

CONTRAT DE BAIL

RESIDENCE PRINCIPALE

CLOD : 2 APPART.
1 IMMEUBLE (1 APT + SUITE)



Michel

~~Stéphane~~

Bureau Gestion-Propriété Place Communale 18 1332 Genval	WWW.BUREAUGP.BE TEL: 02/486.20.20 RPM: Nivelles	Bureau Gestion-Propriété IPI : 505.254 N° entreprise : 0.840.055.434
--	--	---

Entre les soussignés :

- **Le Bureau Gestion & Propriété SRL N° 0.840.055.434** dont le siège d'exploitation se situe à 1332 Genval, Place Communale 18, représentée par son agent immobilier agréé Monsieur **Gaëtan GORLIER**, agissant en qualité de commissionnaire - régisseur de

ci-dessous dénommé le «bailleur» d'une part

et

- Madame **MICHEL Adeline NN : 96.06.23-458.30**, née à **LOBBS**....., domiciliée à Rue d'Houdeng 53, 7070 Le Roeulx.
Gsm : +32 495.62.78.37... email : adelinemchl.3114@gmail.com

- Monsieur **GOBILLON Dylan NN : 94.04.01-367.53**, né à Charleroi, domicilié à rue d'Houdeng 58, 7070 Le Roeulx.
Gsm : +32 495 65 86 82 email : dylan.gobillon@gmail.com

ci-dessous dénommé le « preneur » d'autre part,

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte au 1er étage d'un immeuble situé à 6182 Souvret, Rue de la Libération 2/1/2.

Comprenant un hall d'entrée, une salle de douche, un séjour, une cuisine équipée, un hall de nuit, 2 chambres et une place de parking.

Parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité.

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille.

La mise à disposition du logement du ou des locataires est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- Réalisation contradictoire de l'état des lieux d'entrée (article 14)
- Constitution de la garantie locative (article 5)

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

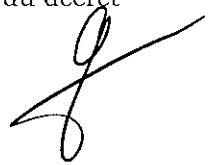
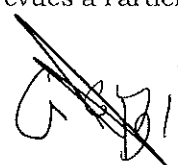
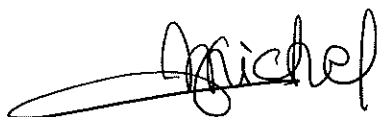
2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans prenant cours le 01/01/2025 et se terminant le 31/12/2027, pour autant que l'une des parties donne congé à l'autre par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance.

Soit : Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés.

Soit : De commun accord, les parties conviennent, qu'à défaut de préavis, le bail initial sera prorogé aux mêmes termes et conditions. Le bail peut être prorogé une ou deux fois. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans pour demeurer un bail de courte durée. Si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur au-delà d'une période de trois ans, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

Le bail de courte durée peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 53 § 6 du décret



(occupation personnelle) moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Dans tous les cas de résiliation, si l'une des parties résilie le bail dans les 3 premières années, celle-ci prendra à sa charge l'entièreté des frais d'expert(s) requis pour l'état des lieux de sortie et quote-part du nouvel état des lieux d'entrée si cette résiliation est demandée par le preneur. Il est précisé que tout préavis commence à courir le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été adressé (le cachet de la poste faisant foi) et que tout mois commencé est dû en intégralité.

3. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **730,00 EUROS**, hors charges, payable **par anticipation** au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le cinquième jour du mois pour lequel le loyer est dû. **Le Loyer avec charges est de 780,00 EUROS.**

Sauf nouvelles instructions du bailleur, de son mandataire ou du gestionnaire, il devra être payé par virement au compte **BE66 0688 9368 2043** ouvert au nom du **Bureau Gestion & Propriété**.

Les parties conviennent expressément pour des raisons fiscales que l'immeuble est délivré à **destination exclusivement et totalement privée**

4. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, 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.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{Indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

Le **loyer de base** est celui qui est mentionné à l'article 3.

