

CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE :

Madame

Représentée par la SRL ICARE GESTION LOCATIVE dans le cadre d'un mandat de gestion locative ; Icare Srl étant ici représentée par son gérant, Monsieur Christophe THILMANY, titulaire Agrée par l'IPI sous le numéro 503.163, dont le siège social se situe Quai de Gaulle, 7 à 4020 LIEGE (tél. : 0497/428984 ou 0495/828553, et inscrite à la BCE sous le n°0553.834.564

(Il est précisé que le propriétaire peut se substituer à son mandataire lors de toute procédure administrative ou judiciaire si besoin),
ci-après dénommé « le bailleur »,

ET :

Nom – Prénom :

Domicile actuel

Etat civil :

(En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint).

Né(e) le

NN :

Mail :

Tél :

Ci-après dénommé(s) « les locataires » / « les preneurs », solidaires et indivisibles quant aux obligations liées au présent bail.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet de la location

Le bailleur donne à bail au locataire qui l'affecte à sa résidence principale, le bien décrit en pages 11 & 12 du présent bail.

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage privé d'habitation du ou des locataire(s) et de leur famille, à l'exclusion de tout usage professionnel. Il est convenu que seul le(s) locataire(s) et les membres de sa famille pourront se domicilier dans les lieux, dans le respect des règles et normes de sécurité et salubrité définies par les autorités de la Région Wallonne (surpeuplement, incendie, etc...).

Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur. La présente convention ne concerne pas la réglementation du 15 mai 2018 en matière de colocation. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

Le locataire déclare avoir visité le bien en l'état et ne réclame pas d'informations supplémentaires.

2. Durée du bail

La location entre en vigueur à la date fixée de commun accord entre les parties (pages 11 & 12 - dispositions particulières du bail) et pour une durée communément convenue.

BIFFER LA MENTION INUTILE :

- ~~Le bail prendra fin automatiquement et sans possibilité de tacite reconduction à la fin de la durée prévue,~~
- A défaut d'un renouveau adressé par une des parties, au moins 3 mois avant l'échéance, soit par lettre recommandée, soit par mail dont l'autre partie aura accusé réception, le bail sera reconduit pour une période similaire.

Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur (par lettre recommandée ou par mail), le bail est réputé avoir été conclu pour une même durée supplémentaire, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

Dans tous les cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés.

PS : si la durée totale d'occupation dépasse 3 ans, les parties sont légalement engagées dans un bail de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

3. Loyer

Le loyer de base est fixé de commun accord entre les parties (page 11 – dispositions particulières du bail). Il se calcule par jour d'occupation. Ce loyer sera adapté/indexé automatiquement selon l'indice en vigueur, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule suivante : $\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice} / \text{indice de départ} = \text{loyer adapté}$.

- L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail,
- Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'adaptation du loyer se fera sur simple demande écrite (mail ou lettre) émanant du régisseur ou du propriétaire.

Le loyer est payable sur le compte bancaire dont mention page 11.

Pour plus de facilité, il est convenu qu'un versement mensuel provisionnel, équivalent à la valeur d'un mois de location, sera être payé anticipativement en début de chaque mois calendrier et au plus tard avant le 5^{ème} jour ouvrable.

Toute somme due par les preneurs et non payée sept jours calendriers après son échéance, portera de plein droit intérêt au profit du bailleur, un intérêt au taux de 0,8% par mois à partir de son échéance. Tout rappel de paiement entraîne des frais qui seront portés à charge du preneur, lors de chaque clôture annuelle, à raison de 25,00 €/rappel simple (mail ou lettre) et 50,00 €/pli recommandé ou mise en demeure.

4. Garantie(s) (GL)

Le locataire constituera une garantie locative de la manière suivante : **dépôt sur compte individualisé KORFINE**. La garantie est fixée à 2 mois de loyer. Le locataire s'acquittera de cette obligation par le dépôt d'espèces sur le compte dont mention ou via un transfert d'argent par le compte tiers du régisseur (voir dispositions particulières)

La garantie ne pourra pas être affectée par le locataire au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

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

Sauf accord entre parties, la garantie sera restituée au locataire non pas en fin de bail, mais après l'établissement & l'approbation par l'assemblée générale des comptes annuels remis par le syndic de la copropriété, liés à l'exercice durant lequel le preneur aura quitté les lieux.

