



Parcours du Propriétaire

BAIL D'APPARTEMENT (Région Wallonne) CONDITIONS PARTICULIERES

LE BAIL COMPORTE DEUX PARTIES, EN PREMIER, LES CONDITIONS PARTICULIERES ET ENSUITE LES CONDITIONS GENERALES.
L'UNE ET L'AUTRE ETANT INDISSOCIABLES, LES CONDITIONS PARTICULIERES DEROGENT TOUJOURS AUX CONDITIONS
GENERALES.

A Bailleur : **Monsieur Roland Alexis Patiny**
Lieu et date de naissance : Uccle le 13/06/1954
N° national : 54.06.13-267.34
Domicile : 1435 Mont-Saint-Guibert - Rue des Trois Burettes 7
Téléphone : 0477.39.36.00
Mail : roland.patiny@skynet.be
Et : **Madame Nadine Patiny**
Lieu et date de naissance : Uccle le 15/07/1951
N° national : 51.07.15-310.69
Téléphone : 0476.43.63.15 02.660.93.24
Mail : nadine.patiny@gmail.com
Domicile : 1170 WATERMAEL-BOITSFORT - Rue du Gruyer 14
Compte financier pour versement des loyers : **BE98 7320 5856 3193**

B Preneur : **Monsieur Oussama Fersi**
Lieu et date de naissance : Sfax (Tunisie) le 26/05/1991
N° national : 91.05.26-545.39
Domicile actuel : 1200 Woluwe-Saint-Lambert – Avenue Ariane 4 boîte 217
Téléphone : 0496.71.36.40
Mail : oussama.fersi@outlook.com
Compte financier : **BE35 7340 7328 6337**

C Objet du bail : **Appartement n°IA2, 2 chambres au 2^{ème} étage (Hall d'entrée avec vestiaire, w.c séparé, séjour, cuisine USA équipée, hall de nuit, buanderie avec balcon, salle de bain) avec 1 garage 1voiture avec cave incluse.**
Situation : **1300 WAVRE - Voie du Tram, n° 19 / IA2**

D Bail : **de RÉSIDENCE PRINCIPALE de COURTE DUREE**
Durée : **3 ans**
Prise en cours : **du 01/04/2026**
Fin de bail : **au 31/03/2029**

E Loyer de base : **995 €/mois**
Echéance et Périodicité : **le 1^{er} de chaque mois**

F Indice santé de base : 02/2026 base 2025 : **101,84**

G Impôts et Charges pour compte :

Bailleur : Précompte immobilier
Preneur : Toutes autres
Provisions pour charges : **165 €/mois** destiné à l'entretien des communs et une provision pour l'eau privative.
Aménagement et déménagement : **50€/mouvements + 15€** plaquette nominative boite aux lettres

H Garantie locative : 1.990 € (2 mois de loyer)
émise par : Caisse de dépôt et consignation E-Depo MyMinfin
Numéro dossier : 21060373
Le preneur n'aura pleine jouissance des lieux qu'une fois la garantie locative constituée.

I Etat des lieux : Contradictoire avec expert le 31/03/2026 à 18h30
Frais : **Partagé** par moitié entre parties
Expert : De Clerk Expertises 0472.26.57.52

J Dispositions spécifiques éventuelles :
Nombre maximum de personnes habitant les lieux : **3**
Cautions solidaires aux obligations du présent bail : **NON**
Sous-location : non autorisée.
Résiliation anticipée : voir conditions générales
Animaux : soumis à autorisation préalable du propriétaire.
Divers : interdiction : de percer dans les façences murales et les carrelages de l'appartement, de peindre dans des couleurs foncées, de placer des encombrants dans les communs, de fixer quoique ce soit dans les châssis. Les espaces privatifs et communs sont non-fumeur. Les emménagements et déménagements des pièces lourdes devront se faire par élévateur extérieur. L'attention du preneur est sollicitée concernant la nécessité de placer des protections sous les pieds de table et de chaises de même qu'à éviter l'usage de talons aiguilles dans le séjour et les pièces revêtues d'un parquet. Le propriétaire a la charge d'équiper le bien de détecteurs incendie conforme à la législation. Le preneur prend en charge le remplacement des piles desdits détecteurs. La chaudière devra être entretenue par l'entreprise qui l'a installée : **Edouard Répart srl ECLY – 0495.23.58.58** ou bien : **Olivier Dujardin – 0485.64.60.62**
Annexes : Annexe du décret Wallon bail de résidence principal, PEB.
Performance Énergétique du bien : Certificat n° 20210525015845 établi le 25/05/2021
Conso spécifique d'énergie primaire : **PEB: 120 kWh/m²an**
Conso théorique totale d'énergie primaire : **15347 kWh/an**



K Règlement d'ordre intérieur : Voir annexe
syndic : Portenart & Co - 010.65.05.96 - info@portenart.be

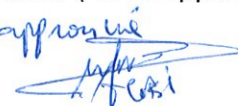
Fait en³..... exemplaires à 1301 Bierges, rue de l'étoile le 09/03/2026.

En autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.
Chacun d'eux reconnaît avoir reçu le ou les exemplaires attribués comme ci-dessus

Signature Bailleur ("lu et approuvé")

Signature Preneur ("lu et approuvé")

Lu et approuvé

Lu et approuvé


Lu et approuvé


Parcours du Propriétaire

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°508.539 & I.P.I. n°515.588
Rue de l'Etoile 15 - 1301 Bierges/Wavre - 010/42.02.22



Parcours du Propriétaire

CONDITIONS GENERALES

BAIL D'APPARTEMENT de COURTE DUREE

AFFECTÉ A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

CES CONDITIONS GÉNÉRALES FONT PARTIE DU BAIL AVEC LES CONDITIONS PARTICULIÈRES QUI PRÉCÈDENT

Entre les soussignés :

le bailleur nommé au point A

et

le preneur, nommé au point B

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet et affectation

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur l'immeuble dont la description et l'affectation sont reprises au point C des conditions particulières parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et n'en demande plus ample description. Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés exclusivement à la résidence principale du preneur et de sa famille (**soit un nombre maximum de personnes ainsi qu'indiqué au point J des conditions particulières**). Le preneur ne pourra changer cette affectation ni céder ses droits en tout ou en partie qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Il occupera les lieux loués en personne prudente et raisonnable.

Le bailleur n'autorise pas le preneur, à **peine de dommages-intérêts et/ou résiliation du bail**, à affecter les lieux ou une partie de ceux-ci à une quelconque activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle " solde de tout compte " ne couvrant pas la présente éventualité. Toutes activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

Article 2 : Durée

Sauf stipulation contraire aux conditions particulières, le présent bail est conclu pour une durée ininterrompue prenant cours à dater du jour indiqué au point D des conditions particulières. Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou

Parcours du Propriétaire

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°508.539 & I.P.I. n°515.588
Rue de l'Etoile 15 - 1301 Bierges/Wavre - 010/42.02.22

l'autre des parties trois mois avant la date d'expiration de cette période, sans indemnité.

Le présent bail pourra être renouvelé deux fois aux mêmes conditions, la durée pouvant mais ne devant pas être la même, sans toutefois excéder trois ans.

A défaut d'un congé notifié dans le délai de trois mois avant la date d'expiration et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé s'être renouvelé automatiquement pour une même durée et si le preneur continue à occuper les lieux après ces renouvellements au-delà de trois ans, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de départ du bail.

Résiliation anticipée du bail courte durée : Le preneur pourra mettre fin anticipativement au présent bail, moyennant les conditions ci-après détaillées :

- Un préavis minimum de trois mois, par lettre recommandée ;
- Sauf stipulation contraire détaillée au point J des conditions particulières, le paiement d'une indemnité de résolution fixée à un mois de loyer conformément à l'article 55, §6 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le bailleur peut quant à lui mettre fin anticipativement au bail, mais seulement après une première année de location et uniquement pour occuper le bien personnellement ou le faire occuper par son conjoint ; ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs et ceux de son conjoint ; ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint ; ses frères et sœurs, oncles et tantes, neveux et nièces, et ceux de son conjoint.

Le bailleur devra en ce cas notifier au preneur un préavis de trois mois et lui verser une indemnité équivalente à un mois de loyer.

- L'état des lieux de sortie sera dressé et partagé pour moitié entre parties, par le ou les experts désignés par les parties.

Résiliation anticipée du bail longue durée : Si le bail s'est prolongé au-delà de la première période de trois ans et devenu un bail de neuf ans, le preneur a la faculté de mettre fin anticipativement au bail à tout moment sans indemnité en notifiant le bailleur par lettre recommandée avec préavis de trois mois commençant le premier du mois suivant l'envoi recommandé. Le bailleur peut également mettre fin au bail de longue durée en notifiant le preneur par lettre recommandée avec préavis de six mois et dans les conditions prévues par la loi (occupation personnelle, travaux etc.)