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

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

5. GARANTIE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations.

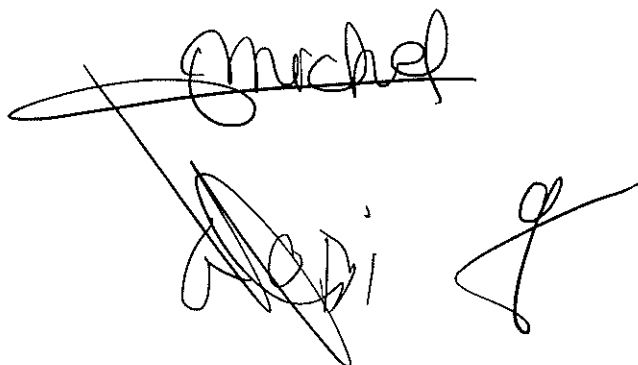
La garantie correspondra à deux mois de loyer, soit à ce jour un montant 1.460,00 €, somme que les parties s'engagent à placer sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, auprès de **KORFINE** et dont les intérêts seront capitalisés.

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.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.



6. RETARDS DE PAIEMENTS

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

Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas, dans les dix jours de la clôture des comptes, le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. CHARGES COMMUNES

Outre le loyer ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic, le bailleur ou son représentant. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommations et d'entretien relatifs aux parties communes et jardins de l'immeuble ou de éléments communs et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les frais de gestions et de syndic, les ascenseurs, etc. Le règlement d'ordre intérieur est disponible auprès du Syndic dont les coordonnées figurent dans le hall de l'immeuble et le preneur en a pris connaissance de celui-ci préalablement.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins ou autre co-occupants, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall d'entrée et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord, ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

8. PROVISIONS COMMUNS ET CHARGES

A titre de provisions/forfait, le preneur paiera chaque mois avec son loyer

Un forfait mensuel pour charges communes : 30,00 €

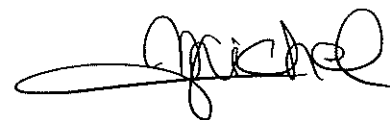
Une Provision mensuelle pour autres consommations : 20 € pour l'eau privative

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance. Ils tiendront compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur. A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles endéans les 15 jours de la réception de la demande. Les provisions ultérieures seront ajustées sur base des charges réelles. Le bailleur n'assume aucune responsabilité quant à l'éventuelle insuffisance des provisions sur charges par rapport aux charges réelles.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion, ce, sur rendez-vous préalable. Les frais éventuels de cette consultation seront à charge du preneur.

Le Syndic est : Néant.
(+téléphone & adresse)



9. CONSOMMATIONS PRIVEES- CHAUFFAGE - EAU

Les abonnements et frais d'ouverture ou de fermeture ou de réouverture des compteurs ou équipements aux distributions d'électricité, téléphone, télévision, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.

A la fin du bail, le preneur s'engage à ne pas couper les compteurs mais à demander les documents de transferts adéquats pour effectuer directement le transfert soit avec le nouveau locataire, soit avec le bailleur. Le preneur enverra la preuve du transfert au bailleur.

Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage et de distribution d'eau chaude, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, est établi suivant compteurs, quotités fixes ou millièmes.

Le preneur a ses propres compteurs :

EAU : N°1321077031 (passage)

GAZ : N°34275115 - EAN 54 144 90600 1590 6295.

ELECTRICITE bi-horaire : N°3235826 - EAN 54144 90600 1590 6332.

02174,0 M3
04298,0 kw (JOUR)
04592,0 kw (NUIT)

10. IMPOTS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement - 4 mois en cas contraire).

11. DOMICILIATION - IDENTITE

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux 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.

