PLATE-FORME DE CONNAISSANCE IMMOBILIERE

FEDERIA

Document rédigé par le Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl.

Les parties sont expressément priées, avant de signer le document, de lire attentivement et de compléter toutes les zones laissées libres. Le Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl n'est en aucun cas responsable de l'utilisation faite par les parties du présent formulaire. Le présent texte est la propriété du Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl. Les documents qui sont téléchargés sont strictement destinés à un usage personnel du détenteur de licence et des parties contractuelles soussignées. Ceux-ci ne peuvent en aucun cas être diffusés à des tiers. Édition 29 janvier 2021, qui remplace toutes les éditions précédentes.

CONTRAT DE BAIL D'HABITATION (RESIDENCE PRINCIPALE)

Entre les parties:

....

Dénommé(s) ci-après le "bailleur"

Et

Dénommé(s) ci-après le "locataire"

Toutes les parties sont toujours solidairement et indivisiblement tenues s'il s'agit de plusieurs personnes.

209WF

TABLE DES MATIERES

CONTRAT DE BAIL D'HABITATION (RESIDENCE PRINCIPALE) 1

ARTICLE 1. Parties 3
ARTICLE 2. Bien immeuble / meuble loué 3
ARTICLE 3. But de cette convention 3
ARTICLE 4. Durée 3
ARTICLE 5. Loyer 6
ARTICLE 6. Garantie locative 7
ARTICLE 7. Etat du bien loué - Etat des lieux 7
ARTICLE 8. Entretien et reparations 8
ARTICLE 9. Frais 10
ARTICLE 10. Assurances 10
ARTICLE 11. Sous-location et cession de bail 10
ARTICLE 12. Destination du bien 10
ARTICLE 13. Travaux d'embellissement, ameliorations et transformations 11
ARTICLE 14. Animaux domestiques 11
ARTICLE 15. Visite et contrôle par le bailleur 11
ARTICLE 16. Résolution de la convention aux torts du locataire 12
ARTICLE 17. Expropriation par les Autorités 12
ARTICLE 18. Impots et taxes 12
ARTICLE 19. Enregistrement 12
ARTICLE 20. Solidarité 12
ARTICLE 21. Décès du locataire/ bailleur 12
ARTICLE 22. Sol 13
ARTICLE 23. Cuves à mazout 13
ARTICLE 24. Vacance immobiliere et délabrement 13
ARTICLE 25. Détecteurs de fumée 13
ARTICLE 26. Certificat PEB 14
ARTICLE 27. Election de domicile 14
ARTICLE 28. Annexes 14

ANNEXE 1 : ANNEXE EXPLICATIVE REDIGEE PAR LE GOUVERNEMENT WALLON EN APPLICATION DE L'ARTICLE 3, § 2 DU DECRET DU 15 MARS 2018 RELATIF AU BAIL D'HABITATION (M.B. 3 OCTOBRE 2018) 15

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. PARTIES

Deux parties interviennent dans ce contrat:

- Le bailleur est la personne physique ou la société, qui donne le bien en location.
- Le locataire est la personne physique qui prend le bien en location.

Coordonnées complémentaires du bailleur :
Tél. :
Email
Coordonnées complémentaires du locataire :
Tél. :

ARTICLE 2. BIEN IMMEUBLE / MEUBLE LOUÉ

Description du bien :
Nature: Appartement au 1er étage
Adresse: Rue Lebeau 1 à 4000 Liège
Description : un hall d'entrée avec WC séparé et vestiaire, un séjour, une salle à manger, une cuisine entièrement équipée, 5 chambres dont une suite parentale avec salle de douche et dressing, une seconde salle de bain. Divers : balcons, ascenseur, cave, cave à vin, pièce de rangement, box voiture fermé.

☒ avec compteurs collectifs pour le chauffage et l'eau et compteur privatif pour l'électricité.

Mode de gestion de l'immeuble : ☒ syndic : City Home

Ci-après : 'le bien'.

ARTICLE 3. BUT DE CETTE CONVENTION

Par cette convention, le bailleur loue un bien au locataire, qui l'accepte. Le présent contrat a pour but de déterminer les droits et les obligations des parties qui le signent.

ARTICLE 4. DURÉE

A sélectionner

☒ Courte durée

Le bail est conclu pour une durée d'un an (maximum trois ans), prenant cours le 01/09/2025 et prenant fin le 31/08/2026

- Si la convention de bail est conclue pour une **durée inférieure ou égale à 3 mois**, le congé est réputé notifié par la signature du bail ou sa prorogation.

