

# Contrat de bail de résidence principale

N° 552

## Entre

### Le Bailleur :

• Mr Jean-Marc COMHAIRE, Haute Voie 97 à 4000 - LIEGE Tél. 04/254 30 30 - 0479/67 38 21  
mail [contact@propsympa.be](mailto:contact@propsympa.be) web [www.propsympa.be](http://www.propsympa.be)

### Et le(s) Preneur (s)

<b>NN</b>	
<b>Adresse mail</b>	<b>GSM</b>
Pour les personnes dont les revenus sont inférieurs aux double du loyers et charges. Un second preneur solidaire est nécessaire	
<b>Mr</b>	<b>Domicile</b>
<b>NN</b>	
<b>Adresse mail</b>	<b>GSM</b>

### Il est convenu

1x	<b>Adresse</b>	<b>Art 1</b>	<b>Du logement</b>
2x	<b>Description</b>	<b>Art 1</b>	
3x	<b>Nombre maximum de résident</b>	<b>Art 1</b>	<b>1 personne</b>
4x	<b>Prise d'effet</b>	<b>Art 3</b>	<b>La date</b>
5x	<b>Durée du bail</b>	<b>Art 3</b>	<b>1 an</b>
6x	<b>Loyer</b>	<b>Art 5</b>	<b>€</b>
7x	<b>Charges forfaitaire indexable</b> (en plus du loyer)	<b>Art 6</b>	<b>€</b>
8x	<b>Compt elec individuel</b>	<b>Art 6</b>	<b>N° 34.769.025</b>
9x	<b>Relevé-compteur</b>	<b>Art 6</b>	
	<b>EAN Compteur</b>		<b>54 1449 0207 1019 5905</b>
10x	<b>Caution</b>	<b>Art 5</b>	<b>XX €</b>
	<b>Origine des revenus et montant</b>		
<b>Valeur des énergies</b> <a href="https://www.apere.org/fr/observatoire-prix">https://www.apere.org/fr/observatoire-prix</a> <b>Gaz 7.08 c/Kw Electricité 30.17 c/Kw adapté chaque fois</b>			

# Il est convenu

## 1- Objet de la location

Le bailleur donne en location au preneur, à titre de résidence principale, le bien d'habitation simple situé en **1X** en première page. Le preneur s'engage à l'occuper en « bon père de famille ».

Ce bien est décrit en **2X** en première page et est destiné au logement exclusif de **3X** en première page en application du Code Wallon.

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

## 2 - Etat des lieux

Il sera dressé avant l'entrée dans les lieux entre les parties, un état des lieux détaillé, qui sera annexé à la présente convention et soumis également à la formalité de l'enregistrement.

L'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

Le preneur dispose d'un délai de huit jours depuis son entrée dans les lieux (remise des clefs) pour faire valoir toute défectuosité des appareils électroménagers.

## 3 - Durée.

**Le bail prend cours** à la date indiquée en **4X** en première page.

Il est conclu pour une durée reprise en **5X** en première page.

Le bail se termine par la remise des clefs au bailleur et ce contre reçu, ce qui constitue date certaine. Tout mois commencé est dû.

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins trois mois à l'avance par pli recommandé ou convention signée de commun accord. A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période d'une année, aux mêmes conditions, les montants étant indexés.

## 4 - Destination - Cession – Sous-location - Occupation

Le bien est destiné à usage exclusif de **résidence principale** du preneur et ne pourra être le lieu de toute autre activité, commercial ou non.

Il n'est pas autorisé d'affecter le logement à une activité professionnelle, ni à déduire les loyers et charges de ses revenus. En cas de manquement le locataire supportera l'augmentation d'impôt subie par le propriétaire.

.

.

## 5 - Loyer et charges – Indexation loyer

Les montants sont repris en page 1.

Le loyer est repris en **6X** en première page.

Les charges sont reprises en **7X** en première page.

Elles se ventilent comme suit, selon que l'électricité est incluse ou non dans celles-ci tel que repris **8X** en première page.

