

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Le Gouvernement wallon,

Vu l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles ;

Vu le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, les articles 3, § 4, 8, 27, § 1^{er}, 75 et 85, § 1^{er} ;

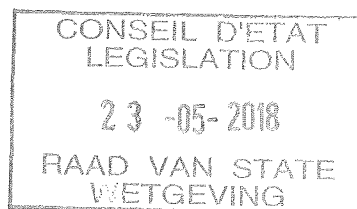
Vu l'avis xxxxx/xx du Conseil d'Etat, donné le ...

Vu le rapport du xxx établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Sur la proposition de la Ministre du Logement ;

Après délibération,

63558 / 2



Arrête :

Art. 1^{er}. Le modèle-type de contrat de bail à valeur indicative est établi conformément aux annexes 1 à 6 du présent arrêté.

Art. 2. La liste non limitative des réparations locatives est établie conformément à l'annexe 7 du présent arrêté.

Art. 3. Le modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative est établi conformément à l'annexe 8 du présent arrêté.

Art. 4. Le modèle-type indicatif de pacte de colocation est établi conformément à l'annexe 9 du présent arrêté.

Art. 5. Le modèle de bail glissant type est établi conformément à l'annexe 10 du présent arrêté.

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

Valérie De Bue

**Annexe 1 à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-
type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste
non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars
2018 relatif au bail d'habitation**

BAIL DE DROIT COMMUN

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret, mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique, qui concernent des sujets non règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(Adresse , n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des preneur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil.....

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

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité).....

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé (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, annexes, grenier, ...) :

.....

.....

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du et ayant conclu à un indice de performance énergétique de (indiquer A+, A, B, C, D, E, F, G ou H).

Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Il est interdit au preneur, qui l'accepte, d'établir sa résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée pour les raisons suivantes :

.....

.....

Le preneur est domicilié à(adresse, n°).

4. Durée et résiliation anticipée du bail

4.1. Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de, prenant cours le

Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance.

☐ Toutefois, si le preneur continue à occuper les lieux et à payer le loyer sans opposition du bailleur, le bail sera tacitement reconduit.

☐ pour une même durée

☐ pour une durée indéterminée

☐ pour

☐ Aucune reconduction tacite du bail ne sera admise.

4.2. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Les parties conviennent :

- ☐ que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible
- ☐ que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions suivantes :

.....
.....

b) Par le preneur

Les parties conviennent :

- ☐ que la résiliation anticipée par le preneur n'est pas possible.
- ☐ que la résiliation anticipée par le preneur est possible aux conditions suivantes :

.....
.....

5. Loyer (hors charges)

5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de EUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le du mois en cours par virement ou versement sur le compte n° du bailleur.

5.2. Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 5.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

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

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

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

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

5.3. Intérêts de retard

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 bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

6. Frais et charges

6.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

6.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur.
Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau

N° compteur gaz Code EAN

N° compteur électricité Code EAN

- B. S'il n'existe pas de compteurs individuels :

Les charges privatives sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Le preneur interviendra dans le coût :

☐ du chauffage à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de la distribution d'eau chaude à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de l'électricité à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de l'eau de ville à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ du gaz à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- ☐ autre :

6.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution du preneur dans les charges communes s'élève,

• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- ☐ du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte

de base, soit.....quotités.

7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est mis à la charge (cocher l'option choisie) :

☐ du bailleur

☐ du preneur

7.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie sous la forme suivante :

.....
.....

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

9.2. Etat des lieux de sortie

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

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

10. Entretien

10.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties conviennent de se référer à la liste non exhaustive des réparations et des travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur publiée par le Gouvernement wallon en date du

Si les parties ne conviennent pas de se référer à la liste susmentionnée qui n'est pas impérative, elles conviennent que seront :

- à charge du preneur, les réparations et travaux

suivants :
.....

- à charge du bailleur, les réparations et travaux suivants :

.....
.....

10.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant, au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

10.3. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

10.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économeurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon dusont réalisés, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économeurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économeurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

11. Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

12. Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

13. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

14. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien 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 jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

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.

15. Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

☐ Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

☐ Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

16. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

17. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué ou à l'adresse suivante....., 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.

18. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

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

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,



Valérie De Bue

**Annexe 2 à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-
type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste
non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars
2018 relatif au bail d'habitation**

BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret, mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique, qui concernent des sujets non réglementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(Adresse , n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des preneur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil.....

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

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité).....

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIVIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé (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, annexes, grenier, ...) :

.....

.....

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du et ayant conclu à un indice de performance énergétique de (indiquer A+, A, B, C, D, E, F, G ou H).

Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

4. Durée et résiliation anticipée du bail

4.1. Le bail de courte durée (c'est-à-dire d'une durée égale ou inférieure à 3 ans)

A. Durée :

Le bail est conclu pour une durée de....., prenant cours le pour finir le..... .

Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à trois ans.

Sauf les cas visés par le paragraphe précédent, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée :

a) Par le bailleur

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

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

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

b) Par le preneur

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

4.2. Le bail de neuf ans

A. Durée

Le bail est conclu pour un terme de neuf ans, prenant cours le pour finir le..... .

Le bail prendra fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, ou par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

▪ Pour occupation personnelle :

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

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

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

▪ Pour travaux :

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

- à l'expiration du premier et deuxième triennat ; ou par exception, à tout moment, lorsque le bailleur dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, il peut mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;

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

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

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

▪ Sans motif :

Le bail peut être résilié par le bailleur dans les conditions cumulatives suivantes :

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

b) Par le preneur

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

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

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

5. Loyer (hors charges)

5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de EUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le du mois en cours par virement ou versement sur le compte n° du bailleur.

5.2. Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 5.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur, pour autant que le bail soit enregistré.

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

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

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

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

5.3. Intérêts de retard

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 bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

5.4 Révision périodique du loyer pour un bail de 9 ans

Les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 58 du décret relatif au bail d'habitation.

6. Frais et charges

6.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

6.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau

N° compteur gaz Code EAN

N° compteur électricité Code EAN

- B. S'il n'existe pas de compteurs individuels :

Les charges privatives sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile)

Le preneur interviendra dans le coût :

☐ du chauffage à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de la distribution d'eau chaude à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de l'électricité à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de l'eau de ville à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ du gaz à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais

égaux ;

☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;

☐ autre :

6.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution du preneur dans les charges communes s'élève,

• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;

☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;

☐ du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités.

Attention : à tout moment, à défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réelles.

7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur.

7.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

8. Garantie

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

Le preneur a le choix (biffer la mention inutile) :

➤ SOIT

Le preneur verse une garantie de EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur. Le bailleur 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, ...*) ;

➤ SOIT

Le preneur obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de.....EUR (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au bailleur. Le preneur rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels

endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans. Une fois totalement constituée, la garantie locative produit des intérêts.

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

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

9.2. Etat des lieux de sortie

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

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

10. Entretien

10.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien établie par le Gouvernement wallon en date du

10.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

10.3. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

10.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon dusont réalisés, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

11. Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

12. Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

13. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

14. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien 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 jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

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.

15. Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

☐ Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

☐ Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

16. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

A défaut d'enregistrement du bail, le délai du congé et l'indemnité prévus à l'article 4 à la charge du preneur ne sont pas d'application pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail adressée par le preneur au bailleur par envoi recommandé, par exploit d'huissier de justice ou par remise entre les mains du bailleur ayant signé le double avec indication de la date de réception, soit demeurée sans effet pendant un mois.

17. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué ou à l'adresse suivante.....
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.

18. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de
l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

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

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. de Bue'.

Valérie De Bue

**Annexe 3 à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-
type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste
non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars
2018 relatif au bail d'habitation**

BAIL DE COLOCATION DE DROIT COMMUN

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concernent des sujets non règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(Adresse , n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Les colocataires

Colocataire 1 :

M.....

M(me).....

Etat civil*

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 2 :

M.....

M (me).....

Etat civil*

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 3 :

M.....

M (me).....

Etat civil*

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 4 :

M.....

M (me).....

Etat civil*

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

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

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location aux colocataires qui acceptent le bien situé (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, annexes, grenier, ...) :

.....

.....

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du et ayant conclu à un indice de performance énergétique de (indiquer A+, A, B, C, D, E, F, G ou H).

Les colocataires déclarent avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation.

Il est interdit aux colocataires de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Il est interdit aux colocataires, qui l'acceptent, d'établir leur résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée pour les raisons suivantes :

.....

.....

Les colocataires sont domiciliés à(adresse, n°).

4. Pacte de colocation

Les colocataires attestent avoir conclu un pacte de colocation en date du (au plus tard à la date du présent contrat).

5. Solidarité

Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du présent bail.

6. Durée et résiliation anticipée du bail

6.1 Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de, prenant cours le

Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance. Un préavis d'un mois donné par le bailleur à l'ensemble des colocataires ou un préavis d'un mois signé par chacun des colocataires donné au bailleur devra toutefois être notifié.

☐ Toutefois, si les colocataires continuent à occuper les lieux et à payer le loyer sans opposition du bailleur, le bail sera tacitement reconduit.

- ☐ pour une même durée
- ☐ pour une durée indéterminée
- ☐ pour

☐ Aucune reconduction tacite du bail ne sera admise.

6.2 Résiliation anticipée

a) *Par le bailleur*

Lorsque la moitié au moins des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois dans les formes et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

b) *Par un colocataire*

Un colocataire peut mettre fin à ses obligations en notifiant un congé de trois mois simultanément au bailleur et aux autres colocataires.

Après la période de trois mois, le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité, à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

A défaut d'agrément, le colocataire est libéré de ses obligations à l'issue de cette période de trois mois moyennant le paiement à ses colocataires d'une indemnité équivalente à trois fois sa part dans le loyer.

