

BAIL D'APPARTEMENT

AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Entre « Le propriétaire »

[REDACTED]
Dont le siège social est sis à [REDACTED]

N° d'entreprise : [REDACTED]

Représentée par son administrateur délégué, Monsieur [REDACTED]

RN : [REDACTED]

Lieu de naissance : [REDACTED]

Ici représentés par la SRL ELENA IMMO BUSINESS, représentée par sa gérante, MARCHIANO Elena, suivant procuration ci-jointe

Et « Le locataire »

[REDACTED]
RN : [REDACTED]

Lieu de naissance : [REDACTED]

[REDACTED]
RN : [REDACTED]

Lieu de naissance : [REDACTED]

Domiciliés ensemble à [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 sont solidaires et indivisibles pour toute la durée du bail et ses suites.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER — OBJET DU CONTRAT

Le propriétaire donne en location au locataire qui accepte **un appartement non meublé** situé au **4ème étage** d'un immeuble à

6000 CHARLEROI Rue Bosquetville, 2/041

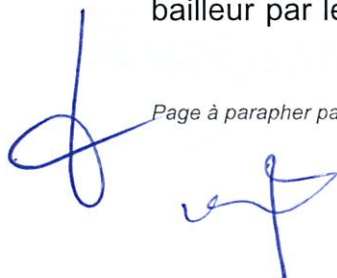
comprenant (*indiquer tous les locaux et les emplacements qui font partie de l'objet du bail*) :

Partie commune : Hall d'entrée, Palier, Cage d'escalier, Ascenseur, Local technique, Cave

Partie Privative : Hall d'entrée, Séjour, Cuisine, Hall de nuit distribuant 2 chambres, Salle de douche, WC séparé, Balcon

à l'usage de **simple habitation** et de **résidence principale**.

Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur. Si le locataire affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le 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.

ARTICLE 2 — DURÉE DU BAIL

A. Bail de courte durée

a) Bail de 1 an

1. **Le bail est conclu pour une durée de 1 an**, prenant cours le **02/11/2023**, pour finir le **01/11/2024**, moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le locataire continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est reconduit pour la même durée aux mêmes conditions. Après ces 2 années, à défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le locataire 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.

2. **Résiliation anticipée au cours de la période d'un an** : le locataire peut mettre fin anticipativement au bail moyennant un préavis de 3 mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité de 1 mois de loyer.

b) Bail de 3 ans

1. ~~Le bail est conclu pour une durée de 3 ans~~, prenant cours le ~~..../..../201...~~, pour finir le ~~..../..../201...~~, moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

~~**ATTENTION** : à défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le locataire 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.~~

2. ~~**Résiliation anticipée au cours de la période de 3 ans** : le locataire peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à 1 mois de loyer.~~

c) Bail de 3 ans résiliable annuellement

1. ~~Le bail est conclu pour une durée de 3 ans~~, prenant cours le ~~..../..../201...~~, pour finir le ~~..../..../201...~~, moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

~~**ATTENTION** : à défaut d'un préavis pour mettre fin au bail au terme de la 3^{ème} année de la location et si le locataire continue à occuper les lieux, 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.~~

2. ~~**Résiliation annuelle, c'est-à-dire à la fin de la 1^{ère} ou de la 2^{ème} année de la location** : le propriétaire ou le locataire peut mettre fin au bail à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit au/..../201... et au/..../201..., moyennant un préavis envoyé au moins 3 mois à l'avance.~~

3. ~~**Résiliation anticipée au cours de la période de 3 ans (à une date autre que la fin de la 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année de la location)** : le locataire~~

~~peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de ... mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à 1 mois de loyer.~~

B. Bail de 9 ans

~~Le bail est conclu pour une durée de 9 ans, prenant cours le /.... /201.... pour se terminer le /.... /201...., moyennant un préavis envoyé par le propriétaire au moins 6 mois avant son échéance.~~

~~**ATTENTION :** à défaut d'un préavis envoyé au moins 6 mois avant son échéance, le bail est reconduit automatiquement aux mêmes conditions pour des périodes successives de 3 ans.~~

a) Résiliation par le locataire

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 locataire 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 1^{ère} année de la location~~
- ~~⇒ 2 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 2^{ème} année de la location~~
- ~~⇒ 1 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 3^{ème} année de la location~~

b) Résiliation par le propriétaire

⇒ Occupation personnelle ou familiale des lieux loués

Le propriétaire 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 locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le propriétaire 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 propriétaire.

Le locataire peut demander par lettre recommandée au propriétaire 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 locataire, le propriétaire doit lui répondre. A défaut, le locataire 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 propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Ils doivent rester occupés de manière effective et continue pendant deux ans au moins.

