

CONTRAT DE BAIL

RESIDENCE PRINCIPALE

Lieux loués :

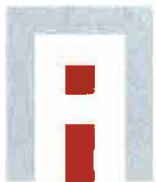
Appartement 2 chambres

Rue Porte de Liège n°90/11
4300 Waremmé



PREALABLE : DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

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.accordimmo.be ou obtenues sur simple demande en format papier.



accord immo

Entre les soussignés :

[Redacted signature block]

Propriétaire du Bien décrit ci-dessous, et ci-après dénommée le « Bailleur »

Et

[Redacted signature block]

Il est convenu ce qui suit :

Article 1. Objet de la convention

Le Bailleur donne à bail de résidence principale au Preneur, qui accepte l'appartement D11 au premier étage composé comme suit : hall d'entrée, w séparé, buanderie, séjour, cuisine hyper équipée, hall de nuit, salle de bains, et 2 chambres. Au sous-sol / à l'extérieur : une cave (C10) et un emplacement de parking (n°11).

Adresse : Résidence PARC AVENUE, bloc IV, situé rue Porte de Liège n°90/11

Localité : 4300 Waremmé

Ci-après dénommé le « Bien »

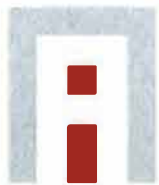
L'ensemble est parfaitement connu du Preneur qui déclare l'avoir visité et inspecté. Celui-ci s'engage à l'occuper en bon père de famille.

Article 2. Résidence principale

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par 3 personnes au maximum. Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle " pour solde de tout compte " ne couvrant pas la présente éventualité.

Le Preneur ne peut en aucun cas modifier cette affectation, ni invoquer le consentement tacite du Bailleur en la matière.



accord immo

Article 3. Durée

Ce bail est conclu pour une durée de 1 an ferme prenant cours le 01/01/2019 et se terminant le 31/12/2019.

A l'échéance de la première et de la deuxième année de location, chaque partie a la possibilité de résilier annuellement le contrat de bail. Si aucun congé n'a été signifié au moins trois mois avant l'échéance du présent bail, ce dernier sera automatiquement reconduit pour la même période, aux mêmes conditions.

Le bail ne pourra être prorogé que deux fois, sans que la durée totale ne puisse être supérieure à trois ans.

A l'échéance de la 3^{ème} année, à défaut d'un congé notifié dans les délais, et si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, la convention de bail est réputée avoir été conclue pour une période de neuf ans à compter de la date de la prise de cours du bail de courte durée originaire. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions restent identiques à ceux convenus dans la convention de bail de courte durée originaire.

Résiliation anticipative : Chaque partie a également la possibilité de mettre fin au bail de manière anticipative, c'est à dire avant son échéance normale :

- pour le preneur : moyennant un préavis de 3 mois et le versement d'une indemnité d'un mois de loyer ;
- pour le bailleur : obligatoirement pour occupation des lieux loués dans le chef du bailleur dès la deuxième année de la location ou par des parents ou alliés du bailleur, de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au second degré).

Article 3 bis. Occupation précaire

Il est convenu entre les parties que le Preneur aura la possibilité d'occuper les lieux de manière anticipative, moyennant le paiement d'une indemnité forfaitaire de 24,68€/jour d'occupation dès la remise des clés.

Le locataire devra s'acquitter de ce montant avant toute remise de clé. Les autres formalités (garantie locative - état des lieux) devront avoir été accomplies préalablement et les ordres permanents pour les loyers et charges ordonné à la banque.

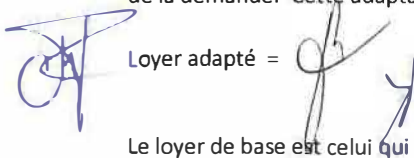
Article 4. Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **675 euros (six cent septante cinq euros), payable par mois** par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le 07 de chaque mois.

Sauf directives contraires du Bailleur, le loyer sera payé par versement ou virement du montant au compte n° IBAN BE25 7506 4321 8882 au nom du Bailleur. Le Preneur s'engage à donner un ordre permanent à un organisme financier en vue du paiement régulier des loyers, et ce dans les huit jours des présentes.

Article 5. 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. L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

Loyer adapté = 
$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{Nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

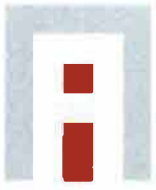
Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4.

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

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

Article 6. Garantie locative

Le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du présent contrat, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes



accord **immo**

éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie correspondra à 2 mois de loyer, soit 1.350 euros (mille trois cent cinquante euros) et sera déposée par le Preneur sur un compte individualisé et bloqué, ouvert à son nom auprès d'une institution financière. Les intérêts seront capitalisés.

