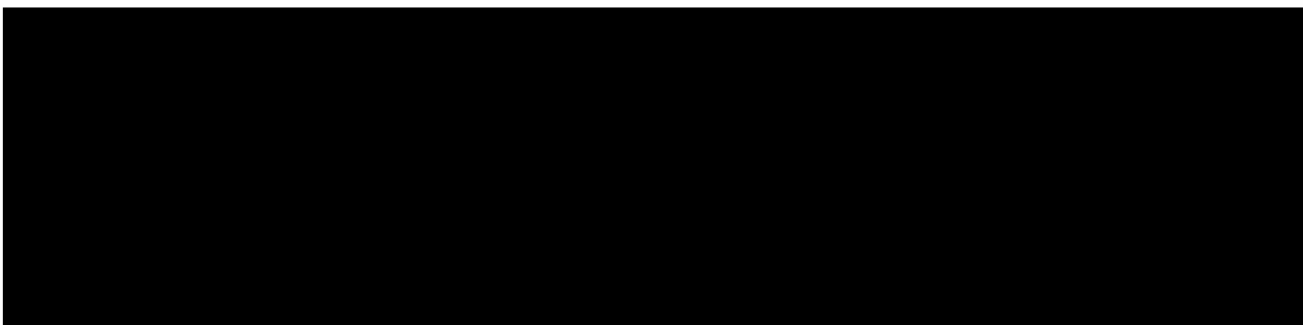


**CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE – REGION WALLONNE**

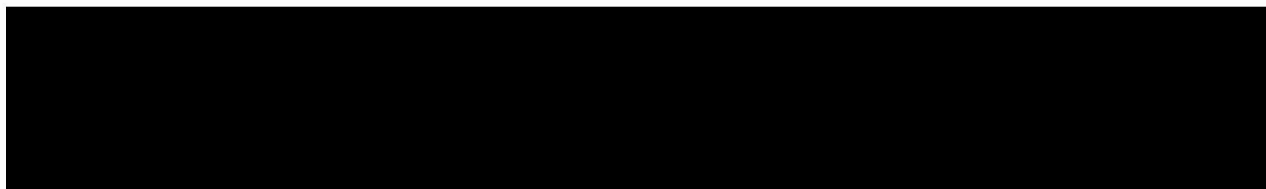
**ENTRE :**

**A. Bailleur :**



**ET**

**B. Preneur :**



Les obligations du présent bail sont indivisibles à l'égard des preneurs, de leurs héritiers, de leurs ayants droits et des garants susmentionnés.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT**

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte **un appartement sis à 7320 Bernissart, Rue du Fraity 22 C (+/- 58 m<sup>2</sup>). Le bien comprend un hall d'entrée, un living, une cuisine semi-équipée, une chambre, une salle de bains.**

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.

Il sera dressé avant l'entrée en jouissance du bien, par expert, **un état des lieux détaillé qui sera annexé** à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement ; les parties désignent comme expert l'agence immobilière Primmo-Péruwelz.

Cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

Note : dans le cas où le terme d'un préavis tombe durant un week-end ou un jour férié, l'état des lieux de sortie aura lieu au plus tard le dernier jour ouvrable précédent.

**2. DUREE**

Le bail est conclu pour une durée de :

\_\_\_\_\_ 1 | \_\_\_\_\_

**1 an** (bail dit de courte durée), prenant cours le **15/03/2024** et se terminant le **14/03/2025**. Ce bail est résiliable à son échéance, sans motif, par l'une ou l'autre partie, moyennant un préavis de 3 mois.

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

Le bailleur peut mettre fin anticipativement au bail, après la première année de location moyennant un préavis de 3 mois, et une indemnité d'un mois de loyer, pour occupation personnelle (collatéraux jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré).

**Note 1 : le préavis débutera à dater du 15 du mois de l'envoi du renom, pour autant qu'il ait été adressé entre le 1<sup>er</sup> et le 14 du mois. Le préavis débutera le 15 du mois d'après si le préavis a été adressé entre le 15 et le 31 du mois. Pour la détermination des dates, seul le cachet de l'envoi à la poste fait foi.**

Ce bail de courte durée ne pourra être prorogé que 2 fois.

