



L'ETUDE DES PROPRIETAIRES
IMMOBILIER

BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Observation importante

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

ENTRE

A. Le bailleur

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

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 le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué*) :

Et comprenant (*indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail: nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...*) :

Un hall d'entrée, un living ouvert avec une cuisine équipée, une salle de bain et une chambre.

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 10/10/2016 sous le numéro de référence suivant 20161010021150 et l'indicateur G.

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

4.1. Le bail de courte durée (c'est-à-dire d'une durée égale ou inférieure à 3 ans)

A. Durée :

Le bail est conclu pour une durée de 1 an prenant cours le 01 janvier 2023 pour finir le 31 décembre 2023.

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 :

a) Par le bailleur

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

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

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.

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.

5. Loyer (hors charges)

5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de 620€ (six cent vingt Euros).

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le 1^{er} du mois en cours par virement ou versement sur le compte :

Le preneur s'engage à verser le loyer et les provisions au bailleur par ordre permanent à la banque et ce sans interruption pendant toute la durée du bail.

Toute somme non payée à l'échéance produira de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de

10 % par mois, à dater du 10ème jour de chaque mois + 15 € de frais administratifs par rappel.

Tous frais de recouvrement restant à charge du preneur.

5.2. Indexation

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.

5.3. Intérêts de retard

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

5.4 Révision périodique du loyer pour un bail de 9 ans

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

6. Frais et charges

6.1. Comptes distincts et justificatifs

L'Etude des Propriétaires versera la totalité des frais charges et loyer sur un seul compte du bailleur. Celui-ci s'engage à détailler les frais, charges, et loyer 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.

7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

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

7.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, 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.

A titre de garantie de bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, et ce avant la prise d'effet du contrat de bail une garantie locative.

La garantie correspondra à DEUX mois de loyer, soit à ce jour un montant de **1240€** (mille deux cent quarante Euros) somme que les parties s'engagent à placer sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, auprès de sa Korfine Life et dont les intérêts seront capitalisés.

Cette garantie sera restituée au preneur lors de sa sortie et après accomplissement de toutes les obligations qui lui seront imposées par le présent bail. (Factures Eau etc)

Il ne pourra être disposé de la garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties, que moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à l'échéance du présent bail, soit de la copie d'une décision judiciaire.

Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

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

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Le montant de l'état des lieux revenant à la partie du preneur sera stipulé sur son offre de location, qui correspond à la moitié des frais d'état des lieux et non à la totalité. 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. 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.

9.2. Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, 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, le montant de la sortie sont au même tarif que l'entrée pour chaque partie.

Les parties décident qu'un constat d'état des lieux sera établi à frais communs avant l'entrée du preneur dans les lieux ainsi qu'à la sortie.

De commun accord, les parties désignent : L'Etude des Propriétaires.

L'état des lieux de sortie qui est à la seule charge des preneurs, sera dressé par le même expert ayant dressé son rapport à l'entrée des lieux, au plus tard sept jours après la sortie du preneur. A défaut d'obtenir la désignation de ce même expert (en raison de l'éventuelle indisponibilité de ce dernier), le bailleur fera connaître, par recommander, le nom du nouvel expert proposé. Le preneur est tenu de contester le nouvel expert proposé dans les huit jours de la réception du courrier du bailleur sous peine de forclusion.

Si les parties sont en désaccord quant à l'expert à désigner et/ou sur la manière dont sera effectué l'état des lieux, le litige sera soumis au Juge de Paix compétent par la voie de la conciliation.

L'expert aura pour mission :

- de relever les index des compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie;
- de déterminer les dégâts et les dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution des obligations du preneur et/ou chômage locatif et d'en fixer les montants à payer par le preneur.

10. Entretien

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

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

10.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

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, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur ou de L'Étude des Propriétaires.

Au moins une fois l'an, le preneur fera à ses frais ramoner les cheminées, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau ainsi que de procéder aux détartrages des chauffe-bains et chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et de

recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants. Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieure, les vitres et glaces fendues ou brisées qu'elles qu'en soit la cause. Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieure, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central. Il veillera à ce que les installations sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaires.

Les gouttières, les citernes et les fosses d'aisance doivent être vidées régulièrement pour prévenir toute obstruction. Ces nettoyages doivent également être effectués lors de la sortie du bien loué.

Il entretiendra le jardin de bon état, en fera blanchir les murs, tailler les arbres et remplacera en même espèces ceux qui viendraient à mourir. Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombraient les corniches et gouttières.

Au cas où l'immeuble loué serait muni d'un ascenseur, le preneur souscrira à ses frais un contrat d'entretien auprès d'une firme spécialisée, et se conformera aux obligations légales en matière de contrôle par un organisme agréé.

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. Si le locataire ne réclame rien dans les 7 jours de l'entrée par mail, il est présumé avoir reçu les documents et renseignements nécessaires.

10.3. Obligation d'information par le preneur

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

10.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs 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.

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

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, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

14. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou 3 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, pendant 3 heures 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.

15. Assurance

Le preneur est tenu de s'assurer contre tout risque locatif et d'incendie ainsi que le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurances à primes ayant son siège social en Belgique, et avant l'entrée dans les lieux.

16. Résiliation aux torts du preneur

En cas de résiliation par la faute du preneur, l'indemnité compensatoire pour rupture du contrat est fixée de commun accord et forfaitairement à trois mois de loyer. Il en sera de même en cas de demande de résiliation anticipée du preneur.

De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation, en ce compris la totalité des frais d'état des lieux de sortie et les frais et honoraires du courtier (1 Mois de loyer).

17. Enregistrement du bail

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

A défaut d'enregistrement du bail, le délai du congé et l'indemnité prévus au point 4 à la charge du preneur ne sont pas d'application pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail adressée par le preneur au bailleur par envoi recommandé, par exploit d'huissier de

justice ou par remise entre les mains du bailleur ayant signé le double avec indication de la date de réception, soit demeurée sans effet pendant un mois.

18. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

19. Animaux

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur.

20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, qu'en garantie de la bonne exécution du paiement des loyers, indemnités, etc. intervienne sur ce bail conjointement « solidairement et indivisiblement » le beau-père du preneur.

se porte garant de la location.

Fait à MANAGE, le 02.01.2023

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)

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. Etat des lieux d'entrée.