### Avec électricité

- Chauffage : **45%**
- Eau **25%**
- Electricité **30%**

### Sans électricité :

- Chauffage : **65%**
- Eau **35%**

Les montants « Loyer » selon **6X** en première page, additionné des charges selon **7X** en première page sont payable au

## Compte BE51 0633 9084 4862 au plus tard le 5 de chaque mois,

En cas de prolongation du bail, le loyer est Indexé selon la loi.

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

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

Le paiement se fait par domiciliation bancaire. Le locataire en apporte la preuve avant la remise des clefs. Il impose à sa banque de prévenir le bailleur en cas de résiliation de cette domiciliation.

Le premier mois de loyer est payable en liquide à la conclusion du bail.

En cas d'action en Justice, le preneur sera redevable des frais encourus par le bailleur même si la situation a été rétablie entre temps.

## 6 - Les Charges – Contenu & actualisation :

Dans nos locations, les quantités de gaz pour le chauffage, et d'eau ne sont pas individuellement mesurables, et pour l'électricité certains logements disposent d'un compteur spécifique et privatif. Comptant sur une parfaite occupation en bon père de famille du logement, les quantités sont forfaitisées. Seuls les prix unitaires sont actualisés **annuellement en fonction de l'évolution du marché basé sur les prix de la société LAMPIRIS consommation électrique de 3500KW et gaz de 10.000 Kw annuels.**

### Eau :

#### Consommation :

A moins de consommation abusive, la consommation d'eau est comprise dans les charges et les quantités sont forfaitisées.

Annuellement les charges d'eau sont actualisées en fonction du prix unitaire de la CILE.

Le prix unitaire appliqué provient de la dernière facture de la CILE connue du bailleur pour un immeuble à Liège.

## **Gaz – Chauffage :**

A moins de consommation abusive, la consommation d'eau est comprise dans les charges et les quantités sont forfaitisées.

## **Electricité**

Compteur individuel : repris en **8x** de la première page

Le relevé du compteur et son identification sont repris en **9x** de la première page.

### **En l'absence de compteur individuel :**

A moins de consommation abusive, les quantités sont forfaitisées.

## **Electricité commune et ascenseur si présent**

Compris globalement dans le loyer.

## **7 - Montants non payés à l'échéance.**

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt d'un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Les parties conviennent que tout retard de paiement est assimilé à une rupture unilatérale du bail dans le chef du preneur.

## **8 - Imposition – Enregistrement du bail.**

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux. Le coût éventuel y afférent sera supporté par le Preneur, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif. Toutes taxes ou impôts résultant de l'occupation des lieux par le preneur à l'exception du précompte immobilier sont à charge du Preneur.

## **9 - Assurances.**

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera, au plus tard, dans le mois de l'occupation au Bailleur, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

## **10 - Entretien et réparations**

Le locataire s'engage à occuper les lieux en « bon père de famille »

Les réparations locatives et les menus entretiens sont à charge du locataire. Ils comprennent :

- L'entretien des installations sanitaires y compris leurs évacuations jusqu'aux colonnes principales
- Le remplacement des vitres brisées au cours de l'occupation
- L'entretien des revêtements de murs et de sols
- L'entretien de la volée d'escalier vers l'étage inférieur ou le hall pour les occupants du rez de chaussée.
- L'éventuel jardin

**Le locataire s'engage à informer le bailleur IMMEDIATEMENT oralement, puis par pli recommandé de toute avarie ou dérangement dans son logement.**

Il sera tenu compte des griefs dans les meilleurs délais.

## **11 - Embellissements – Améliorations – Transformations :**

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de Part, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci salis indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bai) la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire, -

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, non plus qu'une obligation mise à leur charge.

## **12 - Règlement d'ordre intérieur – Parties communes :**

Les relations avec les autres locataires de l'immeuble devront être courtoises.

Le preneur s'engage à respecter le confort auditif des autres occupants de l'immeuble et autres voisins, notamment de 22h00 à 7h00 durant lesquels le preneur veillera à ne pas perturber le voisinage tant par le matériel sonore que par la circulation dans les communs.

Il est strictement interdit d'entreposer quoique ce soit dans les parties communes.