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

⇒ **Renon pour réalisation de travaux importants**

Le propriétaire peut mettre fin au bail, moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de 3^{ème} ou de la 6^{ème} 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 locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Les travaux doivent :

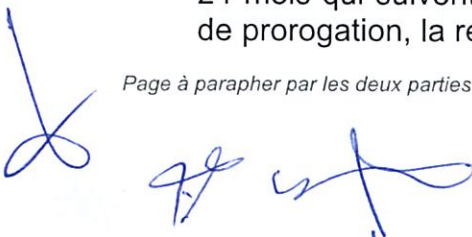
- ⇒ respecter la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme
- ⇒ affecter le corps du logement occupé par le locataire
- ⇒ avoir un coût dépassant 3 années de loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien 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 propriétaire 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 propriétaire doit joindre au préavis qu'il envoie au locataire 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 propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.



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

A la demande du locataire, le propriétaire est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

⇒ **Renon sans motifs**

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

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

Le propriétaire verse au locataire une indemnité égale à :

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

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.

ARTICLE 3 — LOYER

1. Le loyer est fixé à **835 euros par mois** (Huit Cent Trente-Cinq euros) comprenant 685 euros de loyer (Six Cent Quatre Vingt Cinq euros) et 150 euros de charges (Cent Cinquante euros).

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

- Verser le loyer, soit 685€ sur le compte [REDACTED]
- Verser les charges, soit 150€, sur le compte [REDACTED]

Sauf nouvelles instructions du propriétaire.

2. A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

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

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.

ARTICLE 4 — FRAIS ET CHARGES (SOURCE : BAIL DU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES)

A. Consommations privées :

Le locataire 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 locatives provisionnelles : 150€ (Cent Cinquante euros)

Le locataire participe à ces charges, la clé de répartition choisie par le bailleur est la suivante :

- 1) ~~quotes parts :~~
- 2) par occupants _____

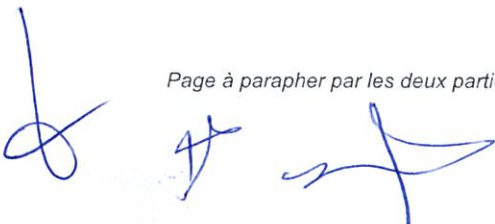
Les charges locatives **provisionnelles** comprennent sans que cette énumération ne soit limitative :

- Entretien de la chaudière
- Eau des parties communes
- Electricité des parties communes
- Entretien des parties communes
- Entretien des extincteurs
- Entretien de l'ascenseur

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

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



ARTICLE 5 — 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 locataire proportionnellement à la durée de son occupation.

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

ARTICLE 6 — GARANTIE LOCATIVE

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

Le locataire a le choix ⁽¹⁾

➤ **SOIT**

Le locataire verse une garantie de 2 mois de loyers, soit un montant de **1.370€** (Mille Trois Cent Septante euros) (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé au nom du locataire pour le **02/11/2023** au plus tard (*jour de l'entrée des lieux*). Les intérêts sont capitalisés.

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

➤ ~~SOIT~~

~~Le locataire obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de Euros (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au propriétaire. Le locataire rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans. Une fois totalement remboursée, la garantie locative produit des intérêts.~~

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

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**

¹() *biffer la mention inutile*
Page à parapher par les deux parties

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.

ARTICLE 7 — RETARDS DE PAIEMENT

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. **A 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.**

ARTICLE 8 — ETAT DES LIEUX

Les parties décident qu'un constat d'état des lieux détaillé sera établi contradictoirement entre les parties avant l'entrée du Preneur dans les lieux (où durant le 1^{er} mois d'occupation)

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

L'état des lieux de sortie sera dressé le dernier jour de location, celui-ci devra coïncider avec la libération des lieux.

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, ...).

ARTICLE 9 — ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

A. Le locataire 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 propriétaire. A défaut, il peut être tenu pour responsable de l'aggravation de ces dégâts.

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

Le locataire 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,

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

D. 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 propriétaire ; le preneur devra tolérer ces travaux même s'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour la nuisance dans son occupation.

E. 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

ARTICLE 10 — MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS

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

A 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 locataire.

Sauf convention contraire, les travaux seront acquis sans indemnités au propriétaire, 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 propriétaire.

A 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.

ARTICLE 11 — ASSURANCES

Le locataire fera assurer à ses frais contre l'incendie son mobilier et les risques locatifs qui lui incombent, et il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Une copie de la police d'assurance devra être remise **dans les 30 jours de la signature du présent bail.** Le locataire devra justifier du paiement des primes d'assurances à toute demande du propriétaire.

Page à parapher par les deux parties

Page 9 sur 26

ARTICLE 12 — ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 13 — CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du propriétaire.

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

ARTICLE 14 — VISITES ET AFFICHAGES

En cas de mise en vente de l'immeuble loué, le locataire 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 locataires ou acquéreurs à visiter complètement l'appartement 3 jours par semaine (*maximum 3*), pendant 3 heures (*maximum 3*) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le propriétaire, (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 locataire en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

ARTICLE 15 — ENREGISTREMENT

Le propriétaire prend en charge les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés.