- Si la convention de bail est conclue pour une **durée supérieure à trois mois**, celle-ci prend alors fin :
  - A son terme : moyennant un préavis donné par l'une des parties au moins 3 mois avant l'échéance du délai convenu.
  - Anticipativement : le locataire peut résilier à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité de résiliation d'un mois de loyer. Le bailleur ne peut résilier qu'après la première année de location pour cause d'occupation personnelle et selon les conditions prévues à l'article 55, § 2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité de résiliation de 1 mois de loyer. Le délai du préavis donné par le locataire ou le bailleur prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Le bail ne peut être prorogé que deux fois, uniquement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale du bail ne puisse être supérieure à trois ans. L'écrit peut consister en un avenant, un nouveau bail ou une clause contractuelle du bail initial prorogeant le bail.

A défaut d'un congé notifié dans les délais, de prorogation valable ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, la convention de bail est réputée avoir été conclue pour une période de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du bail de courte durée initial. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions restent identiques à ceux convenus dans la convention de bail de courte durée initiale.

☐ Durée de neuf ans

Le bail est conclu pour une durée de neuf ans, prenant cours le ..... et prenant fin le ..... .

Le bail de neuf ans ne prend pas fin automatiquement à son terme mais uniquement lorsqu'un congé est notifié soit par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, soit par le locataire au moins trois mois à l'avance. A défaut d'un congé notifié dans les délais, le bail est prolongé pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Le congé peut être notifié soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissiers de justice, soit par remise entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception.

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

Possibilité de résiliation anticipée d'un bail d'une durée de neuf ans:

A. LE BAILLEUR ne peut mettre un terme anticipativement à la convention de bail de neuf ans que pour les motifs suivants:

- à tout moment, moyennant un préavis de six mois, s'il a l'intention soit d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, enfants adoptifs, ascendants de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré, conformément aux conditions visées à l'article 55, § 2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.
  Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du locataire, le bailleur devra apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur devra répondre à cette demande dans un délai de deux mois à dater de la notification, faute de quoi le locataire pourra demander la nullité du congé. Cette action devra être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.
  Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, après la restitution des lieux par le locataire. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.
  Si le bailleur ne respecte pas ces conditions et n'apporte pas la preuve de circonstances exceptionnelles, le locataire à droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

- à l'expiration du premier et du deuxième triennat, et moyennant un préavis de six mois, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble loué, conformément aux conditions visées à l'article 55, § 3 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
  En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble pourra, à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un préavis de six mois pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.
  A la demande du locataire, le bailleur lui communique dans les deux mois à dater de sa demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût, soit un contrat d'entreprise faute de quoi le locataire pourra demander la nullité du congé. Cette action devra être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.
  Les travaux doivent commencer dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois suivant l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, après la restitution des lieux par le locataire.
  Si le bailleur ne respecte pas ces conditions et n'apporte pas la preuve de circonstances exceptionnelles, le locataire à droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.
  A la demande du locataire, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation desdits travaux.

- Conformément à l'article 55, § 4 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, à l'expiration du premier et du deuxième triennat, moyennant un préavis de six mois, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat de bail prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

B. LE LOCATAIRE a la possibilité de mettre un terme à la convention de bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois. Si le locataire met fin au bail au cours du premier triennat, il devra payer au bailleur une indemnité équivalente à trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon que le bail prend fin au cours de la première, deuxième ou troisième année du premier triennat.

Lorsque le bailleur donne son préavis conformément à l'article 55, § 2 à 4 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le locataire peut à son tour mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial.

ARTICLE 5. LOYER

1. Montant

Loyer de base : **mille sept cent nonante euros par mois** [1.790 EUR].
Ce loyer est adapté annuellement tel que déterminé ci-après au point 2. Le loyer est majoré d'une éventuelle provision à titre de participation dans les frais et charges communes.

Le loyer doit être versé sur le compte bancaire du bailleur portant le numéro ..... au nom de..... au plus tard **le 5 de chaque mois par ordre permanent.**
Indice de base (= indice de santé): mois aout = 135,64

Les locataires entrent dans les lieux le 15 septembre 2025. De ce fait, la moitié du loyer (895 euros) + la moitié des charges (175 euros) = 1.070 euros devront être payés préalablement à l'entrée dans les lieux.

Tout loyer impayé dans les délais produira, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1% par mois et sera majoré d'un montant forfaitaire égal à 10 % du loyer pour cause de frais administratif et de recouvrement.