L'organisme financier ne pourra rembourser la garantie que sur production :

- soit d'un accord écrit et signé par le locataire et le bailleur après la fin du bail ; il peut s'agir d'une lettre ou d'un formulaire spécial fourni par la banque et signé par les deux parties ;
- soit de la copie d'un jugement.

Article 7. Etat des lieux

A. 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.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 que par les normes régionales relatives aux logements.

A l'expiration du présent bail, il devra le restituer 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.

B. Les parties conviennent qu'il sera dressé, avant l'entrée du Preneur et à frais partagés, un état des lieux détaillé établi par un expert, qui sera annexé à la présente convention.

Les parties désignent d'un commun accord le Bureau d'Etudes et d'Expertises ANDRE, représentée par Monsieur Johan ANDRE, en qualité d'expert pour cette mission. Les frais des honoraires seront pris en charge par les deux parties. Les honoraires de l'expert sont consultables sur www.bureau-andre.be/honoraires.

C. Sauf convention contraire, le constat d'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Si cet expert a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le Juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

D. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou de l'expert désigné par le juge, liera définitivement les parties.

E. En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'inventaire et à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus (article 7 B à D).

Article 8. Frais et charges.

En même temps que son loyer et selon les mêmes modalités, le Preneur paiera chaque mois, une provision de **90€/mois** pour les charges communes du bien qui sont imputées selon les règles définies ci-dessous.



accord immo

Notes :

Charges privatives :

Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, électricité, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à charge du Preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que frais d'installation, location des compteurs, coût des consommations, etc.

Charges communes :

Les charges communes de l'immeuble, soit tous les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative) : la location des compteurs communs et les consommations d'eau, d'électricité, et de combustible, l'ensemble des frais d'entretien et de nettoyage des parties communes (main d'œuvre et matériel), les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et des appareils communs d'éclairage, de chauffage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et de personnel chargé de l'entretien des parties communes, y compris le jardin, les fosses septiques et les dégraisseurs, sont à charge du Preneur au prorata de sa quote-part.

Les réparations aux parties communes rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou acte de vandalisme seront supportées par le Preneur, au prorata de sa quote-part incombant aux lieux loués.

Article 8 BIS. PEB.

Le preneur reconnaît qu'il a reçu préalablement à la signature des présentes, une Certificat PEB N° 20120811005148 établi le 11/08/2012 valable jusqu'au 11/08/2022 par le certificateur FESTERS Didier N° CERTIF-P2-01112. Résultat : PEB C (172 kwh/m²an).

CLAUSES GENERALES

Article 9. Entretien.

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit. De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

1. le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau s'ils existent ;
2. l'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau s'ils existent ;
3. le contrôle périodique des systèmes de chauffage. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires.
4. le ramonage annuel de toutes les autres cheminées s'il en existe ;
5. l'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide s'il en existe.

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur.

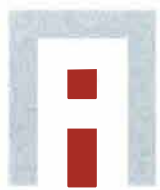
Le preneur reconnaît avoir reçu les documents relatifs au système de chauffage conformément aux législations régionales, en ce compris notamment la dernière attestation du contrôle périodique et, le cas échéant, de l'entretien.

Il fera remplacer les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure dont le preneur n'est pas responsable. Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Si le bien est situé en Région wallonne ou en Région flamande, le preneur remplacera les piles ou batteries du(es) détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués. Si le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale, il s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries dudit (desdits) détecteur(s) sont déchargées ou qu'il existe un

Grand Route 63a/006, 4367 CRISNÉE - G : +32 (0)484 384 200 - info@accordimmo.be - www.accordimmo.be

BE0439.875.796 - Compte société : BELFIUS BE08 0018 0330 8913 - Compte tiers : BELFIUS BE36 0018 3460 7981
Expert et agent immobilier agréé IPI N°505144



accord immo

dysfonctionnement.

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 décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, fosses septiques et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

Il entretiendra, le cas échéant, balcons, et les abords privatifs.

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 usage ou entretien du matériel visé.

Article 10. Recours.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil. Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par 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 un caractère d'urgence absolue.

Article 11. Modifications du bien loué.

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

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur et après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

Remarque : sauf accord du bailleur, la peinture des murs et plafonds devra être remise par le locataire dans la teinte d'origine. Le locataire s'interdit de peindre ou de recouvrir de toute autre matière que cire, vitrifiant, ou vernis transparent, les boiseries en bois nu ou vernis qui doivent garder leur aspect naturel.

Article 12. Impôts.