Les parties peuvent toutefois convenir de libérer avant cette échéance une partie de la garantie ; le régisseur conservera une somme provisionnelle dans l'attente d'avoir reçu les décomptes annuels du syndic.

Handwritten signatures and initials:
- Top right: *Y.K.*
- Bottom right: *LA - AH*

Une garantie supplémentaire pourra être demandée au preneur en contrepartie de la réception de clés ou télécommandes supplémentaires que celles contractuellement convenues.

Pour la restitution de la garantie, le preneur fournira à Korfine une copie recto/verso de sa carte d'identité ainsi que ses coordonnées mises à jour ; le tout se faisant par email.

Les éventuels frais de gestion du compte KORFINE sont à charge du preneur.

5. Charges et décomptes annuels

Les provisions pour charges sont payées avec les loyers et sont détaillées chaque année lors de la clôture annuelle des comptes de la copropriété établis par le syndic. Le relevé annuel fourni au bailleur (par le syndic) rencontre l'obligation faite à ce dernier de produire les documents probants au calcul exact des charges communes et privatives de copropriété.

S'il le désire, le preneur peut solliciter une consultation (payante) chez le syndic aux fins de vérifier les dépenses qui lui sont imputées en vérifiant le facturier. Il adressera directement sa demande au régisseur qui sollicitera le service comptabilité du syndic.

Charges communes de copropriété :

Celles-ci sont provisionnées chaque mois par le paiement d'un montant fixe susceptible de révision.

Le preneur interviendra, à hauteur de la quote part du bien (soit les quotités liées au bien loué – cfr dispositions particulières) au sein des parties communes telle que prévue par les statuts de la copropriété ; et ce dans les frais d'entretien et nettoyage des parties communes intérieures et extérieures, utilisation et maintenance de l'ascenseur, consommation d'électricité commune, consommation de l'eau commune, maintenance technique, petits dépannages, part fixe/commune de chauffage ; etc, sans que cette liste ne soit exhaustive.

Il interviendra également dans le paiement des honoraires du syndic (émoluments et frais administratifs), pour cette même quotité.

Si la copropriété dispose d'un chauffage collectif ainsi qu'une distribution d'eau (froide et/ou chaude) commune, le preneur participera à ses dépenses en fonction des modalités de comptabilisation de ces charges prévues au sein de la copropriété (calorimètres, décompteurs, indexiers divers, ...). Il contrôlera ses index lors de son entrée et s'assurera du relevé de ceux-ci en fin de bail, si besoin avec la société en charge de ces relevés. A défaut, le régisseur devra établir une répartition de ces charges soit de façon pro rata temporis, soit selon une méthode considérée comme juste (en cas de bien non loué, p. ex., ce qui justifierait l'absence de toute consommation objective).

Selon la hauteur des charges locatives établies annuellement, la provision pour charges sera ajustée par le régisseur lors de la remise du décompte au locataire.

Autres charges et frais privatifs :

Le preneur interviendra aussi dans les charges et/ou dépenses dont il est seul responsable et/ou bénéficiaire, à savoir les énergies liées à son éventuelle production privative de chauffage, de gaz ou encore d'eau chaude et/ou sa consommation d'eau froide s'il dispose de compteurs propres (voir dispositions particulières page 11).

A ce titre, il fera ouvrir à son nom les éventuels compteurs privatifs (électricité, gaz, eau) liés au bien qu'il loue dès ou avant son entrée en jouissance des lieux, après avoir effectué ou fait effectuer par les sociétés en charge, contradictoirement, les relevés des différents index. Il paiera directement les factures de provisions ou consommations aux fournisseurs imposés ou de son choix.

NB. : s'il advenait que le gestionnaire de réseau impose la mise en place d'un compteur à budget (électricité, gaz ou eau) du fait de paiements irréguliers de la part du preneur, le bailleur se réserve le droit de solliciter la remise en place d'un compteur « normal » en fin de bail, aux frais du preneur.