2. Indexation du loyer

Le loyer est adapté annuellement, à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention, à l'indice santé dans les conditions prévues aux articles 26 et 57 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base x indice nouveau = (indice santé)}}{\text{indice de base}}$$

Dans cette formule, l'indice de base est l'indice santé du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau est celui du mois qui précède la date anniversaire de la prise de cours de la convention. La demande d'adaptation doit être adressée par écrit à l'autre partie et ne peut rétroagir que pour les trois mois qui précèdent celui de la demande.

3. Révision du loyer

Les parties peuvent, entre le neuvième et le sixième mois qui précède l'expiration de chaque triennat, convenir que le loyer sera revu.

A défaut d'accord, le juge pourra accorder une révision du loyer s'il est établi que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure d'au moins 20 % au loyer contractuellement exigible au moment de l'introduction de la demande. Le juge pourra également accorder une augmentation de loyer au bailleur si celui-ci établit que la valeur locative normale du bien loué a, en raison de travaux effectués à ses frais, augmenté de 10 % au moins.

Ces actions ne peuvent être intentées qu'entre le sixième et le troisième mois qui précède l'expiration du triennat en cours.

Si une habitation fait l'objet de conventions de bail successives avec différents locataires, conclues pour une durée inférieure ou égale à trois ans, et qui sont résiliées par un préavis donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années consécutives, être supérieur, au loyer exigible au début de la période de neuf ans, adapté proportionnellement au coût de la vie, à moins que la valeur locative normale du bien n'ait entre-temps augmenté d'au moins 20 % par suite de nouvelles circonstances ou d'au moins 10 % par suite de travaux effectués au bien loué.

Nonobstant toute clause ou convention contraire, le juge réduira le loyer au loyer exigible en vertu de la précédente convention de bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa premier.

Le loyer proportionnellement adapté sera calculé comme suit: loyer de base au début du terme de neuf ans, multiplié par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début du terme de neuf ans.

ARTICLE 6. GARANTIE LOCATIVE

Le locataire doit constituer une garantie sous l'une des 3 formes suivantes :

☒ Deux mois de loyer, à savoir une garantie locative **de 3.580 €,** déposée sur un compte bloqué individualisé à son nom auprès de **E-depo** [*nom de l'institution financière*]. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du locataire. Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire.

Cette garantie locative vise à assurer que le locataire respecte les obligations qui découlent de cette convention. Cette garantie sera libérée sur présentation d'un accord écrit entre le locataire et le bailleur établi au plus tôt à la fin du bail, sous déduction des éventuelles sommes restant dues, ou d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire. La garantie locative ne peut pas être imputée au paiement du loyer ou de quelconques autres frais.

ARTICLE 7. ETAT DU BIEN LOUÉ - ETAT DES LIEUX[1]

Le locataire déclare avoir visité le bien loué, l'avoir reçu en bon état d'entretien et n'avoir constaté aucun vice apparent, sauf ceux figurant sur l'état des lieux. Il reconnaît que le bien loué

[1] Un modèle indicatif d'état des lieux est mis à disposition par les autorités wallonnes (http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/)

répond aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées à l'article 9 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, renvoyant aux articles 3 à 4 du Code wallon de l'habitation durable[2].

Le bailleur déclare que l'habitation répond aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité précitées.

- *Etat des lieux d'entrée*

Conformément à l'article 27, § 1er du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, un état des lieux détaillé, reprenant au minimum les éléments visés à l'article 27, § 2 dudit décret, est établi contradictoirement à frais partagés à l'entrée pendant la période durant laquelle les locaux sont encore inoccupés ou pendant le premier mois d'occupation. L'état des lieux fait partie intégrante de cette convention et sera soumis à l'enregistrement.

Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux d'entrée ait été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais commun, conformément à l'article 27, § 3 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

- *Etat des lieux de sortie*

Aux termes de l'article 27, § 4 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, les parties disposent du droit de solliciter la réalisation d'un état des lieux de sortie détaillé, contradictoirement et à frais commun, après la libération des lieux par le locataire et avant la remise des clés au bailleur. L'état des lieux reprendra dans ce cas au minimum les éléments visés à l'article 27, § 5 dudit décret.

Tous les travaux effectués par le locataire sans l'accord écrit du bailleur sont acquis à ce dernier sans indemnité. Le bailleur pourra toujours exiger que les locaux soient remis dans leur état initial, sauf convention écrite contraire.