Au départ d'un colocataire, les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire sortant et les parties communes.

c) *Par l'ensemble des colocataires*

la résiliation anticipée par l'ensemble des colocataires est possible aux conditions suivantes :

.....
.....

7 L'arrivée d'un nouveau colocataire

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les parties concluent un avenant au bail lequel doit être enregistré par le nouveau colocataire.

Les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire entrant et les parties communes.

Les colocataires concluent un avenant au pacte de colocation.

8 Loyer (hors charges)

8.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de EUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le du mois en cours par virement ou versement sur le compte n°..... du bailleur.

8.2. Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 8.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

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

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

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

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

8.3. Intérêts de retard

Tout montant dû par les colocataires, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

9 Frais et charges

9.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir aux colocataires un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à ceux-ci ou à leur mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

9.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par les colocataires. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau

N° compteur gaz Code EAN

N° compteur électricité Code EAN

- B. S'il n'existe pas de compteurs individuels :

Les charges privatives sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Les colocataires interviendront dans le coût :

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| ☐ du chauffage à raison de | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| ☐ de la distribution d'eau chaude à raison de..... | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| ☐ de l'électricité à raison de | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| ☐ de l'eau de ville à raison de | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| ☐ du gaz à raison de | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| ☐ | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- ☐ autre :

9.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution des colocataires dans les charges communes s'élève

- | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--|
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- ☐ du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités.

10. Impôts et taxes

10.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge des colocataires.

10.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge des colocataires.

11. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, les colocataires constituent une garantie sous la forme suivante :

.....
.....

12. Etat des lieux

12.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et doit être enregistré.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, les colocataires seront présumés, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

12.2. Etat des lieux de sortie

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

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

13. Entretien

13.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge des colocataires ou du bailleur

Les parties conviennent de se référer à liste non exhaustive des réparations et des travaux d'entretien à charge des colocataires ou du bailleur publiée par le Gouvernement wallon en date du

Si les parties ne conviennent pas de référer à la liste susmentionnée qui n'est pas impérative, elles conviennent que seront :

- à charge des colocataires, les réparations et travaux
suivants :
.....

- à charge du bailleur, les réparations et travaux suivants :
.....

13.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, les colocataires feront procéder, le cas échéant, au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produiront une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux des colocataires la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

13.3. Obligation d'information par les colocataires

Les colocataires informeront immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Les colocataires supporteront toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

13.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économeurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon dusont réalisés, les colocataires doivent les souffrir, quelque inconvénient qu'ils leur causent, et quoiqu'ils soient privés, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économeurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont ils auront été privés.

Si ces réparations ou travaux économeurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement des colocataires, ceux-ci pourront faire résilier le bail.

14. Modification du bien loué par les colocataires

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par les colocataires à leurs frais, risques et périls.

15. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

16. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou mois avant l'expiration du bail, les colocataires doivent laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Ils doivent en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

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 les colocataires en les prévenant au moins 8 jours à l'avance.

17. Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

☐ Les colocataires contractent une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Ils apportent la preuve du paiement des primes annuellement. Si les colocataires restent en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit des colocataires, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts aux colocataires. La franchise peut être laissée à charge des colocataires si sa responsabilité est engagée.

☐ Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve aux colocataires. Les coûts de cette assurance sont répercutés aux colocataires. Les colocataires restent responsables d'assurer leur mobilier et leur responsabilité vis-à-vis des tiers.

18. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'enregistrement de l'avenant au contrat suite au remplacement d'un colocataire est à charge du nouveau colocataire.

19. Election de domicile

Les colocataires déclarent élire domicile dans le bien loué ou aux adresses suivantes..... tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après leur départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

.....
.....
.....
.....

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Les colocataires

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

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

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. De Bue'.

Valérie De Bue

**Annexe 4 à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-
type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste
non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars
2018 relatif au bail d'habitation**

BAIL DE COLOCATION DE RESIDENCE PRINCIPALE

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concernent des sujets non réglementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(Adresse , n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Les colocataires

Colocataire 1 :

M.....

M(me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 2 :

M.....

M (me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 3 :

M.....

M (me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 4 :

M.....

M (me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

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

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location aux colocataires qui l'acceptent le bien situé (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, annexes, grenier, ...) :
.....

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du : et ayant conclu à un indice de performance énergétique de : (indiquer A+, B, C, D, E, F, G ou H).

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est un bail de résidence principale dans la mesure où M (me)..... (nom, prénom), M(me)..... (nom, prénom), M(me)..... (nom, prénom), M(me)..... (nom, prénom) y affecte(nt) sa (leur) résidence principal avec l'accord de tous les colocataires et du bailleur.

Il est interdit aux colocataires de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit des autres colocataires et du bailleur.

4. Pacte de colocation

Les colocataires attestent avoir conclu un pacte de colocation en date du (au plus tard à la date du présent contrat).

5. Solidarité

Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du présent bail.

6. Durée et résiliation anticipée du bail

6.1. Le bail de courte durée (c'est-à-dire d'une durée égale ou inférieure à 3 ans)

A. Durée

Le bail est conclu pour une durée de....., prenant cours le pour finir le.....

Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par le bailleur ou l'ensemble des colocataires au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à trois ans.

Sauf les cas visés par le paragraphe précédent, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, les colocataires continuent à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé conclu pour une période

de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée

a) *Par le bailleur*

- Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur après la première année de location moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer, aux conditions cumulatives suivantes :
 - en vue de l'occupation du bien par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;
 - le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
 - si les colocataires le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi les colocataires peuvent demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis ;
 - l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débuter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

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

- Lorsque la moitié au moins des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois dans les formes et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

b) *Par l'ensemble des colocataires*

Le bail peut être résilié à tout moment par l'ensemble des colocataires moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

c) *Par un colocataire*

Un colocataire peut mettre fin à ses obligations en notifiant un congé de trois mois simultanément au bailleur et aux autres colocataires.

Après la période de trois mois, le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

A défaut d'agrément, le colocataire est libéré de ses obligations à l'issue de cette période de trois mois moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à trois fois la part du colocataire dans le loyer, à ses colocataires.

Au départ d'un colocataire, les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire sortant et les parties communes.

6.2. Le bail de neuf ans

A. Durée

Le bail est conclu pour un terme de neuf ans, prenant cours le pour finir le.....

Le bail prendra fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, ou par les colocataires au moins trois mois à l'avance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

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

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

- Pour travaux :

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

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

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

A la demande des colocataires, le bailleur leur communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

- Sans motif :
 - Le bail peut être résilié par le bailleur dans les conditions cumulatives suivantes :
 - à l'expiration du premier et deuxième triennat ;
 - moyennant un congé donné par écrit et un préavis de six mois ;

- moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.
- o Lorsque la moitié au moins des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois dans les formes et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

b) Par l'ensemble des colocataires

Les colocataires peuvent mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé signé par tous et un préavis de trois mois.

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

Lorsque le bailleur met fin au contrat, les colocataires peuvent à leur tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, les colocataires ne sont pas redevables de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

c) Par un colocataire

Un colocataire peut mettre fin à ses obligations en notifiant un congé de trois mois simultanément au bailleur et aux autres colocataires.

Après la période de trois mois, le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

A défaut d'agrément, le colocataire est libéré de ses obligations à l'issue de cette période de trois mois moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à trois fois la part du colocataire dans le loyer, à ses colocataires.

Au départ d'un colocataire, les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire sortant et les parties communes.

7. L'arrivée d'un nouveau colocataire

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les parties concluent un avenant au bail lequel doit être enregistré par le nouveau colocataire.

Les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire entrant et les parties communes.

Les colocataires concluent un avenant au pacte de colocation.

8. Loyer (hors charges)

8.1 Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel deEUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard ledu mois en cours par virement ou versement sur le compte n°.....du bailleur.

8.2 Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 8.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

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

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

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

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

8.3. Intérêts de retard

Tout montant dû par les colocataires, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

9. Frais et charges

9.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir aux colocataires un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à ceux-ci ou à leur mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

9.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par les colocataires. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau

N° compteur gaz Code EAN

N° compteur électricité Code EAN

- B. S'il n'existe pas de compteurs individuels :

Les charges privatives sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Les colocataires interviendront dans le coût :

☐ du chauffage à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de la distribution d'eau chaude à raison de.....	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de l'électricité à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de l'eau de ville à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ du gaz à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- ☐ autre :

9.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution des colocataires dans les charges communes s'élève

• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- ☐ du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités.

10. Impôts et taxes

10.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge des colocataires.

10.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge des colocataires.

11. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et les colocataires conviennent que les colocataires constituent une garantie locative.

Les colocataires ont le choix (biffer la mention inutile) :

➤ SOIT

Les colocataires versent une garantie de EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à leurs noms. Les intérêts sont capitalisés au profit des colocataires. Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations des colocataires (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*).

➤ SOIT

Les colocataires obtiennent d'une de leur banque, où est versé leurs revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de.....EUR (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au bailleur. Les colocataires remboursent à la banque le montant de la garantie bancaire

par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans. Une fois totalement remboursée, la garantie locative produit des intérêts.

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

12. Etat des lieux

12.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et doit être enregistré.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, les colocataires seront présumés, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

12.2. Etat des lieux de sortie

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

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

13. Entretien

13.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge des colocataires ou du bailleur

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien établie par le Gouvernement wallon en date du

13.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, les colocataires feront procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produiront une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux aux colocataires la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

13.3. Obligation d'information par les colocataires

Les colocataires informeront immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Les colocataires supporteront toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

13.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économeurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon dusont réalisés, les colocataires devront les souffrir, quelque inconvénient qu'ils causent, et quoiqu'ils soient privés, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont ils auront été privés.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement des colocataires, ceux-ci pourront faire résilier le bail.

