**Modèle en cours de mise à jour**

☞ Ce modèle est destiné à informer de manière générale uniquement. Cela ne constitue en rien un conseil professionnel (juridique ou autre) et ne doit pas être utilisé en tant que tel. L’Ordre ne peut pas être tenu responsable des actions se basant sur celui-ci. Contactez un avocat du barreau de Liège, dont la responsabilité est assurée, par exemple pour le rédiger en faveur du propriétaire ou du preneur.

Contrat de bail de résidence principale

pour une Maison située en

Région wallonne

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) si le bien est sis à Bruxelles ou en Région flamande pour qu’il modifie les annexes de ce contrat prévues par la loi.

Entre

M.

Numéro de registre national

domicilié(e)(s) à *(code postal, localité, adresse, n°)*

ci-après le bailleur

et

M. ,

☞ Afin de faciliter le traitement de tout dossier ultérieur, nous vous conseillons de solliciter une fiche de paie.

Numéro de registre national

☞ l’indication de ce numéro est obligatoire. Elle est nécessaire en vue de l’enregistrement du contrat. En outre, elle facilitera l’éventuelle action en justice

domicilié(e)(s) à *(code postal, localité, adresse, n°)*

M.

☞ l’état civil du preneur influence le contrat de bail

ci-après le preneur

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

1. **Objet du contrat**

Le propriétaire donne en location au preneur qui accepte une maison située à *(indiquer le code postal, la localité, l’adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué)* :

et comprenant *(indiquer tous les locaux qui font partie de l’objet du bail : nombre de chambres, cuisine, jardin, annexe(s), grenier, garage, ...)* :

☞ La précision évitera les conflits et diminuera le risque de contestation de la salubrité et de l’habitabilité de l’immeuble

à l’usage de **résidence principale**.

☞ Pour éviter tout risque de requalification fiscale préjudiciable, contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour rédigez précisément cette clause

Le preneur déclare avoir visité attentivement les lieux loués qui lui sont délivrés en bon état d’entretien, de sécurité, de salubrité et d’habitabilité.

1. **Durée du bail**

☞ La durée du contrat ayant une influence sur les possibilités de résolution, contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) qui vous fournira toutes les infos utiles

Le présent contrat est conclu pour une durée de (*choisir l’une des options ci-après et biffer les autres*). :

1. **Bail de courte durée**
   1. **Bail de 1 an**

**Le bail est conclu pour une durée de 1 an**, prenant cours le …./…./…..., pour se terminer le …./…./…..., moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le preneur ou le propriétaire au moins 3 mois à l’avance.

À défaut d’un préavis envoyé dans ce délai et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l’entrée en vigueur du présent bail.

* 1. **Bail de 3 ans**

**Le bail est conclu pour une durée de 3 ans**, prenant cours le …./…./…..., pour se terminer le …./…./…..., moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le preneur ou le propriétaire au moins 3 mois à l’avance.

À défaut d’un préavis envoyé dans ce délai et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l’entrée en vigueur du présent bail.

1. **Bail de 9 ans**

**Le bail est conclu pour une durée de 9 ans**, prenant cours le …./…./…...   
pour se terminer le …./…./…..., moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le propriétaire au moins 6 mois avant son échéance.

À défaut d’un préavis envoyé au moins 6 mois avant son échéance, le bail est reconduit automatiquement aux mêmes conditions pour des périodes successives de 3 ans.

* 1. **Résolution par le preneur**

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis   
de 3 mois par lettre recommandée et le paiement d’une indemnité égale à :

1. **3 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **1ère année** de la location,
2. **2 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **2ème année** de la location
3. **1 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **3ème année** de la location
   1. **Résolution par le propriétaire**
4. ***Occupation personnelle ou familiale des lieux loués***

Le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 6 mois par lettre recommandée, s’il a l’intention d’occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou de les faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu’au troisième degré.

1. ***Congé pour réalisation de travaux importants***

Le propriétaire peut mettre fin au bail, moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée 6 mois avant l’échéance de 3ème ou de la 6ème année de la location, s’il a l’intention de reconstruire, transformer ou rénover l’immeuble en tout ou en partie.

S’il y est contraint en vue d’assurer le bon déroulement des travaux, le propriétaire de plusieurs logements dans un même immeuble peut à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un préavis de 6 mois par lettre recommandée, pour autant que le bail ne prenne pas fin pendant la première année de la location.