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation et en sa qualité de locataire des lieux.

Article 13. Assurances.

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

En cas de défaut le Bailleur pourra solliciter auprès de son organisme assurant l'habitation d'ajouter, au profit du Preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance "habitation" et en répercuter le coût au Preneur.

Article 14. Animaux.

Grand Route 63a/006, 4367 CRISNÉE - G: +32 (0)484 384 200 - info@accordimmo.be - www.accordimmo.be

BE0439.875.796 - Compte société: BELFIUS BE08 0018 0330 8913 - Compte tiers: BELFIUS BE36 0018 3460 7981
Expert et agent immobilier agréé IPI N°505144



accord immo

Article 14. Animaux.

Le preneur est autorisé par le Bailleur à emménager avec son chat. La présence de tout autre animal devra faire l'objet d'un écrit et préalable du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

Article 15. Expropriation.

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

Article 16. Affichage et visites.

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

En outre, pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement, 2 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Article 17. Statuts et règlements d'ordre intérieur.

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution. Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents auprès du bureau de syndic PROGEST - Rue des Fories, 2 à 4020 Liège - Tél : 04/220 70 70 (le matin).

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

Article 18. Décès du Preneur.

En cas de décès du Preneur (1 et 2), le bail prendra automatiquement fin endéans les 3 mois du décès. Durant cette période, le bailleur pourra pénétrer dans les lieux loués mais uniquement pour veiller à conserver les lieux loués, ainsi que les biens du locataire (notamment pour s'assurer qu'il n'y a pas de fuite, vol, etc.).

Article 19. Cession et sous-location.

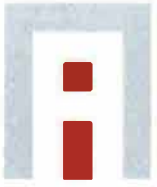
Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

Article 20. Retard de paiement.

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Article 21. Rupture du contrat avant son entrée en vigueur.

Si le preneur souhaite rompre le contrat avant la date de son entrée en vigueur mentionnée à l'article 3, il sera redevable au bailleur d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à trois mois de loyer.



accord immo

Article 22. Résolution aux torts du Preneur.

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre.

Article 24. Solidarité.

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

Article 25. Election de domicile.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs. Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par les présentes élections de domicile à leur adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce tant qu'elles n'auront pas informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu qui, en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

Article 26. Enregistrement.

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur.

Article 27. Annexes.

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

1. l'Arrêté royal du 8 juillet 1997
2. Annexe conformément à l'art. 11 bis de la loi sur le bail de résidence principale du preneur. Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir, en sa faveur, d'aucune dérogation à la loi sur le bail de résidence principale du preneur.

Article 28. Droit applicable et litiges

La présente convention est soumise au droit belge.

Les Parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tous les différends pouvant survenir à l'occasion de la formation, de l'interprétation, de l'exécution ou de la résolution de la présente convention.

Au cas où un litige n'aura pas pu être résolu conformément au paragraphe précédent, les Tribunaux de Liège seront compétents.

Fait à Crismée le 31/12/2018
En trois exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)

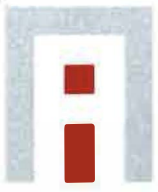
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé

Le(s) preneur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Réservé à l'enregistrement



accord immo

ANNEXE 1 - Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Article 1 - Pour l'application du présent arrêté on entend par : logement : un bien immobilier ou partie d'immobilier 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.

Article 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 immobilier comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immobilier.

Article 3 - Le bien immobilier 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.

Article 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.

Article 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 1/12ème 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.

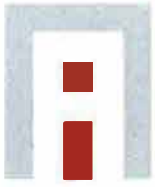
Article 6 - Le logement doit disposer au moins :

- 1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immobilier 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'immobilier et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immobilier, 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.

Article 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.

Grand Route 63a/006, 4367 CRISNÉE - G: +32 (0)484 384 200 - info@accordimmo.be - www.accordimmo.be

BE0439.875.796 - Compte société: BELFIUS BE08 0018 0330 8913 - Compte tiers: BELFIUS BE36 0018 3460 7981
Expert et agent immobilier agréé IPI N°505144



accord immo

ANNEXE 2 - Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil - baux à loyer relatifs aux logements situés en région wallonne

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.

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 1^{er} juillet 2007. 4) Durée et résiliation du bail

1.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.

2.b. Bail de 9 ans

3.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.



accord immo

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. 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.

1.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.

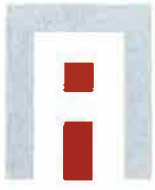
2.d. Bail de longue durée Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4), b.

3.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^e et le 6^e 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^e et le 3^e 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



accord immo

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

1.a. Aide juridique

2.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.

1.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.

2.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.