Sont également à la charge exclusive du locataire :

- la fourniture et mise en place des nominettes d'identification (boîte aux lettres, parlophone, ascenseur...),
- les frais d'emménagement et/ou de déménagement prévu par le ROI de la copropriété,
- les frais relatifs à l'entretien du chauffe-eau et/ou de la chaudière privative au gaz, à réaliser une fois l'an (preuve à fournir) par un entrepreneur certifié CERGA,

- les frais de téléphonie fixe ainsi que l'abonnement à ce service ;
- les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution ;
- la prise d'une assurance incendie et RC couvrant la responsabilité du preneur (loi juin 2018),
- les frais de rappels et/ou mises en demeures ainsi que toutes prestations complémentaires du régisseur en cas d'impayés ou de non-respect du ROI, visites supplémentaires dues à l'absence du locataire alors que cela avait été convenu, interventions non justifiées, assistance pour explications comptables, expertises de dégâts locatifs, réalisation dossier judiciaire, etc....

NB : Le preneur est informé qu'au sein d'une copropriété disposant d'un chauffage collectif et/ou d'un compteur d'eau collectif, la répartition des frais d'eaux et chauffage est réalisée par le syndic une fois l'an, sur une période comptable de 12 mois, déterminée par les statuts.

Dès lors, le décompte détaillé des charges dressé par le syndic est envoyé aux propriétaires ou à leurs mandataires plusieurs mois après cette date de clôture. A leur réception, le régisseur adressera son décompte au preneur et la partie concernée (bailleur ou preneur) sera invité à solder son compte.

En conséquence, lors de toute nouvelle entrée ou sortie de location d'un bien, laquelle ne correspondant pas toujours à la date annuelle de clôture des comptes de la copropriété, un relevé dit « intermédiaire » des indexiers (calorimètres et/ou décompteurs) doit être réalisé par la société désignée par la copropriété, à la demande et aux frais du locataire « sortant ». Les coordonnées de cette société sont mentionnées dans l'annexe technique.

Le décompte détaillé des charges pourrait donc n'être connu puis adressé au locataire que plusieurs mois après son départ, sans que le bailleur ne puisse être responsable de cette situation.

A titre d'exemple, si l'exercice comptable de la copropriété s'étend sur l'année civile, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre, il est coutumier que les décomptes des charges communes soient remis par le syndic 3 à 4 mois après la date de clôture. Si le locataire a quitté les lieux en milieu d'année civile, il devra donc attendre entre 9 et 10 mois pour connaître son décompte exact de charges. C'est la raison pour laquelle les parties conviennent (sauf accord contraire) de ne pas débloquer la garantie locative avant d'avoir reçu le décompte exact des charges.

6. Entretien, dépannages et réparations locatives :

Les parties se conformeront à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

Le preneur prendra à ses charges les entretiens ou les frais de copropriété liés aux entretiens suivants :

- nettoyage des halls, escaliers, porte d'entrées et caves,
- l'entretien des installations communes de gaz, d'électricité, de chauffage et les cheminées,
- l'entretien des éléments sécuritaires communs (extincteurs, éclairages de sécurité, portes RF, ...),
- l'entretien des installations sanitaires communes en ce compris les corniches, décharges et égouts,
- la désobstruction des décharges d'eaux usées et des égouts,
- le remplacement des vitres communes brisées et l'entretien/nettoyage des châssis et serrures,
- l'entretien des revêtements des murs et des sols,
- l'entretien de la chaudière min. 1 fois par an (preuves à fournir, factures etc.),
- l'entretien du jardin, des abords et aires de stationnement, barrières et portes de garages (s'ils sont communs), et le dépannage ou l'entretien de tout élément commun, sans que cette liste ne soit exhaustive.

Lors de l'intervention d'un entrepreneur/dépanneur, s'il échet que ce dernier doit intervenir au sein ou via le bien loué, le preneur s'engage à en permettre l'accès sans réserve et dans les meilleurs délais ; sans la moindre indemnité compensatoire ou réduction de loyer.

