

BAIL D'IMMEUBLE RESIDENTIEL EN REGION WALLONNE AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

A. Bailleur :

.....
.....
(Nom(s), tous les Prénoms / n° national/ Adresse ou Raison sociale, Siège social, BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement :

ici représenté(s) par,
Agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

ET

B. Preneur :

.....
.....
(Nom(s), tous les Prénoms / n° national/ Adresse ou Raison sociale, Siège social, BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement, dont Monsieur et Madame,
domiciliés à.....
se portent garants du bon paiement du loyer et du respect des conditions du bail dont question ci-
dessous

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DE LA LOCATION :

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

.....
.....

Le présent bail prendra effet le/...../.....

La mise du logement à disposition du ou des locataires est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- Réalisation de l'état des lieux d'entrée (article 12)
- Constitution de la garantie locative (article 4)
- Paiement du premier mois de loyer (article 3)
- Preuve de la signature du contrat d'assurance (article 10)

FIN ANTICIPEE DU BAIL

Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée inférieure à 3 ans : (Cocher A OU B OU C)

- A. (par défaut).** Le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité de 3 mois de loyer ainsi que du paiement des frais éventuels de remise en état de l'immeuble chiffrés suivant état des lieux de sortie
- B.** Le locataire retrouve à ses frais, au travers d'une agence locative agréé du bailleur, un autre locataire de bonne solvabilité et accepté du bailleur ; ce, sans que le bailleur ne subisse de perte locative.
- C.**

Dans tous les cas de résiliation, si l'une des parties résilie le bail dans les 3 premières années, celle-ci prendra à sa charge l'entièreté des frais d'expert(s) requis pour l'état des lieux de sortie et quote-part du nouvel état des lieux d'entrée si cette résiliation est demandée par le preneur.

Il est précisé que tout préavis commence à courir le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été adressé (le cachet de la poste faisant foi) et que tout mois commencé est dû en intégralité.

3. LOYER

Le Loyer de base consenti et accepté est de**€ par mois** payable par ordre permanent et par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le **de chaque mois.**

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement sur son compte :

IBAN

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer de base sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail. L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{Indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

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

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

4. GARANTIE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix, soit :

- Compte bloqué au nom du Preneur auprès d'une institution financière pour un montant correspondant à mois de loyer (maximum 2 mois de loyer).
- Garantie bancaire pour un montant correspondant à mois de loyer (maximum 3 mois), selon le procédé suivant : garantie avec reconstitution par mensualités constantes sur maximum 3 ans auprès d'une institution financière chez laquelle il dispose d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.

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

Si la garantie est constituée sous une forme de garantie bancaire, elle devra être callable à la 1^{ère} demande écrite du bailleur et sans opposition du preneur qui restera dans les mains du bailleur jusqu'à la clôture des comptes à l'amiable ou par jugement de justice. La garantie bancaire doit rester valable avec un minimum de 90 jours après l'échéance du bail.

Le Preneur ne pourra disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée et justifiée à celui-ci. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée, même partiellement, par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques en cours d'occupation. La garantie sera libérée moyennant production d'un accord écrit des parties et après entière exécution des engagements du preneur, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Après l'expiration du dernier terme du présent bail, et dans les huit jours qui suivront la constatation par le bailleur de la bonne et entière exécution de TOUTES ses obligations par le preneur, ladite garantie lui sera restituée sous déduction toutes les sommes éventuellement dues et notamment après l'apport au bailleur, à son mandataire ou à son gestionnaire de la preuve de la clôture de la clôture du compte énergie (eau, gaz, électricité).

Une fois le bail échu et en cas de manquements constatés du preneur à une quelconque obligation financière et/ou d'entretien liée à l'exécution du présent bail (loyers, charges, dégâts, indemnités....) le bailleur pourra disposer du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, moyennant la production à l'établissement bancaire :

- Soit d'un accord écrit des parties
- Soit d'une copie d'une décision judiciaire (procès-verbal de conciliation ou jugement) exécutoire (définitive ou exécutoire par provision)

5. CONSOMMATIONS PRIVEES- CHAUFFAGE - EAU

Les abonnements et frais d'ouverture ou de fermeture ou de réouverture des compteurs ou équipements aux distributions d'électricité, gaz, téléphone, télévision, internet, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc. Le preneur est redevable envers le bailleur de toute facture adressée le cas échéant à ce dernier, de ce chef.

