

# BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les soussignés :

ci-dessous dénommée le «Bailleur» d'une part,

et

ci-dessous dénommés le «Preneur» d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

## 1. OBJET DU CONTRAT

Moyennant le respect et la réalisation par le Preneur de toutes ses obligations contractuelles, le Bailleur donnera en location à ce dernier le bien décrit comme suit :

Un appartement sis à Louvain-la-Neuve, rue Charlemagne 41 (2ème étage)

comprenant :

SOUS-SOL : cave + emplacement de parking + local poubelle + local vélo

1ere ETAGE : hall d'entrée avec wc, cuisine équipée, living, hall de nuit avec wc, 3 chambres, salle de bains, salle de douche, terrasse

Le bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et tel que ce bien sera plus amplement décrit dans l'éventuel état des lieux d'entrée dont question ci-après.

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

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille, composée de 3 personnes.

Le bien ne peut être occupé que par maximum 3 personnes.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle de quelle que nature qu'elle soit (commerciale, de services, libérale, intellectuelle... cette liste n'étant pas limitative).

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.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

## **2. DUREE**

### **COURTE DUREE (moins de trois ans)**

Le bail est conclu pour une durée de **1 an** prenant cours le **1 septembre 2024** et se terminant le 1 septembre 2025, pour autant que l'une des parties donne congé à l'autre par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance.

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.

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 55 § 6 du décret du Parlement Wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation publié au moniteur belge le 28/03/2018 (occupation personnelle) moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

### **Article 2b : décès du locataire**

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, il sera fait application de l'article 46 du décret du Parlement Wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation publié au moniteur belge le 28/03/2018.

*« Art. 46. § 1er. Sans préjudice de l'article 55, § 8, le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur sans préavis ni indemnité. § 2. Toute personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois à la date du décès du preneur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le jour du décès du preneur pour notifier au bailleur sa volonté de reprendre le bail.*

*Le bailleur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le lendemain de la notification visée à l'alinéa 1er, pour notifier à son auteur son opposition à la reprise du bail pour de justes motifs. A défaut d'opposition du bailleur dans le délai visé à l'alinéa 2, le bail est repris par la personne visée à l'alinéa 1er dans les mêmes conditions que celles qui préexistaient au décès du preneur. § 3. Si l'habitation est inoccupée, vide de tout bien au décès du preneur, le bailleur peut le faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix qu'il aura préalablement saisi par requête unilatérale. Dans cette hypothèse, par dérogation au § 1er, le bail est résilié de plein droit à la date du constat sans préavis ni indemnité.*

*Si l'habitation est inoccupée et toujours garnie des biens du preneur décédé, le bailleur le fait constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix qu'il aura préalablement saisi par requête unilatérale. L'huissier réalise un inventaire des biens présents dans l'habitation. A l'issue du délai visé au § 1er, le bailleur en dispose en bon père de famille à charge des ayants droit du preneur décédé. § 4. Le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, sur requête unilatérale introduite auprès du juge compétent ».*



### 3. CESSION ET SOUS LOCATION

§ 1. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

### 4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un **loyer mensuel de mille quatre cent vingt euros (1420,00 €)**, payable par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le 5 de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte **BE07 3500**

Les parties, pour se conformer à l'article 7 §4, du Code des Impôts sur les Revenus, conviennent expressément que la partie de l'immeuble réservée à l'activité professionnelle représente 0% du loyer total.

### 5. INDEXATION

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice des prix à la consommation.

Afin de maintenir cette correspondance, ledit 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 :

**loyer de base x indice nouveau**

**indice de base**

L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

### 6. GARANTIE

#### 6.1 Principe

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

#### 6.2 Constitution – Modalités

**Garantie en espèces**

La garantie correspondra à **deux mois de loyer**, soit à ce jour un montant de **deux mille huit Cent quarante** euros (2840,00 €), somme que les parties s'engagent à placer sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, auprès de ING et dont les intérêts seront capitalisés. Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

### **6.3 Libération de la garantie**

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

## **7. 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.

## **8. CHARGES et PROVISIONS**

### **CHARGES PRIVEES**

#### **a) Compteurs individuels**

Les parties déclarent que l'appartement bénéficie de compteurs individuels pour le gaz et l'électricité.