Seuls les chats sont autorisés en nombre restreint, et pour autant qu'il n'y ait pas de troubles de voisinage..., s'il n'en était pas ainsi le bailleur aura recours aux frais du preneur aux services de la Société Protectrice des Animaux pour l'enlèvement du ou des animaux.

Il en va ainsi, afin que les personnes souffrant d'allergies soient certaines de ne pas être incommodées par la présence de chiens.

La pose d'antenne(s) parabolique(s) est interdite.

## **13 - Résiliation aux torts du preneur**

Toute interruption du bail, dans le chef du preneur, quel qu'en soit le motif, donnera lieu à une indemnité de 3 mois de loyer hors charges, augmentée des frais de remise en état et de tous autres frais résultant du recouvrement des sommes dues.

## **14 - Garantie locative**

Avant son entrée dans les lieux, le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, loyers, charges et dégradations.

La garantie locative est de deux mois de loyer et charges indiquée sont repris en **10x** de la première page

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

La garantie locative couvre toutes les obligations du preneur.

## **15 - Fin de bail**

La durée de l'occupation se termine lors de la remise des clefs constatée par un accusé de réception de la part du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.

L'absence de clefs entraînera un paiement de 50€ de la part du preneur.

Dans tous les cas, si le logement n'est pas dans un état parfait état de propreté il est retenu forfaitairement 200€.

En l'absence de cet état des lieux de sortie, le locataire abandonne sa caution et les intérêts de celle-ci au profit du bailleur.

## **16 Visites des lieux – Affichages**

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les deux mois précédant la fin du contrat, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur. A défaut ces visites auront lieu les lundis, mercredis et vendredis de 17 à 19h,

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux, Le Bailleur est également habilité à prendre rendez- - vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

## 17 - Domiciliation

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

Le preneur, ou un de ceux-ci est tenu de se domicilier dans le logement a titre de résidence principale. Tout manquement sur ce point génère une taxe communale d'environ 500€ qui sera à charge du preneur défaillant.

## 18 - Incidence de l'état civil du preneur.

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage.

Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil

## 19 - Prévention incendie : détecteur de fumée et extincteurs

En application des règles en vigueur dans l'immeuble le bailleur a équipé le logement

- D'un extincteur à poudre de 6 kg de marque ANAF certifié BENOR V en cours de validité.
- D'un détecteur de fumée.

L'article 4bis du Code wallon du logement prévoit que « *Tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. (...)*

*Il incombe :*

**Au bailleur** du logement de supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs,

**A l'occupant** de l'entretenir (remplacement des piles et nettoyage) et de prévenir le bailleur sans délai en cas de dysfonctionnement. »

En application de cette législation, le bailleur a équipé le logement précité d'au moins un détecteur d'incendie, situé dans le living ce que le locataire reconnaît.

Le bailleur confirme que ces détecteurs d'incendie répondent aux prescriptions édictées par le Gouvernement wallon par l'arrêté du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements : les détecteurs sont des détecteurs de fumée optique, garantis cinq ans conforme à la norme NBN EN 14604 et certifiés BOSEC.

Le fonctionnement des détecteurs et de l'extincteur a été expliqué au locataire lors du début de l'occupation du logement Il s'est vu remettre la notice d'utilisation du fabricant, rédigée en français, en annexe à la présente convention. Il déclare en avoir pris connaissance, l'appliquer et la conserver durant toute la durée de l'occupation.

La présente convention vise à rappeler les obligations principales du locataire relatives à l'utilisation des détecteurs d'incendie et de l'extincteur dont est équipé son logement. Le signataire de la présente convention s'engage à en faire respecter les termes par toute personne présente dans son logement de son chef.

Le locataire est informé que le bailleur peut procéder une fois par an à un contrôle sur place du respect des présentes prescriptions.

## **Usage**

Le locataire s'engage à faire usage des détecteurs d'incendie et de l'extincteur en bon père de famille. Il s'interdit d'en faire un usage anormal.