**Note 2 : les parties conviennent entre-elles, de commun accord, que même sans écrit concernant la dite-prorogation, le bail est toutefois reconduit suivant les mêmes conditions et pour la même durée.**

De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, après deux reconductions annuelles, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat.

*Dans l'hypothèse d'un bail de neuf années,*

- *le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 3 de la section du code civil intitulée « des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du Preneur, sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :*
  - *à tout moment, en donnant un congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré ;*
  - *à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ; cependant, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le Bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;*
  - *à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité.*
- *le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1<sup>ère</sup>, de la 2<sup>ème</sup> ou de la 3<sup>ème</sup> année. Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant ce délai de congé que cette indemnité ne sont pas d'application.*
- *lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.*

### 3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Le Bailleur n'autorise pas que tout ou une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.

Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux. Le preneur ne pourra y mettre aucun siège social ou activité professionnelle indépendante.

Le Bailleur n'autorise pas le Preneur à déduire, à quelque titre que ce soit, une partie du loyer et des charges de ses revenus.

En cas de non-respect de la destination prévue dans le présent bail et/ou en cas de déduction d'une partie du loyer et des charges, le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales mises à charges du Bailleur.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

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.

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le présent bail porte donc sur un logement que le preneur affectera à sa résidence principale. Il est interdit au preneur d'affecter une partie de l'habitation à l'exercice d'un commerce ou artisanat ou toute autre activité professionnelle. Le preneur ne peut en aucun cas changer cette destination, ni invoquer le consentement tacite du bailleur en la matière.

**Le bien sera uniquement occupé par [REDACTED]**

Si toutefois, un occupant supplémentaire voulait occuper le bien, les preneurs devront en informer le bailleur par écrit.

### 4. LOYER - INDEXATION

**Loyer de base mensuel hors charges de 480,00 € (quatre-cent-quatre-vingts euros) payable le 10 de chaque mois, au plus tard le 15, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte de l'agence Primmo Péruwelz [REDACTED] jusqu'à nouvelle instruction.**

Le loyer ainsi que les charges forfaitaires sont susceptibles de faire l'objet d'une indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice

-----

indice de base

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

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

Indice de base : **mois de février 2024 (130,95 - base 2013)**. L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

## 5. CHARGES COMMUNES - CHARGES D'ENTRETIEN - CONSOMMATIONS PRIVEES

**5.1. Charges communes :** néant.

**5.2 Charges d'entretien :** néant.

**5.3 Consommations privées :**

- un **montant provisionnel de 20,00 € (vingt euros)** sera payé mensuellement, en sus du loyer, pour couvrir la consommation privative d'eau.
- **Tous les abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, internet, électricité, gaz, pellets, mazout, ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.**

***Le locataire veillera à la bonne réception des factures liées à ses consommations privées, sans recours contre le bailleur et l'agence immobilière.***

## 6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

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

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

**Le preneur est informé par la présente et accepte qu'en cas de retard de paiement, l'agence immobilière, gestionnaire du bien, se réserve le droit de faire un rappel dans les 10 jours de son échéance, à savoir le 25 du mois. Tout courrier de rappel sera augmenté d'une indemnité de 20 €. En cas de non-paiement, ces montants seront déduits de la garantie locative à la sortie.**

## 7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

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

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux via l'agence immobilière Primmo-Péruwelz.

## 8. ASSURANCES

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

**Le preneur remettra une copie de son contrat d'assurance au propriétaire ainsi qu'à l'agence immobilière Primmo-Péruwelz dans les 10 jours de la signature du présent bail.**

Il remettra également, à tout moment et à la première demande du propriétaire ou de l'agence immobilière une copie et/ou preuve de souscription de son assurance.

## 9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture des menuiseries extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée ne puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

**Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires, des égouttages.**

Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

**Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières.**

Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées.