Le preneur s'engage à prendre contact avec les sociétés distributrices de gaz et d'électricité desservant l'immeuble loué afin d'être identifié comme le consommateur de ces différentes énergies dès la date d'entrée en vigueur du présent bail.

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

#### **b) Installations collectives**

### **CHARGES COMMUNES**

*Outre le loyer spécifié ci avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommations et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble 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 ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du gérant éventuel, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.*



*Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur, les travaux au gros œuvre, pouvant devenir nécessaires, autres que locatifs, conformément à l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment.*

*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 d'étage, 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.*

*Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.*

### **PROVISIONS**

*A titre de provisions, le preneur payera **chaque mois** avec son loyer les sommes suivantes : pour les charges communes et l'eau*

**Soit au total:** 180€ euros

**180€ euros**

*Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance.*

*Elles 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.*

### **CHARGE SYNDIC**

Le syndic de l'immeuble demande un montant de **cent** euros (100,00 €) par emménagement et déménagement pour les frais d'ascenseur. A payer une fois lors de l'emménagement. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte **BE07 3500 8000 0366 au nom de Verschueren-Héroufosse.**

### **TAXE COMMUNALE**

La commune d'Ottignies Louvain La Neuve demande une taxe annuelle pour tous les locataires de **deux cent** euros (200,00 €) par an par locataire. A payer une fois par an lors de l'invitation à payer annuel reçu par la commune de Ottignie Louvain-la-Neuve. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte **BE07 3500 8000 0366 au nom de Verschueren-Héroufosse.**

## **9. IMPOTS**

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, devront être payés par le preneur.

## **10. ASSURANCES**

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux ses risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une Compagnie d'assurances dûment

agréée. Il justifiera de cette assurance et fournira annuellement la preuve de la souscription à cette assurance au bailleur.

## **11. DOMICILIATION - IDENTITE**

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués 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 son état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur, par lettre recommandée.

## **12. DESTINATION**

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.  
Il occupera les lieux loués en bon père de famille.

## **13. 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 et reconnaît qu'il correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent de commun accord, qu'un état des lieux sera établi avant l'entrée du preneur : *contradictoirement par un expert désigné de commun accord entre les parties et à frais partagés entre elles.*

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi si possible le jour de la sortie des lieux par le locataire et au plus tard dans les 48 heures de son départ. Les clés ne seront récupérées par le propriétaire qu'après réalisation de l'état des lieux de sortie.

En cas d'intervention d'un expert, les parties devront avoir désigné leur(s) experts) 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.

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.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans l'état où il les délaissera à son départ.

## **14. MODIFICATION DU BIEN LOUE**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit 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. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit du bailleur. Le preneur ne



pourra placer d'antenne de satellite sur l'immeuble qu'avec l'accord écrit du bailleur et le cas échéant, l'autorisation de l'autorité administrative compétente.

## **15. ENTRETIEN**

### **Le cas échéant :**

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais ramoner les cheminées, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, et détartre les chauffe-bains et chauffe-eau.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. Il entretiendra en bon état 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 et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur n'endommagera pas ni ne déplacera le détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Le preneur remplacera les piles ou batteries.

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

Il portera un soin attentif et veillera à un entretien régulier des parquets. Il entretiendra les carrelages et les faïences, nettoiera plusieurs fois par an les filtres des tubes de douches, les pommes douches et les mousseurs des robinets, actionnera plusieurs fois par an les robinets d'arrêts (calcaire et saletés). Il entretiendra également en bon état la terrasse.

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

D'autre part, si le bien est équipé d'une ventilation mécanique, le preneur s'engage à utiliser le système de ventilation (et à ne pas le couper) de manière à éviter toute humidité ambiante ou condensation dans l'appartement.

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à la liste du Gouvernement de la Région de Wallonne instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien à charge du Preneur ou du Bailleur.

## **16. RECOURS**

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci 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 usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.



## **17. EXPROPRIATION**

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

## **18. AFFICHAGE – VISITES**

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente du bien loué, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine (dont le samedi) et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

Toutefois, il est expressément convenu que le preneur autorise le bailleur à conserver une clé de l'immeuble, celle-ci pouvant être utilisée en cas de perte des autres clés ou en cas d'intervention d'urgence en l'absence du preneur. Le bailleur ne pouvant en aucun entrer chez le preneur sans autorisation préalable du preneur.

