



Callmepower.be
— 2 Selectra

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 non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, l' reprend non seulement les clauses issues du décret, mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique, qui concernent des sujets non réglementés.

CONTRAT DE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

- WALLONIE -

ENTRE

1. Le bailleur

S'il s'agit d'une préposition physique (nom et 2 premiers préfixes de ou des) (tailleur(s))

M(7) = 0.98

 $M(\text{me})$

État civil *AL*

Date et lieu de naissance: 18/02/1968, [illegible] 2

Domiciliu(e)(s) al (ei)

S'il s'agit d'une personne morale: ~~le représentant légal de la personne morale~~

Donc le juge se voit en face d'un acte contraire à l'ordre public.

Et donc le nombre d'entiers est la

*Le nombre d'entreprises qui peuvent être attribuées diffère la variation initiale



Ici représentée par ...

Agissant en qualité de propriétaire**ET****2. Le preneur**M(me) S.

M(me)

État civil Mariée

(En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint).

Date et lieu de naissance : (

Domicilié(e)(s) au ...

S'il s'agit d'une ~~personne morale~~ (dénomination sociale de la ~~personne morale~~) :Dont le ~~siège social~~ est ~~situé~~ (adresse postale complète)

Et dont le numéro d'entreprise est

Le numéro d'entreprise est déterminé par le Code de Commerce (R.N.M.)

Ici représentée par

Agissant en qualité de



DÉMARCHES ÉLECTRICITÉ ET GAZ

Transférer ou mettre vos contrats d'électricité et de gaz à votre nom

(service gratuit, lundi au vendredi 9h-19h, samedi 9h30-13h)

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé (indiquer l'adresse, le n° de la rue, le code postal et la localité où se situe le logement loué) :

10 rue Marnix, rue Klanket de Delft 10
1410 Waterloo

Et comprenant (indiquer tous les locaux faisant partie de l'objet du bail : nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, etc) :

1 cuisine, 1 salon, 1 WC, 1 SDB, 3 chambres

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du *...* et ayant conclu à un indice de performance énergétique de *...* (indiquer: A+, A, B, C, D, E, F, G ou H).

Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

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

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



4. Durée et résiliation anticipée du bail

A. Durée :

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans, prenant cours le 1/06/2022 pour finir le 1/06/2026.

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

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à trois 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.

B. Résiliation anticipée :

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 second 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.



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

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.

A. Durée

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

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

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

B. Résiliation anticipée

→ Pour occupation personnelle :

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance aux conditions cumulatives suivantes :

- À tout moment, en cas d'occupation par le bailleur lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfant adoptif de celui-ci, ses collatéraux et ceux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré, ou à l'expiration du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail, en cas d'occupation par des collatéraux du 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.

[Signature]
10/5



- 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.

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

→ Pour travaux :

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance dans les conditions cumulatives suivantes :

- À l'expiration du premier et deuxième triennat ; ou par exception, à tout moment, lorsque le bailleur dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, il peut mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- Les travaux doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par le preneur et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué, ou si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements ;
- Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur ;
- À la demande du preneur, le bailleur doit lui communiquer, dans les deux mois à dater de la demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise, 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.

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

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



→ Sans motif :

Le bail peut être résilié par le bailleur dans les conditions cumulatives suivantes :

- À l'expiration du premier et deuxième triennat ;
- Moyennant un congé donné par écrit et un préavis de six mois ;
- Moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé et un préavis de trois mois.

Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

DÉMARCHES INTERNET

Vérifier votre éligibilité et comparer les offres des fournisseurs disponibles

(service gratuit, lundi au vendredi 8h-19h, samedi 9h-18h)

5. Loyer (hors charges)

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de

750 EURDS. *fait par ~~notaire~~ Carpentier*

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le 7.10.2023 du mois en cours par virement ou versement sur le compte du bailleur.



Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 5.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur, pour autant que le bail soit enregistré.

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

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.

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.

Les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque trimestre.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 58 du décret relatif au bail d'habitation.

6. Frais et charges

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



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

Attention, cochez la mention retenue !

A. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur

Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau
 N° compteur gaz Code EAN
 N° compteur électricité Code EAN

B. S'il n'existe pas de compteurs individuels

Les charges privatives sont estimées àEUROS par mois / an (biffer la mention inutile)

Le preneur interviendra dans le coût

- | | | | |
|--|------------|--|--------------------------|
| ☐ du chauffage à raison de | quote-part | ☐ montant forfaitaire | ☐ |
| ☐ de la distribution d'eau chaude à raison de | quote-part | ☐ montant forfaitaire | ☐ |
| ☐ de l'électricité à raison de | quote-part | ☐ montant forfaitaire | ☐ |
| ☐ de l'eau de ville à raison de | quote-part | ☐ montant forfaitaire | ☐ |
| ☐ du gaz à raison de | quote-part | ☐ montant forfaitaire | ☐ |
| ☐ | quote-part | ☐ montant forfaitaire | ☐ |

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit
- ☐ autre



Les charges communes sont estimées à EUROS par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution du preneur dans les charges communes s'élève,

- Pour à EUROS quote-part ☐ montant forfaitaire ☐
- Pour à EUROS quote-part ☐ montant forfaitaire ☐
- Pour à EUROS quote-part ☐ montant forfaitaire ☐
- Pour à EUROS quote-part ☐ montant forfaitaire ☐
- Pour à EUROS quote-part ☐ montant forfaitaire ☐
- Pour à EUROS quote-part ☐ montant forfaitaire ☐
- Pour à EUROS quote-part ☐ montant forfaitaire ☐

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- ☐ du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit quotités.

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

7. Impôts et taxes

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

Tous les impôts et taxes quel qu'ils soient mis ou à mettre sur le bien loué par l'État, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.



8. Garantie

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

Le preneur a le choix (biffer la mention inutile) :

SOIT :

Le preneur verse une garantie de EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur.

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

SOIT :

Le preneur obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de 14.99 EUR (maximum trois mois de loyer).

La banque garantit cette somme au bailleur. Le preneur rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans.

Une fois totalement constituée, la garantie locative produit des intérêts.

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

9. État des lieux

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les lieux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. 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 preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

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

10. Entretien

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.

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant, au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, etc. et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

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.

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 ... sont réalisés, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité 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 a été privé.



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

DÉMARCHES ÉLECTRICITÉ ET GAZ

Transférer ou mettre vos contrats d'électricité et de gaz à votre nom

(non surtaxé, lundi au vendredi 9h-19h, samedi 9h-18h)

11. 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.

12. 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.

13. Sous-location

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

14. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou 1 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 3 jours par semaine (maximum 3), pendant 3 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.

Les parties choisissent une des options suivantes :

☐ Le preneur

- ☐ Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.
- ☐ Le bailleur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

☐ Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR 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.

À défaut d'enregistrement du bail, les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

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

preneur déclare être domicilié dans le bien loué ou à l'adresse suivante
M. Joseph Robert-Ducatti tant pour la durée de la location que pour
les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nou-
velle adresse, obligatoirement en Belgique.



18. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

*L'entretien du chauffage ne peut être effectué
par le propriétaire
d'entretien des parties communes que de la façon décrite
et à charge du locataire*

Fait à *Mechelen*, le *1* *10* *6* *2023*.

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

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

[Signature]

[Signature]

DÉMARCHES : ÉLECTRICITÉ, GAZ, INTERNET

Transférer ou souscrire à un contrat d'électricité, de gaz et d'internet

(non surtaxé, lundi au vendredi 9h-13h, samedi 9h-13h)

nextes :

Note explicative synthétique 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 19 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Etat des lieux d'entrée.

[Signature]