**Il entretiendra en bon état et en bon père de famille les lieux loués, à savoir le bien immobilier, les extérieurs (jardin, terrasse, cour, balcon, ...) et ses abords privatifs (trottoir, pallier, ...).**

**Les parties déclarent se conformer au document « Tableau non-exhaustif des réparations et des entretiens à charge des parties » établi par la Région Wallonne. ([http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/liste\\_non\\_limitative\\_des\\_reparations\\_locatives.pdf](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/liste_non_limitative_des_reparations_locatives.pdf))**

**Note : Le preneur se doit de chauffer le bien loué grâce à l'infrastructure de chauffage existante, qu'elle soit électrique, au mazout ou au gaz : l'usage de foyers au pétrole ou au gaz est dès lors strictement interdit. Tout dégât (condensation, moisissure, noircissement, etc...) résultant de l'emploi d'un foyer au pétrole ou au gaz sera donc réparé aux frais exclusifs du preneur.**

### **9.1. Vidange de la fosse septique :**

Le preneur devra veiller à surveiller la fosse septique éventuelle et rendre une attestation stipulant que celle-ci est vide lors de l'état des lieux de sortie. (Justificatif datant de maximum 2 mois avant la sortie).

### **QUID EN CAS DE SOUCIS TECHNIQUES :**

- 1. Le locataire prend contact avec l'agent immobilier afin de déterminer à qui incombe la tâche (la réparation / le remplacement, ...).**
- 2. Celui-ci détermine à qui reviendra la tâche et prévient le bailleur.**
- 3. Une fois que l'agent immobilier a informé le bailleur, les parties s'entendent entre-elles pour la résolution du souci technique.**
- 4. Dès la transmission de l'information du souci technique au bailleur, la mission de l'agence s'arrête.**

- ⇒ L'agent immobilier reste intermédiaire à titre de conseil « uniquement » et ne peut prendre d'engagement à la place du bailleur.

**Il va de soi qu'en cas de panne du système de chauffage et de production d'eau chaude à la suite d'une mauvaise manipulation du preneur, la réparation incombera à celui-ci.**

**Toute initiative prise par le preneur sans l'accord préalable et écrit du bailleur ou de l'agence immobilière sera de l'entière responsabilité de celui-ci, sans recours possible à l'encontre du bailleur ou de l'agence immobilière.**

***Exemple : un souci de chauffage apparaît un dimanche, le locataire appelle une entreprise de dépannage sans le consentement du bailleur ou de l'agence, le déplacement de cette entreprise reste à charge du preneur.***

**Le locataire est autorisé à prendre contact directement avec le bailleur en cas d'urgence.**

## 10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

**Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.** Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

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

**Le preneur rendra le bien à sa sortie dans l'état dans lequel il l'a reçu « vide et en bon état », les vitres nettoyées, et les abords extérieurs propres et débarrassés de tout encombrants (déchets ou autre).**

**A défaut, des frais de nettoyage et remise en état seront réclamés.**

## 11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

**Les animaux domestiques ne sont pas autorisés sans l'accord écrit du bailleur.**

Le preneur déclare ne pas posséder d'animaux.

En cas de copropriété, le locataire devra se référer et se soumettre au règlement d'ordre intérieur régissant l'immeuble.

## 12. ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la

conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

### **13. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement. L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

### **14. GARANTIE LOCATIVE**

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations. Cette garantie est donc constituée de la manière suivante :

- **Un montant de 960,00 € correspondant à 2 mois de loyer est bloqué auprès de l'institution financière Korfine.**

La garantie locative constituée a pour objet de garantir la parfaite exécution des obligations du locataire en cours de bail, ainsi que toutes celles qui découleraient de la fin du bail ou qui seraient en étroite relation avec celui-ci.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur. Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

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

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

### **15. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION**

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

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

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

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

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

**L'agence immobilière ou le propriétaire gestionnaire du bien se réserve le droit de visiter le bien 2 fois par an en prévenant le preneur au moins 48 heures avant. Le preneur accepte par la présente le passage de celle-ci. Si le preneur refuse ces visites, il est informé que l'agence immobilière ou le propriétaire se réserve le droit de résilier le bail à son échéance.**

## 16. DOMICILIATION

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

Dans le cas où le preneur n'élit pas domicile au sein du lieu loué sous forme de « bail de résidence principale », ce dernier supportera les éventuelles taxes et amendes transmises au bailleur. Au cas où le bailleur recevrait un courrier de l'administration communale à ce sujet, celui-ci devra en informer le preneur dans les meilleurs délais.