Le propriétaire fait enregistrer le bail dans les 2 mois de sa signature, ainsi que les annexes signées et, le cas échéant, l'état des lieux d'entrée. Il remet une copie des documents enregistrés au locataire.

Dans le cas d'un bail de 9 ans, qui n'est pas enregistré dans les 2 mois de sa signature, le locataire peut quitter les lieux loués, sans préavis et sans indemnités. Il informera toutefois le propriétaire, par lettre recommandée, de la date de son départ au moins un mois à l'avance.

ARTICLE 16 — 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.

ARTICLE 17 — DÉCÈS DU LOCATAIRE

Au décès du locataire, le bail peut être résilié par ses héritiers ou ayants droit moyennant un préavis de 3 mois (*maximum 3*).

ARTICLE 18 — EXPROPRIATION

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

ARTICLE 19 — ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES

Le locataire et le propriétaire déclarent avoir reçu et signé les annexes légales qu'il faut joindre obligatoirement au bail (page 13 à 26).

ARTICLE 20 — DIVERS

A. Le locataire s'engage à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées.

Le locataire peut prendre connaissance de ces documents chez le propriétaire ou à l'agence immobilière.

B. En cas de mise en location d'un petit logement individuel d'une superficie habitable égale ou inférieure à 28 m² ou d'un logement collectif, le propriétaire communique au locataire une copie du permis de location qu'a accordé le Collège échevinal de la commune où est situé le bien loué.

C. Le locataire reconnaît avoir reçu le certificat de performance énergétique (PEB) du logement imposé par la réglementation régionale pour tout bail conclu à partir du 1^{er} juin 2011. Les frais relatifs à l'établissement de ce certificat sont à la charge du propriétaire. La classe énergétique et les émissions annuelles de CO₂ du logement reprises dans le certificat de performance énergétique (PEB) sont de :

- Numéro du certificat : **20190125001468**
- Consommation totale d'énergie primaire : **24 135 kWh/an**
- Classe énergétique : **354 kWh/m².an**



Ce certificat est annexé au présent contrat.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'd'.

Page à parapher par les deux parties

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'm B'.

A small handwritten signature in blue ink.

ARTICLE 21 — RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Tout locataire, en prenant possession du logement, reconnaît avoir eu connaissance de l'article relatif au règlement d'ordre intérieur. Voici les dispositions spécifiques à respecter :

1. Le locataire a l'obligation de jouir des lieux loués en **bon père de famille**. Ceci s'applique également aux parties communes ou aux annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué. Il veillera également à ce que tous ceux qui occupent les lieux de son chef respectent ces dispositions
2. Les occupants : le logement donné en location doit être occupé de manière **exclusive et permanente** par le locataire et les personnes composant son ménage.
3. La fermeture à clé des portes des parties communes : **18h30 au plus tard**
4. Le locataire ne peut **rien entreposer** dans les **parties communes**.
5. Les poubelles : La sortie des poubelles et des ordures ménagères doit s'effectuer **1X/semaine minimum**.
6. Le locataire **respectera le calme et la tranquillité de l'immeuble**. Toute infraction grave ou répétée à cette obligation autorisera le bailleur à solliciter la résolution du bail aux torts et griefs du preneur.

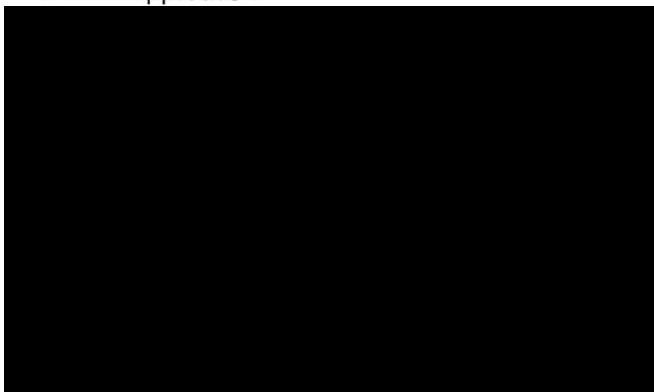
Fait à **GILLY**, le **02/11/2023** en trois exemplaires.

Trois exemplaires sont remis au propriétaire pour faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement.

Le propriétaire remettra un exemplaire enregistré au locataire.

Le(s) locataire(s)

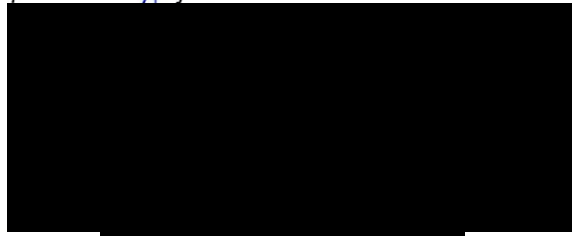
« Lu et approuvé »



Le(s) propriétaire(s)

« Lu et approuvé »

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



◆ annexes légales obligatoires (voir pages 13 à 18)

◆ exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

(voir pages 19 à 26)

Page à parapher par les deux parties

ANNEXE LÉGALE OBLIGATOIRE AU BAIL

Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer

Définitions :

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

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

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

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

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

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

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

Préambule : la discrimination

Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination.