## **19. VENTES PUBLIQUES**

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

## **20. ANIMAUX**

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

Le preneur s'interdit de détenir un animal domestique sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur. L'animal ne peut être détenu que s'il n'est pas dangereux, voire même uniquement une source d'ennui 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 être réalisée si elle constitue une infraction à une quelconque réglementation en vigueur dans les lieux loués.

## **21. RESOLUTION JUDICIAIRE 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 résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

## **23. SOLIDARITE**

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



## 24. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du bailleur.

## 25. 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 Part. 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.
3. Copie du certificat PEB daté du 22/06/2015 numéro 20150622021350 classe B

## 26. CONDITIONS PARTICULIERES


Le présent bail ne sera effectif et les clés seront remises au preneur aux conditions suivantes :


- Sur présentation de l'attestation de constitution de garantie locative émanant d'un organisme bancaire.
- Versement du premier mois de loyer
- Sur présentation de la souscription à l'assurance incendie
- Après approbation de l'état des lieux d'entrée.

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. 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 ou obtenues sur simple demande en format papier.

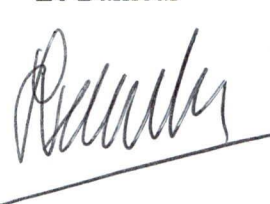
Fait à Louvain-la-Neuve, le     /     /2024, en autant d'originaux que de parties signataires dont chacune reconnaît avoir reçu un exemplaire, plus un destiné au bailleur aux fins d'enregistrement.

Le Preneur

  
De laef  
18/08/2024

  
18/08/2024

Le Bailleur

  
18/8/2024

## ANNEXE AU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

### ANNEXE AU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

#### Définitions :

Le **bail de résidence principale** (par opposition au bail de droit commun) est le terme utilisé lorsque le preneur veut se domicilier dans le bien loué.

Le **bailleur** est la personne qui donne à louer le bien (généralement, le propriétaire).

Le **preneur** est la personne qui prend le bien en location (généralement, le locataire).

Le congé ou préavis est l'information officielle que transmet une personne à une autre personne pour faire cesser le bail.

Les **charges forfaitaires** sont les charges dont le montant est fixé dans le contrat de bail et ne fait pas l'objet d'une régularisation ultérieure. Aucun décompte n'est effectué. À tout moment les parties peuvent d'un commun accord modifier ce montant ou chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en charges réelles.

Les **charges provisionnelles** sont les charges dont le montant constitue une avance sur les charges réelles. À 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. À 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° le 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-fehf.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.

### **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 hali 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 & 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 m<sup>2</sup>) ou un logement collectif, le bailleur doit disposer d'un permis de location (pour obtenir des informations à ce sujet, s'adresser au Département du Logement du Service public de Wallonie - [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1) - ou à l'administration communale).

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

### **3) Bail écrit obligatoire**

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

- L'identité du 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 collectif.
- 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 *fox*, 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 B. ci-dessous), tout bail de résidence principale a une durée de 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

- un bail verbal;
- un bail écrit sans indication de durée;
- un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

Le contrat de bail prend fin à son échéance normale sans qu'aucun motif ne doive être invoqué ni aucune indemnité versée par les parties, à condition pour le bailleur de notifier un préavis au moins 6 mois avant l'échéance et pour le preneur d'adresser un préavis au moins 3 mois avant l'échéance.

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

#### *Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans*

##### **1. Résiliation dans le chef du bailleur**

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

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

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

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

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

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

## 2. Résiliation dans le chef du preneur

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

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

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

### **C. Bail de courte durée**

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou trois baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance du bail ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans (c'est-à-dire devient un bail de 9 ans) à compter du début du contrat.

Dès la deuxième année de la location, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au preneur d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer, et ce pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués (parents ou alliés jusqu'au second degré).

Le preneur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au bailleur d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4). Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment sans préavis et sans indemnités, si et



seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

#### **D. Bail de longue durée**

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 5), B), à l'exception du fait que l'indemnité due par le bailleur lorsqu'il met fin sans motif au contrat de bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent est fixée à 3 mois de loyer.

#### **E. Bail à vie**

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du 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 :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

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

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

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

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

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

#### **7) Révision du loyer**

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

### **8) Frais et charges**

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

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

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

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

### **9) Dispositions relatives aux réparations locatives**

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

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

Ces dispositions sont impératives.