## 17. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

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

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

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

## 18. DÉCÈS D'UNE DES PARTIES

En cas de **décès du bailleur**, le bail n'est pas résolu de plein droit. Celui-ci se poursuit avec les héritiers ou ayants-droit qui reprennent les droits et obligations du propriétaire décédé.

En cas de **décès du preneur**, le bail est résilié de plein droit 3 mois après le décès du preneur sans préavis ni indemnité. Ses héritiers ou ayants-droit sont, pendant cette durée, tenus aux mêmes obligations que le preneur décédé.

Toute personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de 6 mois à la date du décès du preneur dispose d'un délai d'1 mois prenant cours le jour du décès du preneur pour notifier au bailleur sa volonté de reprendre le bail.

## 19. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

*Depuis le 1er juin 2011, la certification énergétique est devenue obligatoire pour toutes les locations de logements, et ceci pour tous les bâtiments résidentiels existants :*

*Maisons unifamiliales, appartements, studios, kots étudiants, résidences d'étudiants, résidences de vacances, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements collectifs (exemples : internats, maisons de repos, etc.), logements sociaux, bâtiment résidentiel repris à l'inventaire du patrimoine ou classé ou inscrit*

sur une liste de sauvegarde, ...

Pour les maisons unifamiliales (y compris les logements sociaux), le Certificat PEB est réalisé pour l'habitation.

Pour les immeubles à appartements, un Certificat PEB doit être établi par appartement (au fur et à mesure des changements d'occupants). En outre, si l'immeuble à appartements dispose d'une installation commune de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de ventilation ou de panneaux solaires photovoltaïques, un rapport partiel est à établir sur base des données relatives à ces systèmes collectifs.

Les associations de copropriétaires sont tenues de disposer de ce rapport partiel et de le mettre gratuitement à disposition de tout propriétaire ou titulaire de droit réel d'un appartement. Le Certificat PEB d'un appartement peut alors être établi en utilisant d'une part le rapport partiel (relatif aux installations communes) et d'autre part les données propres à l'appartement concerné.

Pour les immeubles résidentiels de type hébergement collectif (par exemple une maison de repos, un internat ou des kots étudiants), la certification portera sur l'ensemble du bâtiment.

**Le preneur déclare avoir reçu le certificat et que son résultat est sans incidence sur sa décision de louer le bien susmentionné ni sur le loyer, ni sur les conditions auxquelles il s'engage.**

N° du certificat PEB : 20230404012097

Classe énergétique : 

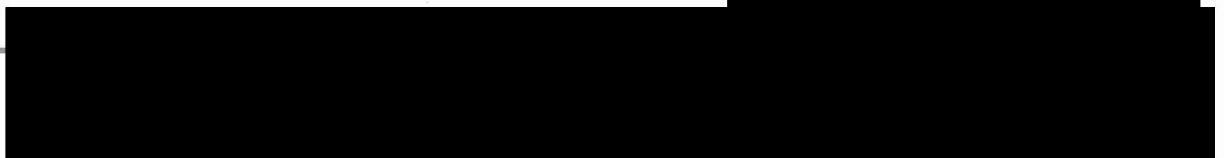
Remarque :

**Le preneur est de nouveau informé par la présente et accepte qu'en cas de retard de paiement, le bailleur se réserve le droit de faire un rappel dans les 10 jours de son échéance, à savoir le 25 du mois. Tout courrier de rappel sera augmenté d'une indemnité de 20 €. En cas de non-paiement, ces montants seront déduits de la garantie locative à la sortie.**

**En cas d'absence de paiement au bout de 45 jours, le bailleur se réservera le droit de réclamer par quelque voie de droit ou saisie judiciaire au preneur qui accepte déjà par la présente de supporter les éventuels loyers impayés, l'indemnité de relocation équivalent à 3 mois de loyers, ainsi que les éventuels dégâts locatifs.**

