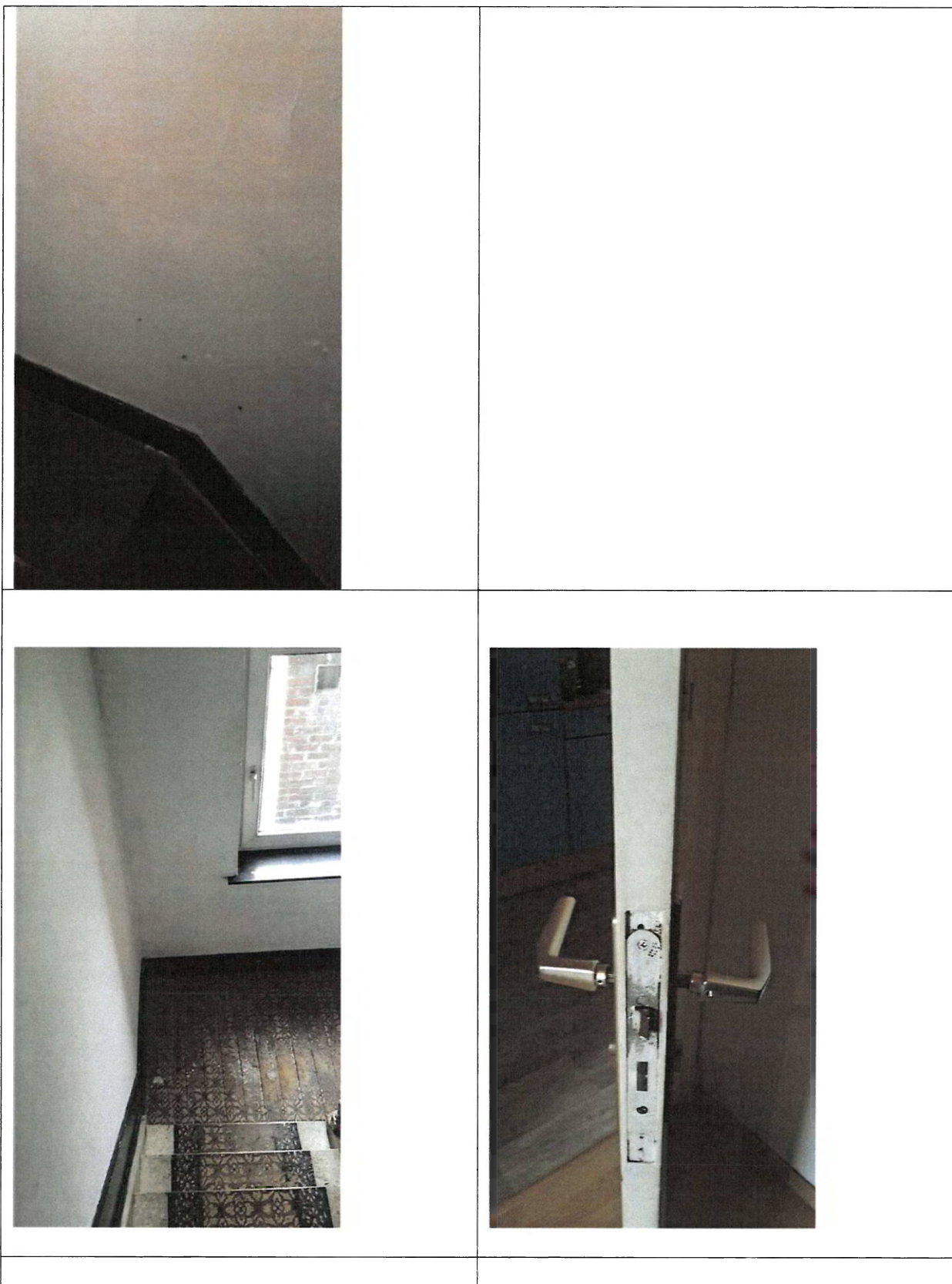




A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive name.