Le preneur prendra également à sa charge les travaux incombant au bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur ; notamment celles liées à l'usure normale, la vétusté, la force majeure ou le vice de l'immeuble. Si de grosses réparations s'imposent, le preneur en avisera le bailleur sur-le-champ. Il devra supporter ces travaux sans indemnité, et ce même si leur durée dépasse 40 jours.

Le preneur veillera à maintenir le bien en bon état de propreté, il lavera régulièrement et au moins une fois l'an les fenêtres et les châssis, les portes, les sanitaires, et peintures si nécessaire. Le preneur veillera à ce que les tuyaux et égouts ne soient pas obstrués, pour quelque cause que ce soit. Il veillera à empêcher l'apparition et multiplication de parasites de quelque nature que ce soit et supportera, le cas échéant, les frais de désinfection et désinsectisation privatifs et communs.

que les
ition et
fection

4/37

Y.R.
H.P.

Le bailleur pourra visiter le bien au maximum deux fois par an pour s'assurer de son bon état d'entretien. A ce titre, il préviendra au moins 48h à l'avance le preneur qui permettra sa visite dans des heures et conditions optimales. Le bailleur pourra prendre des photos si besoin. En cas de carence grave dans l'entretien du bien (risques liés à l'insalubrité ou l'insécurité), le bailleur en avisera le preneur et lui demandera d'y remédier sous quinzaine. A défaut, et après mise en demeure sans effets au terme de 15 jours, le bailleur pourra demander l'annulation du bail aux torts exclusifs du preneur et faire procéder au nettoyage du bien aux frais du preneur.

7. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail et l'état des lieux dans les délais légaux, à ses frais.

8. Assurances

A moins que le bailleur n'ait souscrit une assurance avec abandon de recours (dans quel cas le locataire participera de façon forfaitaire à une partie du paiement de la prime), le locataire assurera sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux. Il communiquera au bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable avant la remise des clés.

9. Taxes et impôts

Tous les impôts et taxes portant directement ou indirectement sur le bien loué seront à charge du locataire, à l'exception du précompte immobilier.

10. Etat des lieux

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs, et ce avant l'occupation des lieux par le locataire et la remise des clés.

L'agence ICARE SRL peut être mandatée par les parties, dans quel cas un ordre de mission devra être signé.

L'état des lieux sera annexé au bail et soumis à l'enregistrement.

L'état des lieux de sortie peut être dressé, à frais communs, si une seule des parties l'estime nécessaire.

Le preneur participe aux frais de réalisations des états des lieux pour moitié comme le prévoit la loi. Le coût de l'état des lieux d'entrée est fixé à 170,00 € par partie.

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Si l'expert ne peut réaliser l'état des lieux de sortie le jour fixé de commun accord, et cela, par la faute du locataire sortant, pour quelque raison que ce soit (encombrement des lieux, non achèvement des remises en état...etc.), et que cela justifie un repassage de l'expert, il sera facturé au locataire sortant la somme de 50,00 € par passage supplémentaire de l'expert.

11. Résiliation anticipée et aux torts d'une des parties

Bail de courte durée, résiliation anticipée par le bailleur :

Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur après la première année de location moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer, aux conditions cumulatives suivantes :

- en vue de l'occupation du bien par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;
- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

TK
yk
A31

Bail de courte durée, résiliation anticipée par le preneur :

le bail peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Bail de neuf ans, résiliation anticipée par le bailleur :

1. **Pour occupation personnelle :**

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance aux conditions cumulatives suivantes :

- à tout moment en cas d'occupation par le bailleur lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfant adoptif de celui-ci, ses collatéraux et ceux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré ; ou à l'expiration du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail, en cas d'occupation par des collatéraux du troisième degré ;
- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

2. **Pour travaux :**

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance dans les conditions cumulatives suivantes :

- à l'expiration du premier et deuxième triennat ; ou par exception, à tout moment, lorsque le bailleur dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, il peut mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- les travaux doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par le preneur et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué, ou si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements,
- les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur ;
- à la demande du preneur, le bailleur doit lui communiquer dans les deux mois à dater de la demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

3. **Sans motif :**

- à l'expiration du premier et deuxième triennat ;
- moyennant un congé donné par écrit et un préavis de six mois ;
- moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Bail de neuf ans, résiliation anticipée par le preneur :

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé et un préavis de trois mois.

