

BAIL D'APPARTEMENT (3 ans)

Entre les soussignés :

Ci-dessous dénommée "le bailleur", d'une part,

ET

Ci-dessous dénommée "le preneur", d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, l'appartement suivant:

DESIGNATION DU BIEN:

Dans une maison d'habitation sise à Liège, rue des Augustins, 40 :
L'appartement entièrement rénové et repeint, situé au 3ème étage. Il est composé d'un WC, d'une cuisine entièrement équipée, d'un salon -salle à manger, d'une salle de bain composée d'une baignoire et d'un évier, et d'une chambre (voir photos en annexe à l'état des lieux), parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et n'en demande pas plus ample description.

2. ETAT DU BIEN

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué, à l'état neuf et repeint, conforme aux critères de sécurité, salubrité et d'habitabilité, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée.

Les parties conviennent qu'un état des lieux d'entrée, dûment daté et signé par les deux parties, sera établi à frais partagés au plus tard le jour de la signature du présent bail entre les deux parties et en tout état de cause avant l'entrée en jouissance du preneur. Cet état des lieux sera annexé à la présente convention.

Le preneur déclare également avoir reçu le bien loué en bon état d'entretien et ne pas avoir constaté d'autres défauts ou dégâts que ceux repris dans l'état des lieux dont question ci-dessus.

Sauf convention expresse, un constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur expert 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.

A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le preneur invitera le bailleur à faire la visite des lieux, après enlèvement du mobilier, et avant la remise des clés.

3. DESTINATION DU BIEN.

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés au logement principal du preneur et de sa famille.



Le preneur ne pourra changer cette destination de celui-ci qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Il occupera les lieux loués en bon père de famille.

4. DUREE

Le bail est consenti pour un terme de trois années consécutives prenant cours le 1^{er} juin 2016 pour finir de plein droit et sans tacite reconduction le 31 mai 2019, moyennant un préavis adressé par lettre recommandée à la poste trois mois avant l'expiration du bail.

En conséquence, le préavis devra être donné au plus tard pour le 28 février 2019.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux au delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de la conclusion du présent bail.

5. LOYER

La présente location est consentie et acceptée pour et moyennant un loyer mensuel de 585 EUR payable par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le premier de chaque mois et pour la première fois le 31 mai 2016.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte numéro _____ lu bailleur.

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

6. INDEXATION

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice santé du mois de mai 2016.

Afin de maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté, automatiquement et de plein droit, tous les ans à dater de la prise d'effet du présent bail.

La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre à deux mois de loyer.

Les intérêts seront capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur. Il ne pourra 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 décision judiciaire.

Ainsi, la garantie sera restituée au preneur à l'expiration du bail, après qu'il aura été établi que le preneur a exécuté toutes ses obligations à l'égard du bailleur.

7. GARANTIE

L'appartement devra constamment être garni de meubles suffisants pour répondre d'une année de loyer.

En outre, à titre de garantie par le preneur de la bonne et entière exécution de ses obligations, celui-ci placera conformément à la loi, avant la prise en possession du bien loué une somme de 1170 EUR, soit une somme n'excédant pas plus de deux mois de loyers, sur un compte individualisé, ouvert à son nom auprès d'une institution financière (institution publique de crédit, banque ou caisse d'épargne).

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.



8. CHARGES COMMUNES.

La facture d'eau sera réclamée une fois par an. Il est précisé que le preneur versera en sus du loyer une provision pour l'eau de 30 euros par mois. Cette provision fera l'objet d'une régularisation annuelle, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance sur base de 25% de la facture de consommation annuelle de l'immeuble.

Le preneur devra entretenir et nettoyer le palier du troisième étage et la rangée d'escalier allant du 2^{ème} au 3^{ème} étage, une fois par semaine.

9. IMPOTS.

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'état, la province, la commune ou par toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, sont à charge du preneur.

10. CONSOMMATIONS PRIVEES.

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

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.

12. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer contre l'incendie, ses risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique. Cette assurance couvrira également les risques de dégâts des eaux et le bris de glaces.

La police souscrite précisera que la compagnie s'oblige à aviser le bailleur de toute suspension ou résiliation du contrat.

Le preneur justifiera de cette assurance à première demande du bailleur.

13. CESSION - SOUS-LOCATION - MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Tous travaux, embellissement, 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 de plein droit et sans indemnité aucune au bailleur, sans pour le bailleur d'avoir le droit de réclamer la remise des lieux dans leur état primitif.

14. ENTRETIEN

Pendant la durée du bail, le bailleur prendra à sa charge les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives et autres que celles occasionnées par la faute ou la négligence du preneur.

Averti du mauvais fonctionnement des services et appareils ou installations desservant les lieux loués, il prendra toutes mesures en son pouvoir pour y parer. Le preneur veillera à maintenir le bien en bon état. Il l'entretiendra en bon père de

116

famille et s'engage à le rendre dans l'état reçu, sauf vétusté, usure locative normale et cas de force majeure.

Il effectuera les réparations locatives telles quelles sont déterminées par la loi et les usages ainsi que celles qui sont occasionnées par sa faute ou sa négligence.

