

BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret, mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique, qui concernent des sujets non règlementés.

ENTRE

Bailleurs : 	Preneurs :
	Ci-après dénommé « le preneur »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le Bailleur donne en location au preneur le bien situé **Rue St Joseph 30 au premier étage, à 5000 Namur.**

Décrit comme suit :

Un appartement composé de grand hall, séjour, cuisine équipée, 2 chambres, salle de bains, WC, cave.
Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé en début de bail, un état des lieux détaillé, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

- Certificat de performance énergétique Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 28/05/2020 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de **B** (167 kwh/m²) Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale.

Le bien loué sera occupé au maximum par deux adultes.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

3. Durée et résiliation anticipée du bail

Le bail est conclu pour une durée de trois ans, prenant cours le 01/06/2022 pour finir le 31/05/2025 à midi.

La mise du logement à disposition du preneur est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- Constitution de la garantie locative (Art. 6)
- Paiement du 1^{er} loyer et charges (Art. 4)
- Paiement quote-part de l'Etat des lieux d'entrée (Art.7)
- Réalisation contradictoire de l'état des lieux d'entrée (Art. 7)
- Preuve de la signature du contrat d'assurance (Art. 13)

Le bien est parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné dans tous ses détails et ne demande pas d'en faire plus ample description ni d'y apporter des aménagements, sauf ceux repris éventuellement en fin de bail. Le bail est conclu en outre aux clauses et conditions suivantes qui toutes sont de rigueur.

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

De commun accord, les parties conviennent, qu'à défaut de préavis, le bail initial sera prorogé aux mêmes termes et conditions. Le bail peut être prorogé deux fois maximum. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans.

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

Résiliation anticipée du bail de courte durée:

a) Par le bailleur

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

- en vue de l'occupation du bien par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré;
- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

b) Par le preneur

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

c) RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entière des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement. L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

4. Loyer (hors charges)

4.1 Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de **800€** (huit-cents euros) + 125€ de provision de charges (voir article 4.5)

Le loyer doit être payé chaque mois et par anticipation au plus tard le 1er du mois en cours par virement ou versement sur le compte KBC BE62 7360 2587 9361

4.2 Indexation

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

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

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.

Indice de base : mois de Avril 2022 (base 2013) : 119.59

4.3 Intérêts de retard

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

4.4 Révision périodique du loyer pour un bail de 9 ans

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

4.5 Charges communes - consommations privées

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, eau, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

En cas d'installation de chauffage et de distribution d'eau chaude collectifs, avec absence de compteurs particuliers, le Preneur interviendra via une **provision de 125€/mois** dans les frais de :

- Distribution d'eau privative
- Electricité des communs
- Chauffage privatif (calorimètres)

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, dues par le Preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation la rémunération du syndic (ou de l'éventuel régisseur, en absence de syndic) ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations. La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic. Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, payable en même temps que le loyer. A la réception du relevé pré décrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

Le relevé du calorimètre se fait en Septembre par un organisme agréé qui doit pouvoir accéder à l'intérieur de l'appartement le jour convenu.

5. Impôts et taxes

5.1 Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur.

5.2 Autres

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement - 4 mois en cas contraire).

6. Garantie

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

- Compte bloqué au nom du Preneur auprès de **MINFIN** pour un montant correspondant à 2 mois de loyer (maximum 2 mois de loyer).

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur. Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

7. Etat des lieux

7.1 Etat des lieux d'entrée*

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé avant l'entrée du preneur, Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

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

Le bailleur s'engage à remplacer les 3 vitres défectueuses (deux dans la cuisine, une dans la petite chambre) à ses frais.

Le bailleur attend le passage de l'électricien pour le réception électrique.

*Si l'état des lieux d'entrée est établi par la société KAP, le tarif en vigueur est de 250€ htva pour tout bien jusque 100m² habitable (151.25€ tvac par partie).

7.2 Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lors de l'état des lieux de sortie, les lieux loués devront être soigneusement nettoyés, entretenus et libres de tous objets. Il est bien convenu qu'au cas où les peintures (murs, plafonds, boiserie...) seraient jaunies par l'usage intempestif du tabac, le Preneur repeindrait l'entièreté des lieux, à ses frais, avec une peinture spéciale quelle que soit la durée d'occupation du bien. Tout autre matériau (moquette, vinyle, plastique...) qui serait jauni par la nicotine devra être remplacé.

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

8 Entretien

8.1 Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

8.2 Périodicité de l'entretien locatif et attestation-

NEANT

8.3 Vandalisme

Le Preneur réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés lors d'un acte de vandalisme, d'un vol ou d'une tentative de vol dans le bien loué.

8.4 Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

8.5 Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économeurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15/03/2018 sont réalisés, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économeurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économeurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

8.6 Règlement d'ordre intérieur et parties communes

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

Il reconnaît avoir reçu une copie du règlement intérieur de la résidence et à la respecter.

Les petits animaux domestiques non bruyants sont autorisés.

Il est interdit de fumer dans les lieux loués.

9. Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

10. Cession

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

11. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

12. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou ... mois avant l'expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien 2 jours par semaine (maximum 3), pendant 2 heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

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

13. Assurance

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le

recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

14. Enregistrement du bail

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

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

15. Election de domicile

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

16. Arbitrage

Seuls les Tribunaux de Namur sont compétents pour régler tout différend ou litige relatif à la présente convention.

17. GRPD

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 (prévention du blanchiment...). 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 : info@namproperty.be ou obtenues sur simple demande en format papier.

Le paiement du 1er loyer + charges + quote-part EL (1076.25€) doivent être versés dans les 8 jours de la présente sur le compte : BE62 7360 2587 9361. A défaut de paiement, ce contrat de location est considéré comme nul et non avenue.

Fait à Namur le 31 /5/2022 en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts.

Le bailleur

Le preneur

Annexe(s) :

1. Note d'accompagnement technique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement wallon en application de l'article 3 §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
2. Certificat énergétique.
3. Généralités -Syndic-Acte de base- Schéma électrique.

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 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.

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.

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.

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.

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)).

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 équivalente à 1 mois de loyer, et ce pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués (parents ou alliés jusqu'au second degré).

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

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

D. Bail de longue durée

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

E. Bail à vie

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

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

Indexation du loyer

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

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.