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

### **10) Assurance Incendie**

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

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

- Soit le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il devra apporter la preuve du paiement des primes annuellement. En cas de défaut du preneur d'apporter cette preuve, le bailleur pourra solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à



son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il pourra en répercuter les coûts au preneur. La franchise pourra être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée ;

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

## **11) Etat des lieux**

### **A. Etat des lieux d'entrée**

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

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

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

### **B. Etat des lieux de sortie**

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

## **12) Transmission du bien loué**

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

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

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

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

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

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

#### **A. Aide juridique**

##### *Aide juridique de première ligne*

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

Des permanences se tiennent dans les palais de justice, les justices de paix et les maisons de justice ainsi qu'auprès de certaines administrations communales, CPAS ou ASBL qui disposent d'un service juridique.

Pour connaître les lieux et les horaires de permanences, il est conseillé de contacter les commissions d'aide juridique, dont les coordonnées sont disponibles sur le site Internet suivant : <https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique>.

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

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

##### *Aide juridique de deuxième ligne*

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

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

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

#### **B. Assistance judiciaire**

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

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

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



# Règlement d'ordre intérieur du CV6

## Tables des matières

1. Bienvenue !
2. Note sur le présent règlement
3. Où se trouve quoi ?
4. Provision de déménagement
5. Sécurité
6. Appel de secours
7. Evacuation des déchets
8. Ascenseurs extérieurs/intérieurs
9. Nuisances sonores
10. Couloirs et espaces communs
11. Animaux
12. Aspect extérieur du bâtiment
13. Sonnettes et boîtes aux lettres
14. Extraction d'air, hotte et sèche-linge
15. Chauffage
16. Assurances
17. Personnes de contact

### 1. Bienvenue !

Bienvenue au CV6 !

Ce bâtiment, achevé en 2006, comporte des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs. Il s'inscrit dans le projet de la Rue Charlemagne à Louvain-la-Neuve et, plus globalement, dans l'Esplanade.

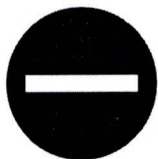
Situé sur une dalle piétonne, il offre de nombreuses facilités à tous ainsi qu'une tranquillité que chacun pourra apprécier.

### 2. Note sur le présent règlement

#### Généralités

Le présent document vise à accueillir les nouveaux occupants dans les meilleures conditions.

#### Pictogrammes



Le non-respect de symbole entraîne à coup sûr des dégâts !



Le non-respect de symbole entraîne potentiellement des dégâts.



Ce symbole indique une clause de bonne conduite de 1ier ordre.

### Appartements loués

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires de se comporter en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement. Un exemplaire du règlement sera signé par le locataire après avoir apposé la mention « lu et approuvé » et sera annexé au bail.

En cas de dégât dans les parties communes, les frais de remise en état incomberont au locataire de l'appartement qui les a commis, celui-ci étant également responsable de ses cohabitants, de ses visiteurs et de ses animaux.

### Propriétaires résidents

La même remarque que pour les locataires leur sera appliquée en cas de dégâts dans les parties communes.

### Manquements

Tout manquement constaté à ce règlement fera l'objet d'un recommandé du syndic au propriétaire. Les frais de 25 € la première fois, 50 € la deuxième et 100 € les fois suivantes seront portés au propriétaire dans ses charges privatives.

### 3. Où se trouve quoi ?

#### Local à poubelles

Le local poubelles se trouve à l'étage +1 et -2 après l'escalier métallique au pied de l'ascenseur extérieur.

#### Local vélo

Le local vélo est situé dans les parkings au niveau -1.

#### Compteurs gaz et électricité

Ceux-ci se trouvent dans des locaux distincts sur le quai n°4 (voir Comment descendre sur le quai n°4 ?). La clé de l'appartement est nécessaire pour y accéder. Veuillez à refermer les portes à clé derrière vous.

Attention ! Chaque appartement est pourvu de 2 disjoncteurs différentiels. En cas de problème, ce n'est pas toujours celui de l'appartement qui déclenche mais cela peut être celui du local compteurs. Il faut alors se rendre dans le local compteurs pour le réenclencher.



## Compteurs d'eau

Il s'agit de « compteurs de passage » (la facturation s'effectue par le syndic, au propriétaire). Ceux-ci se trouvent dans l'armoire technique située sur votre palier.