En cas de changement de leur état civil, par mariage notamment ou conclusion d'un contrat de cohabitation légale, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur ou son mandataire. A défaut et, hors les hypothèses mentionnées ci-avant, toute résiliation du présent bail est opposable de plein droit à (aux) la personne(s) cohabitant avec le preneur

12. ASSURANCES

Le preneur est tenu de se faire valablement assurer, à ses frais, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs tels l'incendie, le dégât des eaux, les bris de glace, ... L'assurance sera souscrite auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique. Une copie de la police d'assurance devra être remise au propriétaire dans les 30 jours de la signature du présent bail. Le preneur justifiera du paiement des primes d'assurances à toute demande du bailleur.

Michel

Abi

13. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés au logement principal du preneur et de sa famille (personnes faisant partie du ménage du preneur principal) et à l'exclusion de toute autre personne. Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention. Le preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer en tout ou partie ; ni céder ses droits sur ceux-ci. Il occupera les lieux en **bon père de famille**. (Exemple : Tous Les objets à jeter ainsi que les sacs poubelles devront être évacués chaque semaine selon la réglementation communale des lieux. Si le bailleur constate que cette obligation n'est pas respectée il fera, aux frais exclusifs du preneur, embarquer ces objets et sacs poubelles).

14. 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. 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.

Les parties conviennent que l'état des lieux d'entrée obligatoire par la loi sera dressé **par expert M HEYNEMAN Frédéric**, expert immobilier, www.etadel.eu - **0475/397 783**) en qualité d'expert unique pour cette mission. L'état des lieux sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement. Sauf accord ou clause contraire, l'expert interviendra à frais partagés.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Les parties désignent d'ores et déjà le même bureau d'expertises qu'à l'entrée pour procéder également à l'état des lieux de sortie locative, lequel aura pour mission de déterminer et fixer les dégâts et/ou manquements dont le preneur est responsable, et de les évaluer ainsi que l'éventuelle indisponibilité des lieux pour les réparations.

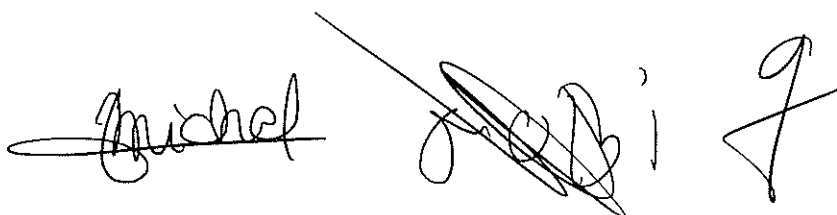
Sauf convention contraire, l'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés au plus tard le dernier jour de la semaine ouvrable du bail avant 14h, après que le preneur aura entièrement libéré, vidé et nettoyé les lieux. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

15. MODIFICATION DU BIEN LOUE

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et des règlements, et ceci sous la seule et entière responsabilité du preneur qui assurera, à l'entière décharge du bailleur, les éventuelles conséquences fiscales des travaux réalisés.

En cas de transformations effectuées sans accord préalable et écrit du bailleur, celui-ci aura la faculté d'exiger, à tout moment, la remise en état des lieux dans leur état primitif sans que le preneur n'ait droit à une quelconque indemnisation.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is written in a cursive style and appears to read 'Michel'. The second signature on the right is more stylized and less legible, possibly reading 'J. B. J.' or similar.

16. ENTRETIEN & REPARATIONS

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, il fera, au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de distribution de l'eau froide et chaude, les évacuations des eaux usées, les fosses septiques, citernes, dégraisseur, etc. Le preneur demandera à chaque spécialiste agréé une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire avant la date anniversaire annuelle d'entrée dans les lieux.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, excepté cas de force majeure.

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, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, alarme, téléphone, parlophone, vidéophone, etc. Il vérifiera le bon fonctionnement et manipulera notamment les vannes d'arrêt, de chauffage et de purge.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les installations sanitaires, les tuyaux et égouts ne soient pas obstrués ou entartrés même partiellement. Il s'assurera du bon état des gouttières et descentes d'eau et les nettoiera régulièrement pour éviter leurs obstructions. En cas de nécessité, il fera appel à un professionnel pour remplir ses obligations.