1. ***Congé sans motifs***

Le propriétaire peut mettre fin au bail moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée 6 mois avant l’échéance de la 3ème ou de la 6ème année de la location.

☞ Pour rédiger adéquatement un congé, contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132)

1. ***Loyer***

Le loyer est fixé à .................................... € par mois.

Le loyer est payable par anticipation pour le …. Jour de chaque mois, par virement au compte BE……………………………………………………………., sauf nouvelles instructions écrites du propriétaire.

1. ***Indexation***

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

Le loyer indexé est égal à : ***loyer de base x nouvel indice***

***indice de départ***

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

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

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

☞ Pour calculer et demander à temps cette indexation, contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132)

1. ***Frais et charges***

Le preneur prend à sa charge le coût des abonnements aux distributions d’eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage, internet ou autres, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs et le coût des consommations.

1. ***Etat des lieux***

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

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

☞ Notez un rappel dans votre calendrier

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

L’état des lieux de sortie sera réalisé au plus tard le dernier jour d’occupation du bien.

Il sera réalisé sur base de l’état des lieux d’entrée. Les dégâts locatifs seront précisément détaillés et valorisés si possible, à défaut de quoi ils seront réservés.

1. ***Garantie locative***

En vue d’assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative.

Le preneur verse une garantie d’un montant équivalent à (maximum) deux mois de loyer soit …………….... € (2 x …………….. €) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés.

Le propriétaire dispose d’un privilège sur l’actif du compte pour tout montant résultant de l’inexécution totale ou partielle des obligations du preneur *(arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, …)*.

Il est interdit au preneur d’affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

☞ Une garantie bancaire ou d’un CPAS est envisageable (contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour modifier cette clause)

1. ***Impôts et taxes***

Tous impôts et taxes quelconques imposés sur les lieux loués par l’État, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, **à l’exception du précompte immobilier**, sont à charge du preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour recevoir les documents et les conseils nécessaires pour demander une réduction du précompte immobilier, si vous y avez droit.

1. ***Retards de paiement***

Tout montant dû par le preneur et non payé dix jours après son échéance produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du propriétaire, un intérêt de … % / an à partir de son échéance, l’intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier et ce jusqu’à complet paiement.

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour connaître le taux acceptable par le Juge de paix qui tranchera l’éventuel différend et l’évolution du taux légal

1. ***Résolution aux torts d’une partie***

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, la partie responsable devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente aux loyers d’un trimestre, augmentés de sa quote-part d’impôts pour cette période.

1. ***Assurances***

Le preneur est tenu de se faire valablement assurer, à ses frais, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs tels l’incendie, le dégât des eaux, les bris de glace,… L’assurance sera souscrite auprès d’une compagnie ayant son siège en Belgique. Une copie de la police d’assurance devra être remise au propriétaire dans les 30 jours de la signature du présent bail. Le preneur justifiera du paiement des primes d’assurances à toute demande du bailleur.

☞ Notez un rappel dans votre calendrier

1. ***Entretien et réparations***

Le preneur occupera le logement en bon père de famille.

Le cas échéant, il signalera immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du bailleur. À défaut, il peut être tenu responsable de l’aggravation de ces dégâts (voir article 13).

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

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour rédiger une clause contraire

Le preneur prend à sa charge les réparations locatives et d’entretien.

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

1. le détartrage et l’entretien annuels du chauffe-eau et du chauffe-bain,
2. les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n’est pas imputable au preneur,
3. le ramonage annuel des cheminées,
4. l’entretien du jardin et des abords,
5. le nettoyage des gouttières et tuyaux de descente,
6. la protection des installations, tuyaux, conduites, contre le gel,
7. le remplacement des vitres brisées ou fendues.

Le preneur veille à maintenir l’installation de chauffage et à réaliser son entretien conformément à la réglementation régionale.

Le preneur veille au remplacement des batteries des détecteurs d’incendie obligatires, s’il échet, et à l’entretien desdits détecteurs.

De même, le preneur prendra à sa charge, les réparations à charge du bailleur mais dues à son fait ou son abstention ou celui (celle) d’une personne dont il est responsable.

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour personnaliser la liste figurant dans cette clause conformément à la réglementation applicable qui est très restrictive

1. ***Recours***

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s’il est établi que ce dernier, ayant été avisé, par pli postal recommandé, de réparations qui lui incombent, n’aura 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 signalera immédiatement au bailleur, par pli postal recommandé, les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu’ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d’urgence absolue.

