COPIE
BUREAU

BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Entre

« Le bailleur »

[redacted]

Dont le siège social est sis [redacted]

Numéro d'entreprise : [redacted]

Représentée par Monsieur [redacted]

Ici représenté par la SRL ELENA IMMO BUSINESS, représentée par son administratrice, MARCHIANO Elena, suivant procuration ci-jointe

Et

« Le preneur »

[redacted]

Etat civil : [redacted]

Date et lieu de naissance: [redacted]

Domiciliée sis [redacted]

et [redacted]

Etat civil : [redacted]

Date et lieu de naissance: [redacted]

Domicilié sis [redacted]

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du locataire, de ses héritiers ou de ses ayant droits, à quelque titre que ce soit. De plus, tous les locataires et les garants sont solidaires et indivisibles pour toute la durée du bail et ses suites.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. DESCRIPTION DU BIEN LOUÉ

Le Bailleur donne en location au Preneur qui accepte le bien situé au 5ème étage :
Rue Bosquetville 2/051 à 6000 CHARLEROI
comprenant :

Partie commune : Hall d'entrée, cage d'escalier, ascenseur

Partie privative : Hall d'entrée, cuisine, salon, salle à manger, hall de nuit, WC, 2 chambres, 1 salle de douche, balcon et une cave

2. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 25/01/2019 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de G. Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. DESTINATION DU BIEN LOUÉ

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à l'usage de **simple habitation** et de **résidence principale**.

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

4. DURÉE ET RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL

4.1. LE BAIL DE COURTE DURÉE (C'EST-À-DIRE D'UNE DURÉE ÉGALE OU INFÉRIEURE À 3 ANS)

A. Durée

Le bail est conclu pour une durée de 1 an, prenant cours le 01/10/2025 pour finir le 30/09/2026.

Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer sans préjudice de l'indexation.

À défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est reconduit pour la même durée aux mêmes conditions deux années consécutives.

Après ce délai et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

Sauf les cas visés à l'alinéa précédent, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur après la première année de location moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer, aux conditions cumulatives suivantes :

- En vue de l'occupation du bien par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;
- Le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- Si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, 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.
- L'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débuter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

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

b) Par le preneur

Le bail peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

4.2. LE BAIL DE 9 ANS

~~A. Durée~~

~~Le bail est conclu pour un terme de neuf ans, prenant cours le ..... pour finir le..... .~~

~~Le bail prendra fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, ou par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.~~

~~À défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.~~

B. Résiliation anticipée

a) Par le preneur

Dans l'hypothèse où le bail est reconduit et présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans à dater de la prise d'effet du présent contrat :

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité égale à :

- ~~**3 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 1ère **année** de la location~~
- ~~**2 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 2ème **année** de la location~~
- **1 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **3ème année** de la location

b) Par le bailleur

❖ ***Occupation personnelle ou familiale des lieux loués***

Le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 6 mois, s'il a l'intention d'occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou de les 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.

Dans ce cas, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le bailleur ne peut toutefois pas mettre fin au bail pendant les trois premières années de la location, lorsque le préavis est donné en vue de permettre l'occupation par les collatéraux du troisième degré.

Le préavis doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Le preneur peut demander par lettre recommandée au bailleur d'apporter la preuve de ce lien de parenté. Dans un délai de deux mois prenant cours à partir de notification de la demande du preneur, le bailleur doit lui répondre. À défaut, le preneur peut demander au juge de paix de prononcer la nullité du congé, en introduisant une action en justice au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis du propriétaire.

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 manière effective et continue pendant deux ans au moins.

Si le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

❖ *Renon pour réalisation de travaux importants*

Le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de 3ème ou de la 6ème année de la location, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie.

Dans ce cas, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Les travaux doivent :

- respecter la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme
- affecter le corps du logement occupé par le locataire
- avoir un coût dépassant 3 années de loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même propriétaire pour réalisation de travaux importants et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant 2 années de loyer de l'ensemble de ces logements.

S'il y est contraint 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 préavis de 6 mois, pour autant que le bail ne prenne pas fin pendant la première année de la location.