Le preneur s'assura d'une ventilation normale des lieux soit au travers des systèmes de ventilation existants qu'il maintiendra fonctionnels, soit par une ouverture régulière des fenêtres et une ventilation des lieux adaptée aux besoins et mode de vie du preneur. Le preneur évitera toute stagnation d'eau sur les faïences et nettoiera, à la 1^{ère} apparition, tout condensat ou conséquence de ceux-ci.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations sauf celles dues à un vice propre ou à la vétusté à charge du bailleur. Le locataire entretiendra en bon état si présent et sans que ce soit exhaustifs, les jardins, piscine et accessoires (avec hivernage et déshivernage professionnels), ainsi que les terrasses, trottoirs, parterres, talus et tous les abords privatifs. Il traitera les allées, taillera les haies en hauteur et épaisseur 2 fois l'an, tondra et scarifiera les pelouses en cas de nécessité et suivant la récurrence nécessaire.

Aucun percement ou fixation quelconque dans les portes, châssis et façades n'est toléré. Ni aucun autocollant puissant.

Le preneur ne pourra jamais employer un système de chauffage au pétrole style « zybrocamin »

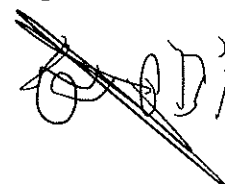
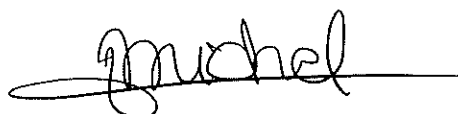
Si les clés du locataire ont été perdues, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de prévoir le nombre de clés nécessaires y compris pour les accès communs.

Si le locataire 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 entretien, du mauvais usage ou d'un usage excessif du matériel visé.

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur les travaux au gros-œuvre, les grosses réparations et, plus généralement, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, conformément à l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment.

Les réparations rendues nécessaire à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le bailleur pour autant que le preneur en ait fait la déclaration écrite aux autorités dans les 8 jours des faits.

Toutes réparations ou interventions entreprises par le locataire ou commandées par celui-ci seront faites dans les règles de l'art, et si besoin, en faisant appel à des personnes ou entreprises qualifiées et assurées pour le travail demandé. Sauf remarque contraire dans l'état des lieux, le logement sera remis propre par



le bailleur. Le preneur veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté, lavera les peintures si besoin et remettra les lieux parfaitement propres à sa sortie.

De même, le preneur prendra à sa charge, les réparations à charge du bailleur mais dues à son fait ou son abstention ou celui (celle) d'une personne dont il est responsable.

Le Preneur fera exécuter à la date d'anniversaire (tous les deux ans) du présent bail l'entretien de la chaudière ou en cas de départ avant l'échéance annuelle lors de sa sortie.

17. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé, par pli postal recommandé, de réparations qui lui incombent, n'aura 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, par pli postal recommandé, les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

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 ni déduire les factures du loyer sans autorisation.

18. EXPROPRIATION – AFFICHAGES – VISITES DU BAILLEUR

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

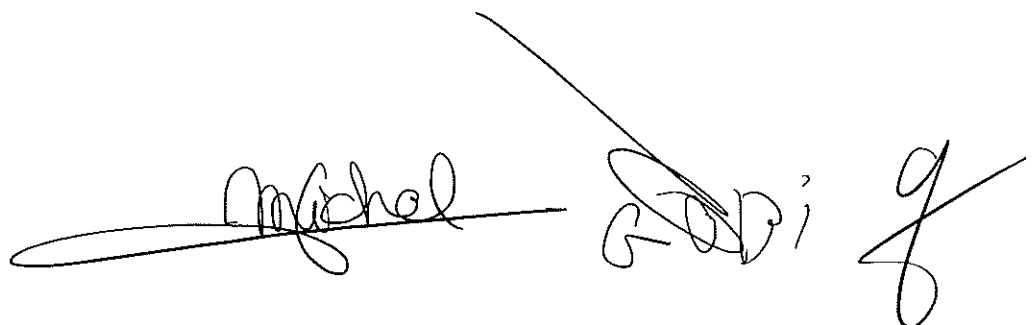
Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites 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. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou l'agence pourra visiter (deux fois par an) les lieux moyennant rendez-vous.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité.

Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.



The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is written in a cursive style and appears to be 'Michel'. The second signature in the middle is more stylized and appears to be 'R.D.' followed by a vertical line. The third signature on the right is also cursive and appears to be 'J'.

19. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR (si existant)

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes). Ex : plaquette nominative, déménagement...

Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Le preneur veillera à ce qu'aucun objet lui appartenant ne soit déposé dans les parties communes de l'immeuble, qui puisse causer une gêne quelconque aux autres occupants ou compromettre la sécurité des lieux.

20. ANIMAUX

Le preneur s'interdit de détenir, sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur, un animal domestique. L'animal ne peut être détenu que pour autant qu'il ne soit pas dangereux, voire même uniquement une source d'ennui (sonore, olfactif...) pour les voisins, pour le bailleur, et/ou mette en danger la propreté et l'hygiène des lieux tant pour le preneur que pour les voisins. La détention dudit animal ne peut d'avantage être réalisée en infraction d'une quelconque réglementation en vigueur.

Outre l'accord écrit du bailleur, les conditions suivantes sont impératives pour la possession d'animal :

- Le preneur ne laissera pas son animal libre dans les parties communes.
- Le preneur veillera à ce que son hall d'entrée reste propre et sans odeur et complètera tout nettoyage lié au passage d'un animal dans les communs.
- Le preneur aura le fardeau de la preuve qu'un dégât constaté ne provienne pas de son animal.
- Il enlèvera tout étron, défection de l'animal dans les jardins, terrasses, balcons
- Pour les immeubles attenants ou appartements, s'il s'agit de la possession d'un chien, il ne le laissera pas seul dans l'appartement.
- Le preneur assumera tout dégât locatif éventuel causé par son animal sans qu'il doive être tenu compte de la vétusté ou usure des équipements ou matériaux endommagés.

21. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution 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 le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté de sa quote-part des charges qui restent inchangée nonobstant son départ des lieux ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur entre le moment où la résolution du bail aura été prononcée et la libération effective des lieux. Il est donc convenu que toute somme payée par le locataire postérieurement à la résolution du bail ne pourra être considérée comme un loyer donnant naissance à un nouveau bail et qu'en conséquence, ces sommes s'imputeront, par priorité, sur les montants dus.

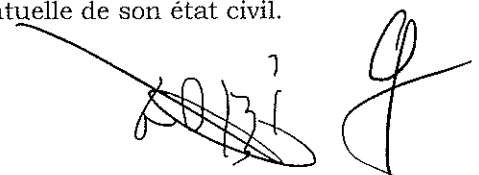
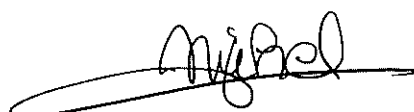
22. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

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.



23. SOLIDARITE

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

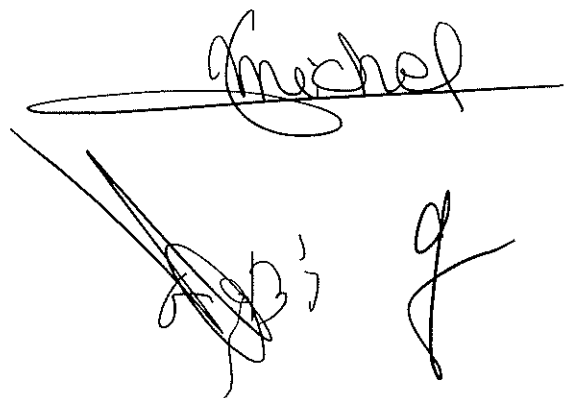
A défaut d'autres preneurs et/ou d'héritiers acceptant la succession, le bail sera résolu de plein droit par la mort du locataire.