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour connaître le contenu exact de ces articles du Code civil et leurs implications sur votre contrat

1. ***Modifications et transformations***

Le preneur ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement **préalable et écrit** du bailleur.

Pour toute modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d’accord par écrit sur la manière dont les travaux seront effectués.

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

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

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour connaître les travaux considérés par le juge de paix comme étant des modifications et des transformations

1. ***Cession de bail et sous-location***

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

Le preneur ne peut sous-louer tout ou partie du bien loué qu’avec l’accord écrit et préalable du bailleur.

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour rédiger un contrat de cession ou de sous-location adéquat

1. ***Visites et affichages***

En cas de mise en vente de l’immeuble loué ou ...... mois avant l’expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location.

Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien loué ........... jours par semaine *(maximum 3)*, pendant ......... heures *(maximum 3)* par jour, à convenir entre les parties.

Sauf meilleur accord des parties, ces périodes sont définies comme suit :

….

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

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour connaître les conditions de résolution du contrat en cas de vente de l’immeuble loué

1. ***Enregistrement***

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

Le bailleur fait enregistrer le bail dans les 2 mois de sa signature, l’état des lieux d’entrée ainsi que les annexes signées. Il remet une copie des documents enregistrés au preneur.

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

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour connaître l’adresse du bureau d’enregistrement compétent

1. ***Environnement***

Les parties déclarent qu’il n’y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location.

Le preneur supportera toute obligation qui serait imposée au bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués.

Le bailleur déclare qu’il n’a exercé ni laissé exercer dans le bien loué aucune activité de nature à générer une pollution antérieure à la signature de la présente convention et qu’il n’a personnellement connaissance d’aucune pollution. En cas de découverte d’une pollution, le preneur ne pourra en être tenu responsable s’il est démontré qu’elle est antérieure à la conclusion de la présente convention. La charge de la preuve de cette antériorité incombe au preneur.

Le bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas *(biffer la mention inutile)* d’un réservoir à hydrocarbure d’une contenance supérieure ou égale à 3000 litres (selon arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003). Dans l’affirmative, le bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur. Il produira copie du certificat d’étanchéité à la demande du preneur.

Le preneur déclare avoir reçu copie du certificat de performance énergétique du bâtiment et que le bien comporte des détecteurs d’incendie.

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour recevoir des explications sur la législation en matière d’environnement qui est particulièrement complexe

1. ***Élection de domicile***

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s’il reste effectivement domicilié ailleurs.

Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l’adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour connaître les conséquences d’une élection de domicile

1. ***Décès du preneur -***

Au décès du preneur, le bail peut être résilié par ses héritiers ou ayants droit moyennant un préavis de ............... mois *(maximum 3)*.

***Article 21 : solidarité***

Si la maison est louée par plusieurs preneurs, ils seront tenus solidairement de toutes les obligations issues du présent contrat.

1. ***Annexes légales obligatoires***

Le preneur déclare avoir reçu les annexes légales à joindre obligatoirement au bail. Celles-ci sont signées par le preneur et le bailleur et seront enregistrées avec le contrat de bail et l’état des lieux.

1. ***Conditions particulières***

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour rédiger ces clauses de façon précise et en conformité avec la loi. Par exemple, l’interdiction ou l’autorisation d’un animal de compagnie dans les lieux, la solidarité, …

☞ Une action judiciaire comporte des avantages et des inconvénients. Pour pallier certains de ces inconvénients, vous pouvez insérer une clause de médiation ou d’arbitrage, dont vous trouverez un [modèle](http://www.barreaudeliege.be/FR/modeles.aspx) sur notre site.

Fait à ……………………..…….., le 13 septembre 2018, en quatre exemplaires.

1 exemplaire est remis au preneur, 3 exemplaires sont remis au bailleur pour enregistrement au bureau de l’enregistrement.

Le bailleur remettra un exemplaire enregistré au preneur.

**Le(s) preneur(s) Le(s) bailleur(s)**

* **ETAT DES LIEUX LOCATIF D'ENTRÉE**
* **ANNEXE LEGALE OBLIGATOIRE AU BAIL**
* **EXIGENCES ELEMENTAIRES DE SECURITE, DE SALUBRITE ET D’HABITABILITE**

**ETAT DES LIEUX (ARRIVEE)**

**Description du bien :**

............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................... (en ce compris,adresse)

**Entre les soussignés,**

**1. Les bailleurs, Monsieur et Madame**

(nom) ……………………………………………………………………………………………………………...