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

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

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

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

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

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

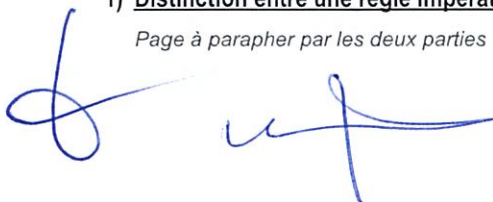
Le bailleur peut également être contraint de cesser son comportement discriminatoire, éventuellement sous peine d'astreinte. Cette action en cessation sera intentée devant le Président du Tribunal de première instance saisi comme en référé.

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

Page à parapher par les deux parties



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://lamspw.wallonie.be/dqo4/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 cours** 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.

Page à parapher par les deux parties

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

4) **Enregistrement du bail**

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

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

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

5) **Durée et résiliation (fin) du bail**

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

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

B. Bail de 9 ans

Généralités

Sauf si les parties ont expressément conclu un bail de courte durée ou un bail à vie (voir point C. et E. ci-dessous), tout bail de résidence principale a une durée de 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

- 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 indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

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

C. Bail de courte durée

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

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

Dès la deuxième année de la location, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au preneur d'une indemnité 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 équivalent à 1 mois de loyer.

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

D. Bail de longue durée

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

E. Bail à vie

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

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

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

6) Indexation du loyer

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

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

Loyer de base X nouvel indice

Indice de départ

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

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

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

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

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

7) Révision du loyer

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

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- a) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant ;
- b) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder ; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6^e et le 3^e 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.

Page à parapher par les deux parties

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) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 4), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un officier public, comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

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

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

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

13) Aide juridique et assistance judiciaire

Page à parapher par les deux parties

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 02/11/2023 conclu :

Entre « Le propriétaire »

Dont le siège social est sis à

N° d'entreprise :

Représentée par son administrateur délégué, Monsieur

RN :

Lieu de naissance :

Ici représentés par la SRL ELENA IMMO BUSINESS, représentée par sa gérante, MARCHIANO Elena, suivant procuration ci-jointe

Et « Le locataire »

RN :

Lieu de naissance :

Monsieur

RN :

Lieu de naissance :

Domiciliés ensemble à

Pour la location d'appartement située: **6000 CHARLEROI Rue Bosquetville, 2/041**

Pour réception,

Le(s) locataire(s)

« Lu et approuvé »

Le(s) propriétaire(s)

« Lu et approuvé »

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

Page à parapher par les deux parties

EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'HABITABILITÉ

Le propriétaire doit veiller à ce que le logement réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. L'arrêté royal du 8 juillet 1997 a défini concrètement ces exigences. Le respect de ces exigences s'apprécie au moment de la prise en location du logement. Si le logement ne répond pas à ces conditions minimales, le locataire a le choix soit de demander la résiliation du bail avec dommages et intérêts éventuels, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour répondre aux conditions élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Dans l'attente de l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

30 août 2007

Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement

Cet arrêté a été modifié par:

- l'AGW du 29 novembre 2007;
- l'AGW du 23 avril 2009;
- l'AGW du 24 mars 2011;
- l'AGW du 19 mai 2011.

Consolidation officielle

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 1^{er}, 12°, 13°, 14°, 15°, 17° et 19° à 22° bis, l'article 3, l'article 4, l'article 36, alinéa 2, 3°, l'article 61, alinéa 2, 3°, et l'article 78 bis, §3, alinéa 2, 4°, du Code wallon du Logement, l'article 143, alinéa 1^{er}, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement, l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et l'article 40, §2, du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions ;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 27 août 2007 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 30 août 2007 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 16 mai 2007 ;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 23 avril 2007 ;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 23 juillet 2007 ;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Arrête :

Chapitre premier

Définitions

Art. 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° Ministre : le Ministre du Logement ;

2° Code : le Code wallon du Logement ;

3° (administration : la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie – AGW du 23 avril 2009, art. 1^{er}) ;

4° enquêteurs : les fonctionnaires et agents de l'administration désignés et les agents communaux agréés conformément à l'article 5, alinéas 1^{er} et 2, du Code wallon du Logement.

Art. 2. Pour l'application du présent arrêté,

1° deux pièces, telles que définies à l'article 1^{er}, 19°, du Code, séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4 m² peuvent être assimilées à une seule pièce :

- soit pour atteindre la superficie minimale prévue à l'article 18, §§1^{er} et 2, du présent arrêté;

- soit pour augmenter la superficie habitable tenant compte d'un coefficient d'éclairage unique calculé sur les deux pièces;

2° les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes ne sont pas des pièces d'habitation telles que définies à l'article 1^{er}, 19° bis, du Code :

- une superficie au sol, inférieure à 4 m², sous la hauteur sous plafond requise ;

- une largeur constamment inférieure à 1,50 m ;

- un plancher dont tous les côtés sont situés à plus d'1,00 m sous le niveau des terrains adjacents ;

- une absence totale d'éclairage naturel.