24. CONDITIONS PARTICULIERES

- Il y a lieu de préserver l'appartement de toute fumée de tabac ou nicotine. A défaut, un lessivage complet des murs et plafonds sera à faire aux frais du preneur ainsi que l'application d'une couche de propreté. Toute décoloration ou odeur d'équipements liées au tabac entrainera son remplacement au frais du preneur.
- Le locataire est autorisé à placer des stores, rideaux, luminaires. Travailler avec soin. Il doit reboucher les trous avant sa sortie.
- Si, à la signature du bail, le preneur ne peut pas fournir la preuve de l'existence d'une garantie telle que précisé au point 5, il remet la somme de€ à titre de gage au bailleur qui lui sera restituée contre production de cette preuve ou affectée à la demande du preneur aux futurs paiements prévus au bail. L'obligation du bailleur de délivrer les lieux au preneur est suspendue jusqu'à production de cette preuve ou constitution complète du dépôt.

Ce Gage est versé comme suit :
(à biffer)

1. Preuve du virement sur compte
2. Paiement en espèces



The image shows three handwritten signatures. The top one is 'Michel' written in a cursive style. Below it, there is a large, dark, diagonal scribble that obscures some text. To the right of this scribble, there is another signature that appears to be 'g' or 'g.' written in a cursive style.

25. AGENT IMMOBILIER – GESTION IMMOBILIERE

Les propriétaires du bien immobilier dont question aux présentes ont confié la gestion de celui-ci au bureau :

Gestion & Propriété SRL

Agréé IPI N° 505.254

Dont les bureaux sont situés : Place Communale 18, 1332 Genval.

TEL : 02/486.20.20

E-MAIL : info@bureau-gp.be

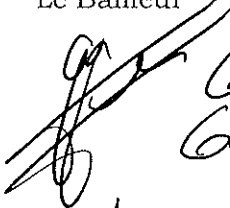
RPM : Nivelles

Ci-après dénommé « le gestionnaire »


L'ensemble des communications à transmettre au bailleur doivent l'être jusqu'à contredit des bailleurs à ce bureau. Cette communication vaut communication au bailleur. De même, toutes décisions prises par le gestionnaire seront réputées être prises par le bailleur tant que le mandat confié au gestionnaire n'aura pas été dénoncé par courrier recommandé au preneur.

Fait à Genval, le 23 décembre 2024 en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement, chacune des parties déclarant avoir reçu le sien par l'apposition de sa signature aux présentes.

Le Bailleur *


GOLLIER
GASTAN
Lu et Approuvé

Le Preneur *


Lu et Approuvé

* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la location et le respect des obligations légales par l'agent immobilier. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la location. La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis (prévention du blanchiment...). Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées à l'agent immobilier peuvent être consultées à l'adresse suivante : www.bureau-gp.be ou obtenues sur simple demande en format papier.

Annexe 1 : Annexe obligatoire au bail de résidence principale.

Annexe 2 : Convention relative à la désignation à l'amiable d'un expert.

Annexe 3 : (à joindre par les parties) Etat des lieux.

Annexe 4 : Certificat PEB.

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 **baillieur** 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.

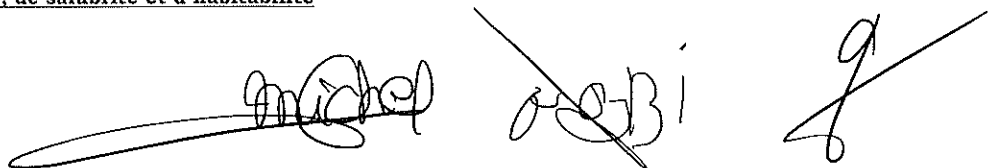
1) Distinction entre une règle impérative et une règle supplétive

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://lampsqw.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 locataire 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 locataire 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

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more complex and appears to be 'Michel B...', while the signature on the right is a simpler, stylized mark.