14. Modification du bien loué par les colocataires

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par les colocataires à leurs frais, risques et périls.

15. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

16. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou mois avant l'expiration du bail, les colocataires doivent laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Ils doivent en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien..... jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

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 les colocataires en les prévenant au moins 8 jours à l'avance.

17. Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

☐ Les colocataires contractent une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Ils apportent la preuve du paiement des primes annuellement. Si les colocataires restent en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit des colocataires, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts aux colocataires. La franchise peut être laissée à charge des colocataires si sa responsabilité est engagée.

☐ Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve aux colocataires. Les coûts de cette assurance sont répercutés aux colocataires. Les colocataires restent responsables d'assurer leur mobilier et leur responsabilité vis-à-vis des tiers.

18. Enregistrement du bail

L'enregistrement est à charge du bailleur. Les frais éventuels liés à un enregistrement tardif sont à charge du bailleur.

A défaut d'enregistrement du bail, le délai du congé et l'indemnité prévus à l'article 6 à la charge du preneur ne sont pas d'application pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail adressée par le preneur au bailleur par envoi recommandé, par exploit d'huissier de justice ou par remise entre les mains du bailleur ayant signé le double avec indication de la date de réception, soit demeurée sans effet pendant un mois.

Par dérogation à l'alinéa premier, l'enregistrement de l'avenant au contrat suite au remplacement d'un colocataire est à charge du nouveau colocataire.

19. Election de domicile

Les colocataires déclarent élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'ils ont, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, les colocataires seront tenus d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

.....

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Les colocataires

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement en application de l'article 3§2 du décret du 14 mars relatif au bail d'habitation.
2. Etat des lieux d'entrée.
3. Pacte de colocation.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,



Valérie De Bue

**Annexe 5 à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-
type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste
non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars
2018 relatif au bail d'habitation**

BAIL ETUDIANT DE DROIT COMMUN

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concerne des sujets non règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M

M (me)

Etat civil.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)

Numéro de téléphone :

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des preneur(s)) :

M

M (me)

Etat civil

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

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)

Numéro de téléphone :

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte la bien situé(e) (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, annexes, grenier, ...) :
.....

2. Certificat de performance énergétique

Le lieu loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du : et ayant conclu à un indice de performance énergétique de :(indiquer A+, B,C,D,E,F,G ou H).

Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation d'un étudiant.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Il est interdit à l'étudiant occupant le logement, qui l'accepte, d'établir sa résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée pour les raisons suivantes :

.....
Pendant toute la durée de la location, l'étudiant est domicilié à
.....(adresse, n°).

4. Preuve de la qualité d'étudiant

Lors de la signature du présent bail ou un mois avant la prorogation du bail prévue au point 5, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur.

A défaut, il produit une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande. Au plus tard dans les 3 mois de son entrée dans les lieux ou dans les 3 mois qui suivent la prorogation du bail prévue au point 5, le preneur apporte la preuve de la qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celui-ci.

Avant l'expiration du délai susvisé, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, sur demande motivée, peut solliciter auprès du bailleur une prorogation de ce délai pour une même durée.

A défaut pour le preneur d'établir la qualité d'étudiant, le présent contrat sera régi par le droit commun du bail d'habitation.

5. Durée et résiliation anticipée du bail

5.1. Durée

5.1.1. Bail conclu pour une durée de 12 mois

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de 12 mois prenant cours le pour finir le

Ce bail prendra fin à son échéance moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties, et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée de 12 mois aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer.

5.1.2. Bail conclu pour une durée inférieure à 12 mois

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de..... mois, prenant cours le pour finir le

Ce bail prendra fin à son échéance moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de moins d'un an est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangées par rapport à ceux convenus dans le bail initial.

Dans ce cas également, le contrat de bail prend fin à l'expiration du terme réputé d'un an moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre partie. Au terme de la durée réputée d'un an, à défaut d'un tel préavis et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation.

5.2. Résiliation anticipée

Le preneur peut, à tout moment mais au plus tard le 15 mars, donner son congé pour mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer au bailleur.

L'indemnité n'est pas due si :

1° soit dans le mois suivant la notification de son congé, le preneur communique au bailleur les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur soit un abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement ;

2° soit, après l'accord écrit du bailleur sur une cession de bail et le remplaçant proposé par le preneur, le preneur cède son bail au plus tard le dernier jour du préavis. Le cessionnaire ne peut être refusé par le bailleur que pour de justes motifs.

3° soit en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien, moyennant preuve de ce décès, ainsi que la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée. Dans ce cas, la résiliation peut avoir lieu après le 15 mars.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

6. Loyer (hors charges)

6.1 Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel deeuros.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard ledu mois en cours par virement ou versement sur le compte n°.....du bailleur.

6.2 Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 5.2.), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

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

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

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

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

6.3 Intérêts de retard

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 bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. Frais et charges

7.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

7.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau
N° compteur gaz Code EAN.....
N° compteur électricité Code EAN.....

- B. S'il n'existe pas de compteur individuel :

Les charges privatives sont estimées àEUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Le preneur interviendra dans le coût :

☐ du chauffage à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de la distribution d'eau chaude à raison de.....	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de l'électricité à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de l'eau de ville à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ du gaz à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
☐ autre :

7.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution du preneur dans les charges communes s'élève,

• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour, àEUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit
- ☐ du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;

Attention : à tout moment, à défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réelles.

8. Impôts et taxes

8.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur.

8.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

9. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie sous la forme suivante :

.....
.....

10. Etat des lieux

10.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et doit être enregistré.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

10.2. Etat des lieux de sortie

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

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

11. Entretien

11.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties conviennent de se référer à la liste non exhaustive des réparations et des travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur publiée par le Gouvernement wallon en date du

Si les parties ne conviennent pas de se référer à la liste susmentionnée qui n'est pas impérative, elles conviennent que seront :

- A charge du preneur, les réparations et travaux suivants :.....
.....

- A charge du bailleur, les réparations et travaux suivants
.....

11.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

11.3. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

11.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance ou si des travaux économeurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon dusont réalisés, le preneur devra les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économeurs d'énergie durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économeurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

12. Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

13. Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

14. Sous-location

Le preneur peut sous-louer l'habitation à un autre étudiant, avec l'accord explicite ou présumé du bailleur, si l'étudiant du présent bail est amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études et en apporte la preuve. Le preneur adresse par envoi recommandé au bailleur le projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant cet éloignement. L'accord du bailleur est présumé s'il n'a pas manifesté son refus dans les deux mois de ce recommandé.

La durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur informe préalablement le sous-locataire de sa qualité, de l'étendue de ses droits et de la durée du bail restant à courir.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il donne simultanément son congé au bailleur et au sous-locataire.

15. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien 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 jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

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.

16. Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

☐ Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

☐ Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

17. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

18. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué ou à l'adresse suivante..... 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.

19. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

.....
.....
.....
.....
.....

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

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

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,



Valérie De Bue

**Annexe 6 à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-
type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste
non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars
2018 relatif au bail d'habitation**

BAIL ETUDIANT DE RESIDENCE PRINCIPALE

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concernent des sujets non règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M

M (me)

Etat civil.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des preneur(s)) :

M

M (me)

Etat civil

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

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé (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, annexes, grenier, ...) :

.....

2. Certificat de performance énergétique

Le lieu loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du et ayant conclu à un indice de performance énergétique de :(indiquer A+, B, C, D, E, F, G ou H).

Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à la résidence principale d'un étudiant.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

4. Preuve de la qualité d'étudiant

Lors de la signature du présent bail ou un mois avant la prorogation du bail prévue au point 5, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur.

A défaut, il produit une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande. Au plus tard dans les 3 mois de son entrée dans les lieux ou dans les trois mois qui suivent la prorogation du bail prévue au point 5, le preneur apporte la preuve de la qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celui-ci.

Avant l'expiration du délai susvisé, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, sur demande motivée, peut solliciter auprès du bailleur une prorogation de ce délai pour une même durée.

A défaut pour le preneur d'établir la qualité d'étudiant, les dispositions spécifiques prévues aux articles 5 et 14 ne s'appliqueront pas au présent contrat lequel sera régi par les dispositions particulières aux baux relatifs à la résidence principale.

5. Durée et résiliation anticipée du bail

5.1 Durée

5.1.1. Bail conclu pour une durée de 12 mois

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de 12 mois prenant cours le pour finir le

Ce bail prendra fin à son échéance moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties, et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée de 12 mois aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer.

5.1.2. Bail conclu pour une durée inférieure à 12 mois

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée mois, prenant cours le pour finir le

Ce bail prendra fin à son échéance moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de moins d'un an est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangées par rapport à ceux convenus dans le bail initial.

Dans ce cas également, le contrat de bail prend fin à l'expiration du terme réputé d'un an moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre partie. Au terme de la durée réputée d'un an, à défaut d'un tel préavis et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation.

5.2 Résiliation anticipée

Le preneur peut, à tout moment mais au plus tard le 15 mars, donner son congé pour mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer au bailleur.

L'indemnité n'est pas due si :

1° soit dans le mois suivant la notification de son congé, le preneur communique au bailleur les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur soit un abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement ;

2° soit, après l'accord écrit du bailleur sur une cession de bail et le remplaçant proposé par le preneur, le preneur cède son bail au plus tard le dernier jour du préavis. Le cessionnaire ne peut être refusé par le bailleur que pour de justes motifs.

3° soit en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien, moyennant preuve de ce décès, ainsi que la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée. Dans ce cas, la résiliation peut avoir lieu après le 15 mars.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

6 Loyer (hors charges)

6.1 Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel deEUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le du mois en cours par virement ou versement sur le compte n° du bailleur.