Le bailleur doit joindre au préavis qu'il envoie au preneur au moins un des documents suivants :

- soit le permis 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 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Si le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

À la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

❖ *Renon sans motifs*

Le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de la 3ème ou de la 6ème année de la location.

Dans ce cas, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le bailleur verse au preneur une indemnité égale à :

- 9 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 3ème année de la location
- 6 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 6ème année de la location.

Lorsque le bailleur met fin au contrat, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

c) Résiliation aux torts d'une des parties

En cas de résiliation de la présente convention par la faute de l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer.

5. LOYER

5.1. LOYER DE BASE ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de **785€ par mois** (Sept Cent Quatre Vingt Cinq Euros) comprenant 725€ de loyer (Sept Cent Vingt-Cinq Euros) et 60€ de charges (Soixante Euros).

Le preneur est tenu de payer chaque mois par anticipation pour le 1er du mois en cours, par virement de la manière suivante :

- Verser le loyer, soit 725€ sur le compte [redacted]
- Verser les charges, soit 60€, sur le compte [redacted]

Sauf nouvelles instructions du bailleur.

5.2 INDEXATION

À la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur pour autant que le bail soit enregistré.

Le loyer indexé est égal à : $\frac{\textit{loyer de base} \times \textit{nouvel indice}}{\textit{indice de départ}}$

Le ***loyer de base*** est le loyer fixé par le présent bail.

Le ***nouvel indice*** est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail

L'***indice de départ*** est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

5.3 INTÉRÊTS DE RETARD

Tout montant dû par le preneur et non-payé dix jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, **un intérêt de 1% par mois** à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

À cela seront ajoutés **15 euros par lettre recommandée** et 25 euros par déplacement du propriétaire/agent immobilier pour retard de paiement et/ou infraction au présent bail.

5.4 RÉVISION PÉRIODIQUE DU LOYER POUR UN BAIL DE 9 ANS

Les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat. À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 58 du décret relatif au bail d'habitation.

6. FRAIS ET CHARGES

6.1. COMPTES DISTINCTS ET JUSTIFICATIFS

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

A. Consommations privées :

Le preneur prendra à sa charge le coût des abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage, internet ou autres, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs et le coût des consommations.

B. Charges individuelles et communes provisionnelles : 60€ (Soixante Euros)

Les charges individuelles locatives comprennent sans que cette énumération soit limitative :

- Entretien de la chaudière
- Etc.

Dans le cas où le preneur participe à ces charges, la clé de répartition choisie par le bailleur est la suivante :

- ~~soit du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités.~~
- soit par occupants

Les charges communes **provisionnelles** comprennent sans que cette énumération ne soit limitative :

- Eau des parties communes
- Électricité des parties communes
- Nettoyage des parties communes
- Entretien des extincteurs
- Entretien de l'ascenseur
- Etc.

Dans le cas où les charges sont provisionnelles : Au moins une fois l'an, le bailleur fait parvenir au preneur un décompte détaillé des charges et des consommations. Elles doivent correspondre à des dépenses réelles.

Le cas échéant, le preneur ou le bailleur verse à l'autre partie la différence entre le montant total des provisions versées et le coût réel des dépenses. Le montant de la provision peut être modifié en cas d'insuffisance, en fonction des consommations précédentes ou de l'évolution des prix.

Dans le cas d'un immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs peuvent être consultés gratuitement par le locataire au domicile de la personne physique ou de la personne morale qui assure la gestion. Les frais éventuels de copie de ces documents sont pris en charge par le preneur.

Les honoraires du syndic ou du gérant sont à charge du bailleur.

Attention : à tout moment, à défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réelles.

7. IMPÔTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, **à l'exception du précompte immobilier**, sont à charge du preneur.

S'il peut bénéficier d'une **réduction du précompte immobilier** :

- pour grand invalide de guerre,
- à partir de 2 enfants à charge,
- pour personnes handicapées à charge,
- pour autres personnes à charge qui ne sont ni des enfants, ni des personnes handicapées (ce ne peut être le conjoint(e) ou le cohabitant légal),

Le preneur en fera la demande auprès du service local des « contributions directes » du Service Public Fédéral des Finances, dont dépend le logement. Le preneur pourra déduire de son loyer le montant de la réduction, en avertissant au préalable le bailleur.