**Personne à contacter en cas d'urgence :**

Nom/Prénom	
Lien de parenté	
GSM	
Mail	

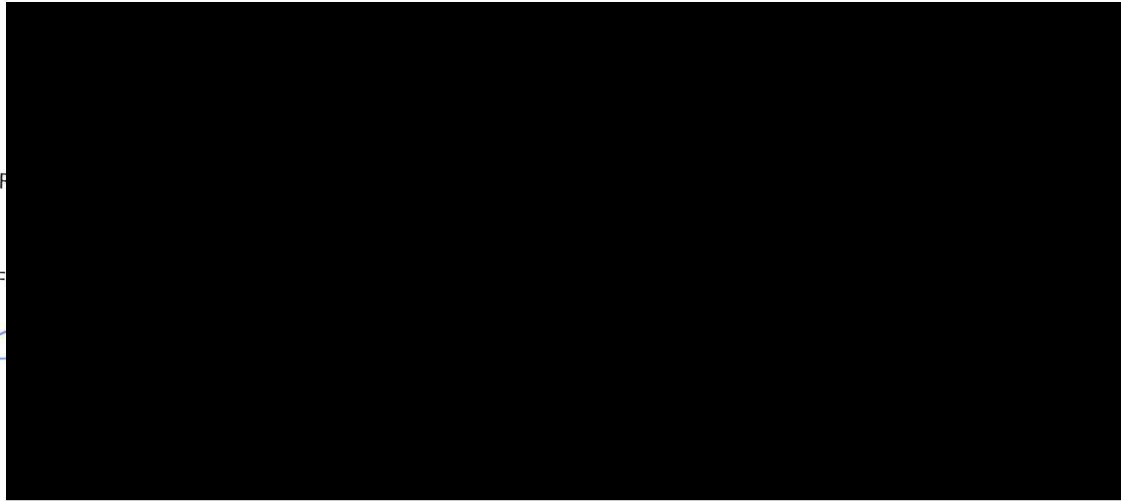


Fait à Bernissart, le 18/03/2024 en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.



ENF

RÉF



Annexe 1 : Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement wallon en application de l'article 3 §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Annexe 2 : Etat des lieux d'entrée et livret photos.

Annexe 3 : Convention de remises des clés.



## 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. A la fin de chaque trimestre ou au moins une fois par an, un décompte est établi et adressé au preneur sur la base des dépenses réelles. Si le montant total des provisions est trop élevé par rapport au coût des dépenses réelles, le bailleur doit rembourser au preneur la différence. Par contre, si le montant total des provisions ne suffit pas pour couvrir le coût des dépenses réelles, le preneur doit payer la différence au bailleur.

La **clause d'abandon de recours** contre le preneur est la clause prévoyant que le bailleur (ou sa compagnie d'assurance) ne sera pas en droit de se retourner contre le preneur (ou son assurance) en cas de dommages résultant d'un incendie. Ainsi, c'est l'assurance incendie du bailleur qui dédommagera pour les dégâts occasionnés. La clause d'abandon de recours ne permet pas d'assurer les biens du preneur ou sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

### Préambule : la discrimination

#### **Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination.**

Afin d'assurer une meilleure transparence du marché locatif, **toute affiche de mise en location, toute annonce dans la presse, tout site internet ou autre forme d'annonce au public de mise en location d'une habitation** doit notamment contenir le **montant du loyer demandé et des informations sur les charges privées et communes éventuelles**. A défaut, les **communes** peuvent imposer au bailleur une **amende administrative** de 50 à 200 euros.

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les **données générales suivantes** en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :

- 1° nom et prénom du ou des candidats preneurs;
- 2° un moyen de communication avec le candidat;
- 3° l'adresse du candidat;
- 4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;
- 5° la composition de ménage;
- 6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;
- 7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur;
- 8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

De manière générale, le bailleur ne peut refuser l'accès au logement d'un candidat locataire sur la base de **discrimination directe ou indirecte** fondée sur : la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique, le sexe ou les critères apparentés que sont la grossesse, l'accouchement et la maternité ou encore le transsexualisme et le changement de sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la conviction syndicale, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale.