## Installations téléphoniques

Dans le cadre d'une installation téléphonique (PSTN, ISDN, ...), internet (ADSL, SDSL, VDSL, ...) ou belgacom tv, il se peut que le technicien vous demande où se trouvent les différentes infrastructures où il doit travailler. Vous pouvez lui répondre que les connexions téléphoniques se rassemblent sur le palier du 1er étage et que le local belgacom est sur le quai n°4.

## Installations du câble coaxial

Chaque appartement se trouve équipé d'une ou plusieurs prises reliées à un câble coaxial. On peut y faire installer la télévision, la radio, internet etc. Si le technicien s'en occupant vous pose une question, renseignez-lui que chaque prise est reliée à une armoire technique. Celle-ci n'est pas forcément celle de votre palier. Cela peut être celui au-dessus, en dessous voire d'une entrée à côté.

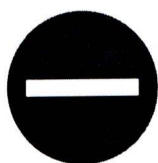
Les entreprises de téléphonie et de télédistribution restent néanmoins entièrement responsables de leurs installations respectives au sein de l'immeuble.

## Comment descendre sur le quai n°4 ?

Se rendre au -2 en empruntant l'ascenseur extérieur ou la cage d'escaliers extérieure. De là, traversez le local poubelle et vous arrivez sur le quai.

## Toit et combles

Le bâtiment comporte des combles (6ème étage) et une partie du toit est plat. Ce sont des locaux et des endroits réservés à la maintenance.



Il est interdit de circuler, d'exercer une activité ou d'entreposer des objets sur le toit et dans les combles.

## 4. Provision de déménagement

Tout habitant (qu'il soit propriétaire ou locataire) réalisant un déménagement par les parties communes est tenu de verser 100,- € à la copropriété. Cette somme permet de constituer une provision pour réparer les dégâts inévitables que cela engendre. Consulter le syndic (voir §17) le pour le versement.

## 5. Sécurité

### Porte à code

La plate-forme des entrées 37-39-41 est protégée par une porte à code. Le code est

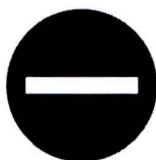
fourni par le propriétaire de l'appartement. En cas de changement, les propriétaires et les locataires sont avertis par écrit au moins une semaine à l'avance. Il est à noter que la porte s'ouvre aussi avec la clé de chaque appartement.



Cette porte doit être refermée après chaque passage. En particulier, elle ne sera pas bloquée par des objets (pierre, bâton, ...).

Que faire en cas de dysfonctionnement de la porte à code ?

- > Si la gâche ne se referme pas, laisser la porte fermée après le passage.
- > Si la porte ne s'ouvre plus de l'extérieur, utilisez l'ascenseur extérieur pour monter sur la plate-forme.
- > Si la porte ne s'ouvre plus de l'intérieur, il est demandé de sortir par l'ascenseur extérieur ou le sous-sol.



En aucun cas la porte à code, ou quelque infrastructure qu'il soit, ne sera escaladée !

### Portes d'entrée

Les portes d'entrée du bâtiment sont :

- Les entrées 37-39-41 situées sur la plate-forme.
- L'entrée 39 située rue Charlemagne.
- La porte du parking privatif vers les cages d'ascenseur au -1.
- La porte au -1 avec la cage d'escalier extérieure.
- La porte au -2 au niveau du parking public.
- La porte au niveau du quai n°4 sur l'anneau central.

Chacune de ces portes protège de façon directe les halls, les paliers, les couloirs, les installations et nos appartements.



Toutes les portes d'entrée du CV6 doivent donc être soigneusement refermées après passage, **à clé !**

### Installations dangereuses (barbecue et gaz)

Afin de prévenir les dégâts chez les autres :





Seuls les barbecues électriques sont autorisés tant sur les terrasses que sur les balcons.



Il est défendu d'utiliser dans l'immeuble des installations pourvues de gaz sous pression.

## 6. Appel de secours

### Urgence : Besoin d'une ambulance ou d'un secours pompier ?

Contactez les pompiers de Wavre au 010/45.34.34 ou faites le 112.

### Début d'incendie dans les parties communes ?

Déclenchez l'alarme incendie. Un bouton est situé sur chaque palier dans la cage d'escalier et dans chaque hall d'entrée. L'alarme prévient automatiquement la centrale de la compagnie LPE qui prévient à son tour les pompiers de Wavre.

