

CONTRAT DE BAIL

PROVINCE DU BRABANT-WALLON

RUE DES LINIERS 56/7

1300 WAVRE

APPARTEMENT 3CH RÉSIDENTIEL

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC



BAIL D'APPARTEMENT RESIDENTIEL AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR.

ENTRE

Le bailleur

NOM + Prénom

Rue + N°

CP + Ville

GSM :

Email :

Lieu et Date de naissance :

N° de registre national :

Ci-après dénommé « bailleur »

En présence de :

...

ET

Les preneurs

NOM + Prénom

Rue + N°

CP + Ville

GSM :

Email :

Lieu et Date de naissance :

N° de registre national :



2



NOM + Prénom

Rue + N°

CP + Ville

GSM :

Email :

Lieu et Date de naissance :

N° de registre national :

Ci-après dénommés « preneur »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un **appartement 3 chambres non-meublé + cave n°H7 + Box de garage n°54**, situé au sein de l'immeuble **ACP Parc des Princes, à l'adresse Rue des Liniers 56/7 à 1300 Wavre**, parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

2. DESTINATION

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du preneur et de sa famille, **à l'exclusion de tout usage professionnel**. Il est convenu que seul le preneur et les membres de sa famille pourront se domicilier dans les lieux. Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

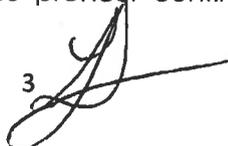
3. DUREE

Le bail court terme est conclu pour une durée **de 3 ans** prenant cours le **01/06/2023** et se terminant le **14/05/2026**.

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

3 

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 :

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 reprise dans les annexes légales .**

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.**

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un **loyer mensuel de 1.135,00 EUR (incluant 160,00 EUR de provisions pour charges, voir infra.)**, payable par ordre permanent et par anticipation à l'échéance mensuelle et au plus tard cinq jours ouvrables précédant le 1er jour de chaque mois **sur le compte du bailleur n° BE42 6300 2520 0154** en indiquant en communication « LOYER Parc des Princes – 56/7 ».

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, en cas de reconduction, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

loyer de base x indice nouveau

indice de base

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4.

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

L'indice nouveau sera celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

6. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera, **avant de recevoir les clés**, et avant l'entrée en vigueur du présent contrat, une garantie locative

Le preneur verse une garantie de 1.950,00 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, ...);

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

La garantie sera réactualisée en fonction de l'évolution du loyer, des charges et/ou de l'impact fiscal, à la première demande du bailleur.

La garantie lui sera restituée après sa sortie des lieux loués, et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues, et ce y compris le surplus éventuel relatif à l'impact fiscal qui pourrait être reçu a posteriori. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Si la présente garantie n'est pas constituée pour la veille de l'entrée en jouissance, le bail sera considéré comme nul et non avenue et le preneur versera au bailleur à titre d'indemnité forfaitaire une somme correspondant à trois mois de loyer. En aucun cas, le preneur ne pourra entrer dans les lieux s'il n'a pas les documents prouvant la constitution de la garantie.

7. ETAT DES LIEUX

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. Il reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Elles désignent de commun accord le bureau d'expertise Wall Invest.

Le preneur prendra rendez-vous avec l'Expert pour le premier jour d'occupation.

Mr. Pierre DELAIN

Rue de Céroux 11, 1380 Lasne

0478/34.17.01



pierre@delain.be

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'expert / les parties aura/auront pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

Les états de lieux se feront à frais partagés.

8. CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT

Les abonnements privatifs aux distributions d'électricité, de gaz, téléphone, radio, télévision, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'électricité.

9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les charges communes locatives comprennent **une provision pour la consommation privative d'eau froide** ainsi que tous les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble tels qu'ils seront établis par le syndic et notamment (sans que cette énumération soit limitative): la location des compteurs communs, les consommations d'eau, de combustible et de matériel d'entretien, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties à usage commun, y compris le jardin, les fosses septiques et les dégraisseurs.

Pour participer aux **charges communes**, le preneur acquittera sa quote-part provisionnelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur et paiera un montant provisionnel de **160,00 EUR** par mois.

S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

CLAUSES GENERALES

10. ENTRETIEN

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, il nettoiera les filtres de la hotte. **Il procédera une fois par an à l'entretien de la chaudière de l'appartement.** La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage et de ventilation existants dans l'immeuble.



Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au bailleur sans tarder. Au cas où le preneur met fin au bail, il est obligé, si les précédents entretiens ont eu lieu plus d'un mois avant la fin du bail, de les faire refaire et en procurera les attestations au bailleur. Si le preneur décide d'avoir recours à un séchoir, il devra s'équiper d'un modèle à condensation.

