

CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE:

Ci-après dénommé « le Bailleur »

ET:

Ci-après dénommé « le Preneur »

EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet du contrat

Le Bailleur donne en location au Preneur le bien décrit comme suit (ci-après dénommé le « bien ») :

Un appartement, non-meublé, d'une surface d'environ 95 mètres carrés, et situé :

Rue de Huy, 56

Escalier : Escalier privé

Etage : 1er

4300 Waremmes

Le bien comprend les pièces suivantes :

1 hall, 1 living, 1 salle de bain, 1 cuisine, 1 toilette, 1 chambre à coucher

Le bien comprend également 1 Chambre.

Cuisine

La cuisine comprend les équipements suivants : des meubles de cuisine, un four, un réfrigérateur, un congélateur, un lave-vaisselle, des plaques de cuisson, une hotte.

Chaudière et compteurs

Le bien est équipé d'une chaudière Aircos inverter 3 unités intérieures, d'un compteur d'électricité individuel, d'un compteur d'eau individuel.

Autres parties et équipements à usage collectif

Le Preneur pourra bénéficier des équipements et services collectifs suivants : parlophone, aire de parking.

2. Etat des lieux d'entrée

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

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

Un état des lieux détaillé est dressé à frais communs au cours du premier mois d'occupation. Les parties conviennent de dresser l'état des lieux entre elles.

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

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

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

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

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

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

3.1. Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée de neuf années, prenant cours le 23/01/2024. Il prend fin à l'expiration de cette période de neuf ans, à savoir le 22/01/2033, à condition toutefois que l'une ou l'autre partie notifie au moins six mois à l'avance sa volonté de ne pas prolonger le bail.

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

3.2. Résiliation anticipée du bail par le Bailleur

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

- a) Le Bailleur peut résilier le bail pour occupation personnelle, conformément à l'article 3, §2, des règles relatives au bail de résidence principale (voir Annexe 3: Modalités de résiliation anticipée par le Bailleur) ;
- b) Le Bailleur peut résilier le bail pour travaux, conformément à l'article 3, §3, des règles relatives au bail de résidence principale (voir Annexe 3: Modalités de résiliation anticipée par le Bailleur) ;
- c) Le Bailleur peut résilier le bail sans motif, moyennant indemnités : à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

3.3. Résiliation anticipée du bail par le Preneur

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

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

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

4. Loyer – Indexation

Le loyer de base mensuel s'élève à 920,00 EUR et est payable le 23 de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte dont le titulaire est BEREMONT-HERCK, jusqu'à nouvelle instruction.

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

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

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

Indice de base : mois de décembre, année 2023 d'une valeur de _____ (année de base 2013).

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

5. Charges locatives — Consommations privées

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

Accessoirement au loyer, le Preneur est redevable des charges locatives du bien. Par charges locatives, on entend les frais dus à l'usage et à la jouissance locative (y compris les impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement – à l'exclusion du précompte immobilier-, les éventuelles charges de gestion, etc...)

Le Bailleur ou son représentant communique au moins une fois par an les relevés détaillés sur base desquels les charges locatives dues par le Preneur sont calculées.

Les parties conviennent de ce que le Preneur s'acquittera d'une provision destinée à couvrir ces frais, payable en même temps que le loyer.

A la réception du relevé prédécrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les consommations privées réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des consommations réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix.

Provision pour charges locatives : 30,00 EUR

50,00 t pour EAV

6. Garantie locative

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

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

Une assurance caution de la garantie locative ImmoCaution®

Par la remise au bailleur d'un certificat de cautionnement irrévocable de la garantie locative afférente au bail qui est constituée au moyen d'un contrat d'assurance-caution souscrit auprès de l'assureur ATRADIUS CREDIT INSURANCE SA via EUROCAUTION BENELUX SA d'un montant de 0,00 EUR. Les modalités liées à cette assurance-caution de la garantie locative seront déterminées aux termes du contrat d'assurance-caution. Le montant qui correspond à la somme de la garantie fixée sera libéré moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit de la copie d'une décision de justice.

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

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

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

7. Remise des clés

La remise des clés au preneur aura lieu après que :

- le Bailleur soit en possession de la preuve de constitution de la garantie locative à son profit ;
- le Bailleur soit en possession de sa copie du contrat d'assurance mentionné au paragraphe Assurance Habitation ;
- le Bailleur soit en possession du premier mois de loyer ;

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

8. Destinations du bien

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

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

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

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

9. Cession — Sous-location

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

10. Retards de paiement

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

11. Impôts et taxes

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

12. Enregistrement du bail

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

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

13. Assurance habitation

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

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

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

14. Entretien et réparations

14.1. Grosses réparations

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

Les grosses réparations comprennent, entre autres :

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

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

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

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

14.2. Autres travaux et entretiens

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

Le Preneur se charge, entre autres,

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

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

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

15. Embellissements — Améliorations — Transformations

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

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

16. Changements de serrures

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

17. Règlement d'ordre intérieur — Parties communes

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

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

18. Animaux

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

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

19.1. Déchets – activités polluantes

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

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

19.2. Réservoir à hydrocarbures

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

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

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

Détecteurs de fumée

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

Certificat de performance énergétique (PEB/EPC)

Une copie du certificat de performance énergétique requis (certificat PEB ou EPC) est fournie au locataire. La consommation par m² (en kWhEP/m²/an) reprise dans le certificat énergétique est _____.

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

20.1. Résiliation aux torts du Preneur

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

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

20.2. Résiliation aux torts du Bailleur

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

21. Visites du Bailleur — Affichages

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

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

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

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

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

22. Expropriation pour cause d'utilité publique

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

23. Domiciliation

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

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

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

24. Incidence de l'état civil du Preneur

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

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

25. Clauses particulières

Le bien est livré dans un parfait état, il devra être remis dans l'état livré, trous rebouchés et repeint en blanc.
L'entretien du système de chauffage sera à charge du locataire. Tout ce qui sera cassé, devra être remplacé à charge du locataire.
Il sera donné au locataire le code pour avoir accès au garage pour l'emplacement de parking qui sera défini.

26. Litiges

Voie judiciaire

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

27. Annexes

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

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

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

Annexe 3 : Modalités de résiliation anticipée par le Bailleur

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à Waremme, le 23 janvier 2024
en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

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

Le Bailleur

Monsieur Pierre-Emmanuel Berlemont

Indication et signature :

Le Preneur

Monsieur Valdir De Souza Seznajoto

Indication et signature :

Annexe

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 1/12ème de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

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

Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre II, titre VII, Chapitre I, section I, 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

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

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

b. Bail de 9 ans

i. Généralités

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

- * un bail verbal;
- * un bail écrit sans indication de durée;
- * un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

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

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, 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 bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

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

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1.), le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

c. Bail de courte durée

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

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

d. Bail de longue durée

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

e. Bail à vie

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

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à la fin de chaque triennat. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 9^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

a. Aide juridique

i. Aide juridique de première ligne

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

ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

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

b. Assistance judiciaire

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

Annexe

Modalités de résiliation anticipée du bail par le Bailleur

Extrait des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du Preneur

Article 3, §2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du Preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le Preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

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

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

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Article 3 § 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le Preneur et
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

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

Le bailleur doit communiquer au Preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur au, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le Preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le Preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du Preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.