Une mezzanine fait partie de la pièce d'habitation dans laquelle elle s'intègre ;

Page à parapher par les deux parties

Page 19 sur 26

3° le coefficient de hauteur (Ch), tel que visé à l'article 1^{er}, 21° et 21° bis, du Code, est déterminé de la manière suivante :

– pour les pièces ou parties de pièces dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à 1. La hauteur sous plafond requise est la hauteur minimale entre le plancher fini et le plafond, définie en fonction de l'usage de la pièce et du type de logement ;

– pour les parties de pièces qui présentent une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à :

1. pour les parties sous pente :

– 0 pour les parties dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m ;

– 0,5 pour les parties dont la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et la hauteur sous plafond requise ;

2. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie utilisable :

– 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à la hauteur sous plafond requise ;

3. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie habitable :

– 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à 1,00 m ;

– 0,50 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,00 m et 1,80 m ;

– 0,75 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et la hauteur sous plafond requise.

La superficie de la mezzanine est comptabilisée uniquement dans le calcul de la superficie habitable et lorsqu'elle atteint au moins 4,00 m² dont au moins 1,00 m² sous une hauteur sous plafond minimale de 1,80 m. Le coefficient Ch est de 1 pour la partie de la mezzanine dont la hauteur sous plafond est de 2,00 m au minimum et de 0,5 pour le solde de la superficie.

4° le coefficient d'éclairage (Ce), tel que visé à l'article 1^{er}, 21° bis, du Code, est déterminé de la manière suivante :

$14 V + 16 T$

S

Où

– T : surface totale du vitrage de toiture, en m² ;

– V : surface totale du vitrage vertical, en m² ;

– S : superficie du plancher de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct, en m².

Ne sont comptabilisées que les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct.

Lorsque le rapport est supérieur à 1, le coefficient est ramené à 1.

La superficie habitable d'une pièce d'habitation dont le coefficient d'éclairage ne peut être fixé faute d'un éclairage naturel direct est comptabilisée comme suit, sur base de l'éclairage naturel indirect d'une pièce adjacente :

– si la surface de l'ouverture de la paroi séparant les deux pièces contiguës est inférieure à 2,00 m², la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale à la surface de l'ouverture multipliée par 1,5 ; limitée à la superficie utilisable de cette pièce ;

– si la surface de l'ouverture de la pièce est supérieure à 2,00 m², la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale au double de la surface de l'ouverture, limitée à la superficie utilisable de cette pièce.

La superficie habitable de la pièce d'habitation qui ne reçoit qu'un éclairage naturel indirect est égale à 0 lorsque la pièce adjacente qui reçoit un éclairage naturel direct est insuffisamment éclairée en vertu de l'article 15;

5° la superficie utilisable du logement est la somme des superficies utilisables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite ;

6° la superficie habitable du logement est la somme des superficies habitables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite ;

7° la superficie totale du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. La superficie retenue pour les pièces d'habitation est la superficie utilisable. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises des escaliers sont déduits ;

8° la superficie utile du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises d'escaliers ne sont pas déduits.

Art. 3. Un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l'article 1^{er}, 28°, du Code, est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties.

Art. 4. La limite du coût des travaux visés à l'article 1^{er}, 13° et 14°, du Code, est fixée à € 800 par mètre carré de superficie utile du logement, hors T.V.A. et hors frais généraux.

Art. 5. L'ampleur des travaux, visée à l'article 1^{er}, 13° et 14°, du Code, résulte d'un ou plusieurs manquements suivants :

1° la contamination généralisée par la mûre (*Serpula lacrimans*) ;

2° l'impossibilité de respecter les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et aux dimensions visés à l'article 17;

3° le cumul de plusieurs causes d'insalubrité dont la réparation est estimée impossible.

Page à parapher par les deux parties

Art. 6. Il peut être dérogé aux articles 4 et 5, 1° et 2°, pour des bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde.

Art. 7. Des logements améliorables situés dans un ensemble de logements peuvent être assimilés à des logements non améliorables si les deux conditions suivantes sont remplies :

1° l'ensemble de logements est délimité par des logements non améliorables ;

2° le nombre de logements améliorables n'excède pas le tiers du nombre total de logements de l'ensemble concerné.

Chapitre II

Les critères minimaux de salubrité des logements existants et les critères de surpeuplement

Section première

Sécurité

Art. 8. Les critères minimaux concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1° défauts ou insuffisances au niveau des fondations ;

2° dévers ou bombements, vices de construction, lézardes ou fissures profondes, vétusté prononcée, parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine ;

3° contamination importante par la mэрule (*Serpula lacrimans*) ou par tout champignon aux effets analogues.

Le critère de stabilité des composants non structurels du logement tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds est respecté s'il n'existe aucun défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement.