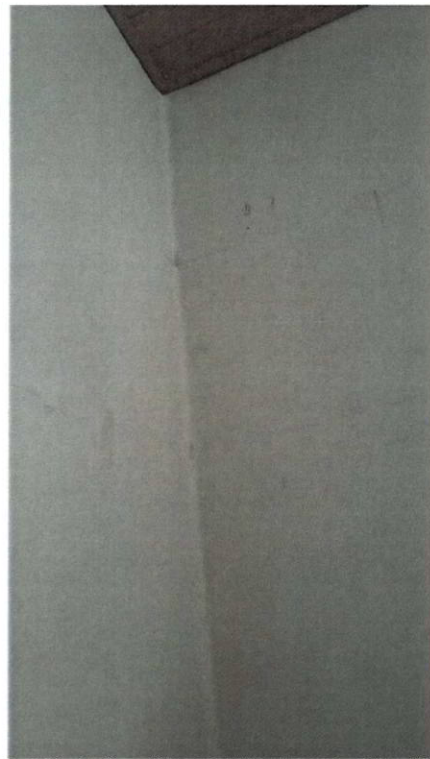
A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive name.





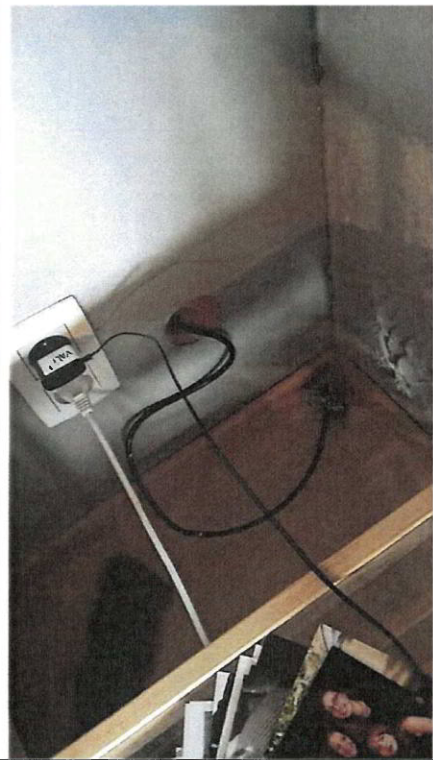
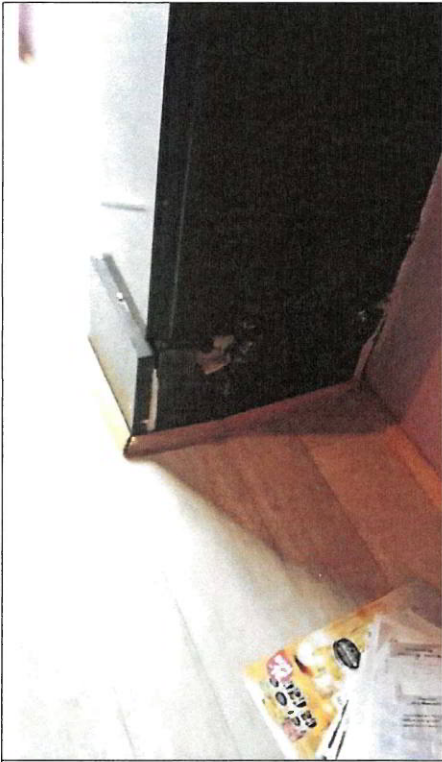
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



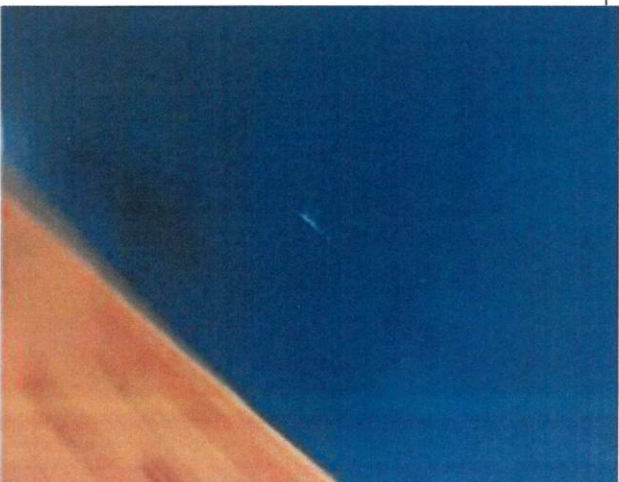
Handwritten signature or initials in blue ink.

Handwritten signature or initials in blue ink.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive name.