Il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à sa porte palière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme. Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées. Il entretiendra tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaires.

Si le preneur reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

11. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil. Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du bailleur ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours.

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

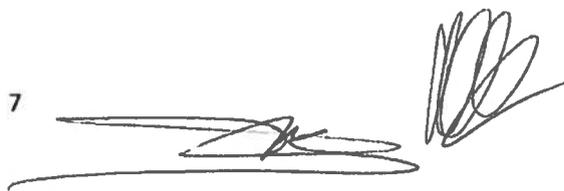
Si ces réparations ou travaux sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

12. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE



7



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

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure qu'avec l'accord écrit du bailleur.

13. IMPOTS

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur.

14. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux.

15. EXPROPRIATION

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

16. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc. dans l'appartement loué, pour quelque cause que ce soit.

17. AFFICHAGE – VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement 3 jours par semaine et 2 heures consécutives entre le lundi et le vendredi de 9h à 17h30.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

18. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Par la signature du contrat, le preneur reconnaît avoir eu connaissance du règlement d'ordre intérieur de la copropriété, ainsi que des modifications qui y ont été apportées suivant les prescrits légaux (décisions d'assemblée générale).

Le preneur est invité à contacter le syndic afin de convenir d'un rendez-vous pour recevoir les explications relatives au Règlement d'Ordre Intérieur.



Le preneur est explicitement informé que tous les frais administratifs générés par le non-respect de l'acte de base, du règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblées générales lui seront à chaque fois et cumulativement portés en compte, au niveau du décompte annuel établi au plus tard dans le courant du mois d'avril de chaque année civile. Il accepte expressément que ces indemnités administratives soient assimilées dans son chef à la notion de dégâts locatifs.

19. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer les lieux loués, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. **La sous-location totale ou partielle du bien est interdite.**

Le box de garage fait partie intégrante et indivisible de la location de l'appartement et ne pourra faire l'objet d'une sous location.

20. FIN ANTICIPEE DU BAIL

Le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 3 de la section du code civil intitulée « des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du Preneur, sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

21. RETARDS DE PAIEMENT

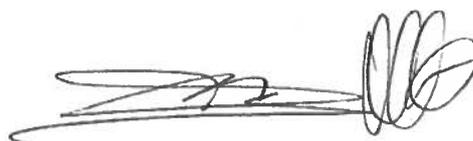
Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

22. RESOLUTION AUX TORTS DE PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période de sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

23. SOLIDARITE

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



24. DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur s'engage à communiquer au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

25. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du bailleur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

26. ASSURANCES

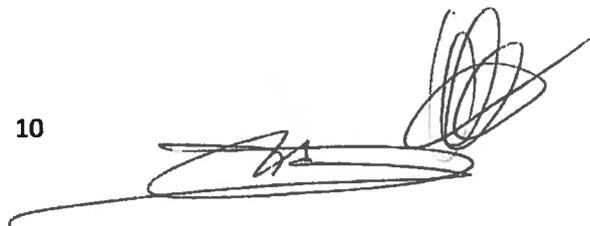
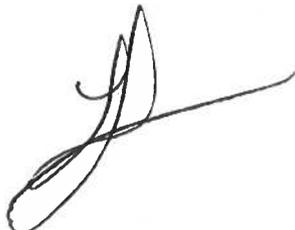
Le preneur assurera sa responsabilité civile en matière d'incendie et de dégâts des eaux. Il communiquera au bailleur la preuve de la souscription d'une assurance valable avant la remise des clés.

Si le preneur désire assurer ses biens meubles, il devra souscrire à une assurance complémentaire auprès de l'organisme de son choix.

27. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du **22/02/2018** et ayant conclu à un indice de performance énergétique de **C** ayant comme numéro de certificat énergétique : **20180222022819**

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



Fait à Louvain-la-Neuve le 29/03/2023,

en 2 exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le bailleur

Signature précédée

de la mention

« lu et approuvé »

Lu et approuvé



Les preneurs

Signature précédée

de la mention

« lu et approuvé »



Annexes :

1. 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 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
2. ROI.
3. Etat des lieux.
4. PEB.

A handwritten signature or scribble in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

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.

1) Distinction entre une règle impérative et une règle supplétive

Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut pas être dérogé dans le contrat. La règle s'applique même si les parties ont prévu autre chose dans le contrat.

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation précise lorsqu'une disposition est impérative.

Une règle supplétive est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

Les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité sont consignées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement (<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>).