A la fin du bail, le preneur s'engage à ne pas couper les compteurs mais à demander les documents de transferts adéquats pour effectuer directement le transfert soit avec le nouveau locataire, soit avec le bailleur. Le preneur enverra la preuve du transfert au bailleur.

6. PROVISIONS COMMUNS ET CHARGES (si existantes)

Outre le loyer ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic, le bailleur ou son représentant. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommations et d'entretien relatifs aux parties communes et jardins de l'immeuble ou de éléments communs et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, tous les frais de gestion et de syndic, les ascenseurs, etc. Le règlement d'ordre intérieur est disponible auprès du Syndic dont les coordonnées figurent dans le hall de l'immeuble. Le preneur déclare avoir pris préalablement connaissance de celui-ci ainsi que des types de charges de la copropriété.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall d'entrée et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord, ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

Si l'immeuble est pourvu d'une Installation collective de Chauffage Et de distribution d'eau chaude, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, est établi suivant compteurs ou à défaut, quotités fixes ou millièmes, à défaut, nombre d'occupants de l'immeuble. Les périodes d'enclenchement du chauffage sont décidées par le Syndic en fonction des conditions climatiques notamment.

A titre de PROVISIONS, le preneur paiera chaque mois avec son loyer :

Une Provision pour consommations : € par mois

Une Provision pour charges communes : € par mois

En cas d'ABSENCE de compteurs de passage pour les consommations privées :

Pour l'eau de ville, le Preneur interviendra **forfaitairement** comme ceci :

pour € / mois dans les frais de consommation d'eau sur base du nombre de personnes renseignées initialement.

Pour le chauffage et de distribution d'eau chaude collectifs,
le Preneur interviendra comme ceci :

pour€ / mois dans les frais de chauffage
pour€ / mois dans les frais de distribution d'eau chaude.

Même si ces charges sont forfaitaires, le bailleur est en droit de revoir ces montants en cas de surcharge anormale de consommation de plus de 20% par rapport à la moyenne des 3 dernières années qui précèdent le bail. La surconsommation est suffisamment établie par les données fournies par le Syndic ou tout autre société ou organisme de distribution.

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance. Elles tiendront compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible. Celle-ci seront dues mêmes si les lieux ne sont pas occupés.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur. A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles endéans les 15 jours de la réception de la demande. Les provisions ultérieures seront ajustées sur base des charges réelles. Le bailleur n'assume aucune responsabilité quant à l'éventuelle insuffisance des provisions sur charges par rapport aux charges réelles.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion, ce, sur rendez-vous préalable. Les frais éventuels de cette consultation seront à charge du preneur.

Le Gestionnaire / Syndic est :
(+téléphone & adresse)

7. IMPOTS & ENREGISTREMENT

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

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux.

8. RETARDS DE PAIEMENT

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 un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

9. DOMICILIATION – IDENTITE

En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur.

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.

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.

10. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer les lieux pour leur entière valeur contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempête, dégâts des eaux, bris de glace et autres, ainsi que le recours des voisins et le recours que le bailleur pourrait avoir à exercer contre lui, conformément à l'article 1735 du code civil, lequel est libellé comme suit : « Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires »

Le Preneur devra fournir, dans les 30 jours de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance. Le Preneur ou toute personne qui lui serait régulièrement substituée renonce expressément à tout recours contre le Bailleur, tout mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le bien donné à bail, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du bâtiment, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage.
- en cas de contamination des réseaux d'eau ou de chauffage.
- en cas de dommages, de quelque nature qu'ils soient, atteignant les biens du Preneur, ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par nature, par destination ou par incorporation installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer pour ces biens avec, tant pour son compte que pour celui de ses assureurs, une renonciation à recours totale au profit du Bailleur et de ses assureurs.
- en cas de dégâts causés au bien objet du bail et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre tous risques sans recours contre le Bailleur et ses assureurs.
- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- en cas d'accident ou de dommage survenant dans le bien objet du bail ou du fait du bien objet du bail pendant le cours du bail et de ses éventuels prorogations et/ou renouvellements, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

- dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le bien donné à bail viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, et la reconstruction s'avérant impossible, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

En cas de clause d'abandon de recours dans la couverture d'assurance du bailleur, celui-ci en informera le preneur préalablement par écrit et tiendra compte de la quote-part du preneur pour l'assurance dans le décompte des charges annuelles. Cette assurance ne couvre pas le contenu et effets du locataire.

11. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés au logement principal du preneur et de sa famille (personnes faisant partie du ménage du preneur principal) et à l'exclusion de toute autre personne. Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention. Le preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer en tout ou partie; ni céder ses droits sur ceux-ci. Il occupera les lieux en bon père de famille. (Exemple : Tous les objets à jeter ainsi que les sacs poubelles devront être évacués chaque semaine selon la réglementation communale des lieux. Si le bailleur constate que cette obligation n'est pas respectée il fera, au frais exclusifs du preneur, embarquer ces objets et sacs poubelles).

12. ETAT DES LIEUX

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent que **l'état des lieux d'entrée obligatoire par la loi** sera dressé par le Bureau d'Expertises NICOLAI & ASSOCIES, Géomètres-Experts assermentés et Experts Immobiliers (www.expertsnicolai.be - **010/45.10.05**) qu'elles mandatent en qualité d'expert unique pour cette mission. L'état des lieux sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement. Sauf accord ou clause contraire, l'expert interviendra à frais partagés.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard quinze jours avant la fin de bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Sauf accord contraire signifié par recommandé dans les 15 jours qui précèdent la fin du bail, les parties mandatent d'ores et déjà le même bureau d'expertises qu'à l'entrée pour procéder également à l'état des lieux de sortie locative, lequel aura pour mission de déterminer et fixer les dégâts et/ou manquements dont le preneur est responsable, et de les évaluer ainsi que l'éventuelle indisponibilité des lieux pour les réparations.

Sauf convention contraire, l'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés au plus tard le dernier jour de la semaine ouvrable du bail avant 14h, après que le preneur aura entièrement libéré, vidé et nettoyé les lieux.

Les parties confèrent le caractère irrévocable et contraignant aux missions confiées à l'expert. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les constatations et décision de(s) l'expert(s) choisi par les parties ou désigné par le Juge lieront définitivement les parties sans appel ni opposition.

13. MODIFICATION DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur et ne devront être exécutés que dans les règles de l'art. Ainsi, notamment, toute modification de teintes de peinture ou de décors non acceptée ou autorisée par le bailleur entraînera la remise en état ou teinte initiale au frais du preneur.

Sauf convention contraire écrite, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra placer d'antenne de TV sur la toiture qu'avec l'accord écrit du bailleur et du Syndic le cas échéant. En cas de changement de cylindre même provisoire, le preneur s'engage à un informer le bailleur immédiatement et sera tenu du remettre le cylindre d'origine ou de même qualité à sa sortie.

14. DETECTEURS INCENDIE & SECURITE

Conformément à la réglementation applicable, un ou des détecteurs de fumée ont été placé(s) suivant la réglementation dans le logement. Sauf contestation du preneur par lettre recommandée dans les 48h de l'entrée des lieux, le détecteur est présumé avoir été livré en parfait état de fonctionnement. Le preneur s'engage à entretenir ce(s) détecteurs, à ne pas les occulter, les déplacer. Le preneur s'engage à tester régulièrement ce(s) détecteurs pour s'assurer du bon fonctionnement et de remplacer les piles ou batteries si besoin. Tout dysfonctionnement, défaut apparent ou panne constaté d'un équipement de sécurité sera signalé au bailleur par lettre recommandée. A défaut de respecter ces obligations essentielles liées à la sécurité, la seule responsabilité du preneur défaillant sera recherchée et retenue en cas de sinistre.

15. ENVIRONNEMENT &PEB

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 Bailleur déclare que le bien loué **dispose / ne dispose pas** de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration; il produira un certificat d'étanchéité.