Notez que les consignes en cas d'urgence sont rappelées sur l'armoire technique de chaque palier. Celle-ci contient de plus un extincteur et un dévidoir pour tenter d'éteindre soi-même un DEBUT d'incendie.

## 7. Evacuation des déchets

### Descendre ses poubelles

Le local se trouve à l'étage +1 et -2.



Il s'agit bien d'un local à poubelles et non d'un « local poubelles ». Veuillez donc à ce que rien ne tombe ou coule sur le sol et, le cas échéant, à le remettre dans l'état où vous l'avez trouvé.

### Que mettre dans quoi ?

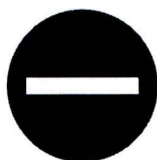
> Les containers déchets ménager + divers peuvent recevoir tout type de déchet et ceux-ci ne seront pas traités différemment.



Evitez donc de mettre dans les containers verts des détritrus pouvant être recyclés. Ceux-ci doivent aller au parc à containers.

- > Les containers papiers et cartons sont réservés aux papiers et aux cartons.
- > Les containers verres peuvent accueillir tout type de verre.
- > Les sacs bleus (officiels) peuvent être déposés suivant les instructions affichées au -2

#### Précautions particulières



Il est interdit de déposer dans le CV6 des déchets encombrants ou de type dangereux, insalubre ou incommode.

#### Recyclage et déchets spéciaux

Le parc à containers de l'avenue Georges Lemaître les accueille gratuitement. Il est situé à hauteur des quais de la gare, à 3 minutes du CV6.

Heures d'ouverture du parc à containers :

- > Horaire d'hiver (du 01/11 au 28/02) : du lundi au samedi de 10h à 17h15.
- > Horaire d'été (du 01/03 au 31/10) : du lundi au vendredi de 11h à 18h15 et le samedi de 10h à 18h15.

Les déchets acceptés sont : verre, métaux, cartons à boisson, RMC, papiers, cartons, textiles, encombrants, déchets verts et inertes (bricallons, terre), déchets spéciaux ménagers, huiles de moteurs et de cuisine.



Il y a lieu de porter les déchets recyclables autre que PMC et les déchets spéciaux à cet endroit en priorité.

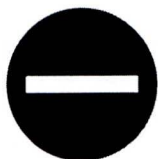
#### Facturation des déchets au CV6

Le prix de l'enlèvement des déchets est compris dans les charges du bâtiment. Celui-ci est au pro rata de la quantité enlevée. Il faut donc éviter le gaspillage.



## 8. Ascenseurs extérieurs/intérieurs

En cas de problème avec les ascenseurs (personne coincée ou simple dysfonctionnement), maintenez le bouton d'alarme enfoncé. Vous serez en communication avec la centrale de maintenance. Expliquez-leur le problème. Un technicien se déplace rapidement.



Il est interdit d'utiliser les ascenseurs intérieurs pour le déménagement d'objets volumineux (comme les lits, les meubles etc) ou lourds (machine à la laver, coffre-fort, matériel de construction etc). La cage d'escalier doit être employée à cet effet. Sinon un élévateur extérieur doit être demandé.

## 9. Nuisances sonores



Outre en journée pour les tâches ménagères et les travaux d'aménagement, il ne sera fait aucun bruit pouvant être entendu dans les appartements voisins.



De 22h à 7h du matin, il ne sera fait aucun bruit pouvant être entendu dans les appartements voisins.

## 10. Couloirs et espaces communs

Afin de préserver à tous et à toute heure un accès agréable et dégagé à son appartement :



Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit, de façon temporaire ou non, dans les halls d'entrées, les cages d'escalier, les paliers, les couloirs, les ascenseurs et les espaces extérieurs.



Chaque personne est tenue d'éviter de salir le sol et les murs. Le cas échéant, elle doit remettre les infrastructures dans l'état de propreté où elles ont été trouvées.



Il est interdit d'afficher sur les murs et les portes des parties communes sans l'approbation du conseil de gérance.



Il n'est pas permis la nuit (entendu de 22h à 7h du matin) de courir ou de tenir des conversations de longue durée dans les espaces communs, en ce compris sur la plate-forme des entrées 4 à 7.



Interdiction de fumer dans les parties communes intérieures et extérieures (Boucle de Roncevaux) et d'envoyer d'une quelconque manière de la fumée dans des appartements voisins.

## 11. Animaux

La possession d'animaux est soumise aux mêmes règles que dans les points « Nuisances sonores » (§9) pour le bruit et « Couloirs et espaces communs » (§10) pour le sol et les murs.