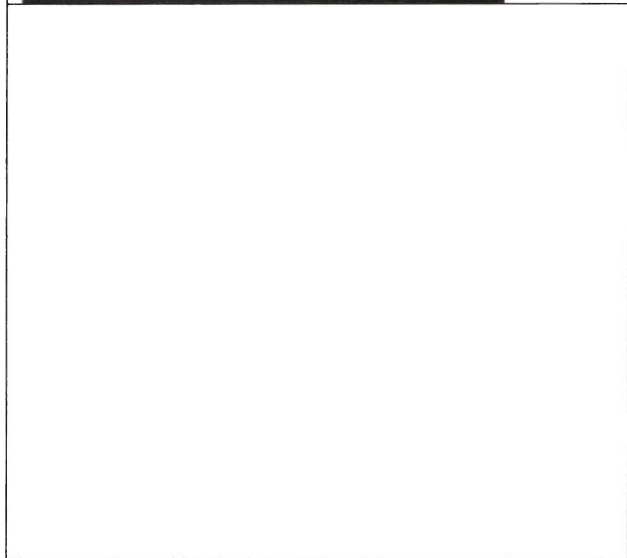
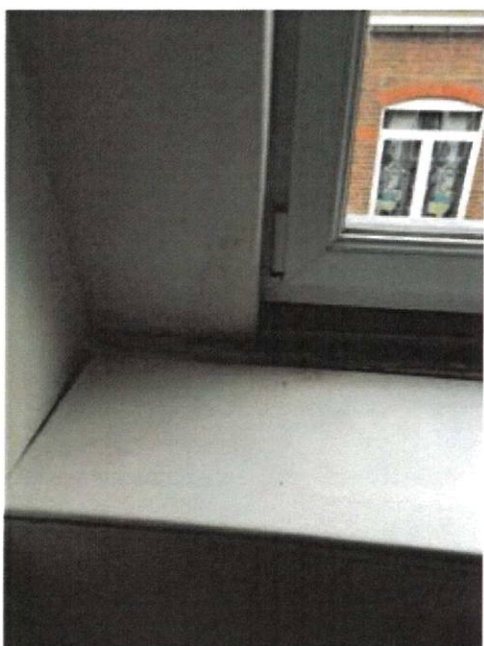
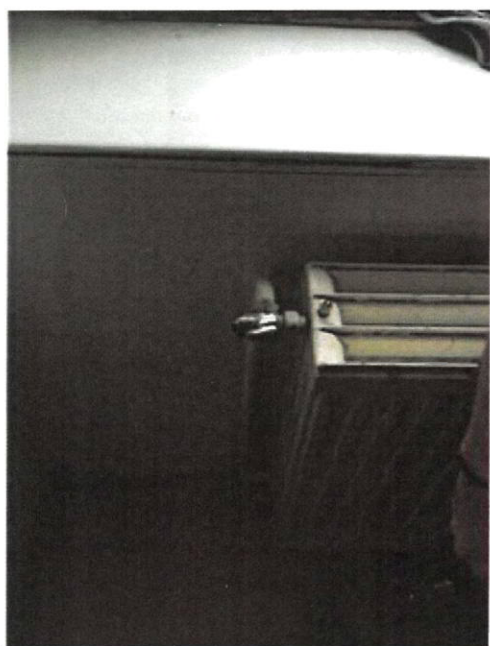
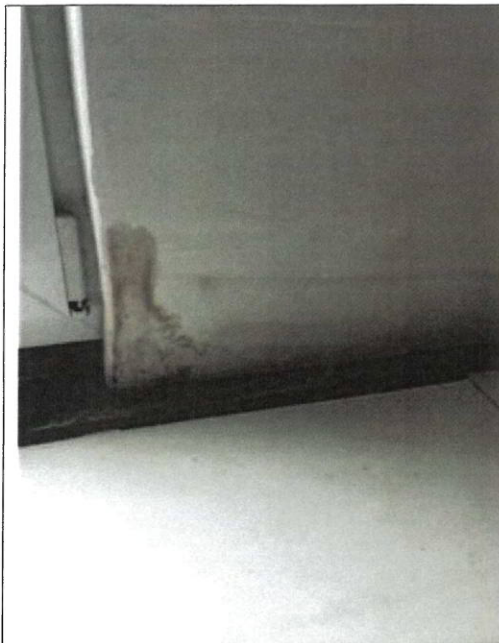
A second handwritten signature in blue ink, also in a stylized, cursive font.