Lorsque le logement ne répond pas à ces exigences élémentaires, le preneur, après une mise en demeure du bailleur, peut saisir le juge de paix et demander soit l'exécution des travaux nécessaires, assortie le cas échéant d'une diminution de loyer, soit la résolution du bail aux torts du bailleur avec des dommages et intérêts.

En effet, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent :

1° la stabilité; 2° l'étanchéité; 3° les installations électriques et de gaz; 4° la ventilation; 5° l'éclairage naturel; 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage; 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant ; 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, le logement ne doit pas présenter un danger pour la santé des occupants.

Pour louer ou mettre en location un petit logement individuel (- de 28 m²) ou un logement collectif, le bailleur doit disposer d'un permis de location (pour obtenir des informations à ce sujet, s'adresser au Département du Logement du Service public de Wallonie - http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1 - ou à l'administration communale).

Par ailleurs, tout logement est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

3) Bail écrit obligatoire

Tout bail de résidence principale doit être établi par écrit. Cet écrit doit au minimum préciser :

L'identité du preneur 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 preneur et un bailleur), il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties. Mais en pratique, il faudra un exemplaire supplémentaire, l'un étant destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

4) Enregistrement du bail

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

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

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

5) Durée et résiliation (fin) du bail

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

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

B. Bail de 9 ans

Généralités

Sauf si les parties ont expressément conclu un bail de courte durée ou un bail à vie (voir point C. et E. ci-dessous), tout bail de résidence principale a une durée de 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour : un bail verbal; un bail écrit sans indication de durée; un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans. Le contrat de bail prend fin à son échéance normale sans qu'aucun motif ne doive être invoqué ni aucune indemnité versée par les parties, à condition pour le bailleur de notifier un préavis au moins 6 mois avant l'échéance et pour le preneur d'adresser un préavis au moins 3 mois avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans, ni le bailleur ni le preneur n'ont adressé leur préavis, le bail est prorogé (reconduit) à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de mettre pareillement fin au bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans 1. Résiliation dans le chef du bailleur



Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a, dans trois cas, la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

a) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint ou cohabitant légal, ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint ou cohabitant légal, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint ou cohabitant légal, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint ou cohabitant légal.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut cependant expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

b) A l'expiration du premier et du deuxième triennat (période de 3 ans), le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes.

c) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat (période de 3 ans), le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

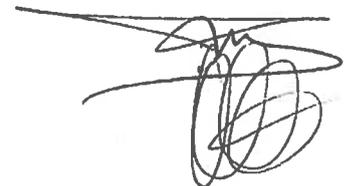
Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, pour autant qu'il notifie un congé de 3 mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

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

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

C. Bail de courte durée

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou trois baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans. Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance du bail ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans (c'est-à-dire devient un bail de 9 ans) à compter du début du contrat. Dès la deuxième année de la location, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au preneur d'une indemnité 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 preneur.

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

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

6) Indexation du loyer

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

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

Loyer de base X nouvel indice ----- Indice de départ

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

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

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

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

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

7) Révision du loyer

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

8) Frais et charges

En règle générale, il n'est pas précisé qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le précompte immobilier doit obligatoirement être payé par le bailleur et ne peut donc en aucun cas être mis à la charge du preneur.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière forfaitaire (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.



Si les frais et charges n'ont pas été fixés de manière forfaitaire, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur paiera des charges provisionnelles et a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

9) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les obligations du preneur en matière de réparations locatives sont strictement limitées : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Ces dispositions sont impératives.

Le Gouvernement a établi une liste exemplative de la répartition entre le bailleur et le preneur des réparations locatives les plus courantes.

10) Assurance incendie

Le preneur répond de l'incendie du bien loué, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

La responsabilité du preneur doit être couverte par une assurance. Les parties ont le choix entre deux options :

- Soit le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il devra apporter la preuve du paiement des primes annuellement. En cas de défaut du preneur d'apporter cette preuve, le bailleur pourra solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il pourra en répercuter les coûts au preneur. La franchise pourra être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée ;

- Soit le bailleur contracte une assurance abandon de recours et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

11) Etat des lieux

A. Etat des lieux d'entrée

Les parties doivent dresser contradictoirement (c'est-à-dire ensemble, moyennant l'accord des deux parties) un état des lieux d'entrée détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

Cet état des lieux est annexé au bail et est également soumis à enregistrement.

Le Gouvernement a arrêté un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

B. Etat des lieux de sortie

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

12) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est vendu, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une date certaine antérieure à la vente du bien loué.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique, mais néanmoins signé par les parties) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 4), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un officier public, comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.