6.2 Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrez l'ensemble du point 6.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur pour autant que le bail soit enregistré.

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

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

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

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

6.3 Intérêts de retard

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 bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7 Frais et charges

7.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

7.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'Eau :

N° compteur gaz : Code EAN.....

N° compteur électricité : Code EAN.....

- B. S'il n'existe pas de compteur individuel :

Les charges privatives sont estimées àEUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Le preneur interviendra dans le coût :

☐ du chauffage à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de la distribution d'eau chaude à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de l'électricité à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de l'eau de ville à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ du gaz à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;

☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;

☐ autre :

7.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution du preneur dans les charges communes s'élève,

• pour, àEUR quote-part ☐ montant forfaitaire ☐

- | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--|
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- ☐ du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités;

Attention : à tout moment, à défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réelles.

8 Impôts et taxes

8.1 Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur.

8.2 Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

9 Garantie

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

Le preneur a le choix (biffer la mention inutile) :

➤ SOIT

Le preneur verse une garantie de EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur. Le bailleur 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, ...*).

➤ SOIT

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

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

10 Etat des lieux

10.1 Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et doit être enregistré.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

10.2 Etat des lieux de sortie

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

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

11 Entretien

11.1 Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien établie par le Gouvernement en date du.....

11.2 Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

11.3 Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

11.4 Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du sont réalisés, le preneur devra les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

12 Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

13 Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

14 Sous-location

Le preneur peut sous-louer l'habitation à un étudiant, avec l'accord explicite ou présumé du bailleur, si l'étudiant du présent bail est amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études et en apporte la preuve. Le preneur adresse par envoi recommandé au bailleur le projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant cet éloignement. L'accord du bailleur est présumé s'il n'a pas manifesté son refus dans les deux mois de ce recommandé.

La durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur informe préalablement le sous-locataire de sa qualité, de l'étendue de ses droits et de la durée du bail restant à courir.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il donne simultanément son congé au bailleur et au sous-locataire.

15 Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien 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 jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

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.

16 Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

☐ Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

☐ Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

17 Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

18 Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué 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.

Dans l'hypothèse où le preneur n'est pas l'étudiant, il s'engage à ce que l'étudiant élise domicile dans le bien loué suivant les conditions fixées à l'alinéa 1^{er}.

19 Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

.....
.....
.....
.....

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

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

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,



Valérie De Bue

Annexe 7 à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

**RÉPARTITION DES RÉPARATIONS, TRAVAUX ET ENTRETIENS
À CHARGE DU BAILLEUR OU INCOMBANT AU PRENEUR**

Les obligations du bailleur ou du preneur sont dictées par les principes généraux suivants :

Sont à charge du bailleur (= propriétaire) :

- Les grosses réparations.
- Les réparations de gros entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou les grosses réparations.
- Les réparations résultant de l'usure normale, de la vétusté, de la force majeure, d'un vice de construction ou d'une malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire dans les lieux loués.
- La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le preneur l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien de la part du preneur.
- La transmission au preneur de toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

Sont à charge du preneur (= locataire) :

- Les réparations locatives ou de menu entretien.
- L'obligation d'user des lieux en bon père de famille en se comportant de façon raisonnable et prévoyante.
- L'obligation de prévenir le bailleur, dans un délai raisonnable, de toute défectuosité ou anomalies dans le bien loué. À défaut, le preneur s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

Remarques importantes :

- Il ne peut pas être dérogé à la présente répartition des travaux entre le bailleur et le preneur, dès que les lieux loués sont affectés à la résidence principale du locataire.
- Il faut tenir compte de la répartition du coût des travaux ou des frais d'entretien dans les copropriétés, régies par des actes de base.

Tableau non exhaustif des réparations et des entretiens à charge des parties :

ABORDS et EXTERIEURS		
Objet	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
ANTENNES ET PARABOLES	Il répond de la vétusté et de sa suppression / remplacement en cas de danger, lorsqu'elle a été placée par le bailleur.	<p>Si posée par le bailleur, le preneur vérifie le bon état des systèmes de fixation. Il informe le bailleur de l'existence d'éventuelles déficiences et anomalies.</p> <p>Si posée par le preneur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sauf si le bail l'interdit, le preneur peut installer une antenne, en respectant la réglementation en vigueur et les statuts de la copropriété. - Sauf clause contraire, il est tenu de procéder à l'enlèvement de cette antenne et des câbles à la fin de son occupation et doit réparer les dégâts causés, notamment, à la toiture de l'immeuble et à la façade.
Remarque : <i>Le coût de l'entretien d'une antenne collective est généralement compris dans les charges communes de l'immeuble.</i>		
AVALOIRS - CANIVEAUX		<p>Le preneur procède régulièrement à l'enlèvement des dépôts et au nettoyage de ces dispositifs, en collectant les dépôts et, le cas échéant, en vidant le panier et en écumant les graisses.</p> <p>Il enlève régulièrement les débris végétaux des caniveaux.</p> <p>Les siphons de cour font également l'objet d'un nettoyage régulier pour lesquels le preneur veille à ce qu'ils ne soient pas obstrués.</p>
BALCONS – TERRASSES - BALUSTRADES ET GARDE-CORPS	<p>Le bailleur assume l'entretien des dispositifs de sécurité externe que constituent les barres d'appui.</p> <p>Balcons : Le bailleur assume l'entretien des dispositifs de sécurité externe (barres d'appui). Il assume le remplacement si dégradation par vétusté.</p> <p>Balustrades et garde-corps : Il assume le remplacement, sauf en cas de faute du preneur.</p>	<p>Le nettoyage régulier, avec des produits appropriés, des dallages et caillebotis (mousses), des siphons et avaloirs, des garde-corps. Il est tenu des traces de dépôts de bacs à fleurs, caisses, bouteilles, taches de rouille, de graisse et autres ...</p> <p>L'aluminium requiert notamment un entretien fréquent.</p> <p>Il contrôle et informe le bailleur de l'existence de l'altération de la peinture ou de dégradations affectant le balcon ou la terrasse (scelllements, ...) et qui soient de nature à mettre en péril la sécurité des usagers et des passants.</p> <p>Le preneur veille à ne pas endommager notamment le bord supérieur de la balustrade et du garde-corps, surtout lors du déménagement, et à ne pas griffer les panneaux constitutifs lors des travaux de nettoyage, notamment.</p>
BOÎTES AUX LETTRES <i>Voir "Serrures, charnières, cadenas, ..."</i>	Il répond de la vétusté.	Il procède au graissage ou au graphitage des serrures, pènes, charnières ou paumelles, et assure leur bon fonctionnement et leur conservation.

ABORDS et EXTERIEURS		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
CHENEAX ET GOUTTIERES	Gros entretien et réparation de la gouttière, du chéneau et des tuyaux de descente dégradés ou détachés par vétusté ou cas fortuit.	Il répond du nettoyage régulier afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales. En cas de difficulté d'accès, il est conseillé aux parties de fixer les modalités de nettoyage qui, à défaut, reste à charge du preneur.
CITERNE Eau de pluie	La réparation et le curage sont à charge du bailleur sauf clause contraire dans le bail.	Si l'eau de la citerne est devenue inutilisable ou polluée par la faute ou la négligence du preneur, celui-ci en est responsable.
CLÔTURES <i>Voir également "Jardins"</i>		<p>Haies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la taille régulière; - le remplacement des plants qui ont péri par manque d'entretien; - les interventions locales sans le remplacement total d'une haie qui aurait dépéri; - le nettoyage des pieds; - l'épandage d'engrais ou de fumures. <p>Fossés :</p> <p>Le curage périodique.</p> <p>Piquets avec fils ou treillis :</p> <p>Les interventions locales : remplacement de quelques piquets, de parties de treillis, de fils de tension.</p> <p>Murs :</p> <p>Le démoussage et l'enlèvement de la végétation (lierre, vigne, buddleias, ...)</p>
ETANGS & PIECES D'EAU	Le curage d'un étang est assimilé à des travaux de gros entretien. Il est à charge du bailleur.	Le nettoyage, à charge du preneur, comporte l'enlèvement des branches et des plantes indésirables. Il entretient les berges.
BASSINS – CONDUITS – JETS D'EAU	Il assume les réparations des bassins, conduits, jets d'eau en cas de vice de construction et pour autant que le preneur l'en ait averti.	Il laisse, à son départ, le croît des poissons sans indemnité. Le preneur ayant la garde de la chose est responsable de ses fautes et manquements, tels que : absence de vidange de l'installation à l'approche de l'hiver. Il est responsable de l'entretien des tuyauteries, vannes, robinets et joints éventuels.
FAÇADES	Entretien des murs extérieurs.	Responsabilité pour les dégâts causés par sa faute, par ex. : coulées provenant de bacs à fleurs déposés sur un balcon ou sur un appui de fenêtre.
FOSSES D'AISSANCE <i>Voir aussi "Puits perdus".</i>	Le curement des puits et fosses d'aisance est à la charge du bailleur, sauf clause contraire. La vidange est à charge du bailleur, sauf clause contraire.	Le preneur n'a pas de charge d'entretien sauf clause contraire.
GRILLES PORTAIL	Gros entretien et remplacement des grilles dans leur totalité lorsque les dégradations résultent de la vétusté.	Réparation de la grille d'un soupirail, d'un égout, d'une fenêtre, etc. Remplacement des barres dégradées ou cassées d'une grille. Entretien et graissage des serrures, rails, pivots, verrous des grilles ouvrantes.