8. GARANTIE LOCATIVE

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le locataire constitue une garantie locative.

Le preneur a versé une garantie de 2 mois de loyers, soit un montant de 1450€ (Mille Quatre Cent Cinquante Euros) (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé au nom du preneur pour le jour de l'entrée en vigueur du bail, soit le 01/10/2025. Les intérêts sont capitalisés.

Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur *(arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...)*.

Il est interdit au preneur d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie locative précitée **sera restituée au preneur 15 jours après l'état des lieux de sortie** du bien loué et **après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur**, sous déduction des sommes éventuellement dues.

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

9. ETAT DES LIEUX

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs.

Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

Cet état des lieux d'entrée ainsi que celui de sortie seront dressés par un expert désigné conjointement et de manière irrévocable : BP Expertises et Services, et ce à frais partagés.

L'état des lieux de sortie sera dressé à l'échéance du bail, celui-ci devra coïncider avec la libération des lieux et le preneur rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux d'entrée, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

L'expert aura pour mission :

- De relever les index des compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie.
- De déterminer les dégâts et les dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'exécution des obligations du preneur et/ou pour chômage locatif et d'en fixer les montants à payer par le preneur.

Ces montants devront obligatoirement couvrir les réparations réelles des dégâts.

La décision de l'expert liera les parties définitivement.

Le preneur entretiendra le bien en bon père de famille par un nettoyage régulier et fera en sorte qu'à sa sortie, le bien soit restitué propre, net et exempt de tout accessoire (stickers, punaise, clous, ...)

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

10. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

1. Le preneur occupera le logement en bon père de famille.

   Le cas échéant, il signalera ainsi, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du bailleur. À défaut, il peut être tenu pour responsable de l'aggravation de ces dégâts.

2. Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure sont à charge du bailleur.

   Le preneur prend à sa charge les réparations locatives et d'entretien.

   Les réparations locatives et d'entretien sont, sans que cette énumération soit limitative :

   - le détartrage et l'entretien annuels du chauffe-eau et du chauffe-bain,
   - les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au locataire,
   - le ramonage annuel des cheminées,
   - l'entretien du jardin et des abords.

3. Le preneur veille à maintenir l'installation de chauffage et à réaliser son entretien conformément à la réglementation régionale.

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

   Il en sera de même des responsabilités découlant des art. 1386 et 1721 du CODE CIVIL. Le preneur usera du bien en **BON PERE DE FAMILLE ET SIGNALERA IMMEDIATEMENT AU BAILLEUR** tous dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du bailleur ; le preneur devra tolérer ces travaux même s'ils duraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour la nuisance dans son occupation.

5. Le preneur déclare avoir pris connaissance du mode d'emploi de tous les électroménagers et du dispositif de chauffage. De plus, il est possible de consulter ces informations sur le site des fabricants

11. MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS

Le preneur ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

À chaque modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux doivent être effectués. Ceux-ci seront réalisés dans les règles de l'art et aux frais et risques du preneur.

Sauf convention contraire, les travaux seront acquis sans indemnités au bailleur, qui aura toujours la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial. Il en sera toujours ainsi pour tous les travaux effectués sans l'accord écrit du bailleur.

À l'issue des travaux, un avenant à l'état des lieux initial sera dressé à l'amiable par les parties, à moins que l'une ou l'autre des parties n'exige qu'il soit établi par un expert désigné de commun accord et dont les frais sont partagés par moitié.

12. CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

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

Le preneur ne peut sous-louer une partie du bien loué, qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur, et pour autant que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

13. VISITES ET AFFICHAGES

En cas de mise en vente ou de remise en location de l'immeuble loué, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location.

Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien 3 jours par semaine *(maximum 3)*, pendant 3 heures *(maximum 3)* par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur, (ou son délégué, son mandataire, son gestionnaire) peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

14. ASSURANCES

Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement.

Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ».

Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

15. ENREGISTREMENT

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

À défaut d'enregistrement du bail, le délai du congé et l'indemnité prévus au point 4 à la charge du preneur ne sont pas d'application pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail adressée par le preneur au bailleur par envoi recommandé, par exploit d'huissier de justice ou par remise entre les mains du bailleur ayant signé le double avec indication de la date de réception, soit demeurée sans effet pendant un mois.