Le Preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur et / ou des autorités compétente. Préalablement à toute pose de réservoir, il vérifiera l'absence de pollution de sol. Dans l'hypothèse d'une pollution antérieure, il en informera le bailleur avant tout travaux. Toute fuite d'un réservoir placé par le preneur, sera assumée par ce dernier des conséquences et études de dépollution.

Certificat de performance énergétique : Le preneur déclare avoir reçu, ce jour, une copie du certificat de performance énergétique relatif au bien loué et avoir pris connaissance de son contenu. Il déclare que ce certificat n'a aucune incidence ni sur la location, ni sur son prix.

16. ENTRETIENS & REPARATIONS

Le preneur assurera l'entretien et la garde les lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, il fera, au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de ventilation, de distribution de l'eau froide et chaude, les évacuations des eaux usées, les fosses septiques, citernes, dégraisseur, etc. Le preneur demandera à chaque spécialiste agréé une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire avant la date anniversaire annuelle d'entrée dans les lieux.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, excepté cas de force majeure dont il aura la charge de la preuve.

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, alarme, téléphone, parlophone, vidéophone, etc. Il vérifiera le bon fonctionnement et manipulera notamment les vannes d'arrêt, de chauffage et de purge.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les installations sanitaires, les tuyaux et égouts ne soient pas obstrués ou entartrés même partiellement. Il s'assurera du bon état des gouttières et descentes d'eau et les nettoiera régulièrement pour éviter leurs obstructions. En cas de nécessité, il fera appel à un professionnel pour remplir ses obligations.

Le preneur s'assura d'une ventilation normale des lieux soit au travers des systèmes de ventilation existants qu'il maintiendra fonctionnels, soit par une ouverture régulière des fenêtres et ventilation des lieux adaptées aux besoins et mode de vie du preneur. Le preneur évitera toute stagnation d'eau sur les faïences et nettoiera, à la 1^{ère} apparition, tout condensat ou conséquence de ceux-ci.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations sauf celles dues à un vice propre ou à la vétusté à charge du bailleur. Si existants, le locataire entretiendra en bon état et sans que ce soit exhaustifs, les jardins, bassins ou piscine et accessoires (avec hivernage et déshivernage professionnels), ainsi que les terrasses, trottoirs, parterres, talus et tous les abords privatifs. Il traitera les allées, taillera les végétations palissées, les haies en hauteur et épaisseur 2 fois l'an, tondra et scarifiera les pelouses en cas de nécessité et suivant la récurrence nécessaire.

Aucun percement ou fixation quelconque dans les portes, châssis et façades n'est toléré. Dans les murs, seuls les crochets X et poinçonnements légers sont tolérés dans un nombre limité à 4 par pièce.

Si les clés du locataire ont été perdues, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de prévoir le nombre de clés nécessaires y compris pour les accès communs.

Il y a lieu de préserver des lieux de toute fumée de tabac ou nicotine. A défaut, un lessivage complet des murs et plafonds sera à faire aux frais du preneur ainsi que l'application d'une couche de propreté. Toute décoloration ou odeur d'équipements liée au tabac entraînera son remplacement au frais exclusifs du preneur. Dans tous les cas, le preneur veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté, laver les peintures si besoin et remettre les lieux parfaitement propres à sa sortie.

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

Toutes réparations ou interventions entreprises par le locataire ou commandées par celui-ci seront faites dans les règles de l'art, et si besoin, en faisant appel à des personnes ou entreprises qualifiées et assurées pour le travail demandé.

Les réparations rendues nécessaire à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le bailleur pour autant que le preneur en ait fait la déclaration écrites aux autorités dans les 8 jours des faits.

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur les travaux au gros-œuvre, les grosses réparations et, plus généralement, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, conformément à l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment.