Art. 9. Les critères minimaux liés aux installations électriques et de gaz sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1° le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur ;

2° ces installations présentent un caractère manifestement ou potentiellement dangereux ;

3° le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas accessibles en permanence à l'occupant ;

4° l'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre ;

5° le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas accessible en permanence à l'occupant.

Art. 10. Le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour ;

2° l'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux.

Art. 11. Les critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes ;

2° la hauteur libre des baies de passage et échappée de l'escalier est de 1,80 m minimum et leur largeur minimale de 0,60 m y compris dans les escaliers ;

3° les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables. Ils présentent les caractéristiques suivantes :

– les marches sont horizontales et régulières ; leur hauteur (H) et leur giron (G) sont réguliers sur l'étendue de l'escalier et satisfont aux conditions suivantes : $16 \text{ cm} < \text{ou} = H < \text{ou} = 22 \text{ cm}$ et $G > 0,7H$;

– ils comportent une main courante rigide et un garde-corps en cas de risque de chute latérale ;

4° toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.

Section 2

Equipement sanitaire

Art. 12. Le critère minimal lié à l'équipement sanitaire est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° le logement satisfait aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l'article D.218 du livre II du Code de l'environnement ;

2° les points d'eau potable sont équipés d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation) ;

3° les wc sont munis d'une chasse d'eau ; le local où est situé le wc est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bain ou une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond ;

4° le logement individuel comprend au moins :

– un point d'eau potable accessible en permanence ;

– un wc ;

5° le logement collectif comprend :

- par ménage, un point d'eau potable situé dans une pièce à usage individuel ;
- un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine, de salle de bain ou de salle d'eau ;
- un wc pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement ;
- (une douche ou une baignoire avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement – AGW du 23 avril 2009, art. 2).

De plus, le local où est situé le wc satisfait aux conditions suivantes :

– si le wc est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si le wc et cette pièce sont réservés au même ménage ;

– si le wc est à usage collectif, il ne peut :

– communiquer avec les pièces d'habitation, être séparé de plus d'un niveau et demi des pièces d'habitation ;

6° par dérogation au point 5° du présent article, l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif.

Section 3

Étanchéité et ventilation

Art. 13. Les critères minimaux en matière d'étanchéité sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1° infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures ;

2° humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers ;

3° forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce.

Art. 14. Le critère minimal relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les wc, 140 cm² pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

Section 4

Éclairage naturel

Art. 15. Le critère minimal relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteint au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture.

Section 5

Caractéristiques intrinsèques du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants

Art. 16. §1^{er}. Les critères minimaux en termes d'impact sur la santé des occupants sont respectés, si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1° présence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces ;

2° présence d'amiante dans les matériaux ;

3° (présence de moisissures sur plus d'un mètre carré dans une pièce d'habitation ou dans un local sanitaire dues à des manquements tels que définis à l'article 13 – AGW du 23 avril 2009, art. 3) ;

4° présence de plomb dans les peintures murales ;

5° présence de radon dans une ou plusieurs pièces.

§2. Le Ministre définit les seuils à partir desquels les manquements énumérés au paragraphe 1^{er} sont à considérer comme étant constitutifs de nuisance pour la santé des occupants.

§3. En cas d'enquête effectuée par les fonctionnaires et agents de l'administration désignés ou les agents communaux agréés par le Gouvernement, la présence de monoxyde de carbone et d'amiante est évaluée lors de l'enquête.

(Lorsque la présence de monoxyde de carbone est constatée, l'enquêteur remet aux personnes présentes un document dans lequel il constate la présence de ce gaz et une information écrite relative aux mesures à prendre – AGW du 23 avril 2009, art. 4).

La présence de moisissures ou de peintures telles que visées au paragraphe 1^{er} fait l'objet d'un prélèvement analysé par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

La présence de radon est évaluée au terme d'une période de mesure fixée par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

Section 6

Configuration et surpeuplement

Art. 17. (Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1° une hauteur sous plafond des pièces du logement inférieure à 2,00 m - AGW du 29 novembre 2007, art. 3) ;

2° une largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,80 m ;

3° la largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 3,50 m ;

4° la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 2,80 m ;
sauf, pour ce qui est des manquements visés sous les points 2° à 4°, si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet des caractéristiques précitées.

N.B. L'alinéa 1er, 1°, de cet article disposait originellement :

« Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° une hauteur sous plafond des pièces du logement supérieure ou égale à 2,00 m ».

Art. 18. §1^{er}. Le logement individuel n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

| | | | |
|---|--|-------|-------|
| Nombre d'occupants | 1 | 2 | 3 |
| Superficie minimale habitable, en m ² | 15,00 | 28,00 | 33,00 |
| | Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne supplémentaire | | |
| Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m ² | 10,00 | 15,00 | 15,00 |

§2. Le logement collectif n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

1°

| | | | |
|---|---|-------|-------|
| Nombre d'occupants | 1 | 2 | 3 |
| La superficie minimale habitable par ménage en m ² | 15,00 | 28,00 | 33,00 |
| | Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne supplémentaire | | |
| Superficie minimale habitable de l'unité de logement à l'usage individuel du ménage en m ² | 10,00 | 15,00 | 20,00 |
| | Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5,00 m ² par personne supplémentaire | | |

La superficie habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer.