16. ELECTION DE DOMICILE

Pour toute la durée du bail et ses suites, le preneur élit domicile à l'adresse du bien loué. Il sera tenu de notifier au bailleur son changement d'adresse en fin de bail.

À défaut, toute notification du bailleur pourra continuer à être faite à l'adresse du bien loué.

En ce qui concerne le bailleur, il élit domicile à l'adresse reprise en en-tête du bail.

17. DÉTECTEURS DE FUMÉE

Des détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ces détecteurs sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ces détecteurs sont munis d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à la remplacer en cas de nécessité.

18. DÉCÈS DU LOCATAIRE

Si le preneur vient à décéder, le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur sans préavis et sans indemnité.

19. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le preneur. À défaut, le preneur pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

20. ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES

Le preneur et le bailleur déclarent avoir reçu et signé les annexes légales qu'il faut joindre obligatoirement au bail.

21. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les parties conviennent, en outre, que
.....
.....
.....

22. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Tout preneur, en prenant possession du logement, reconnaît avoir eu connaissance du règlement d'ordre intérieur établi par le syndic de l'immeuble et demeurant ci-annexé.

Il est rappelé au preneur que l'emménagement et le déménagement ne peut pas être effectué via l'ascenseur ; l'utilisation d'un lift est donc requise.

Fait à ..Gilly....., le ..11/07/2025.....

en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)
« Lu et approuvé »

[redacted]

Le(s) bailleur (s)
« Lu et approuvé »

Ici représentée par la SRL ELENA IMMO BUSINESS, représentée par son administratrice, MARCHIANO Elena, suivant procuration ci-jointe

[redacted]

ANNEXE AU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Définitions :

Le **bail de résidence principale** (par opposition au bail de droit commun) est le terme utilisé lorsque le preneur veut se domicilier dans le bien loué.

Le **bailleur** est la personne qui donne à louer le bien (généralement, le propriétaire).

Le **preneur** est la personne qui prend le bien en location (généralement, le locataire).

Le **congé** ou **préavis** est l'information officielle que transmet une personne à une autre personne pour faire cesser le bail.

Les **charges forfaitaires** sont les charges dont le montant est fixé dans le contrat de bail et ne fait pas l'objet d'une régularisation ultérieure. Aucun décompte n'est effectué. À tout moment, les parties peuvent d'un commun accord modifier ce montant ou chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en charges réelles.

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

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

Préambule : la discrimination

Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination.

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

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur **les données générales** suivantes en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :
1° nom et prénom du ou des candidats preneurs;
2° un moyen de communication avec le candidat;
3° l'adresse du candidat;
4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;
5° la composition de ménage;
6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;
7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur;
8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

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

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

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

Le bailleur qui est reconnu coupable d'une discrimination peut voir sa responsabilité civile engagée. La victime d'une discrimination peut donc intenter une action civile en vue de compenser le préjudice moral subi. L'indemnité pourra soit refléter le dommage réellement subi à charge pour le plaignant de démontrer l'étendue du préjudice, soit correspondre à une somme forfaitaire fixée à 650 euros ou à 1.300 euros selon les cas.

Le bailleur peut également être contraint de cesser son comportement discriminatoire, éventuellement sous peine d'astreinte. Cette action en cessation sera intentée devant le Président du Tribunal de première instance saisi comme en référé.

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

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

1) Distinction entre une règle impérative et une règle supplétive

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut pas être dérogé dans le contrat. La règle s'applique même si les parties ont prévu autre chose dans le contrat.

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation précise lorsqu'une disposition est impérative.

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

2) Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

Les **exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité** sont consignées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis , du Code wallon du Logement (https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284).

Lorsque le logement ne répond pas à ces exigences élémentaires, le preneur, **après une mise en demeure du bailleur**, peut saisir le **juge de paix** et demander soit **l'exécution des travaux** nécessaires, assortie le cas échéant d'une diminution de loyer, soit **la résolution du bail** aux torts du bailleur avec des dommages et intérêts.

En effet, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable, tout logement doit satisfaire à **des critères minimaux de salubrité**.

Ces critères concernent :

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

Par ailleurs, le logement ne doit pas présenter un danger pour **la santé des occupants**.