**et  
2. Les preneurs, Monsieur et Madame**

(nom) ......................................................................................................................................................,

éventuellement assistés par Monsieur / Madame (nom et adresse) ................................................... ............................................................................................................................................................................................................................................... en sa qualité d'expert commun pour compte commun.

**il est convenu ce qui suit :**

Avant que le preneur occupe les lieux[[1]](#footnote-1), un état des lieux contradictoire du bien loué est rédigé, en présence des deux parties. Ce bien est loué en vertu d'un bail conclu à ........................................................................ le .......................................................(date).

Après avoir visité le bien, les parties constatent ce qui suit[[2]](#footnote-2):

**Entrée:   
1. Inventaire**

**Sonnette - porte/clefs/serrure - électricité - murs - plafond - sol ...............................................................  
...................................................................................................................................................................  
............................................................................................................................................ (à compléter).**

**2. Remarques**

**............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

**Salle de séjour**

**1. Inventaire**

**Porte/clefs/serrure - murs - plafond - sol - fenêtres (châssis, fermeture, vitres, etc.) - cheminée - chauffage (appareils, conduites, ...) - électricité (prises, interrupteurs, points d'éclairage) ................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................. (à compléter).**

**2. Remarques**

**..................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

**Cuisine  
1. Inventaire**

**porte/clefs/serrure - murs - plafond - sol - évier - électricité (prises, interrupteurs, points d'éclairage) - équipement (four, frigo, hotte, lave-vaisselle,....) - chauffe-eau - meubles - chauffage ......................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................(à compléter).**

**2. Remarques**

**..................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

**Salle de bains**

**1. Inventaire**

**porte/clefs/serrure - murs - plafond - sol - évier - électricité (prises, interrupteurs, points d'éclairage - équipement (lavabo - bain -) douche - bidet - w.c. - meubles - chauffe-eau ...................................  
...................................................................................................................................................................  
...................................................................................................................................................................  
...................................................................................................................................................................  
...................................................................................................................................................................  
.............................................................................................................................................(à compléter).**

**2. Remarques**

**............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

**W.C.  
1. Inventaire**

**Pot et couvercle - chasse et robinet de sécurité - lavabo - sol - plafond - murs - électricité – aération .......................................................................................................................................................................................................................................................................................(à compléter).**

**2.Remarques**

**............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................ ...................................................................................................................................................................  
...................................................................................................................................................................**

**Chambre 1**

**1. Inventaire**

**Portes - murs - sol - plafond – fenêtres ..............................................................................................  
...................................................................................................................................................................  
.............................................................................................................................................(à compléter).**

**2. Remarques**

**............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

**...................................................................................................................................................................  
...................................................................................................................................................................**

**Chambre 2**

**1. Inventaire**

**Portes - murs - sol - plafond - fenêtres ..............................................................................................  
...................................................................................................................................................................  
............................................................................................................................................ (à compléter).**

**2. Remarques**

**............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

**...................................................................................................................................................................  
...................................................................................................................................................................**

**Chambre 3**

**1. Inventaire**

**Portes - murs - sol - plafond - fenêtres ..............................................................................................  
...................................................................................................................................................................  
............................................................................................................................................ (à compléter).**

**2. Remarques**

**............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

**...................................................................................................................................................................  
...................................................................................................................................................................**

**Autres pièces**

**1. Inventaire**

**Cave(s) - garage - débarras - véranda - grenier .............................................................................  
...................................................................................................................................................................  
............................................................................................................................................ (à compléter).**

**2. Remarques**

**...................................................................................................................................................................  
......................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

**……………………………………………………………………………………………………………………….**

**...................................................................................................................................................................  
...................................................................................................................................................................**

**Equipements présents**

* **Chauffage central (état de l'installation, accords quant à l'entretien)**

**........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

* **Electricité (état de l'installation, relevé du compteur)**

**............................................................................................................................................................   
............................................................................................................................................................**

* **Gaz (état de l'installation, relevé du compteur)**

**............................................................................................................................................................  
............................................................................................................................................................**

* **Citerne à mazout (état de l'installation, contenu, entretien)**

**..............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

* **Eau (état de l'installation, relevé du compteur)**

**............................................................................................................................................................  
............................................................................................................................................................**

* **………………………… (état de l'installation, entretien)**

**........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

**Jardin  
1. Inventaire**

**Gazon - fleurs - arbres – abri de jardin – terrasse .................................................................................  
................................................................................................................................. (compléter ou biffer).**

**2.Remarques**

**........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

Tant le preneur que le bailleur reconnaissent que cet état des lieux reflète correctement l'état dans lequel se trouve le bien loué au début du bail.