ARTICLE 8. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Le bailleur est également tenu de respecter les obligations générales suivantes :

- Procéder aux grosses réparations ;
- Entretenir le bien pour le maintenir en bon état et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations qui sont à charge du locataire.
- Procéder aux réparations résultant de l'usure normale, de la vétusté, de la force majeure, d'un vice de construction ou d'une malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire dans les lieux loués.
- Procéder à la réparation ou au remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le locataire l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien de la part du preneur.
- Transmettre au locataire toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

[2] Une annexe explicative portant sur les normes de salubrité, sécurité et d'habitabilité doit encore être publiée par le Gouvernement wallon.

Si, durant le bail, le bien loué à besoin de réparations urgentes qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le locataire doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent et quoi qu'il soit privé, pendant l'exécution des réparations, d'une partie du bien loué.
Si ces réparations ou ces travaux durent plus de 40 jours, le prix du bail sera diminué, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle le locataire a été privé[3].

Les obligations générales du locataire sont les suivantes :

- Procéder aux réparations locatives ou de menus entretiens, c'est-à-dire les réparations de minimes importance et dues à l'utilisation normale des lieux par le locataire, à l'exception des réparations réputées locatives occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure qui restent à charge du bailleur ;
- User des lieux en bon père de famille et se comporter de façon raisonnable et prévoyante ;
- Prévenir le bailleur dans un délai raisonnable de toutes défectuosités ou anomalies dans le bien loué ou, si le bien ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées à l'article 9 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, renvoyant aux articles 3 à 4 du Code wallon de l'habitat durable et que la non-conformité n'est pas imputable au locataire, mettre le bailleur en demeure d'exécuter les travaux de remise en état. Dans les deux cas, le locataire doit permettre au bailleur ou à ses préposés d'accéder aux lieux pour évaluer le dommage et effectuer les réparations nécessaires, à défaut de quoi le locataire supportera l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

Le locataire est responsable de l'entretien périodique de l'installation de chauffage central par un professionnel agréé tel qu'exigé légalement.
Pour les poêles individuels et les cheminées présents dans l'immeuble, le locataire s'engage également à faire effectuer un entretien périodique, et cela au moins une fois par an pour les installations au mazout et tous les trois ans pour les installations au gaz. Le locataire procédera au curage des puits et des fosses une fois par an (avec remise d'une attestation par un professionnel).
Le locataire remettra une copie de tous ces certificats au propriétaire à titre informatif. Au terme du bail, les derniers certificats d'entretien devront dater de six mois maximum.
Toutes les installations, conduites et équipements doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par le locataire. Ils doivent être protégés contre le gel et les autres risques. Le locataire est responsable de l'entretien et de l'inspection des installations sanitaires, y compris du détartrage, du remplacement des robinets, du débouchage des tuyaux etc...

En ce qui concerne la mise en œuvre concrète de ces principes et obligations, les parties se réfèrent expressément à la liste non limitative des réparations locatives telle que publiée dans l'Arrêté du Gouvernement de la région wallonne du 28 juin 2018 (à consulter sur http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/).

[3] Il en va de même des travaux des travaux économiseurs d'énergie dont la liste et les conditions doivent encore être établie par le Gouvernement wallon.

ARTICLE 9. FRAIS

Le locataire paye les frais et charges qui se rapportent à l'usage du bien loué, à l'exception du précompte immobilier.

☐ Appartements

Parties communes:

Le locataire payera au bailleur sa quote-part dans les frais de la totalité de l'immeuble dont le bien loué fait partie. Ces frais comprennent les dépenses faites par la copropriété pour le compte des habitants, parmi lesquels sont notamment inclus les frais de consommation et d'entretien des parties communes, les frais d'entretien et d'assurance de l'ascenseurs, d'air-conditionné et d'équipement technique, les indemnités du syndic, les salaires, l'assurance et les charges sociales ainsi que du personnel chargé de l'entretien et de la réparation des parties communes. Cette énumération n'est pas limitative.

☒ Les montants réclamés au titre de charges communes le seront sur base des **frais réels**. Ils feront l'objet de provisions périodiques de **350€/mois** payables en même temps que le loyer, sur le même compte bancaire et à la même échéance.
Un décompte annuel des charges communes sera adressé par le bailleur au locataire dans le mois de la réception du décompte du syndic de la copropriété.
A la réception du décompte, le bailleur ou le locataire restituera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions déjà versées et les charges réelles.
Provision pour charges communes, chauffage, eau chaude et eau froide.