De plus, en cas de salissure des parties communes, le syndic pourra demander un nettoyage des endroits concernés. La facturation de l'intervention sera adressée au possesseur des animaux.

## 12. Aspect extérieur du bâtiment

Pour préserver l'harmonie du bâtiment :



Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et aux blacons ni enseigne ni réclame ni linge ni antenne (parabolique ou non) excepté les affiches A VENDRE / A LOUER.





Les rideaux et stores en façade des appartements devront être uniformes et de couleur blanche ou blanc-cassé.



Seul le mobilier de jardin est permis sur les balcons et terrasses. En particulier pas de poubelle, garde-manger, vélo, linge, brosses, bouteilles, canettes etc.



Seules les haies de plantes sont autorisées pour réaliser le pourtour de sa terrasse sur la plate-forme.



Chaque résident est tenu d'enlever la mousse verte et les mauvaises herbes pouvant apparaître sur ses parties privatives extérieures.

### 13. Sonnettes et boîtes aux lettres

#### Sonnettes des halls d'entrée

Les visiteurs sont invités à se présenter devant le panneau des sonnettes pour faire usage du vidéophone. Ce panneau renseigne les numéros des appartements et le nom de l'occupant.



La demande pour faire figurer votre nom sur la panneau des sonnettes et la boîte aux lettres est à adresser au syndic (cf. §17).

#### Sonnettes des paliers

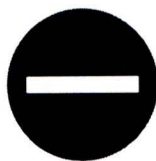
Afin de bénéficier d'homogénéité et de clarté sur les paliers, un format d'étiquette est prévu pour les sonnettes :

Vous pouvez obtenir le fichier informatique auprès de Thomas Meinguet au conseil de gérance (coordonnées §17).

#### 14. Extraction d'air, hotte et sèche-linge

Chaque appartement est relié au système d'extraction d'air du bâtiment. Celui-ci est commun ; il n'est pas possible de régler la ventilation au niveau des bouches ou des appartements. Pour compenser l'air enlevé, il est prévu de laisser ouvert l'une ou l'autre grille d'aération des châssis.

Les hottes sont branchées sur le même système d'extraction. Il n'y a pas de moteur dans les appartements. Pour qu'elles soient efficaces, une grille des châssis ou une fenêtre doit être ouverte.



Il est interdit de brancher des appareils sur le système d'extraction d'air, en particulier des sèche-linge. Seuls les sèche-linge à condensation sont autorisés (il ne possèdent pas de sortie d'air humide).

#### 15. Chauffage

Par mesure de sécurité pour tous,



Les propriétaires doivent faire entretenir leur appareil de chauffage annuellement ou par un installateur agréé de celui-ci.

#### 16. Assurances

Le contenu des appartements doit être assuré par le résident. Quant aux modifications coûteuses du contenant (autre cuisine, porte blindée, autre plancher, modification des sanitaires etc), le propriétaire doit assurer leur valeur, faute de quoi l'assurance du bâtiment ne remboursera que le prix standard en cas de dégât. Il est alors souhaitable de prendre cette assurance chez le même courtier que celui du bâtiment, à savoir chez AG ASSURANCES.



## 17. Personnes de contact

### Conseil de gérance

#### Nom et E-mail

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Roger Deblock           | <a href="mailto:deblock@swing.be">deblock@swing.be</a>                               |
| Suzanne Woestyn         | <a href="mailto:woestyn.butaye@skynet.be">woestyn.butaye@skynet.be</a>               |
| Daniel Biernaux         | <a href="mailto:danielbiernaux@base.be">danielbiernaux@base.be</a>                   |
| Christian Chaudoir      | <a href="mailto:christian@chaudoir.net">christian@chaudoir.net</a>                   |
| Jean-Luc Gustin         | <a href="mailto:christinepeturkenne@hotmail.com">christinepeturkenne@hotmail.com</a> |
| Corentin de Crayencourt | <a href="mailto:info@babydays.be">info@babydays.be</a>                               |

#### Site web

<http://www.agence-equerre.be>

#### Syndic

Tél : 010/68.00.58

E-mail : [info@agence-equerre.be](mailto:info@agence-equerre.be)

Agence de l'Equerre

Place de l'Equerre, 29/102

1348 LOUVAIN-LA-NEUVE