Les deux parties déclarent avoir reçu un exemplaire de l'état des lieux, qui compte ... pages et est agrafé au contrat.

Si nécessaire, les parties peuvent, quant aux défauts qui ne peuvent être constatés qu'en cas d'utilisation de l'habitation, rédiger, endéans le mois suivant le début du bail, un avenant à l'état des lieux, signé par les deux parties.

**Fait en 3 exemplaires à .................................... le ............................................................**

**Signature preneur(s) Signature bailleur(s)**

**Remarque : veillez à ce que l'état des lieux soit rédigé lorsque le bien est raccordé à l'eau, au gaz et à l'électricité, sinon il est impossible de vérifier le bon fonctionnement des appareils raccordés. Si ce contrôle n'est pas possible, il faut le mentionner explicitement.**

## **ANNEXE LEGALE OBLIGATOIRE AU BAIL**

***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 1er juillet 2007.

**4) Durée et résolution 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

*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.

*Possibilités de résolution durant la période de 9 ans*

1. Résolution dans le chef du bailleur

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

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

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, 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.

b) 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).

c) 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. Résolution 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 résolution 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 preneur, 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 9e et le 6e mois** précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

a) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;

b) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6e et le 3e 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. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur.

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 :

a) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;

b) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits 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

*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.

*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.

**Cette annexe légale obligatoire est jointe au contrat de bail du** …….. **/** …... **/** …..….. **conclu :**

entre

M.

Numéro national

domicilié(e)(s) à *(code postal, localité, adresse, n°)*

…………………………………………………………………………………………………..

Bailleur

et

M.

Numéro national

domicilié(e)(s) à *(code postal, localité, adresse, n°)*

…………………………………………………………………………………………………..

Preneur

pour la location de la maison située *(code postal, localité, adresse, n°)* :

…………………………………………………………………………………………………..

**Pour réception,**

**Le(s) preneur(s) Le(s) propriétaire(s)**

## **EXIGENCES ELEMENTAIRES DE SECURITE, DE SALUBRITE ET D’HABITABILITE**

Le propriétaire doit veiller à ce que le logement réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’habitabilité. L’arrêté royal du 8 juillet 1997 a défini concrètement ces exigences. Le respect de ces exigences s’apprécie au moment de la prise en location du logement. Si le logement ne répond pas à ces conditions minimales, le preneur a le choix soit de demander la résolution du bail avec dommages et intérêts éventuels, soit d’exiger l’exécution des travaux nécessaires pour répondre aux conditions élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Dans l’attente de l’exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

***ARRÊTÉ ROYAL DU 8 JUILLET 1997 FIXANT LES EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D’HABITABILITÉ***

**Article 1er.** 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 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.

**Art. 8.** Notre Ministre de la Justice est chargé de l’exécution du présent arrêté.

**Cette annexe légale obligatoire est jointe au contrat de bail du** ….. **/** …... **/** ….….. **conclu :**

entre

M.

Numéro national

domicilié(e)(s) à *(code postal, localité, adresse, n°)*

…………………………………………………………………………………………………..

Bailleur

et

M.

Numéro national

domicilié(e)(s) à *(code postal, localité, adresse, n°)*

…………………………………………………………………………………………………..

Preneur

pour la location de la maison située *(code postal, localité, adresse, n°)* :

…………………………………………………………………………………………………..

**Pour réception,**

**Le(s) preneur(s) Le(s) propriétaire(s)**

1. L'état des lieux peut également être rédigé ultérieurement :   
   - dans les 15 jours suivant l'occupation pour un bail de moins d'un an  
   - endéans le mois suivant l'occupation si bail de plus d'un an [↑](#footnote-ref-1)
2. Dressez par pièce un inventaire de tout ce qui s'y trouve et indiquez ensuite ce qui est usé, endommagé, défectueux, sale ou mal entretenu. Ce qui est en bon état ne doit pas être noté. [↑](#footnote-ref-2)