Parties privatives:

☒ Le locataire conclura des abonnements relatifs aux installations d'utilité publique (électricité) en son nom propre, et paiera directement les sommes dues auprès des fournisseurs.

ARTICLE 10. ASSURANCES

Le locataire souscrira une police d'assurances couvrant, préalablement à l'entrée des lieux et pendant toute la durée de la convention, les risques locatifs notamment les dégâts d'incendie, de bris et des eaux ainsi que le recours de tiers. Le locataire apportera annuellement au bailleur la preuve du paiement des primes. Au cas où il existe une police commune d'assurance, le locataire sera tenu de payer sa quote-part, sans préjudice à son obligation de faire assurer à ses frais les risques le cas échéant complémentaires, si cela s'avère nécessaire.

ARTICLE 11. SOUS-LOCATION ET CESSION DE BAIL

Le locataire ne peut pas sous-louer le bien. Avec autorisation explicite du bailleur, le locataire peut cependant sous-louer une partie du bien, à la condition que la partie restante demeure affectée à sa résidence principale.
La cession de bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur.

ARTICLE 12. DESTINATION DU BIEN

Le bien loué est 'exclusivement' destiné à l'habitation privée (comme résidence principale). Le locataire ne peut déduire fiscalement les loyers de son revenu imposable à titre de charges professionnelles. La destination du bien loué ne peut être modifiée par le locataire sans l'approbation écrite et préalable du bailleur.

Toute éventuelle charge fiscale supplémentaire dans le chef du bailleur résultant du non-respect de cet accord sera récupérée à charge du locataire (notamment taxe sur la résidence secondaire à défaut d'inscription dans le registre de la population à l'adresse de l'habitation louée).

ARTICLE 13. TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT, AMELIORATIONS ET TRANSFORMATIONS

Tous les travaux d'embellissements, amélioration et transformation du bien ne pourront être réalisés qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire écrite, ils resteront la propriété du bailleur, sans aucune indemnité, sans préjudice du droit du bailleur à exiger la remise en état initial.

Dans l'hypothèse où le locataire, après l'accord du bailleur, vient à procéder à des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure est nécessaire, le locataire assumera toutes les obligations qui le concernent et remettra le dossier d'intervention ultérieure au bailleur à la fin des travaux. Si un dossier d'intervention ultérieure a été établi pour le bien loué, le bailleur s'engage à le mettre à la disposition du locataire à première demande.

ARTICLE 14. ANIMAUX DOMESTIQUES

Des animaux domestiques ne sont autorisés qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Ce consentement est à considérer comme un acte de simple tolérance. Tout inconvénient, de quelque nature que ce soit, entraînera la révocation immédiate du consentement.

ARTICLE 15. VISITE ET CONTRÔLE PAR LE BAILLEUR

Pendant toute la durée du préavis locatif, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le bailleur ou son préposé aura le droit de faire visiter les lieux loués à des locataires et acquéreurs potentiels moyennant rendez-vous aux jours et heures fixés de commun accord. A défaut d'accord, un droit de visite sera prévu 2 jours par semaines pendant 2 heures. Les locataires sont informés que le bien est actuellement en vente. Dans ces circonstances, le bailleur aura en outre le droit d'apposer des affiches sur le bien.

Dans le cadre de l'exécution de bonne foi de cette convention, le locataire déclare également permettre au bailleur ou à son préposé, en vue de proposer le bien à la vente ou à la location uniquement, de prendre des photos à des fins publicitaires.

Si des réparations doivent être effectuées par le bailleur, le locataire donnera au bailleur ou à son délégué la possibilité de se rendre sur les lieux pour évaluer les dommages et les réparations nécessaires.

De plus, le bailleur sera en droit de visiter le bien en tout temps et sur simple demande afin d'en assurer le contrôle.

ARTICLE 16. RÉSOLUTION DE LA CONVENTION AUX TORTS DU LOCATAIRE

En cas de résolution du bail à ses torts, le locataire devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques découlant de cette résolution, à savoir le loyer pour le temps nécessaire à la relocation et l'indemnisation des dommages causés par le manquement.

ARTICLE 17. EXPROPRIATION PAR LES AUTORITÉS

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le locataire qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'autorité expropriante et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités revenant au bailleur.

ARTICLE 18. IMPOTS ET TAXES

Les impôts et taxes quelconques qui grèvent le bien, imposés par quelque administration que ce soit, incomberont au locataire, à l'exception du précompte immobilier.