2° Lorsque la superficie habitable de la ou des pièces à l'usage individuel du ménage atteint les exigences de superficies minimales habitables par ménages décrites dans le tableau ci-dessus, le nombre de pièces d'habitation à usage individuel de ce ménage ainsi que le nombre d'occupants ne sont pas pris en compte pour la détermination de la superficie des pièces à usage collectif. Dans les autres cas, la superficie minimale habitable de ces pièces est fixée selon le tableau suivant :

| | | |
|-------------------|---|--|
| Nombre de ménages | Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction du nombre d'occupants (n) du logement collectif | |
| 2 à 5 | S > ou = 5,00 m ² si n < ou = 7 | S > ou = 10,00 m ² si n > ou = 8 |
| 6 à 8 | S > ou = 10,00 m ² si n < ou = 14 | S > ou = 15,00 m ² si n > ou = 15 |
| 9 à 11 | S > ou = 15,00 m ² si n < ou = 21 | S > ou = 20,00 m ² si n > ou = 22 |
| 12 à 14 | S > ou = 20,00 m ² si n < ou = 28 | S > ou = 25,00 m ² si n > ou = 29 |

| | | |
|---------|--|--|
| 15 à 17 | S > ou = 25,00 m ² si n < ou = 35 | S > ou = 30,00 m ² si n > ou = 36 |
|---------|--|--|

Au-delà de 17 ménages, la superficie habitable des pièces à usage collectif est augmentée de 3 m² par ménage supplémentaire. Les pièces à usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparées de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel du ménage.

§3. Les critères visés aux §§1^{er} et 2 du présent article ne sont pas applicables au logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant que la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soient antérieurs au 1^{er} janvier 2004.

§4. Le logement respecte les normes suivantes :

1° (toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum une superficie au sol de 6,00 m² lorsqu'elle est utilisée par deux personnes et au minimum une superficie au sol de 9,00 m² lorsqu'elle est utilisée par trois personnes – AGW du 23 avril 2009, art. 5) ;

2° la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre ;

3° la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans ;

4° le logement comporte au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d'un an ;

5° le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent.

L'assimilation de deux pièces à une seule n'est pas prise en compte dans la détermination du surpeuplement par manque de pièces à usage de chambre.

Section 7

Dérogations

Art. 19. Est considéré comme salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité définis aux articles 8 à 16 (soit, les articles 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16) du présent arrêté dans le cas où le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

N'est pas considéré comme surpeuplé, le logement qui ne respecte pas les normes définies à l'article 18 du présent arrêté mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation telle que prévue par cet article.

Toute décision en ce sens prise par une commune compétente en application de l'article 5 du Code, est communiquée pour information à l'administration.

Chapitre III

Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements à créer

Art. 20. (Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, la date d'introduction figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi, doivent respecter les prescriptions suivantes :

1° la superficie habitable du logement individuel ainsi que la superficie habitable par ménage d'un logement collectif telle que définie à l'article 18, §2, 1°, sont égales ou supérieures à 24,00 m² ;

2° la hauteur requise sous plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires. Par dérogation, la hauteur requise sous plafond est de 2,10 m lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants ;

3° l'installation sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude et un wc intérieur ;

4° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12^e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/14^e en cas de vitrage de toiture ;

5° les escaliers satisfont aux conditions suivantes : 58 cm ≤ (2 H + G) ≤ 67 cm.

Les logements bénéficiant d'un permis de location antérieur au 1^{er} janvier 2008 sont soumis aux dispositions du chapitre II – AGW du 23 avril 2009, art. 6).

Chapitre IV

Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement

des logements bénéficiant d'une aide de la Région

Art. 21. Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits, achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants, avec l'aide de la Région, à l'exception :

– des logements de transit ;

– des logements d'insertion ;

– des logements dont les occupants bénéficient des aides au déménagement et au loyer ;

– des logements pris en gestion par un opérateur immobilier visé à l'article 1^{er}, 23°, du Code ;

(– des logements appartenant à une société de logement de service public achetés par les personnes qui les occupent en tant que locataires – AGW du 19 mai 2011, art. 1^{er}).