Article 3 : Loyer - Paiement

Le loyer est mentionné au point E des conditions particulières. Il est payable à l'échéance indiquée par mensualités égales que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation et par ordre permanent à sa banque de manière à ce que le dit compte indiqué par le bailleur au point A des conditions particulières soit

Parcours du Propriétaire

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°508.539 & I.P.I. n°515.588
Rue de l'Etoile 15 - 1301 Bierges/Wavre - 010/42.02.22



crédité au plus tard le jour de l'échéance, mais pour la première échéance, à la signature du présent bail.

Article 4 : Indexation

Le loyer spécifié au point E des conditions particulières est lié l'indice santé du mois qui précède la signature du présent bail, ainsi que précisé au point F des conditions particulières.

Afin de maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

loyer de base x indice nouveau

indice de base

L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Article 5 : Garantie

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée **par le preneur** au paiement des loyers ou charges quelconques.

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

La garantie correspondra au montant indiqué au point H des conditions particulières, somme que les parties s'engagent à placer sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire et dont les intérêts seront capitalisés.

L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à bonne exécution de cette obligation. Si après un rappel envoyé par le bailleur par lettre recommandée au preneur, celui-ci ne s'est pas exécuté dans les 3 jours ouvrables, le bail peut être considéré comme rompu par le preneur, toutes sommes d'acompte versées par le preneur restant acquises au bailleur à titre de dédommagement.

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyers ou de charges, de dégâts locatifs, etc. .., et ce, à la seule demande écrite du bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur. Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé, soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

Parcours du Propriétaire

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°508.539 & I.P.I. n°515.588
Rue de l'Etoile 15 - 1301 Bierges/Wavre - 010/42.02.22

Article 6 : Retard de Paiements

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier. Le défaut de paiement du loyer à chaque échéance vaudra mise en demeure.

Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas au preneur, dans les dix jours de la clôture des comptes le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Article 7 : Impôts et Charges

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

Les charges spécifiques mentionnées éventuellement au point **G** des conditions particulières sont payables mensuellement avec le loyer.

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part **des charges communes de l'immeuble** telles qu'elles seront établies par le bailleur ou son représentant et éventuellement mentionnées au point **G** des conditions particulières. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommations et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Article 8 : Consommations privées

Les abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage central ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que la location des compteurs, coût des consommations, etc...

Article 9 : Provisions pour charges

A titre de provisions, le preneur payera chaque mois avec son loyer les sommes éventuellement mentionnées au point **G** des conditions particulières.

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance.

Elles tiendront compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible pour les immeubles munis d'une chaudière commune et reprendront toutes les charges de consommation, d'entretien

Parcours du Propriétaire

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°508.539 & I.P.I. n°515.588
Rue de l'Etoile 15 - 1301 Bierges/Wavre - 010/42.02.22



et réparation aux communs et aux abords en ce compris les tailles, tontes, démaillage et évacuation des feuilles sans que cette liste soit limitative.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

Les frais éventuels de cette consultation seront à charge du preneur.

Article 10 : Domiciliation - Identité

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

En cas de changement de son identification ainsi qu'il est indiqué au point **B** des conditions particulières, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur, par lettre recommandée.

Article 11 : Assurances

Sauf stipulation au point **J** des conditions particulières, le preneur assurera à leur valeur de remplacement ses meubles et autres objets se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie agréée, d'une part. D'autre part, il souscrira auprès de la même compagnie une police d'assurances du type "assurance intégrale incendie", recouvrant notamment les risques locatifs, la responsabilité locative, le recours des voisins, les dégâts des eaux et le bris de glace. Il devra pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande du bailleur.

Il devra en outre supporter toute augmentation de prime qui serait mise en charge du bailleur, des voisins et/ou occupants, en cas d'aggravation du risque occasionné par le fait du preneur.

Article 12 : Etat des lieux

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir examiné dans tous ses détails.

Il reconnaît que le bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux établi contradictoirement ainsi qu'il est indiqué au point **I** des conditions particulières.

Les frais en seront supportés par moitié et par chacune des parties et payables directement à l'expert y expressément mandaté.