Pour louer ou mettre en location un petit logement individuel (- de 28 m²) ou un logement collectif, le bailleur doit disposer d'un **permis de location** (pour obtenir des informations à ce sujet, s'adresser au Département du Logement du Service public de Wallonie - http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1 - ou à l'administration communale).

Par ailleurs, tout logement est équipé d'au moins **un détecteur d'incendie** en parfait état de fonctionnement.

3) Bail écrit obligatoire

Tout bail de résidence principale doit être établi par écrit. Cet écrit doit **au minimum** préciser:

- **L'identité du locataire et du bailleur** : nom, deux premiers prénoms, lieu et date de naissance, domicile; s'il s'agit d'une personne morale (ex. une société, une agence immobilière) : dénomination, siège social et n° d'entreprise.
- **La date de prise de cour**s du bail.
- La **durée** du bail.
- Le **type** de bail (ex. bail de résidence principale ou bail étudiant).
- La désignation de **tous les locaux et parties d'immeuble loués**.
- Le **montant du loyer hors charge**.
- Le montant et la nature des **charges communes** éventuelles.
- Le montant et la nature des **charges privatives**, si elles ont un caractère forfaitaire. L'indication du caractère **forfaitaire** ou **provisionnel** des charges privatives et communes éventuelles.
- Dans le cas d'un immeuble où il y a plusieurs logements, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le **mode de calcul des charges** et la **répartition** effectuée.
- L'existence de **compteurs individuels** ou **collectifs**.
- La date du dernier **certificat PEB** lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Il faut que le bail soit rédigé en **autant d'exemplaires qu'il y a de parties**. Chaque exemplaire mentionne le **nombre d'originaux** qui ont été rédigés et signés. Un **exemplaire original** sera remis à chaque partie. S'il n'y a que deux parties au contrat (un locataire et un bailleur), il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties. Mais en pratique, il faudra un exemplaire supplémentaire, l'un étant destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

4) Enregistrement du bail

Le **bailleur** doit faire enregistrer le bail **au bureau de l'enregistrement** du lieu où se situe le logement mis en location. Le bureau de l'enregistrement dépend du « Service public fédéral des Finances ». L'enregistrement du bail peut se faire soit **sur place**, soit **par courrier**, même électronique, soit **par fax**, soit **par voie électronique** via l'application Myrent.

L'enregistrement est gratuit s'il est réalisé dans les deux mois de la signature du bail.

L'absence d'enregistrement du bail peut avoir des conséquences quant à la résiliation du bail par le preneur (voir point 5 B) 2 et C)).

5) Durée et résiliation (fin) du bail

A. Remarque générale concernant la forme du préavis et la prise de cours des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné. Le préavis doit être donné soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit remis entre les mains du destinataire ayant signé le double avec indication de la date de réception.

B. Bail de 9 ans

Généralités

Sauf si les parties ont expressément conclu un bail de courte durée ou un bail à vie (voir point C. et E. cidessous), tout bail de résidence principale a une durée de 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.

Le contrat de bail prend fin à son échéance normale sans qu'aucun motif ne doive être invoqué ni aucune indemnité versée par les parties, à condition pour le bailleur de notifier un préavis au moins 6 mois avant l'échéance et pour le preneur d'adresser un préavis au moins 3 mois avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans, ni le bailleur ni le preneur n'ont adressé leur préavis, le bail est prorogé (reconduit) à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de mettre pareillement fin au bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

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

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

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint ou cohabitant légal, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint ou cohabitant légal, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint ou cohabitant légal, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint ou cohabitant légal.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut cependant expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

b) A l'expiration du premier et du deuxième triennat (période de 3 ans), le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de **l'exécution de certains travaux**. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes.

c) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat (période de 3 ans), le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

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

Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4). Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnité, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 5), B., 1.), le preneur peut donner un contre-préavis (c'est-à-dire donner à son tour un préavis) d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

C. Bail de courte durée

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou trois baux consécutifs différents, pour une durée totale **n'excédant pas 3 ans.**

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

Dès la deuxième année de la location, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au preneur d'une indemnité équivalent à 1 mois de loyer, et ce pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués (parents ou alliés jusqu'au second degré).