ABORDS et EXTERIEURS

Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
JARDINS (ARBRES – ARBUSTES – HAIES - PELOUSES - POTAGER - SERRES - CHEMINS – ALLÉES – AIRES DE MANŒUVRE ET STATIONNEMENT - BORDURES - CLÔTURES	<p>L'éradication des taupes est à charge du bailleur à condition que le preneur signale leur envahissement dès le début. Si un traitement a été réalisé pour l'entrée du preneur, le bailleur pourra exiger sa poursuite par le preneur.</p> <p>Il assume les conséquences résultant du gel ou d'une attaque généralisée de parasites sur les haies.</p> <p>Pour les clôtures et portails, il répond de la remise en état des ferrures et des supports, sauf négligence du preneur.</p> <p>Jardin : il répond de l'abattage des arbres devenus dangereux. Il est responsable de l'élagage des arbres à hautes tiges.</p>	<p>Le preneur est tenu de l'entretien permanent du jardin, ce qui implique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la taille périodique des arbustes et plantes vivaces; - la taille et l'élagage des arbustes - tant décoratifs que fruitiers - ainsi que leur ébranchage pour favoriser leur croissance et l'effeuillage des arbres fruitiers pour les mener à leur maturité. La taille des haies et le remplacement des éléments qui ont péri (intervention partielle, locale et non totale); - la protection des arbres et arbrisseaux contre les chenilles, les mousses et lichens (démoussage), contre les gourmands (émondage); - la tonte régulière et fréquente des pelouses avec élimination de l'herbe tondue par ratissage, balayage des débris de végétaux, scarification des mousses et enlèvement des mauvaises herbes, plantes adventices et parasites; - le traitement contre les mauvaises herbes et la mousse, pendant toute la location, si la pelouse avait été entretenue pour son entrée ; - l'aération du sol (scarification) et le remplacement des aires déperies, les fumures; - le nettoyage des parterres et plates-bandes par désherbage, bêchage et binage et évacuation des débris végétaux; - <u>En particulier, le preneur effectue, pour :</u> <ul style="list-style-type: none"> - le potager : le nettoyage, le bêchage et les fumures; - les serres : l'entretien et le remplacement éventuel de vitres brisées ou fêlées; l'entretien de l'installation de chauffage; - les fosses à compost : l'évacuation et le nettoyage avant son départ; - les chemins, les allées, les zones de manœuvre et de stationnement : le nettoyage et la réparation qui consiste en le comblement des ornières et des ravinements dus aux intempéries, ainsi qu'en la recharge en gravier; - les bordures : le dressage et la délimitation entre celles-ci et les autres éléments; - l'entretien des clôtures (<i>voir, à ce sujet, le chapitre "Clôtures"</i>). <p>Le preneur a la charge du menu entretien des équipements et accessoires tels que les serres, les étangs, les bancs, ainsi que des treillages, berceaux, courts de tennis, fils de fer, etc... sauf en cas de dégâts généralisés dus à la vétusté.</p> <p>Il protège de la gelée les bassins, réservoirs, jets d'eau, robinets, tuyaux d'eau, etc..., en vidangeant les installations en temps utile (voir les rubriques "Bassins" - "Conduits" - "Jets d'eau" et "Etangs"). Il ne doit pas réparer les dégâts causés par des vices aux installations précitées.</p> <p>D'une façon générale, le preneur restituera le jardin et tous ses composants selon le même état d'entretien et de développement (dimensions des haies, arbustes et plantations diverses) qu'au début de son occupation.</p>

ABORDS et EXTERIEURS		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
		<p>En fin de bail, le preneur est tenu de rendre le jardin dans sa toilette de saison, suivant l'époque où il est délaissé. Les plates-bandes et parterres, en saison de floraison, sont délaissés garnis de leurs plantes et fleurs.</p> <p>Les plantes vivaces, arbres fruitiers et arbustes doivent être rendus en même nombre et mêmes espèces, sauf preuve à apporter par le preneur qu'ils ont péri naturellement et non par manque de soins. Le preneur a droit aux fruits des arbres et arbrisseaux, c'est-à-dire les fruits des arbres fruitiers et le bois provenant de la taille et de l'élagage réguliers. Les arbres de haute futaie sont des produits de la terre ; le preneur ne peut les abattre, les élaguer ou les couper. Lorsque pareils arbres sont brisés ou abattus par accident, le preneur doit en aviser le bailleur.</p>
PARATONNERRES	Il assume les frais d'entretien du paratonnerre quand le système de protection fait partie intégrante du bâtiment et sauf clause contraire dans le bail.	Le preneur veille à ne pas endommager l'installation et n'y fait aucun raccordement.
PISCINES	Le bailleur répond des dégâts liés à la grêle et aux intempéries. Le bailleur assume le remplacement du sable, de toutes sondes et de la cartouche UV, sauf mauvais entretien/utilisation du preneur.	<p>Le preneur suit les recommandations d'utilisation et d'entretien données par le bailleur qui lui transmet toutes les consignes émanant du constructeur.</p> <p>Le preneur veille en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir un pH neutre; - lutter contre les algues; - désinfecter l'eau; - entretenir et détartrer le système de filtration; - renouveler l'eau quand la nécessité s'en fait sentir; - hiverner la piscine et ses accessoires des effets du gel en hiver; - déshiverner et procéder à un nettoyage de printemps de la piscine, ses accessoires et margelles; - vérifier la teneur en chlore; - entretenir les accessoires, bâche et volet ; - ne pas dégrader le revêtement; - prévenir le bailleur de l'existence de toute anomalie ; <p>Le preneur est responsable des dégradations provoquées par le mobilier et son mauvais usage.</p>
PUITS D'EAU DE PLUIE		Le preneur répare la margelle, il entretient les poulies et les mains de fer. Il remplace les cordes et les chaînes, de même que les poulies et les seaux, sauf destruction par vétusté ou par cas fortuit.
TENTES SOLAIRES		Le preneur aspire régulièrement la toile de tente. Une fois par an, un brossage doux à l'eau claire (sans pression) est recommandé. La toile sera repliée sèche pour la protéger des intempéries et éviter les moisissures. Il met la manivelle à l'abri, après utilisation.

ABORDS et EXTERIEURS		
<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
		Il nettoie régulièrement les bras et profils.
TROTTOIRS	Il répond de l'entretien et des réparations des trottoirs extérieurs.	Le preneur assume le nettoyage, ainsi que le déneigement éventuel en fonction du règlement communal, des statuts de l'immeuble et du contrat de bail. Obligation d'avertir le bailleur des défauts afin que celui-ci procède aux réparations nécessaires.

APPAREILS ELECTROMENAGERS

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
APPAREILS ELECTRO – MENAGERS CUISINIERES, FOURS, TABLES DE CUISSON, HOTTE, REFRIGERATEURS, CONGELATEURS, LAVE- VAISSELLE, LAVE-LINGE, SECHOIRS, ...	<p>Il transmet les modes d'emploi au preneur.</p> <p>Il assume le remplacement des appareils sauf en cas de faute du preneur. Il n'est pas nécessaire de les remplacer par des appareils de même marque. Il suffit que les appareils offrent le même niveau de service que les précédents.</p>	<p>L'entretien général des appareils en se basant, notamment, sur les notices d'emploi et d'entretien qui lui auront été remises par le bailleur. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nettoyage, détartrage, dégivrage et dégraissage des équipements et spécialement des filtres, gicleurs, ... la préservation des joints d'étanchéité. - le menu entretien ou les petites réparations, telles que par exemple : le remplacement des éléments et/ou boutons de commande, lampes témoins, ampoules d'éclairage, poignées, joints des portes, serrures, loquets, ... <p>Il remplace également les autres accessoires des réfrigérateurs : bacs à légumes, portillon du compartiment congélation, ... Il dégivre régulièrement le frigo et le nettoie sans provoquer de dégât sur la planche de base.</p> <p>Pour les tables de cuisson en vitrocéramique, il est responsable des griffures et cristallisations.</p> <p>Il maintient les bacs à savons, joints des hublots, filtres, ... en bon état de propreté.</p> <p>Il est responsable des dégâts provoqués par l'absence d'utilisation.</p>

ASCENSEURS		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
ASCENSEURS – MONTE-CHARGES	<p>Il remplace les éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit ou de force majeure.</p> <p>Obligation de souscrire un contrat comportant des entretiens et des vérifications périodiques de l'installation ainsi qu'une police d'assurance « RC ascenseur ».</p> <p>Les grosses réparations, le réglage de la cabine, la mise en conformité, le remplacement des câbles de traction ou les câbles souples.</p>	<p>L'entretien périodique de l'appareil, les visites de l'organisme chargé du contrôle de la sécurité, les abonnements au service d'appel d'urgence ou de téléphone installé dans la cabine. La prime d'assurance « RC ascenseur ».</p> <p>Le remplacement des pièces devant être renouvelées périodiquement suite à l'usage normal et qui relèvent du menu entretien (éléments et accessoires tels que : contacts, boutons, fusibles, interrupteurs, plaquettes de frein, ferme-portes, ampoules,...).</p> <p>Les frais consécutifs à un usage abusif (surcharge, déménagement par ex.).</p>