Page à parapher par les deux parties

doivent respecter les prescriptions suivantes :

1° (La superficie minimale utilisable (en m²) du logement individuel et la superficie utilisable par ménage du logement collectif, celle-ci étant définie comme la somme de la superficie utilisable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer, sont fixées selon le tableau suivant - AGW du 29 novembre 2007, art. 5) :

| Occupants | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|--------------------------------|----|----|----|----|----|----|
| Nombre de chambres nécessaires | | | | | | |
| 0 ou 1 | 32 | 38 | | | | |
| 2 | | 44 | 50 | 56 | 62 | |
| 3 | | | 56 | 62 | 68 | 74 |
| 4 | | | | 68 | 74 | 80 |
| 5 | | | | | 80 | 86 |

Au-delà de 6 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6,00 m² par personne supplémentaire et de 6,00 m² par chambre supplémentaire ;

2° la superficie minimale utilisable des pièces de jour d'un logement individuel est fixée selon le tableau suivant :

| Occupants | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|----|----|----|----|----|----|
| Superficie utilisable des pièces de jour (en m ²) | 16 | 20 | 24 | 28 | 32 | 36 |

Au-delà de 6 occupants, ces valeurs sont majorées de 4,00 m² par personne supplémentaire ;

3° la superficie minimale utilisable des pièces de nuit d'un logement individuel et la superficie minimale utilisable de l'unité de logement d'un logement collectif sont fixées à 8,00 m² pour une personne et à 10,00 m² deux personnes.

En cas de réhabilitation, de restructuration ou d'acquisition, ces superficies peuvent être réduites à 6,50 m² pour une chambre d'une personne et à 9,00 m² pour une chambre de deux personnes ;

4° la hauteur requise sous plafond est :

- de 2,40 m en construction pour les pièces de jour ;
- de 2,20 m en construction pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires ;
- de 2,30 m pour les pièces de jour des logements achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants ;
- de 2,10 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires des logements achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants ;

5° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteignent au moins 1/10^e de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de jour et 1/12^e de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de nuit.

Ces valeurs sont réduites respectivement à 1/12^e et à 1/14^e s'il s'agit de parties vitrées en toiture ;

6° l'installation sanitaire doit comporter une salle de bains équipée d'une douche ou d'une baignoire avec eau chaude.

Le logement doit comprendre un wc intérieur et un deuxième wc au-delà de 6 occupants ;

7° le rapport entre la superficie totale du logement et sa superficie utilisable ne peut excéder 1,4 ;

8° le logement individuel doit comprendre une superficie de rangement supérieure à 6 % de sa superficie utile

N.B. Le 1° de cet article disposait originellement :

« 1° la superficie minimale utilisable (en m²) du logement individuel et la superficie utilisable par ménage du logement collectif, celle-ci étant définie comme la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer, sont fixées selon le tableau suivant ».

Chapitre V

Dispositions dérogoires (lire « abrogatoires ») et finales

Art. 22. L'arrêté du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions est abrogé.

Art. 23. L'article 11 du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

Art. 24. L'article 4 du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

Art. 25. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.
Namur, le 30 août 2007.
Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE
Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

Ce document est joint au contrat de bail du 02/11/2023 conclu :

Entre « Le propriétaire »

[REDACTED]
Dont le siège social est sis à [REDACTED]

N° d'entreprise : [REDACTED]

Représentée par son administrateur délégué, Monsieur [REDACTED]

RN : [REDACTED] Lieu de naissance : [REDACTED]

Ici représentés par la SRL ELENA IMMO BUSINESS, représentée par sa gérante, MARCHIANO Elena, suivant procuration ci-jointe

Et « Le locataire »

[REDACTED]
RN : [REDACTED] Lieu de naissance : [REDACTED]

[REDACTED]
RN : [REDACTED] Lieu de naissance : [REDACTED]

Domiciliés ensemble à [REDACTED]

Pour la location d'appartement située: **6000 CHARLEROI Rue Bosquetville, 2/041**

Pour réception,

Le(s) locataire(s)

« Lu et approuvé »

[REDACTED]

Le(s) propriétaire(s)

« Lu et approuvé »

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

[REDACTED]

f

MANDAT DE PROCURATION

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

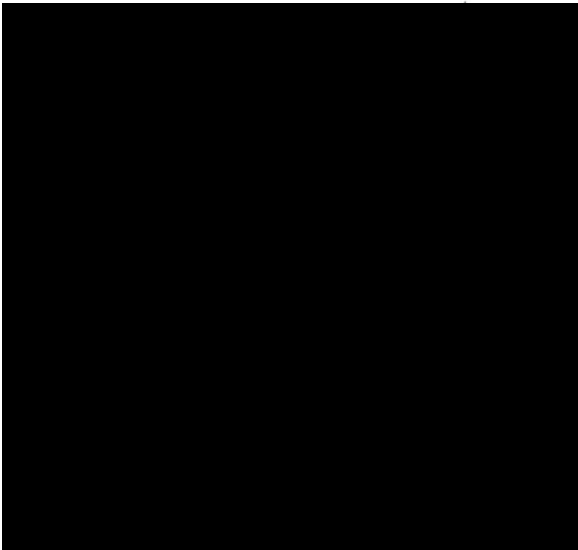
Aux effets ci-dessus, le mandataire pourra signer et passer tous actes et pièces et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

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]
[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*"