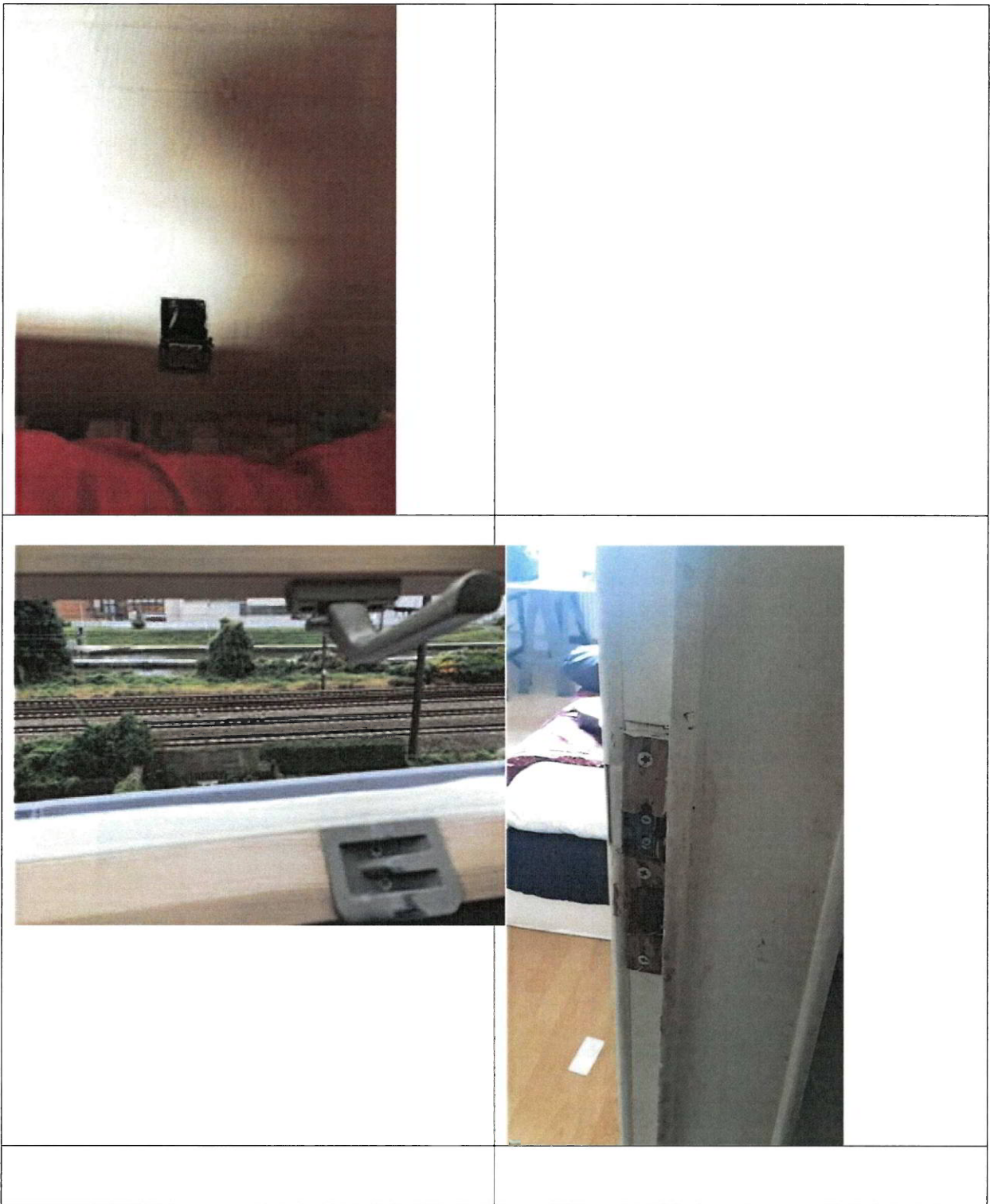


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]




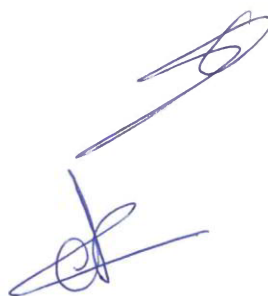




A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial followed by a long horizontal stroke.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial followed by a horizontal stroke.