Le preneur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au bailleur d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4). Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

D. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 5), B), à l'exception du fait que l'indemnité due par le bailleur lorsqu'il met fin sans motif au contrat de bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent est fixée à 3 mois de loyer.

E. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat.

Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois

6) Indexation du loyer

Si elle n'a pas été exclue expressément, l'indexation du loyer est **autorisée**, à condition que le bail soit enregistré.

L'indexation peut être demandée au plus tôt **à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail** et est calculée selon une formule légale qui tient compte de l'évolution de l'indice santé :

$$\frac{\textit{loyer de base} \times \textit{nouvel indice}}{\textit{indice de départ}}$$

Le **loyer de base** est le loyer qui a été convenu au départ de la location.

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

L'**indice de départ** est l'indice santé du mois qui précède celui de la date de la signature du bail.

L'indice santé peut être trouvé à l'adresse suivante :
https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-laconsommation/indexation-du-loyer

Si le bailleur demande l'indexation du loyer après la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, l'indexation n'aura d'effet, pour le passé, que pour les 3 mois au plus précédant celui de la demande.

7) Révision du loyer

Il est possible, sous certaines conditions, de procéder à une révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'**à la fin de chaque triennat.** Elle peut être demandée tant par le bailleur que par le preneur mais uniquement au cours d'une période précise : entre **le 9e et le 6e mois** précédant l'expiration d'une période de 3 ans.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

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

b) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6e et le 3e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

8) Frais et charges

En règle générale, il n'est pas précisé qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le précompte immobilier doit obligatoirement être payé par le bailleur et ne peut donc en aucun cas être mis à la charge du preneur.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière **forfaitaire** (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges **n'ont pas** été fixés **de manière forfaitaire**, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur paiera des charges provisionnelles et a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

9) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le **bailleur** est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Le **preneur** est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les obligations du preneur en matière de réparations locatives sont strictement limitées : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Ces dispositions sont impératives.

Le Gouvernement a établi une liste exemplative de la répartition entre le bailleur et le preneur des réparations locatives les plus courantes.

10) Assurance incendie

Le preneur répond de l'incendie du bien loué, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

La responsabilité du preneur doit être couverte par une assurance. Les parties ont le choix entre deux options :

- Soit le **preneur** contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il devra apporter la preuve du paiement des primes annuellement. En cas de défaut du preneur d'apporter cette preuve, le bailleur pourra solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une

clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il pourra en répercuter les coûts au preneur. La franchise pourra être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée ;

- Soit le **bailleur** contracte une assurance abandon de recours et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

11) Etat des lieux

A. Etat des lieux d'entrée

Les parties **doivent** dresser contradictoirement (c'est-à-dire ensemble, moyennant l'accord des deux parties) un état des lieux d'entrée détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

Cet état des lieux est **annexé au bail** et est également **soumis à enregistrement**.

Le Gouvernement a arrêté un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

B. Etat des lieux de sortie

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

12) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est vendu, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non **une date certaine** antérieure à la vente du bien loué.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique, mais néanmoins signé par les parties) à une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 4), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un officier public, comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à la vente du bien loué, l'acquéreur (le nouveau propriétaire) reprendra l'ensemble des droits et des obligations de l'ancien bailleur.

Si le bail **n'**a **pas** de **date certaine** antérieure à l'aliénation du bien loué (c'est-à-dire au moment de la vente du bien loué), deux possibilités se présentent :

a) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;

b) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur initial (c'est-à-dire qu'il remplace le bailleur initial dans ses droits et obligations). L'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, moyennant un congé de 3 mois notifié au preneur, dans les 3 mois qui suivent la vente du bien, dans les conditions visées au point 5) B. 1.

13)Aide juridique et assistance judiciaire

A. Aide juridique

Aide juridique de première ligne

L'**aide juridique de première ligne** vise à **donner, lors d'une brève consultation, des renseignements pratiques, des informations juridiques ou un premier avis juridique.**

Des permanences se tiennent dans les palais de justice, les justices de paix et les maisons de justice ainsi qu'auprès de certaines administrations communales, CPAS ou ASBL qui disposent d'un service juridique. Pour connaître les lieux et les horaires de permanences, il est conseillé de contacter les commissions d'aide juridique, dont les coordonnées sont disponibles sur le site Internet suivant : https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique.