CHAUFFAGE		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
BOILERS ET CHAUFFE-EAUX ELECTRIQUES	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Si présence d'un groupe de sécurité, le preneur est tenu de l'actionner régulièrement. Sauf clause contraire dans le bail, ce type d'appareil ne fait généralement plus l'objet d'un détartrage périodique.
CHAUFFE-EAU AU GAZ	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. Il prend en charge le remplacement du serpentín sauf si le preneur n'a pas procédé à l'entretien périodique.	Outre le détartrage, ces appareils doivent subir un entretien périodique par un professionnel conformément aux instructions du fabricant et du bail. Une L'attestation d'entretien doit être remise à la demande du bailleur. Il est responsable du remplacement des joints, des robinets/vannes défectueu(x) et des anodes. Il doit vérifier que l'évacuation des gaz brûlés n'est pas obstruée.
CONDUITS DE CHEMINEES RAMONAGE	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. Il assume les frais de réparations aux conduits de fumée sauf en cas de faute du preneur ainsi que la réfection des souches de cheminées, des constructions maçonnées indispensables au tirage.	Sont locatives "les réparations aux âtres, contrecœurs, chambranles et tablettes de cheminées". Sauf clause contraire, le ramonage et nettoyage est à la charge du preneur. Une attestation d'un professionnel agréé sera exigée et doit être remise au bailleur à chaque passage du ramoneur.
CITERNE Mazout	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. L'étanchéité et la conformité de la citerne ainsi que le remplacement de la jauge incombe au bailleur.	Le preneur veille à maintenir un niveau suffisant de combustible dans la cuve afin d'éviter l'encrassement de l'installation. En cas de débordement, la remise en état des lieux incombe au preneur qui doit exercer son recours contre le fournisseur du combustible. Il prévient immédiatement le bailleur.
FOYERS A FEU OUVERT	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur est tenu d'effectuer les réparations locatives ou de menu entretien concernant les âtres, contrecœurs, chambranles et tablettes de cheminée. Les autres parties de la cheminée, telles que linteaux, jambages, rideau, manteau, foyer, plaque et contre-plaque font l'objet des mêmes soins. De plus, le preneur : <ul style="list-style-type: none"> - nettoie les résidus de combustion; - entretient les accessoires de fonctionnement, tels que clapet, rideau, pare-flammes, chenets, cendrier, ..., ainsi que, le cas échéant, les matériaux constitutifs de l'encadrement, de la tablette ou de la hotte au moyen de produits spécifiques; - fait ramoner annuellement la cheminée. Il fournira la preuve d'un ramonage récent à sa sortie à la demande du bailleur. Enfin, le preneur est responsable de la conduite du feu, ainsi que du choix et de la qualité du combustible utilisé (voir ramonage). En effet, il doit assurer une bonne combustion,

CHAUFFAGE		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
		<p>afin d'éviter l'impact sur la qualité de l'air, l'apparition de phénomènes de condensation et la formation de bistre et de goudron.</p> <p>Par contre, le preneur n'est pas responsable du brunissement naturel causé par la chaleur ou la fumée et pour autant qu'il résulte d'un usage normal.</p>
FOYERS A CASSETTE OU INSERT		<p>En plus des principes valables pour les foyers à feu ouvert, l'entretien à charge du preneur consiste ici à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nettoyer périodiquement les vitres et parois avec des produits spécifiques; - remplacer le cordon du portillon ou les joints au mastic, le cas échéant.
<p>CHAUDIERE</p> <p>CONVECTEURS AU GAZ</p> <p>RADIATEURS</p>	<p>Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.</p> <p>Le remplacement de la chaudière ou du brûleur devenu inutilisable et vétuste incombe au bailleur.</p>	<p>Le preneur assure l'entretien de cette installation et la protège contre la gelée.</p> <p>Il confie, à un technicien agréé, le contrôle et l'entretien des brûleurs conformément à la législation en vigueur et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les chaudières à combustible liquide, un entretien et un contrôle annuels obligatoires accompagnés d'un ramonage; - pour les chaudières à combustible gazeux, un entretien régulier avec ramonage conformément à la législation ou les clauses du bail. <p>Le preneur remet l'attestation d'entretien et de contrôle périodique à la demande du bailleur.</p> <p>Le preneur maintient la robinetterie et les vannes en bon état de fonctionnement, notamment en les manipulant régulièrement. Il en est de même pour le circulateur et les vannes thermostatiques qu'il faut parfois débloquer en début de période de chauffe.</p> <p>Il veille à l'étanchéité des raccords. Il maintient une pression d'eau adéquate dans l'installation et procède à la purge des radiateurs, si nécessaire.</p> <p>Il prend en charge le remplacement des petits éléments tels que les joints, gicleur, électrodes, charge du vase d'expansion, accouplements, fusibles, lampes-témoins, contacteurs, etc.</p>

DIVERS		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
DEMENAGEMENT		Le preneur est responsable de tous les dégâts provoqués au bien loué et aux parties communes y compris ceux provoqués par ses déménageurs.
INSTALLATION DE GAZ	Il assume l'entretien des canalisations	Il assume l'entretien des becs et robinets.
MERULE (SERPULA LACRIMANS)	Dès qu'il est prévenu de l'apparition de la mэрule dans l'immeuble loué, le bailleur prend immédiatement les dispositions utiles pour l'éradiquer. En cas de responsabilité du preneur, le bailleur exerce un recours.	En cas d'apparition de mэрule durant l'occupation des lieux, il appartient au preneur de prouver que ce dommage est survenu sans sa faute. Il prévient donc toujours immédiatement le propriétaire de l'existence de phénomènes d'infiltration d'eau dans l'immeuble et, a fortiori, de l'apparition de champignons. Il évite soigneusement de stocker du bois dans des locaux humides. Il assure la ventilation normale des locaux et notamment des caves.
VIDE-ORDURES	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Si le vide-ordure est encore utilisé, le preneur veille à l'entretien de la partie privative. Responsabilité pour dégâts aux parties communes en cas de faute du preneur. Responsabilité pour le jet d'objets détériorant ou obstruant le vide-poubelles.

ELECTRICITE		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
INSTALLATION ELECTRIQUE	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement susceptibles de constituer un risque en cas d'usage normal</p> <p>Obligation de mettre à disposition du preneur une installation conforme aux règlements et prescriptions administratives, ne présentant pas un danger en cas d'usage normal.</p>	<p>Le preneur use de l'installation en fonction de ses caractéristiques. Il ne modifie aucun des éléments du tableau électrique. Il remplace les petits accessoires endommagés ou défectueux : interrupteurs, prises, témoins lumineux, fusibles, disjoncteurs, ampoules, soquets, etc... par des composants identiques.</p> <p>En cas de modification de l'installation, il devra faire procéder à la certification de conformité et remettre une copie de l'attestation de conformité au bailleur. À moins que le bailleur n'y renonce, il sera tenu de remettre l'installation dans son pristin état (y compris l'enlèvement des câbles et équipements placés, notamment, dans les faux-planchers, faux-plafonds, gaines, etc... hors abus de droit).</p> <p>Dans ce cas, il supportera les frais d'une nouvelle certification.</p> <p>Le preneur conserve, à chacun des points lumineux, une longueur de fils apparents suffisante (+/- 10 cm) faute de quoi il pourra être tenu de remplacer les fils dans les gaines. Il devra équiper les fils nus d'un connecteur isolant.</p>
PARLOPHONES ET VIDEOPHONES	<p>Il assume la réparation ou le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement inutilisable.</p>	<p>Ils ne nécessitent, en principe, pas d'entretien. Le preneur maintient cependant en bon état de propreté le cornet, son support et le cordon.</p> <p>Il remplace la capsule micro des postes intérieur et extérieur (à concurrence des quotités du bien loué si la sonnerie extérieure est commune). Il prend en charge le remplacement de petits accessoires électriques du mécanisme d'ouvre-portes électrique.</p> <p>Il n'est, a priori, pas responsable d'un mauvais fonctionnement ou d'une panne, sauf faute de sa part.</p>
SONNERIES	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement inutilisable.</p>	<p>Il assume l'entretien total des sonneries et le remplacement des accessoires électriques.</p>
TELEPHONIE ET DATA	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement pour autant que ces équipements soient propriété du bailleur.</p>	<p>Le preneur utilise de préférence les gaines, faux-planchers et locaux techniques mis à sa disposition par le bailleur pour installer les équipements de téléphonie.</p> <p>En fin de bail, il prend les dispositions utiles pour enlever tous les équipements ajoutés par lui ou ses fournisseurs et notamment les câbles tirés dans les gaines de sol.</p> <p>Il répare tous les dégâts causés par la pose et l'enlèvement des câbles, boîtiers, tableaux et appareils.</p>

MENUISERIES

Objet	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
CHARNIERES, GONDS ET PAUMELLES QUINCAILLERIES	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté complète, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il est tenu de veiller à la propreté des différents éléments constituant les charnières, gonds et paumelles et à la bonne lubrification ou au graphitage des axes ou broches. Il veille à leur bonne fixation. Il remplace les rondelles usées. Les réparations locatives ou de menu entretien des quincailleries sont à la charge du preneur. En cas de bris, il est présumé responsable. Il entretient les métaux nobles (or, bronze, cuivre, laiton, ...) avec le plus grand soin, en utilisant les produits appropriés. Il ne peut ni peindre, ni vernir les quincailleries et il évite soigneusement de les maculer. Il maintient les coupes et lanterneaux en bon état de propreté et enlève les dépôts et mousses sur la face extérieure, à moins que celle-ci ne soit pas accessible. S'il y a une partie ouvrante, il actionne régulièrement cette dernière et graisse le mécanisme de commande.
COUPOLES ET LANTERNEAUX	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté complète, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur assume le nettoyage régulier des châssis côté intérieur et, en particulier, des canaux d'évacuation des eaux de condensation, ainsi que de la chambre de décompression. Il nettoie également la face extérieure des châssis ouvrants ou normalement accessibles, au même titre que les vitres. Il évite de fixer des accessoires aux châssis, dans le cas contraire, il répond des dégâts occasionnés.
CHASSIS DE FENÊTRE ET PORTES PORTES ET PORTILLONS	Il prend en charge le remplacement des vitres brisées ou fêlées par cas fortuit, force majeure, suite à un vice de placement pour autant, dans ce dernier cas, que le bailleur ait été averti par le preneur. Il assume la peinture des boiseries extérieures aussi souvent que nécessaire pour éviter les dégradations du bois.	Il fait fonctionner régulièrement les battants pour en éviter le blocage. Il entretient les systèmes de fermeture et les utilise correctement. Il n'est pas responsable du mauvais fonctionnement d'un châssis dû à un mouvement du bâtiment ou à la dilatation naturelle du matériau. Les dégâts causés entraînent parfois le remplacement de la totalité de l'élément concerné. Dès lors, le preneur s'abstient d'y pratiquer des découpes et entailles, d'y forer des trous ou d'y fixer des accessoires. Il est responsable des taches, des coups, griffures et échardes. Le menu entretien étant à sa charge, le preneur refixe les baguettes, les socles et les moulures qui se détachent. Il n'est responsable du gauchissement des ouvrages de menuiserie ou des dégâts causés par le retrait du bois que s'ils sont la conséquence d'un climat intérieur trop humide ou trop sec, résultant du mode d'occupation.