Informations relatives à l'identification du document :

Type de document : ETAT DES LIEUX
Identifiant de l'état des lieux : 2019092400007073178
Référence d'enregistrement : 2019F4560000000001135819

Bureau de l'enregistrement compétent :

F45 - Bureau Sécurité Juridique Namur
Rue des Bourgeois 7A 5000 Namur
Tel : 0257/751.40
E-mail : rzs.j.bureau.namur@minfin.fed.be

Données du contrat :

Bailleur :
(Limité aux 2 premiers bailleurs)

Preneur :
(Limité aux 2 premiers preneurs)

Situation du bien : 5000 Namur
Rue Salzennes les Moulins 147

Date de début du bail : 10/08/2019

Durée : 1 année(s)

Loyer – Charges : 695.00 EURO /mois - 0.00 EURO /mois

Date(s) de signature : 19/09/2019 (*état des lieux*)

Date de l'enregistrement : 24/09/2019 (*état des lieux*)

Montants des droits et amendes : Gratuit - 0.00 €

Gestion des Dossiers Sociaux

☎ : 081/337 181

☎ : 081/337 169

✉ : gds@cpasnamur.be

Correspondante : MINSIER Anne

Vos réf :

Nos réf : GDS/AMIN/ 4490

Annexe(s) : 1

Jambes, le 06 août 2019

Objet : Lettre de caution du bien sis 5000 NAMUR – Rue Salzennes-les-Moulins, 147 – 1^{er} étage

Monsieur, Madame,

En date du 31 juillet 2019, le Comité Spécial du Service Social a marqué son accord de se porter garant pour ce qui concerne les obligations en terme de garantie locative de votre _____ pour le logement susmentionné.

Dès lors, nous vous transmettons en annexe votre exemplaire de la lettre de caution.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, Madame, l'expression de notre considération distinguée.

Pour le Conseil,

Le Directeur général,
par délégation,



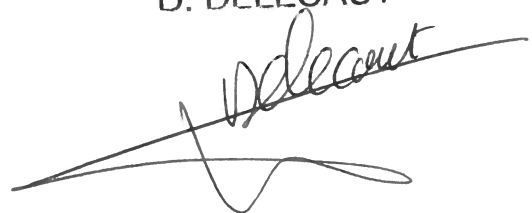
J. JOCKIN,
Cheffe de Bureau Spécifique f.f.

Pour le Président,
Par délégation,
Un Conseiller,

Le Président,

D. DELECAUT

P. NOEL



Département de l'Action sociale

Aide individuelle

☎ : 081/33 70 11

☎ : 081/33 70 89

✉ : aide.individuelle@cpasnamur.be

Vos réf :

Nos réf : DAS/

Annexe(s) :

Jambes, le 23/07/2019

- 1/ Le Centre Public d'Action Sociale de NAMUR, suite à une décision du Comité Spécial du Service Social du 31.07.19, se porte caution pour un montant de 1.390,00 € afin de permettre à d'assurer ses obligations en matière de garantie locative, telles que prévues au contrat de bail signé le pour le logement sis Rue Salzennes-les-Moulins, 147 à 5000 Namur.
- 2/ Le montant du cautionnement servira à couvrir toutes sommes dues du chef de la location, à l'exclusion des dépens judiciaires.
- 3/ Tout appel à cet acte de cautionnement devra nous être envoyé par pli recommandé à la poste dans un délai maximum de 120 jours à dater de la fin du bail, ou à dater de la décision judiciaire exécutoire mettant fin au bail.
- 4/ Le montant repris au point « 1/ » ne sera libéré en faveur du bailleur que sur production d'une copie conforme d'une décision judiciaire se prononçant explicitement sur la libération de la garantie locative ou d'un accord écrit et signé par les différentes parties au contrat de bail.
- 5/ la présente caution prendra fin :
 - Soit par l'échéance du terme de 120 jours prévu ci-dessus
 - Soit par le paiement du montant de la garantie au propriétaire

Fait à Jambes, le 26/7/19 en 3 exemplaires (1 pour le preneur, 1 pour le bailleur et 1 pour le CPAS).

Chacune des parties signataires reconnaissant avoir reçu le sien.

Le preneur,



Le Directeur général,
Par délégation



S. Petrov
Directrice ff.

Pour le Conseil,

Le bailleur,



Emilie VAN
LIERDE Le Président,

Pour le Président,
Par délégation,
Un Conseiller,

D. DELECAUT

P. Noël