ARTICLE 19. ENREGISTREMENT

L'obligation d'enregistrement du contrat de bail et de l'état des lieux repose sur le bailleur qui dispose à cet effet de deux mois à partir du jour de la signature du contrat de bail. L'enregistrement est en principe gratuit. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à charge du bailleur.

Après la période de deux mois dont dispose le bailleur pour faire enregistrer le bail et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais de congé ainsi que les indemnités dues par le locataire au bailleur en cas de résiliation par le locataire du bail de 9 ans à tout moment ou au cours du premier triennat, ou en cas de résiliation du bail d'une durée égale ou supérieure à 3 mois, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail , adressée par le locataire au bailleur par voie recommandée, soit restée sans suite utile pendant un mois.

ARTICLE 20. SOLIDARITÉ

Toutes les obligations qui résultent du présent contrat sont solidaires et indivisibles entre les parties, leurs héritiers ou ayants droit de quelque chef que ce soit.

ARTICLE 21. DÉCÈS DU LOCATAIRE/ BAILLEUR

La convention de bail n'est pas dissoute par le décès bailleur.

La convention de bail est résiliée de plein droit trois mois après le décès du locataire, sans préavis ni indemnité.

Si l'habitation est inoccupée, vide tout bien au décès du locataire, le bailleur peut le faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix. Le bail est alors résilié de plein droit à la date du constat sans préavis ni indemnité.

Si l'habitation est inoccupée et toujours garnie des biens du locataire décédé, le bailleur peut le faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix. Le bail est alors résilié de plein droit à la date du constat sans préavis ni indemnité.

ARTICLE 22. SOL

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

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

ARTICLE 23. CUVES À MAZOUT

Le bailleur déclare que le bien loué dispose de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003. Dans l'affirmative, le bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ; il produira un certificat d'étanchéité.
Le locataire ne peut (faire) installer de réservoir à hydrocarbures sur le bien loué sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

ARTICLE 24. VACANCE IMMOBILIERE ET DÉLABREMENT

Le locataire s'engage à garder le bien en parfait état d'entretien et à l'utiliser entièrement ; toutes les conséquences fiscales qui résultant de la législation qui prévoit des taxes sur la vacance immobilière, l'abandon ou le délabrement incombent au locataire, pour autant que la taxe se rapporte à une vacance immobilière de tout ou en partie du bâtiment au sens de la loi ou à un manque d'entretien qui est à charge du locataire.

ARTICLE 25. DÉTECTEURS DE FUMÉE

Le bien est équipé de détecteur(s) de fumée. Il est interdit au locataire d'endommager, de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur ou d'utiliser les batteries à d'autre fin.

Le locataire est tenu d'entretenir le(s) détecteur(s) de fumée et de remplacer les batteries lorsque cela s'avère nécessaire. Il doit également prévenir le bailleur sans délai en cas de dysfonctionnement.

ARTICLE 26. CERTIFICAT PEB

Le bailleur dispose pour le bien immobilier, objet du présent bail, d'un certificat PEB daté du 23/12/2024 avec pour indice de performance énergétique C. Ce certificat a été remis au locataire, qui déclare avoir pris connaissance de son contenu, et ce avant la signature du présent contrat.

Le locataire confirme que le certificat PEB n'est autre qu'un document informatif qui ne constituera en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure le présent contrat.

Le locataire ne peut en aucun cas réclamer une réduction de prix ou exécution de travaux d'adaptation à charge du bailleur sur la base des informations fournies par le certificat de prestation énergétique.

ARTICLE 27. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de cette convention, le locataire déclare faire élection de domicile dans le bien loué à partir de l'entrée en vigueur de la convention. L'élection de domicile vaut pour tous les engagements qui découlent de la convention de bail, aussi bien pendant la durée du bail que pour toutes les conséquences ultérieures de la convention de bail, à moins que, lors de son départ, le locataire ne porte son nouveau domicile élu à la connaissance du bailleur par envoi recommandé.

ARTICLE 28. ANNEXES

- Annexe 1 : Annexe explicative rédigée par le Gouvernement wallon en application de l'article 3, § 2 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (M.B. 3 octobre 2018)

Fait en 2 exemplaires *[autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct]*, plus un exemplaire complémentaire destiné au bureau d'enregistrement, le 11/09/2025 à .....

Le Bailleur
(signature(s))

Le Locataire
(signature(s))