Le preneur souffrira les réparations et améliorations nécessaires ou utiles dans les lieux loués sans pouvoir réclamer au bailleur aucune indemnité, sauf si les travaux devaient dépasser les quarante jours.

Le preneur est tenu d'avertir immédiatement par écrit le bailleur lorsque de grosses réparations qui seraient à sa charge semblent nécessaires. A défaut de ce faire, le preneur sera tenu responsable des dommages occasionnés par sa négligence.

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 détartrer 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 entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, téléphone, etc et fera ramoner les cheminées.

Le preneur veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaire.

15. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement imputables au bailleur 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.

16. 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.

17. AFFICHES - VISITES

En cas de vente, de relocation, de résiliation, pendant trois mois, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement deux jours par semaine, dont le samedi, et trois heures normales et 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.

18. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc., dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit.

19. ANIMAUX

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

20. TRAVAUX

Le preneur devra éventuellement supporter l'exécution de tous travaux reconnus nécessaires et urgents, fussent-ils durer plus de quarante jours, quelle qu'en soit la cause, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, pour autant cependant, qu'ils n'empêchent pas une habitabilité normale du bien loué.

21. RESILIATION ANTICIPEE

I. Sauf stipulation contraire dans le présent contrat, à l'instant même où le présent bail est présumé avoir été conclu pour une durée originaire de neuf années conformément à l'article 4 :

A. Le preneur pourra mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un congé de TROIS (3) mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément au paragraphe B ci-dessous, le preneur peut, lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois.

B. Le bailleur peut mettre fin au bail :

- à tout moment et sans indemnité, moyennant préavis de SIX (6) mois, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré. Toutefois, 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 expirer avant la fin du premier triennat.

- à l'expiration du premier et du deuxième triennat et sans indemnité, moyennant préavis de SIX (6) mois, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou partie, à condition que ces travaux respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme; affectent le corps du logement occupé par le preneur et soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué.

- à l'expiration du premier et deuxième triennat, moyennant préavis de SIX (6) mois, sans motif mais avec paiement au preneur d'une indemnité équivalente à NEUF (9) ou SIX (6) mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

En ce qui concerne les modalités d'application des paragraphes précédents, les parties déclarent en référer à l'article 3 du titre 1er de la loi du 20 février 1991.

22. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation du bail aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre les sommes dues à son départ, une indemnité forfaitaire de relocation équivalente à six mois de loyer et, le cas échéant, de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

L'introduction, par le bailleur, d'une demande de résiliation aux torts du preneur prive celui-ci de la faculté de demander la résiliation amiable prévue à l'article 20 A ci-avant.

23. SOLIDARITE

Les preneurs, leurs héritiers ou ayants droits sont engagés solidairement et indivisiblement dans toutes les obligations résultant des présentes.

116

24. ENREGISTREMENT

Les frais d'enregistrement du bail sont à charge du bailleur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail, sont estimées à dix pour cent du loyer.

25. DROIT COMMUN.

Les lois et usages, auxquelles il n'est pas dérogé explicitement par les présentes, sont réputées inscrites aux présentes et les clauses contraires aux dispositions impératives de ces lois sont censées non écrites.

Fait à Liège le 28 MAI 2016

En trois exemplaires, dont deux seront remis au bailleur, l'un aux fins d'enregistrement et l'autre pour son dossier personnel, le troisième restant aux mains du preneur.

Suit la notice explicative obligatoire relative aux baux de logements en Région Wallonne pour rester annexer au présent bail.

BAIL D'APPARTEMENT

AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Entre

« Le propriétaire »

et

« Le locataire »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER — OBJET DU CONTRAT

Le propriétaire donne en location au locataire qui accepte **un appartement non meublé, à l'exception d'une cuisine équipée :**

situé au 2ème étage d'un immeuble situé à 4000 Liège, rue des Augustins, 40, se composant de :

Hall d'entrée, toilettes, cuisine équipée, séjour, chambre à coucher et une salle de bains.

à l'usage de **simple habitation** et de **résidence principale**.

ARTICLE 2 — DUREE DU BAIL

Bail de 3 ans

1. **Le bail est conclu pour une durée de 3 ans**, prenant cours le 1^{er} juillet 2021 pour finir le 30 juin 2024, moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.
2. **Résiliation anticipée au cours de la période de 3 ans** : le locataire peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à 1 mois de loyer.

ARTICLE 3 — LOYER

1. Le loyer est fixé à 550,00 € par mois.

Le locataire est tenu de payer régulièrement pour le 5 du mois en cours, par virement bancaire, au compte qui lui sera communiqué par le propriétaire.

2. A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du propriétaire.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le **loyer de base** est le loyer fixé par le présent bail.

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

L'**indice de départ** est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail, soit l'indice du mois d'avril 2021.

ARTICLE 4 — FRAIS ET CHARGES

A. Consommations privées

a) Le locataire prendra à sa charge le coût des abonnements aux distributions de gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage, internet ou autres, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs et le coût des consommations.