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

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

a) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;

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

13) Aide juridique et assistance judiciaire

A. Aide juridique

Aide juridique de première ligne

L'aide juridique de première ligne vise à donner, lors d'une brève consultation, des renseignements pratiques, des informations juridiques ou un premier avis juridique.

Des permanences se tiennent dans les palais de justice, les justices de paix et les maisons de justice ainsi qu'auprès de certaines administrations communales, CPAS ou ASBL qui disposent d'un service juridique. Pour connaître les lieux et les horaires de permanences, il est conseillé de contacter les commissions d'aide juridique, dont les coordonnées sont disponibles sur le site Internet suivant : <https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique>.

L'aide juridique de première ligne est assurée par des professionnels du droit, le plus souvent des avocats.

L'aide juridique de première ligne est gratuite et accessible à tous, sans condition de revenus et sans rendez-vous.

Aide juridique de deuxième ligne

L'aide juridique de deuxième ligne permet, sous certaines conditions, d'obtenir la désignation d'un avocat, dont les frais de prestations seront « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuits en fonction des revenus.

Ce sont les Bureaux d'aide juridique (B.A.J.) qui sont compétents pour vérifier le respect des conditions d'octroi, accorder l'aide juridique de deuxième ligne et désigner un avocat. Les Bureaux sont organisés par les barreaux. Afin d'obtenir les adresses et jours de permanence du bureau d'aide juridique le plus proche, il convient de suivre le lien suivant : <https://avocats.be/de/bureaux-daide-juridique-baj>.

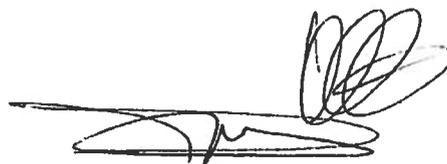
La demande d'aide juridique peut être introduite soit par courrier au Bureau d'aide juridique de l'arrondissement judiciaire concerné, soit en se rendant directement sur place.

B. Assistance judiciaire

L'assistance judiciaire consiste à dispenser, en tout ou en partie, ceux qui ne disposent pas des revenus nécessaires pour faire face aux « frais de justice ». Elle assure aussi aux intéressés la gratuité du ministère des officiers publics et ministériels (huissiers de justice, notaires, ...) ainsi que la gratuité de l'assistance d'un conseiller technique lors d'expertises judiciaires.

Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé aux personnes qui justifient de l'insuffisance de leurs moyens d'existence. La décision du Bureau d'aide juridique octroyant l'aide juridique de deuxième ligne, « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuite, constitue la preuve de moyens d'existence insuffisants.

La demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge qui traite ou traitera l'affaire, soit en matière de bail, le juge de paix qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.





Certificat de Performance Énergétique (PEB)
Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20180222022819
Établi le : 22/02/2018
Validité maximale : 22/02/2028



Logement certifié

Rue : Rue des Liniers n° : 56 boîte : 7

CP : 1300 Localité : Wavre

Certifié comme : **Appartement**

Date de construction : 1977

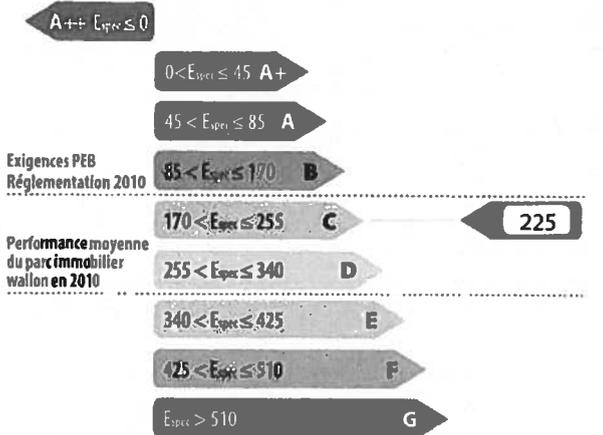


Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de **32 279 kWh/an**

Surface de plancher chauffé : **143 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire : **225 kWh/m².an**



Indicateurs spécifiques

Besoins en chaleur du logement



Performance des installations de chauffage



Performance des installations d'eau chaude sanitaire



Système de ventilation



Utilisation d'énergies renouvelables



Certificateur agréé n° CERTIF-P1-00341

Nom / Prénom : VAN STEYVOORT Michaël
Adresse : Avenue de l'Equerre
n° : 20 boîte : 101
CP : 1348 Localité : Louvain-la-Neuve
Pays : Belgique

Je déclare que toutes les données reprises dans ce certificat sont conformes au protocole de collecte de données relatif à la certification PEB en vigueur en Wallonie. Version du protocole 23-oct.-2014. Version du logiciel de calcul 2.2.4.

Date : 22/02/2018

Signature :

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

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

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