Parcours du Propriétaire

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°508.539 & I.P.I. n°515.588
Rue de l'Etoile 15 - 1301 Bierges/Wavre - 010/42.02.22

A défaut d'état des lieux d'entrée le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans l'état où il les délaissera à son départ.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. Pour l'établissement de l'état de lieux de sortie, les parties devront chacune avoir désigné leur expert au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

Article 13 : Modification du bien loué

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

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectuées sans l'accord écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra placer sur l'immeuble loué ni antenne ni parabole extérieure qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Article 14 : Entretien

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce.

Sauf convention contraire, il doit y faire, pendant la durée du bail, les travaux de gros oeuvre, les grosses réparations et, plus généralement toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives, conformément à l'article 1720 du Code Civil.


Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera, à ses frais, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et chauffe-eau. Le cas échéant, il est également tenu d'entretenir et de recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs et de ramoner les cheminées.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause, excepté cas de force majeure. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté et laver les peintures et revêtements de sol si nécessaire. Il attachera un soin particulier au mobilier et appareils de cuisine, salle de bains, de toilettes et w.c..

Parcours du Propriétaire

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°508.539 & I.P.I. n°515.588
Rue de l'Etoile 15 - 1301 Bierges/Wavre - 010/42.02.22

8


Si le preneur a la jouissance d'un jardin, il l'entretiendra en bon état, fera tailler les arbres et remplacera en même espèces ceux qui viendraient à mourir.
En cas de défaut d'entretien comme dit, le bailleur le fera exécuter aux frais du preneur, dès constatation et après injonction adressée par lettre recommandée restée sans suite quinze jours.

Article 15 : Recours

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

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil. Le preneur usera du bien en personne prudente et raisonnable et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

Article 16 : Expropriation

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

Article 17 : Affichage et Visites

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, que des photos commerciales soient réalisées et que les amateurs puissent le visiter librement deux fois par semaine dont un jour de week-end à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux sur rendez-vous afin de pouvoir contrôler si le preneur respecte ses obligations et pour établir si des travaux ou des réparations doivent être réalisés.

Article 18 : Ventes Publiques

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

Article 19 : Règlement d'Ordre Intérieur

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur éventuellement mentionné au point K des conditions particulières et le cas échéant annexé au présent bail, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution.

Il s'engage à respecter toutes décisions qui ont été ou seraient prises par l'assemblée des copropriétaires conformément au règlement de copropriété. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez le bailleur ou son représentant.

Article 20 : Animaux

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec l'accord écrit du bailleur. Le preneur est informé du souhait du bailleur sur l'inconvénient à détenir quelque animal que ce soit dans les lieux loués. Il ne pourra dans aucun cas héberger d'animaux dangereux ou gênants à peine de résiliation du bail à ses torts comme dit à l'article 22 ci-après.

Article 21 : Solidarité

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit.

Article 22 : Résiliation aux torts d'une des parties

En cas de résolution du bail à ses torts, la partie aux torts de laquelle la résolution a été prononcée devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre.

Le preneur aux torts duquel la résolution est prononcée paiera le loyer venu à échéance avant son départ, augmenté de sa quote-part des charges qui restent inchangée nonobstant son départ des lieux ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur entre le moment où la résolution du bail aura été prononcée et la libération effective des lieux. Il est donc convenu que toute somme payée par le preneur postérieurement à la résolution du bail ne pourra être considérée comme un loyer donnant naissance à un nouveau bail et qu'en conséquence, ces sommes s'imputeront, par priorité, sur les montants dus.

Article 23 : Enregistrement

La formalité et les frais éventuels d'enregistrement et du bail et de l'état des lieux, obligatoire endéans les deux mois de la signature des présentes, sont à charge du

bailleur qui supportera tout seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

Article 24 : Caution solidaire

Les dispositions particulières reprises au point J des conditions particulières reprennent éventuellement l'intervention d'une caution. Celle-ci restera solidairement et intégralement tenue aux obligations du présent bail.

Pour mémoire

Article 1386 du Code Civil : Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction.

Article 1721 du Code Civil : Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défaut quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Article 1754 du Code Civil : Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

RGPD : (Règlement Général de la Protection des Données)

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

Parcours du Propriétaire

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°508.539 & I.P.I. n°515.588
Rue de l'Etoile 15 - 1301 Bierges/Wavre - 010/42.02.22



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**. 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://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 tenter 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 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.

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.