Il ne peut enlever, démonter, déplacer ou ouvrir sans nécessité les détecteurs d'incendie et l'extincteur. Il doit les laisser apparents et libres d'accès en tout temps. Il ne peut mettre les équipements de sécurité hors fonction. Il ne peut enlever la pile **que pour procéder à son remplacement**.

Il ne peut ni les peindre ni les mettre en contact avec aucune substance qui pourrait les altérer ou en altérer le fonctionnement.

## **Maintien en bon état de fonctionnement des détecteurs d'incendie et extincteurs**

Le locataire s'engage, pour sa propre sécurité et celle des autres occupants éventuels, à maintenir les détecteurs d'incendie et l'extincteur en parfait état de fonctionnement, notamment en :

- Vérifiant à fréquence une fois par mois, le bon fonctionnement de l'alarme comme expliqué dans la notice d'utilisation du fabricant ;
- Procédant au remplacement de la pile dès que le signal d'avertissement de batterie faible se fait entendre par une pile du même type ;
- Avertissant immédiatement le bailleur de tout dysfonctionnement des détecteurs, les rendant impropre à leur usage normal.
- Vérifiant une fois par mois au moins, que le manomètre de pression de l'extincteurs est dans le vert et prévenir immédiatement le bailleur si ce n'est pas le cas
- Laisant l'extincteur fixé à l'endroit initial, et de ne le déplacer en aucun cas, hors intervention urgente.

## **Non-respect de ses obligations par le locataire**

Tout usage non conforme à ces prescriptions et à celles de la notice d'utilisation du fabricant, qui aurait endommagé un détecteur d'incendie et de l'extincteur, donnera le droit au bailleur d'en facturer le remplacement (pièces et main d'œuvre) au locataire, soit 25€ pour le détecteur et 75€ pour l'extincteur

De même, le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des conséquences dommageables éventuelles quelconques subies par le locataire et toute personne présente dans le logement de son chef, qui résulteraient d'un usage non conforme à ces prescriptions, aussi bien pour le détecteur que pour l'extincteur.

## **20 - Réserve :**

Toute fausse déclaration dans le présent bail annule celui-ci de plein droit et sans autre formalité, et le présent document considéré comme n'ayant jamais existé

Toutes les clauses du présent bail sont essentielles et nullement de style, sans quoi le bail n'aurait pas été accepté par le bailleur.

Les clefs ne sont remises qu'après paiement intégral du premier mois de loyer, de la mise en place de la caution et de la rédaction de l'état des lieux.

Il y a accord entre partie sur le présent bail, sans quoi celui-ci n'aurait pas été conclu.

Ce bail étant téléchargeable sur le web, il ne pourra être opposable sans la signature du bailleur

**L'a non observance du présent bail entraine automatiquement rupture du bail dans le chef du preneur.**

## **21 - Document à transmettre au bailleur**

1. Preuve d'assurance
2. Preuve de domiciliation

## 22 – Garant

Le garant est une personne physique qui se porte fort pour le preneur vis-à-vis du bailleur et des obligations du bail. Ainsi celui-ci sera tenu solidairement au paiement des loyers et charges, ainsi que le coût des réparations locatives. Il ne peut ni se domicilier ni occuper les lieux.

Le présent bail contient les annexes légales que le preneur et le garant reconnaissent avoir reçus.

ARRÊTÉ ROYAL DU 8 JUILLET 1997 - ANNEXES A L'ARRÊTÉ ROYAL DU 4 MAI 2007

**23. Annexes légales : ARRÊTÉ ROYAL DU 8 JUILLET 1997** déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.  
Moniteur belge du 21.08.97

### Article 1er

Pour l'application du présent arrêté on entend par :

**Logement** : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur

**Pièce d'habitation** : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

### Art. 2.

Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel.

La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative.

Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

### Art. 3.

Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

### Art. 4.

Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

### Art. 5.

Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12 de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher.

Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

### Art. 6.

Le logement doit disposer au moins :

1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence ; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit



2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne ;

3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

- a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation ;
- b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq ;
- c) les toilettes sont accessibles par les parties communes.

4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant ;

5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci ;

6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement.

Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

#### **Art. 7.**

Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants. Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal. Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes. Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

#### **Art. 8.**

Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution du présent arrêté.

### **ANNEXES A L'ARRÊTÉ ROYAL DU 4 MAI 2007**

Pris en exécution de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du code civil

### **BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUÉS EN RÉGION WALLONNE**

#### **I. législation régionale wallonne relative aux baux à loyer**

Selon le Code wallon du logement, 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, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

## II. législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

### 1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive

*Une règle impérative* est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.

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

### 2) Bail écrit obligatoire

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3)). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

### 3) Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est une formalité obligatoire qui incombe au bailleur. Cette formalité implique que le contrat - ainsi que la description du lieu - doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au bureau d'enregistrement du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique « Service public fédéral Finances - Enregistrement ». L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les deux mois de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1er juillet 2007.

### 4) Durée et résiliation du bail

**a. Remarque générale** concernant le début des délais de préavis Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois au cours duquel le préavis est donné.

#### b. Bail de 9 ans

##### i. Généralités

Tout bail dure normalement 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.** A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance. Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

##### ii. 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.

**1)** 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, ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

**2)** A l'expiration de chaque triennat, 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 (voir la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

**3)** A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, 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 à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois 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. Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3). 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 4), b, ii, 1.), le preneur peut donner un contre-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**

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans. Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance 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 à compter du début du contrat.

### **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 4), b..

### **e. Bail à vie**

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit. 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.

## **5) Révision du loyer**

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la 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 l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 9<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1)** soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant ;
- 2)** soit les parties ne parviennent pas à s'accorder ; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> mois précédant l'échéance du triennat en cours.

## **6) Indexation du loyer**

L'indexation du loyer est toujours autorisée dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité. L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande. Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

## **7) Frais et charges**

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier. 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 a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

### **8) 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. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur. 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 « réparations locatives » sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

### **9) Transmission du bien loué**

Lorsqu'un bien loué est aliéné, 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 l'aliénation. 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) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3), 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 fonctionnaire 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 l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation. Si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :

- 1) 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.
- 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

### **10) Aide juridique et assistance judiciaire**

#### *a. Aide juridique*

##### *i. Aide juridique de première ligne*

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les maisons de justice et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants. Une contribution modeste peut être demandée aux autres personnes.

##### *ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)*

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

#### *b. Assistance judiciaire*

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les « frais de justice ». Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge de paix qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

#### **LES MAISONS DE JUSTICE FRANCOPHONES**

##### **HUY**

Chaussée de Liège 76

4500 HUY

Tél. : 085 27 82 26

[maisondejustice.huy@just.fgov.be](mailto:maisondejustice.huy@just.fgov.be)

##### **LIEGE**

Bd de la Sauvenière 32

boîte 11

4000 LIEGE

Tél. : 04 232 41 11

[maisondejustice.liege.@just.fgov.be](mailto:maisondejustice.liege.@just.fgov.be)

##### **VERVIERS**

Rue Saint Remacle 22

4800 VERVIERS

Tél. : 087 32 44 50

[maisondejustice.verviers@just.fgov.be](mailto:maisondejustice.verviers@just.fgov.be)

## 24. Reçu

Ce ..... Les sommes suivantes

- A valoir sur la caution :..... A valoir sur la location :.....

Soit un total de.....dont la présente vaut reçu.

Solde dû avant remise des clefs .....

Sommes reçues d'autres parts pour lesquelles un reçu distinct a été fait .....

Signature :

## 25. Remarques

.....

.....

.....

.....

.....

## 26 - Clefs remises :

Porte du logement N°.....

Entrée N°.....

Boîtes aux lettres N° .....

Le locataire reconnaît avoir essayé le fonctionnement des clefs

La date de remise de clefs n'interfère nullement sur la date entrée en vigueur prévue en **3X** de la première page

Date :.....

Le preneur

Le bailleur

Fait à Liège le .....

**Le LOCATAIRE,**  
« Lu et approuvé »

**Le Colocataire**  
« Lu et approuvé »

**Le BAILLEUR,**