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, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page.

12. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le locataire. A défaut, le locataire pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités prévues par la loi, qu'il aurait pu obtenir, s'il avait été averti en temps utile.

13. Modification au bien loué

Le locataire doit rendre les lieux dans l'état où il l'a trouvé, conformément à l'état des lieux.

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 et aux frais et risques du locataire qui vérifiera la qualité professionnelle des intervenants. En cas de modifications non acceptées par écrit, le bailleur ne devra aucune indemnité.

Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état originel.

14. Fin du bail, remise en location ou encore vente du bien

Le locataire organisera le relevé des différents indexiers et calorimètres (via la société en charge) en fin de bail. Il prendra les photos des indexiers en guise de preuves et les fera parvenir au régisseur.

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.

Durant les 3 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le locataire devra tolérer la visite des lieux 2 fois par semaine pour 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés par le bailleur (généralement le samedi et un jour semaine en fin d'après-midi début de soirée).

Le preneur s'assurera que le bien destiné à être vendu ou reloué sera présentable, propre et rangé, au risque de voir sa responsabilité engagée.

15. Cession / Sous-location

Le locataire ne pourra céder son bail ou sous-louer à un tiers que moyennant accord écrit et préalable du bailleur.

16. Election de domicile

Pour toute la durée du bail et ses suites, le locataire élit domicile à l'adresse du bien loué. Il sera tenu de notifier au bailleur son changement d'adresse en fin de bail. A défaut, toute notification du bailleur pourra continuer à être faite à l'adresse du bien loué.

En ce qui concerne le bailleur, il élit domicile à l'adresse reprise en en-tête du bail (au siège social de la société de régie location).

17. Détecteurs de fumée

Un détecteur de fumée est installé dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le remplacement de la batterie est à charge du preneur.

18. Règlement de copropriété et d'ordre intérieur (ROI) – Animaux domestiques

Les preneurs s'obligent à respecter tout règlement communal, règlement d'ordre intérieur ou encore règlement de copropriété, ainsi que toutes modifications qui y seraient apportées, ainsi que les éventuelles décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les preneurs s'engagent à ne rien déposer dans les parties communes de l'immeuble ou de la copropriété et à ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores dérangeant les autres occupants.

Si les preneurs souhaitent posséder un animal domestique, ils devront préalablement soumettre la demande aux propriétaires. En cas d'accord, cet animal domestique ne pourra occasionner ni directement ni indirectement aucune nuisance telle que bruit, malpropreté, agressivité, dégâts etc. En cas de manquement à ces obligations, et après mise en demeure restée sans effets au terme de 15 jours, les preneurs devront se défaire de l'animal ou

YK
21-
y R
C
JH

quitter les lieux, ce qui sera considéré comme une rupture unilatérale du contrat, dans quel cas les modalités de préavis restent applicables.

Aucuns dispositifs de télécommunication (antenne parabolique), climatisation ou encore borne électrique de recharge pour véhicule, autres que ceux qui seraient déjà en place ne pourront être apposés sur les façades, terrasses, balcons, toiture ou autre partie commune sans l'accord du bailleur qui lui-même doit recevoir, le cas échéant, l'accord de la copropriété.

En cas de transgression par le preneur du ROI, le bailleur demandera au preneur d'y remédier sans délai dans le cadre d'une résolution à l'amiable. A défaut, le bailleur adressera une mise en demeure au preneur préalablement à la dépose du dossier en les mains d'un Conseil. Le coût de cette mise en demeure sera porté à charge du preneur, outre les éventuels frais de procédure judiciaire complémentaires.