MENUISERIES		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
		<p>Il prévient le bailleur de la nécessité de procéder aux travaux de mise en peinture ou de protection des menuiseries, avant que la bonne conservation du bois ne soit compromise.</p> <p>Le bailleur est tenu de réparer les portes, croisées, planches de cloisons ou de fermeture des boutiques.</p> <p>Il répond des dégâts causés aux portes et fenêtres par l'absence d'usage sur un long terme, ou encore de mauvaises fermetures répétitives.</p>
ESCALIERS	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté complète, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'usage difficile ou dangereux.	<p>Le preneur est responsable du déchaussement des fuseaux et balustres, ainsi que du descellement des mains-courantes sauf usage normal.</p> <p>Il ne répond pas de l'usure normale de la main-courante et au droit de la ligne de foulée des marches mais bien des coups, éclats et percussions.</p>
VITRES ET GLACES VITRAUX	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usage normale, de cas fortuit, de force majeure.</p> <p>La remise en état des joints vétustes est à charge du bailleur.</p>	<p>Le preneur lave régulièrement les vitres intérieures et extérieures, sauf celles qui sont inaccessibles.</p> <p>Il répond du bris des vitres, à moins qu'il n'y ait vice de pose, cas fortuit ou de force majeure.</p> <p>Le preneur supprime toutes les inscriptions peintes ou collées sur les vitres.</p> <p>Il veille à ne pas endommager les films adhésifs décoratifs.</p> <p>Le preneur répond des dégradations du joint (par ex. lacérations par un animal domestique, ...)</p>
VOLETS	Il remplace les éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	<p>Dans le cas de volet roulant, le preneur entretient et graisse le mécanisme, les guides et rails si nécessaire. Le remplacement de la sangle lui incombe.</p> <p>Le preneur manipule les volets régulièrement pour en éviter le blocage.</p> <p>Il nettoie les faces accessibles des volets.</p>

NETTOYAGE		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
DESINFECTION		<p>Le preneur supporte le coût de la désinfection et la désinsectisation notamment, des parasites, tels que cafards, punaises, rongeurs et autres nuisibles.</p> <p>Le traitement spécifique des moquettes si le preneur a détenu des chiens ou des chats.</p> <p>Certains locaux à usage particulier (étables, chenils, ...) doivent faire, d'office, l'objet d'une désinfection en fin de location.</p>
NETTOYAGE	Le bailleur informe le preneur sur le mode d'entretien et les produits à utiliser.	<p>Le preneur maintient le bien loué, y compris tous ses équipements, en bon état de propreté et d'entretien. Il utilise pour ce faire les produits adéquats de manière appropriée et en cas de doute, demande conseil au bailleur.</p> <p>Le preneur utilise les lieux mis à sa disposition en bon père de famille et les nettoie régulièrement. L'obligation de rendre les lieux en bon état de propreté reste d'application, quel que soit l'âge des décors. Il sera tenu du lessivage des plafonds et des murs en cas d'empoussièrement ou de souillures.</p> <p>Lorsque le preneur quitte les lieux, le bien est vide et propre.</p> <p>Outre les éventuels frais de nettoyage, le preneur supporte les frais d'enlèvement des objets, décombres et détrit.</p>
NICOTINE		<p>Ces dépôts entraînent des frais spécifiques de remise en état à charge du preneur : pour les peintures, un lessivage et, dans certains cas, l'application d'une couche de fond pourra être exigée, quel que soit le degré d'amortissement.</p> <p>Les voiles, tentures, tapis et textiles divers imprégnés d'une forte odeur doivent également être nettoyés incluant, le cas échéant, les frais de transport, de dépose et repose.</p> <p>Le preneur répond aussi du nettoyage spécifique des équipements, tels que : prises et interrupteurs électriques, prises d'air, radiateurs et convecteurs (extérieur et intérieur).</p>
PIGEONS	Il prend en charge la mise en œuvre de dispositifs tels que fils tendus, tiges, filets, ...	<p>Le preneur est responsable des dégâts causés par les pigeons qui lui appartiennent. Dans certains cas, une désinfection est nécessaire, car les pigeons sont porteurs de maladies.</p> <p>D'autre part, le preneur empêche les pigeons et autres volatiles de pénétrer dans l'immeuble. Si nécessaire, il prévient le bailleur.</p>
RIDEAUX, TENTURES ET VOILAGES	Il répond de la vétusté.	<p>Il procède au nettoyage régulier et de façon adéquate.</p> <p>Il répond des accrocs, déchirures, auréoles, ainsi que des brûlures de cigarettes, survenus lors de l'occupation des lieux. Il remplace les cordons de manœuvre des tentures et persiennes.</p> <p>Il répond des rétrécissements consécutifs à un nettoyage inadéquat. Les décolorations provoquées par le soleil et la lumière sont considérées comme usure normale.</p>

PLOMBERIE		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
ADOUCCISSEURS, FILTRES ET APPAREILS DE TRAITEMENT DE L'EAU	Le bailleur répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement sans aucun effet. Il fournit le mode d'emploi au preneur.	Les appareils à processus physico-chimiques à échanges ioniques (adoucisseurs les plus courants) doivent impérativement être utilisés et entretenus par une firme spécialisée à charge du preneur qui prévient, sans délai, le bailleur ou le spécialiste en cas d'apparition d'un défaut de fonctionnement. Pour les appareils électriques ou magnétiques, il n'y a pas d'entretien à faire mais le preneur ne peut pas débrancher l'appareil. Pour les appareils chimiques, l'entretien consiste à remplacer périodiquement le produit de traitement.
CANALISATIONS ET TUYAUTERIES (voir aussi appareils sanitaires et robinetterie)	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement inutilisable.	Le preneur veille à : <ul style="list-style-type: none"> - manipuler, plusieurs fois par an, les vannes et robinets d'arrêt pour éliminer les dépôts de tartre; - utiliser, sans interruption, l'adoucisseur ou tout autre système similaire mis à sa disposition ; - préserver les installations contre la gelée, avec vidange éventuelle; - couper l'alimentation en eau de l'immeuble, en cas d'absence prolongée ; - ne pas endommager l'isolation thermique ; - bouchonner correctement les canalisations de gaz en attente; - garantir un bon écoulement dans les décharges, égouts et siphons ; - Détartre régulièrement les mousseurs ou brise-jet. Il répond : <ul style="list-style-type: none"> - de la corrosion qu'il a provoquée, par exemple, en créant un couple galvanique; - des dégradations par l'utilisation d'acide; - des dégâts causés à l'immeuble par suite de l'obstruction d'un tuyau de chute ou de décharge d'eaux usées (sauf vice de construction); - des conséquences de l'entartrage des canalisations et appareils dû à la non-utilisation de l'adoucisseur mis à sa disposition.
CHAMBRES DE VISITE EGOUTS COUVERCLES ET GRILLES	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur doit veiller au bon écoulement de l'effluent. Il ouvre donc régulièrement les taques et, si nécessaire, dégage ou débouche (éventuellement par un professionnel) les canalisations. Le preneur veille à ne pas obstruer les conduits d'évacuation, les chambres et autres équipements. Il supportera les frais liés au débouchage des conduits à moins que le bouchon ne soit lié à un défaut de l'installation.
COMPTEURS D'EAU	Si compteur de passage, le bailleur assume le remplacement suite à la vétusté, cas fortuit, force majeure ou vice de placement.	Le preneur n'a aucune charge d'entretien. Il préserve toutefois les compteurs d'eau du gel.
FOSSES SEPTIQUES -	Le bailleur est tenu de renseigner le preneur sur le type d'installation mise à sa disposition, sur son mode d'utilisation et sur l'emplacement des divers regards et chambres de visite.	Le preneur est responsable du bon fonctionnement de l'installation et, dans ce but, il veille à ne pas introduire des matières ou produits risquant de perturber le processus normal de fonctionnement. Il effectue à ce titre, périodiquement :

PLOMBERIE		
<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
SEPARATEURS DE GRAISSE ET FILTRES BACTERIENS	La vidange et le curage, ainsi que le remplacement du substrat des filtres des équipements précités, sont à charge du bailleur, pour autant qu'ils ne soient pas rendus nécessaires par la faute du preneur ou sauf clause contraire dans le bail.	<ul style="list-style-type: none"> - l'écumage des mousses flottantes pour les fosses de décantation et septiques, ainsi que pour les séparateurs de graisses; - le nettoyage au jet d'eau de la masse filtrante des filtres bactériens (au moins une fois par an).