D'autre part, le locataire paiera une somme mensuelle de 25 € afin de couvrir sa consommation d'eau et les frais de nettoyage des parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 5 — IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, **à l'exception du précompte immobilier**, sont à charge du locataire proportionnellement à la durée de son occupation.

S'il peut bénéficier d'une **réduction du précompte immobilier** :

- pour grand invalide de guerre,
- à partir de 2 enfants à charge,
- pour personnes handicapées à charge,
- pour autres personnes à charge qui ne sont ni des enfants, ni des personnes handicapées (ce ne peut être le conjoint(e) ou le cohabitant légal),

le locataire en fera la demande auprès du service local des « contributions directes » du Service Public Fédéral des Finances, dont dépend le logement. Le locataire pourra déduire de son loyer le montant de la réduction, en avertissant au préalable le propriétaire.

ARTICLE 6 — GARANTIE LOCATIVE

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le propriétaire et le locataire conviennent que le locataire constitue une garantie locative.

Le locataire a le choix

➤ **SOIT**

Le locataire verse une garantie de 1.100 € (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés. Le propriétaire dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*).

➤ **SOIT**

Le locataire obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de 1.100 € (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au propriétaire. Le locataire rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans. Une fois totalement remboursée, la garantie locative produit des intérêts.

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

ARTICLE 7 — RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le locataire, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du propriétaire, un intérêt de 0,5 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ARTICLE 8 — ETAT DES LIEUX

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont dressés à l'amiable *OU* établis par un expert désigné de commun accord ⁽¹⁾, les frais étant supportés pour moitié par le propriétaire et pour moitié par le locataire.

L'état des lieux d'entrée est obligatoire : il devra être effectué soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés soit endéans le premier mois de l'occupation.

L'état des lieux sera annexé au présent bail. Le propriétaire fera enregistrer l'état des lieux, en même temps que le bail.

⁽¹⁾ *biffer la mention inutile*

ARTICLE 9 — ENTRETIEN ET REPARATIONS

A. Le locataire occupera le logement en bon père de famille.

Le cas échéant, il signalera ainsi, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du propriétaire. A défaut, il peut être tenu pour être responsable de l'aggravation de ces dégâts.

B. Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure sont à charge du propriétaire.

Le locataire prend à sa charge les réparations locatives et d'entretien.

Les réparations locatives et d'entretien sont, sans que cette énumération soit limitative :

↳ le détartrage et l'entretien annuels du chauffe-eau et du chauffe-bain,

↳ les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au locataire,

C. Le locataire veille à maintenir l'installation de chauffage et à réaliser son entretien conformément à la réglementation régionale.

ARTICLE 10 — MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS

Le locataire ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du propriétaire.

A. chaque modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux doivent être effectués.

Sauf convention contraire, les travaux seront acquis sans indemnités au propriétaire, qui aura toujours la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial. Il en sera toujours ainsi pour tous les travaux effectués sans l'accord écrit du propriétaire.

A. l'issue des travaux, un avenant à l'état des lieux initial sera dressé à l'amiable par les parties, à moins que l'une ou l'autre des parties n'exige qu'il soit établi par un expert désigné de commun accord et dont les frais sont partagés par moitié.

ARTICLE 11 — ASSURANCES

Le locataire fera assurer à ses frais contre l'incendie son mobilier et les risques locatifs qui lui incombent, et il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Une copie de la police d'assurance devra être remise dans les 30 jours de la signature du présent bail. Le locataire devra justifier du paiement des primes d'assurances à toute demande du propriétaire.

ARTICLE 12 — CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du propriétaire.

Le locataire ne peut sous-louer une partie du bien loué, qu'avec l'accord écrit et préalable du propriétaire, et pour autant que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

ART

l
l
l
l

l
l
parties

un e heures par jour, a compter d'au 100

Par ailleurs, le propriétaire peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le locataire en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

ARTICLE 14 — ENREGISTREMENT

Le propriétaire prend en charge les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés.

Le propriétaire fait enregistrer le bail dans les 2 mois de sa signature, ainsi que les annexes signées et, le cas échéant, l'état des lieux d'entrée. Il remet une copie des documents enregistrés au locataire.

Dans le cas d'un bail de 9 ans, qui n'est pas enregistré dans les 2 mois de sa signature, le locataire peut quitter les lieux loués, sans préavis et sans indemnités. Il informera toutefois le propriétaire, par lettre recommandée, de la date de son départ au moins un mois à l'avance.

ARTICLE 15 — DECES DU LOCATAIRE

Au décès du locataire, le bail peut être résilié par ses héritiers ou ayants droit moyennant un préavis de 3 mois.

ARTICLE 16 — ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES

Le locataire et le propriétaire déclarent avoir reçu et signé les annexes légales qu'il faut joindre obligatoirement au bail (page 13 à 18).

Fait à Liège, le 19 mai 2021, en quatre exemplaires.

Un exemplaire est remis au locataire.

Trois exemplaires sont remis au propriétaire pour faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement.

Le propriétaire remettra un exemplaire enregistré au locataire.

Le locataire

Le propriétaire

☛ annexes légales obligatoires (voir pages 13 à 16)

☛ exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité
(voir pages 17 à 18)