19. Société de relevés

Si le bien est en copropriété ou en immeuble de rapport, des relevés intermédiaires et annuels de l'ensemble des indexiers (décompteurs d'eau et calorimètres éventuels) seront effectués à la demande et aux frais du preneur, soit par la société en charge, soit par le preneur lui-même, au plus tard le premier jour de la prise de jouissance du bien et, en cas de départ, au plus tôt le dernier jour de jouissance. A défaut d'un relevé contradictoire, le bailleur estimera la répartition des consommations entre ancien et nouvel occupant selon la méthode « pro rata temporis » ou encore via une estimation raisonnable des consommations.

20. Sort et protection des données personnelles

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la location et le respect des obligations légales par l'agent immobilier.

Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la location. La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis (prévention du blanchiment, ...).

Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité et de modification des données personnelles confiées à l'agent immobilier peuvent être consultées à l'adresse suivante : <http://www.icare-immobilière.be/vie-privee-rpdp/> ou obtenues sur simple demande en format papier.

21. Clause de cautionnement (garant) solidaire à durée indéterminée :

Je soussigné, _____, né le _____ et demeurant (domicile) ce jour à l'adresse suivante : _____

Numéro d'inscription au registre national : _____

Déclare me porter caution solidaire, sans limitation de durée et sans pouvoir exiger la poursuite préalable du locataire, du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir _____ à son bailleur, via la société ICARE Sprl, résultant d'un contrat de location signé le _____ pour un logement _____ situé _____ à _____

Je reconnais avoir reçu un exemplaire du contrat de bail et avoir pris connaissance de ses clauses et conditions.

Je reconnais, en outre être informé de la situation financière du locataire. Le présent cautionnement garanti, au profit du bailleur, le paiement de tout ce que le locataire peut lui devoir, et en particulier : les loyers, charges et accessoires, intérêts, indemnités dues à titre de clauses pénales et indemnités d'occupation, frais et dépens de procédure et coût des actes, ainsi que les réparations mises à la charge _____ du locataire.

24. Dématérialisation des documents :

Les parties conviennent que tous documents relatifs à la présente convention pourront être transmis par voie électronique (copie du bail, état des lieux, etc...) ; la société ICARE conservera les originaux signés. Lors de l'envoi d'un document par voie électronique, la partie destinataire en accusera la bonne réception, ce qui sera considéré comme preuve suffisante.

25. Clauses diverses :

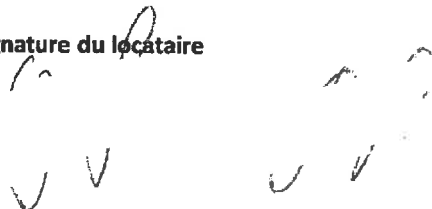
- Nombre de personne(s) dans le logement : 2
- Icare Sprl peut se charger d'effectuer les relevés intermédiaires des compteurs et/ou décompteurs (sauf en cas de désignation d'une société par la copropriété pour l'eau et les calorimètres), pour un coût à charge du preneur de 25 euros par compteur relevé. Pour éviter ce type de frais, le preneur peut nous envoyer une photo numérique par email à cet effet.
- Les parties conviennent que la copie du bail et de l'état des lieux, ainsi que tous autres documents seront adressés au preneur par voie numérique (document dématérialisé).

Fait à Liège, le 5/12/2022

En autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'Enregistrement.

L'arrêté royal du 08/07/1997 est annexé au présent contrat de bail, tout comme l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007.

Signature du locataire



Signature du bailleur



ICARE Srl
GESTION LOCATIVE
BCE 0553.834.584
Tél : 04 246.96.00
Gsm : 0497 42.89.84

DISPOSITIONS PARTICULIERES DU CONTRAT
&
INFORMATIONS PRATIQUES & TECHNIQUES :

BIEN(S) CONCERNE(S) par le présent contrat :

- **Description de la chose louée :** Appartement 1 chambre au 7^{ème} étage avec cuisine + séjour + balcon + salle de bains + WC individuel + hall d'entrée + cave privative
- **Adresse exacte du bien :** Rue Saint-Gilles 345/7H à 4000 Liège
- **Coordonnées des propriétaires**

DUREE DE LA LOCATION : 1 AN

PRISE D'EFFETS DU BAIL (date d'entrée du preneur) : 15 décembre 2022

INDICE (+ BASE) DE DEPART POUR L'INDEXATION ANNUELLE : Novembre 2022 (base 2013) : 127,44

MONTANT DU LOYER :

Le loyer de base est fixé à 19,73€/jour (soit 600€/mois ou encore 7.200€/an).