L'aide juridique de première ligne est assurée par **des professionnels du droit**, le plus souvent des **avocats**.

L'aide juridique de première ligne est **gratuite** et **accessible à tous**, sans condition de revenus et sans rendez-vous.

Aide juridique de deuxième ligne

L'**aide juridique de deuxième ligne permet**, sous certaines conditions, d'obtenir la **désignation d'un avocat**, dont les frais de prestations seront « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuits en fonction des revenus.

Ce sont les Bureaux d'aide juridique (B.A.J.) qui sont compétents pour vérifier le respect des conditions d'octroi, accorder l'aide juridique de deuxième ligne et désigner un avocat. Les Bureaux sont organisés par les barreaux. Afin d'obtenir les adresses et jours de permanence du bureau d'aide juridique le plus proche, il convient de suivre le lien suivant : https://avocats.be/de/bureaux-daide-juridique-baj.

La demande d'aide juridique peut être introduite soit par courrier au Bureau d'aide juridique de l'arrondissement judiciaire concerné, soit en se rendant directement sur place.

B. Assistance judiciaire

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

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

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

Cette annexe légale obligatoire est jointe au contrat de bail du ..... conclu :

Entre

« Le bailleur »

[redacted]

Dont le siège social est sis [redacted]

Numéro d'entreprise : [redacted]

Représentée par Monsieur [redacted] administrateur délégué

Ici représenté par la SRL ELENA IMMO BUSINESS, représentée par son administratrice, MARCHIANO Elena, suivant procuration ci-jointe

Et

« Le preneur »

[redacted]

Etat civil : [redacted]

Date et lieu de naissance: [redacted]

Domiciliée sis [redacted]

et [redacted]

Etat civil : [redacted]

Date et lieu de naissance: [redacted]

Domicilié sis [redacted]

Pour la location d'un appartement sis Rue Bosquetville 2/051 à 6000 CHARLEROI

Pour réception,

Le(s) preneur(s)
« Lu et approuvé »

[redacted]

Le(s) bailleur(s)
« Lu et approuvé »

Ici représentée par la SRL ELENA IMMO BUSINESS, représentée par son administratrice, MARCHIANO Elena, suivant procuration ci-jointe

[redacted]

Page à parapher par les deux parties

MANDAT DE PROCURATION

L'entreprise [redacted] dont le siège social est sis à [redacted], enregistrée sous le numéro d'entreprise [redacted] et représentée par son administrateur délégué, [redacted]

Agissant en qualité de **MANDANTE**, donne pouvoir à

La société immobilière **ELENA IMMO BUSINESS SPRL**, dont le siège social est sis à la Chaussée de Lodelinsart n°115 à 6060 GILLY, enregistrée sous le numéro d'entreprise 0808.350.587, représentée par sa gérante, MARCHIANO Elena,

Agissant en qualité de **MANDATAIRE**,

Pour effectuer toutes les opérations mentionnées ci-dessous comme elle pourrait le faire elle-même : signature du bail, documents de garantie locative, relevés de compteurs, ...

Le mandataire pourra en particulier : représenter l'ensemble des propriétaires pour les signatures de tous les documents liés à la location du bien sis

Rue Bosquetville 2 à 6000 CHARLEROI

(ex : signer le bail, l'état des lieux, le contrat de la banque pour les cautions bloquées, l'ordre de mission, ...) et prendre toutes les décisions qu'il estimera utiles et nécessaires concernant la gestion locative du bien susmentionné.

Aux effets ci-dessus, le mandataire pourra signer et passer tous actes et pièces et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

La présente procuration pourra être révoquée par le mandant ou le mandataire au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée à l'autre partie, le mandat cessant le premier jour ouvré après réception de la lettre.

Fait à .....Celles..... le 24/05/2019. en 2 exemplaires originaux.

La Mandante,

[redacted], représentée par son Administrateur Délégué, [redacted], signature précédée de la mention *"Bon pour pouvoir"*

Le Mandataire,

ELENA IMMO BUSINESS SPRL
représentée par sa gérante
Elena MARCHIANO
signature précédée de la mention *"Lu et accepté le pouvoir"*

[redacted]