UNIA est une institution publique indépendante qui lutte contre les discriminations et pour l'égalité des chances. Les candidats locataires qui s'estiment victime d'une discrimination peuvent s'adresser auprès de UNIA (<https://www.unia.be> - numéro de téléphone gratuit 0800 12 800) ou à l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (<http://igvm-iefh.belgium.be>).

Le bailleur qui est reconnu coupable d'une discrimination peut voir sa responsabilité civile engagée. La victime d'une discrimination peut donc intenter une action civile en vue de compenser le préjudice moral subi. L'indemnité pourra soit refléter le dommage réellement subi à charge pour le plaignant de démontrer l'étendue du préjudice, soit correspondre à une somme forfaitaire fixée à 650 euros ou à 1.300 euros selon les cas.

Le bailleur peut également être contraint de cesser son comportement discriminatoire, éventuellement sous peine d'astreinte. Cette action en cessation sera intentée devant le Président du Tribunal de première instance saisi comme en référé.

Dans certaines circonstances, le bailleur, auteur de discrimination, encourt une peine de prison allant d'un mois à un an et d'une amende allant de 50 à 1.000 euros outre l'indemnisation de la victime.

L'obligation de non-discrimination vise également les agents immobiliers.

### 1) Distinction entre une règle impérative et une règle supplétive

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut pas être dérogé dans le contrat. La règle s'applique même si les parties ont prévu autre chose dans le contrat.

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation précise lorsqu'une disposition est impérative.

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

### 2) Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

Les **exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité** sont consignées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement (<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>).

Lorsque le logement ne répond pas à ces exigences élémentaires, le preneur, **après une mise en demeure du bailleur**, peut saisir le **juge de paix** et demander soit **l'exécution des travaux** nécessaires, assortie le cas échéant d'une diminution de loyer, soit **la résolution du bail** aux torts du bailleur avec des dommages et intérêts.

En effet, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable, tout logement doit satisfaire à des **critères minimaux de salubrité**.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant ;
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, le logement ne doit pas présenter un danger pour la **santé des occupants**.

Pour louer ou mettre en location un petit logement individuel (- de 28 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 **collectifs**.
- La date du dernier **certificat PEB** lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Il faut que le bail soit rédigé **en autant d'exemplaires qu'il y a de parties**. Chaque exemplaire mentionne le **nombre d'originaux** qui ont été rédigés et signés. Un **exemplaire original** sera remis à chaque partie. S'il n'y a que deux parties au contrat (un locataire et un bailleur), il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties. Mais en pratique, il faudra un exemplaire supplémentaire, l'un étant destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

#### 4) Enregistrement du bail

Le **bailleur** doit faire enregistrer le bail au **bureau de l'enregistrement** du lieu où se situe le logement mis en location. Le bureau de l'enregistrement dépend du « Service public fédéral des Finances ». L'enregistrement du bail peut se faire soit **sur place**, soit **par courrier**, même électronique, soit **par fax**, soit **par voie électronique** via l'application *Myrent*. L'enregistrement est gratuit s'il est réalisé dans les deux mois de la signature du bail. L'absence d'enregistrement du bail peut avoir des conséquences quant à la résiliation du bail par le preneur (voir point 5 B) 2 et C)).

#### 5) Durée et résiliation (fin) du bail

##### A. Remarque générale concernant la forme du préavis et la prise de cours des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné. Le préavis doit être donné soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit remis entre les mains du destinataire ayant signé le double avec indication de la date de réception.

##### B. Bail de 9 ans

###### ➤ Généralités

Sauf si les parties ont expressément conclu un bail de courte durée ou un bail à vie (voir point C. et E. ci-dessous), tout bail de résidence principale a une durée de 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Résiliation dans le chef du preneur

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

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

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

### C. Bail de courte durée

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

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

Dès la deuxième année de la location, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au preneur d'une indemnité équivalent 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 équivalent 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 :

**Loyer de base X nouvel indice**

-----  
**Indice de départ**

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

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

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

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

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

## 7) Révision du loyer

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