Compte bancaire pour le paiement des loyers et charges :
BIC de la banque GKCCBEBB – BELFIUS BANQUE

GARANTIE LOCATIVE (GL) :

Montant à verser : 1.200€

Compte bancaire KORFINE pour versement de la GL :

Communication lors du versement : *

PROVISION POUR CHARGES : 125 euros/mois, à verser conjointement aux loyers.

ASSURANCE LOCATIVE :

Le preneur a contracté auprès de la Cie suivante (nom + n° du contrat) :

Le preneur accepte la proposition lui remise par le régisseur (société Korfine + n° du contrat) :

Une copie est remise ce jour au régisseur.

CLES/TELECOMMANDES REMISES :

Nombre de clés/télécommandes remises (descriptif ou photocopie) :

- 2 clés YALE
- 2 clés ABUS
- 1 clé CERREBI
- 1 clé orange MISTER MINT
- 1 clé CISA
- 1 clé ISEO
- 2 clés de la boîte aux lettres
- 1 clé de la cave

Coût si clé perdue (hors frais administratifs) : 15€

Coût si télécommande perdue (hors frais administratifs) : 30€

Frais Administratifs de commande : FFt de 50,00 €

DESIGNATION DU PRESTATAIRE POUR L'ETAT DES LIEUX D'ENTREE :

KORFINE GESTION LOCATIVE

Société de droit belge - 4220 VIERZÉE - 18 011 4224 81 - 02 433 12 34
Rue de la Gare 18 - 4220 VIERZÉE - 18 011 4224 81 - 02 433 12 34

11.12
LA. yfk
[Signature]

Pour les propriétaires : ICARE Srl
Pour les preneurs : ICARE Srl
Coût par partie : 150€
Coût informatif du nettoyage : 35,00 € HTVA de 21 %

COPROPRIETE :

Nom de la copropriété : ACP CHANTEBRISE
Siège social : Rue Saint-Gilles 345 à 4000 Liège
N° de BCE : 0850.237.266

Période de l'exercice fiscal : 01.01.2022 – 31.12.2023
Quinzaine de remise des comptes annuels par le syndic : En mai, avant l'AGO
Tenue de l'assemblée générale des copropriétaires : Seconde quinzaine de mai
Coordonnées du syndic : BE WOLF – Avenue du Luxembourg 53 à 4020 Liège – 04/228.88.12
Année d'élaboration des statuts : /
Réception du règlement d'ordre intérieur : Remis le 5/12/2022 par mail aux locataires

Numérotation du bien selon les statuts de la résidence : 345/7H
Numérotation du bien selon les services de la population : 345/7H
Numérotation de la boîte aux lettres : 7H

Quotités générales attribuées au(x) bien(s) loué(s) : 24,5 sur un total de 4625

PARTICULARITES DU BIEN :

PEB C : 20210210014664
Consommation théorique totale d'énergie primaire : 14 434 kWh/an
Consommation spécifique d'énergie primaire : 209 kWh/m².an

N° du compteur électrique privatif : 003022781
Gestionnaire du réseau électrique : RESA
Date du dernier contrôle de conformité de l'installation électrique : np

N° du compteur de gaz privatif : /
Gestionnaire du réseau de gaz : RESA

Dernier entretien de la chaudière privative de gaz (chauffage) : /
Dernier entretien du chauffe-eau au gaz privatif (Eau chaude sanitaire) : /
Date du dernier contrôle de conformité de l'installation de gaz privative : /

N° du compteur d'eau privatif : /
Gestionnaire du réseau de distribution d'eau : CILE

N° du décompteur d'eau froide sanitaire : 64570066 (cuisine) & 64477058 (toilette)
N° du décompteur d'eau chaude sanitaire : 56600453 (cuisine) & 56600436 (toilette)

Type d'indexiers utilisés pour la répartition des frais de chauffage (si chauffage collectif) : Calorimètre
Part fixe de chauffage définie par les statuts de la copropriété : /
Société en charge des relevés intermédiaires : B.S.L. Techem Caloribel
Code de l'immeuble : 92263
Numéro de référence de l'appartement : 1000

NOMINETTES

Nominettes à réaliser/commander par tout nouvel occupant selon les modalités suivantes :

- Tableau de parlophonie : ZAMULA - KANUNNIKOVA
- Boîte aux lettres : ZAMULA – KANUNNIKOVA
- Ascenseur : /
- Porte d'entrée de l'appartement : /

Frais estimatifs des nominettes : +/- 30€

JK
y.k.
L7.