Le preneur est tenu de signaler par recommandé au bailleur les dégradations dès leur survenance sous peine d'être responsable des aggravations consécutives. Le preneur devra souffrir et laisser faire toute les grosses réparations ou autres qui pourraient devenir nécessaires pendant le cours du présent bail, soit à l'immeuble en général, soit aux lieux loués sans pouvoir prétendre à une indemnité même si ces réparations excèdent 40 jours. Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui étant imputable des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi, qu'ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris toutes les mesures pour y remédier. Le bailleur décline toute responsabilité au sujet des services qu'il n'assume pas lui-même notamment ceux relatif à internet, téléphonie et télévision.

Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

17. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil. Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

18. 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.

19. AFFICHAGE – VISITES

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. En outre, pendant 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 3 jours par semaine pendant 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous. Dans un même contexte, le preneur autorise également le bailleur ou toute autre personne missionnée par lui, à réaliser un dossier photographique (intérieur et extérieur) de présentation de l'immeuble au public.

20. VENTES PUBLIQUES

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

21. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le locataire s'engage à respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur de la copropriété dont copie lui a été remise et dont il déclare avoir pris connaissance. Il veillera également à ce que tous ceux qui occupent les lieux de son chef respectent ces dispositions.

22. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où il souhaite en posséder, il en demandera préalablement l'autorisation au bailleur. Il répondra de toute conséquence liée à la présence de son animal qui créerait quelconque préjudice au bailleur. En cas de plaintes du voisinage au bailleur, l'autorisation sera retirée et le preneur prendra les dispositions qui s'imposent dans la quinzaine de la notification.

Outre l'accord écrit du bailleur, les conditions suivantes sont impératives pour la possession d'animal :

- Le preneur assumera tout dégât locatif éventuel causé par son animal sans qu'il doive être tenu compte de la vétusté ou usure des équipements ou matériaux endommagés.
 - Pour les immeubles attenants ou appartements, s'il s'agit de la possession d'un chien, il ne le laissera pas seul dans l'appartement.
 - Le preneur aura le fardeau de la preuve qu'un dégât constaté ne provienne pas de son animal et enlèvera tout étron, défection de l'animal dans les jardins, terrasses, balcons
- En cas de présence de parties communes :
- Le preneur ne laissera pas son animal libre dans les parties communes.
 - Le preneur veillera à ce que son hall d'entrée reste propre et sans odeur et complètera tout nettoyage lié au passage d'un animal dans les communs.

24. SOLIDARITE

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

24. RESOLUTION DU BAIL

En cas de résolution du bail aux torts d'une partie, cette dernière devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ (pour le preneur), une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre, ainsi (pour le preneur uniquement) qu'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur entre le moment où la résolution du bail aura été prononcée et la libération effective des lieux. Il est donc convenu que toute somme payée par le locataire postérieurement à la résolution du bail ne pourra être considérée comme un loyer donnant naissance à un nouveau bail et qu'en conséquence, ces sommes s'imputeront, par priorité, sur les montants dus. En outre, ce dernier devra supporter l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative.

25. MEDIATION & LITIGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En cas de désaccord sur la validité, la formation, l'interprétation, l'exécution ou la rupture du présent contrat, les parties conviennent de faire proposer prioritairement l'intervention de la Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en Matière Immobilière dont le siège est situé Place A. Bosch 17 - 1300 Wavre (site : www.ccai.be). Les frais et honoraires relatifs à ce type de procédure seront alors avancés par parts égales, pour chacun des intervenants. A défaut d'accord ou de réaction sous quinzaine des parties, une procédure judiciaire pourra être engagée.

Tout litige auquel la présente convention donnerait lieu sera de la compétence exclusive du tribunal compétent lié à la juridiction dont l'immeuble dépend.

26. CONDITIONS PARTICULIERES :

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le preneur

Le bailleur

Les Garants

(signature précédée de la mention "lu et approuvé")

Annexe 1 : 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.

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

Annexe 3 : (à joindre par les parties) Etat des lieux

ANNEXE 1 - 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.

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

Article 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.

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

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

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

Article 6 - Le logement doit disposer au moins :

- 1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'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.

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

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes.

Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

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

Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer

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

Ces critères concernent :

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

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

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

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

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

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

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

2) Bail écrit obligatoire

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

3) Enregistrement du bail

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

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

4) Durée et résiliation du bail

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, soeurs, 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 bénéficiaire 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

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.

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.