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 locataire.

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-la-consommation/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 9^e et le 6^e 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 6^e et le 3^e 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.

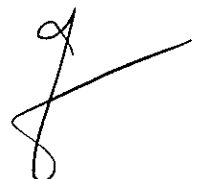
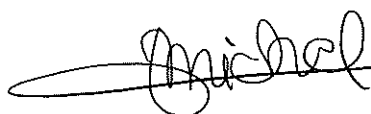
Le **preneur** est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les obligations du preneur en matière de réparations locatives sont strictement limitées : 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 :

- 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;
- 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>.

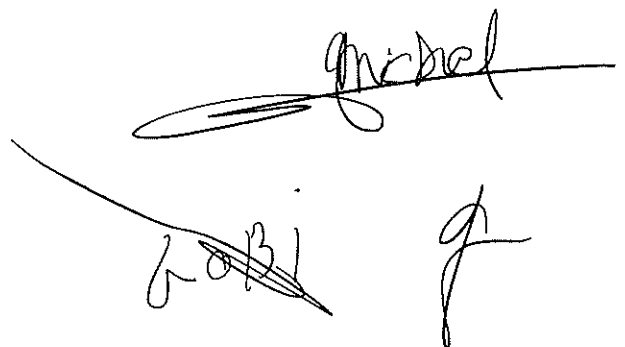
La demande d'aide juridique peut être introduite soit par courrier au Bureau d'aide juridique de l'arrondissement judiciaire concerné, soit en se rendant directement sur place.

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.



Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page. The word "Michael" is written in cursive above a horizontal line. Below this, there are two more scribbles, one of which appears to be a signature that has been crossed out or is very faint.

ANNEXE 2 : CONVENTION RELATIVE À LA DÉSIGNATION À L'AMIABLE D'UN EXPERT

Entre

Le Bureau Gestion & Propriété SRL N° 0.840.055.434 dont le siège d'exploitation se situe à 1332 Genval, Place Communale 18, représentée par son agent immobilier agréé Monsieur **Gaëtan GORLIER**

« Le bailleur »

Et

- Madame **MICHEL Adeline NN : 96.06.23-458.30**, née à ... *LOMBE*, domiciliée à Rue d'Houdeng 53, 7070 Le Roeulx.
Gsm : +32 476.62.11.37..... email : adelinemchl3114@gmail.com

- Monsieur **GOBILLON Dylan NN : 94.04.01-367.53**, né à Charleroi, domicilié à rue d'Houdeng 58, 7070 Le Roeulx.
Gsm : +32 495 65 86 82 email : dylan.gobillon@gmail.com

« Le locataire »

Il est convenu de ce qui suit :

Pour l'établissement d'un état des lieux détaillé contradictoire lors de la fin du bail, les parties désignent de commun accord l'expert suivant :

M HEYNEMAN Frédéric, expert immobilier ayant ses bureaux Rue Draye 16B à 1320 Nodebais
GSM: 0475/397 783
Fax: 010/84 52 00
Email : f.heyneman@etadel.be

L'expert établira un procès-verbal détaillé d'état des lieux de sortie, dont le coût sera supporté par les deux parties, lorsque le locataire quitte le bien loué. Les parties mandatent l'expert pour effectuer une évaluation et une estimation contraignantes des éventuels dégâts locatifs.

Le bailleur tiendra l'expert informé à temps de la fin du bail. L'expert définira alors en temps utile une date pour son constat contradictoire dans l'immeuble et invitera les deux parties par recommandé afin d'assister à l'expertise.

Établi le 23 décembre 2024 à Genval , en double exemplaire.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire original.

Le bailleur :
« Lu et approuvé »



Le preneur :
« Lu et approuvé »