A commander auprès de : SYNDIA
Commande à effectuer par le régisseur / par le locataire

DIVERS :

Frais de rappel n°1 si montant impayé : 15,00 € (via internet) ou 25,00 € (via courrier postal), htva
Frais de rappel n°2 si montant impayé : 15,00 € (via internet) ou 25,00 € (via courrier postal), htva
Frais de rappel n°3 (recommandé) : 50,00 € htva
Frais de mise en demeure avant introduction du dossier auprès d'un avocat : 100,00 € htva
Taux horaire prestation régisseur : 37,50 € htva / ½ heure
Frais de déplacement régisseur région liégeoise : 50,00 € htva
Frais de déplacement régisseur hors région liégeoise : 0,50 € htva/km, minimum de 50,00 € htva

ANNEXE À L'ARRÊTÉ ROYAL DU 4 MAI 2007 PRIS EN EXÉCUTION DE L'ARTICLE 11bis,
DU LIVRE III, TITRE VIII, CHAPITRE II, SECTION II, DU CODE CIVIL.

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUÉS EN RÉGION WALLONNE

Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer

Selon le Code wallon du logement, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent:

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

Par ailleurs, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

1) Remarque préliminaire: distinction entre règle impérative et règle supplétive

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire. Une règle **supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) Bail écrit obligatoire

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3)). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

3) Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **bailleur**. Cette formalité implique que le contrat – ainsi que la description du lieu – doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au **bureau d'enregistrement** du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique "Service public fédéral Finances – Enregistrement".

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les **deux mois** de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1^{er} juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

LOGARE GESTION LOGATIVE

101 IV
LA.

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné.

b. Bail de 9 ans

i. Généralités

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour:

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

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

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

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué. La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

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

2. Résiliation dans le chef du preneur

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

Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3)).

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1.), le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

c. Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans.

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

d. Bail de longue durée

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

e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5) Révision du loyer

Handwritten notes and signatures in the right margin, including "ykr.", "L9.", and other illegible marks.

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à la fin de chaque triennat. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise: entre le 9^e et le 6^e mois précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles:

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- 2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6^e et le 3^e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est toujours autorisée dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique: le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier.

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

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

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

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les "réparations locatives" sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur: aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

9) Transmission du bien loué

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

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3)), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent:

- 1) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;
- 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

10) Aide juridique et assistance judiciaire

a. Aide juridique

i. Aide juridique de première ligne

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les maisons de justice et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants. Une contribution modeste peut être demandée aux autres personnes.

ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des

revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au **bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats**. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

b. Assistance judiciaire

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les "frais de justice". Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du **juge de paix** qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

VE

LA. yR
fz

ARRÊTÉ ROYAL DU 8 JUILLET 1997 DÉTERMINANT LES CONDITIONS MINIMALES À REMPLIR POUR QU'UN BIEN IMMEUBLE DONNÉ EN LOCATION À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE SOIT CONFORME AUX EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'HABITABILITÉ.

Article 1. Pour l'application du présent arrêté on entend par:

- logement: un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur;
- pièce d'habitation: une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Art. 2. Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation: les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel. La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative. Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

Art. 3. Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

Art. 4. Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

Art. 5. Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12^{ème} de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher. Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

Art. 6. Le logement doit disposer au moins:

1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit;

2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;

3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies:

a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;

b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;

c) les toilettes sont accessibles par les parties communes;

4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;

5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci;

6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement. Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Art. 7. Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal. Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes. Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

JK

2f.R.
JH

LA