Parcours du Propriétaire

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°508.539 & I.P.I. n°515.588
Rue de l'Etoile 15 - 1301 Bierges/Wavre - 010/42.02.22

15

infants
ferski

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

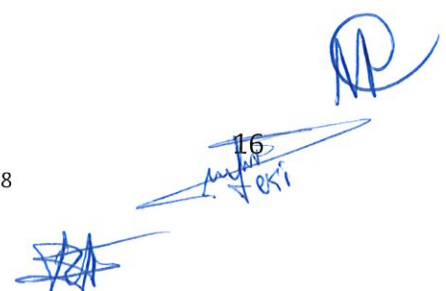
Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 5), B), à l'exception du fait que l'indemnité due par le bailleur lorsqu'il met fin sans motif au contrat de bail à l'expiration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

Parcours du Propriétaire

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°508.539 & I.P.I. n°515.588
Rue de l'Etoile 15 - 1301 Bierges/Wavre - 010/42.02.22



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.

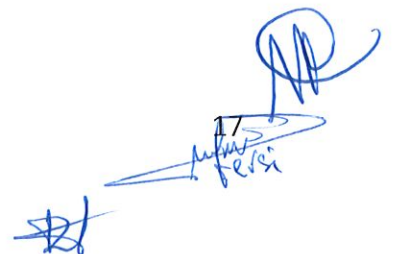
Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 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.



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

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.



Certificat de Performance Énergétique (PEB)
Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20210525015845
Établi le : 25/05/2021
Validité maximale : 25/05/2031



Logement certifié

Rue : Voie du Tram n° : 19 boîte : IA2
CP : 1300 Localité : Wavre
Certifié comme : **Appartement**
Date de construction : 1989

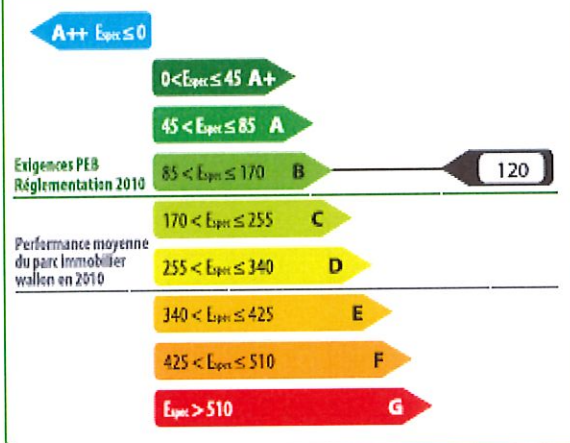


Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de **15 347 kWh/an**

Surface de plancher chauffé : **128 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire : **120 kWh/m².an**



Indicateurs spécifiques

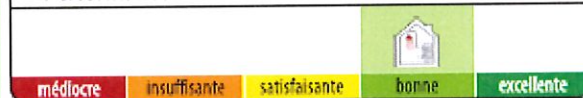
Besoins en chaleur du logement



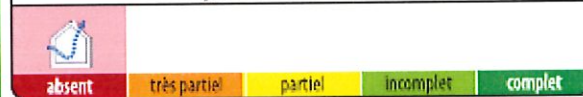
Performance des installations de chauffage



Performance des installations d'eau chaude sanitaire



Système de ventilation



Utilisation d'énergies renouvelables



Certificateur agréé n° CERTIF-P2-01129

Nom / Prénom : VAN DAELE Guido
Adresse : Rue Alfred Haulotte
n° : 27A
CP : 1342 Localité : LIMELETTE
Pays : Belgique

Je déclare que toutes les données reprises dans ce certificat sont conformes au protocole de collecte de données relatif à la certification PEB en vigueur en Wallonie. Version du protocole 16-sept.-2019. Version du logiciel de calcul 3.1.2.

Date : 25/05/2021

Signature :



Le certificat PEB fournit des informations sur la performance énergétique d'une unité PEB et indique les mesures générales d'améliorations qui peuvent y être apportées. Il est établi par un certificateur agréé, sur base des informations et données récoltées lors de la visite du bâtiment.

Ce document est obligatoire en cas de vente & location. Il doit être disponible dès la mise en vente ou en location et, en cas de publicité, certains de ses indicateurs (classe énergétique, consommation théorique totale, consommation spécifique d'énergie primaire) devront y être mentionnés. Le certificat PEB doit être communiqué au candidat acquéreur ou locataire avant signature de la convention, qui mentionnera cette formalité.

Pour de plus amples informations, consultez le Guichet de l'énergie de votre région ou le site portail de l'énergie energie.wallonie.be

Parcours du Propriétaire

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°508.539 & I.P.I. n°515.588
Rue de l'Etoile 15 - 1301 Bierges/Wavre - 010/42.02.22