REVETEMENTS		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
CARRELAGE	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	<p>Le preneur les nettoie régulièrement avec des produits spécifiques de manière qu'aucun dépôt n'apparaisse.</p> <p>Il évite de percer les carreaux muraux pour y fixer des accessoires divers ou des armoires suspendues.</p> <p>Il est responsable des dégradations (trous, éclats, fissures, bris, ...)</p> <p>Il assume le remplacement si quelques carreaux ou dalles seulement sont cassés et ce en raison d'une présomption de faute du preneur.</p> <p>Il est responsable en cas d'empreintes indélébiles ou de surcharges pouvant provoquer des descellements.</p> <p>Il est responsable pour griffures, fêlures ou brisures.</p>
CLOUS –CRAMPONS - PITONS - ACCESSOIRES DIVERS		<p>Il doit enlever les accessoires de tapisserie, les clous et les crampons et réparer les dégâts.</p> <p>Il interviendra éventuellement dans les frais de restauration des décors.</p>
ENDUITS	Le bailleur est responsable des dommages constructifs tels que les décollements, défauts de mise en œuvre, fissurations, humidité sans relation avec l'occupation	<p>Il répond de tout dommage, sauf s'il est dû à une cause externe, par exemple, la présence d'humidité ascensionnelle.</p> <p>Il répare toutes les dégradations causées par l'utilisation de clous, crampons et chevilles.</p>
FAUX-PLAFONDS	Il remplace les éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur répond des dégradations (traces de coup et de fixation, perforations, écrasements d'arêtes, angles brisés, ...) occasionnées aux éléments constitutifs du faux-plafond pendant son occupation, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.
MARBRE ET PIERRE NATURELLE	Il prend en charge la réparation des dégâts résultant d'un défaut de placement, des mouvements du bâtiment, d'un vice de la matière.	<p>Le preneur prend un soin tout particulier de ce matériau qu'il entretient régulièrement avec des produits adéquats.</p> <p>Il est responsable des griffures, sauf celles résultant d'un usage normal, des coups, écornures, taches, traces de dépose, de graisse, de rouille.</p> <p>Il est défendu au preneur de pratiquer des percements et des scellements dans la pierre naturelle.</p>
MIROIRS		<p>Le preneur entretient le miroir comme une vitre normale et vérifie les points de fixation.</p> <p>Il est responsable de la dégradation par oxydation du tain due à une mauvaise maîtrise de l'hygrométrie du local.</p> <p>Il est responsable des bris, éclats et coups divers.</p>
PAPIERS DE TAPISSERIE	Il répond des vices de placement et de la vétusté.	<p>Le preneur est tenu d'effectuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le dépoussiérage des revêtements; - le lessivage des revêtements lavables; - le recollage des lés qui se soulèvent localement.

REVETEMENTS		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
		<p>Il maintient un climat intérieur normal, afin d'éviter des dégradations dues à des températures ou à des taux d'humidité anormaux.</p> <p>Si le preneur a causé de tels dégâts, il peut être tenu, au moment de la sortie locative, d'une intervention dans le coût du remplacement du papier, du détapissage et éventuellement de la réparation des enduits.</p> <p>Les dégâts dont le preneur est tenu sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les crayonnages, traces de griffures, éraillures, taches, souillures et traces de coup diverses; - le fait de peindre sur un papier existant qui n'est pas prévu à cet effet; - le retapissage sur un papier existant (surtout en relief) sans enlèvement préalable de ce dernier (sauf s'il s'agit d'un papier de fond). - le papier posé par le preneur, mais dont les coloris, motifs et caractéristiques ne correspondent pas aux goûts usuels ou à la destination des locaux.
PARQUETS	<p>Il répond des vices de placement, des décolorations de parquet dues aux UV du soleil et de l'usure du vernis d'un escalier, dans la ligne de foulée.</p> <p>Le bailleur informe le preneur du type de produit et de la méthode d'entretien.</p>	<p>S'il s'agit d'un parquet ciré, le preneur le nettoie à sec et, lorsqu'il y a des taches, les fait disparaître à l'aide de térébenthine et éventuellement en utilisant de la laine d'acier avant réencausticage. Il évite une mise en cire excessive.</p> <p>Le preneur ne peut procéder à la vitrification du parquet, sans autorisation préalable du bailleur.</p> <p>Dans le cas d'un parquet vitrifié, le preneur le nettoie à sec ou à l'aide d'une serpillière légèrement humide et utilise, le cas échéant, certains produits régénérateurs.</p> <p>Le preneur remplace les lames qu'il a griffées, brûlées ou détériorées. Lorsque les dégâts nécessitent un nettoyage, traitement ou raclage, il est généralement effectué sur la totalité de la surface du local. Tout raclage prématuré dû à la faute du preneur peut justifier, en outre, le paiement d'une indemnité de dépréciation.</p> <p>Le preneur est tenu des dégâts provoqués par des meubles très lourds, ainsi que par les talons de chaussures.</p> <p>Il n'est pas responsable des dégâts résultant d'un mauvais placement ou de l'usure normale, qui est appréciée en fonction de l'affectation des lieux.</p>
PEINTURES ET VERNIS <i>Voir également "Nicotine".</i>	<p>Les peintures extérieures sont à charge du bailleur.</p> <p>Pour les peintures intérieures, il répond de la vétusté.</p>	<p>Le preneur entretient les peintures et vernis avec le plus grand soin, en tenant compte de leurs caractéristiques. Dans certains cas, cet entretien se limite à un dépoussiérage (peintures non lavables). Plus généralement, cependant, le feuil de peinture peut être nettoyé et le preneur procède dès lors au lavage dès que nécessaire. Il utilise, pour ce faire, des produits appropriés.</p> <p>En fin d'occupation des lieux, les peintures - même amorties - ne peuvent être ni poussiéreuses, ni souillées, ni grasses.</p>

REVETEMENTS		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
		<p>Dans le cas où les peintures ne sont pas considérées comme amorties et qu'elles doivent être renouvelées par la faute du preneur, ce dernier supporte une partie du coût des travaux de remise en état au prorata de la durée d'occupation. Même lorsque la peinture est considérée comme amortie, le preneur répare localement les petites dégradations à l'enduit, dues notamment à la pose d'accessoires de tapissier, de chevilles, de clous et de crampons.</p> <p>Le preneur s'entend avec le bailleur avant de procéder à une quelconque modification des peintures et confirme l'accord intervenu entre eux par un écrit qui fait partie intégrante du dossier.</p> <p>Si le preneur repeint les locaux sans accord, il choisit une peinture d'une tonalité et d'une qualité correspondant à ce qui existait à son entrée dans les lieux. Dans le cas contraire ou de choix d'une tonalité fantaisiste, il peut être tenu du renouvellement de la peinture. Le preneur est responsable des dépôts de nicotine.</p>
PLANCHERS ET DALLES DE SOL	<p>Le bailleur répond de la vétusté.</p> <p>Il répond des dégâts qui trouvent leur origine dans la pose défectueuse d'un revêtement ou dans l'emploi pour sa fixation de produits inadéquats.</p>	<p>Avant la prise en location, le preneur s'informe de la charge d'utilisation et respecte cette dernière. Il est tenu pour responsable des désordres résultant d'une surcharge.</p> <p>Si le preneur place un revêtement de sol sur le plancher, il est tenu pour responsable des dégradations qui en sont la conséquence.</p>
REVETEMENTS MURAUX	Il répond de la vétusté.	<p>Le preneur assume l'entretien des revêtements muraux en ce y compris refixer les plinthes qui se seraient détachées du mur, sauf en cas de vice de pose.</p> <p>Il est responsable des parties de revêtements endommagées par sa faute et remplacement partiel ou total (si besoin en est) à ses frais.</p>
REVETEMENTS DE SOL SOUPLES	<p>Le bailleur répond de la vétusté ou du vice de placement.</p> <p>Il assume l'usure normale à la suite du passage, du poinçonnement causé par les pieds de meubles malgré l'usage de protections.</p> <p>Il en est de même pour les décolorations dues à la lumière.</p>	<p>L'entretien des revêtements de sol souples incombe au preneur. Il est tenu à réparation en proportion de la durée de vie normale du revêtement.</p> <p>L'usage de godets, feutres ou autres protections est recommandé pour éviter l'enfoncement excessif des pieds de meubles.</p> <p>Le preneur répondra des griffures, traces de coups, déchirures, taches, traces de talons. Il maintient le revêtement en bon état de propreté.</p> <p>Si le preneur est responsable du manque de nettoyage, il l'est également des dégâts causés par une méthode de nettoyage inadaptée. Citons, par exemple, les décolorations, l'utilisation d'un shampoing liquide sur une moquette dimensionnellement instable ou sur un support sensible à l'eau (un plancher en bois, par exemple).</p>
REVETEMENTS DE SOL STRATIFIÉS	<p>Le bailleur répond de la vétusté ou du vice de placement.</p> <p>Il assume l'usure normale à la suite du passage, du poinçonnement causé par les pieds de meubles malgré l'usage de protections.</p> <p>Il en est de même pour les décolorations dues à la lumière.</p>	<p>Tout comme le parquet, les revêtements de sols stratifiés sont très sensibles à l'eau. Le preneur nettoie à sec ou à l'aide d'une serpillière très légèrement humide et utilise, le cas échéant, certains produits régénérateurs.</p> <p>Le preneur remplace les éléments qu'il a griffés, brûlés ou détériorés.</p> <p>Il est responsable des rayures, coups, éclats, ...</p>

REVETEMENTS		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
TAPIS DE PIERRE	Il répond des décolorations dues à la lumière ainsi que des vices de placement.	Le preneur entretient les tapis de pierre par un nettoyage approprié notamment en aspirant régulièrement les poussières et saletés. Dans le cas de taches, le preneur les nettoie avec une serpillière légèrement humide.

SANITAIRES		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
BAIGNOIRES ET DOUCHES <i>« Voir également appareils sanitaires et robinetterie »</i>	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement, sauf en cas de faute du preneur.	Suivant le type de matériau, le preneur fait procéder à la réparation des éclats dans les règles de l'art (une retouche visible ne peut pas être considérée comme une remise en état valable). Il entretient et remplace éventuellement le joint souple en périphérie de la baignoire/douche. Il peut être tenu responsable des dommages provoqués par des infiltrations suite à une défectuosité de ce joint s'il n'en a pas informé le bailleur. Il est responsable des dommages qui seraient provoqués par l'enlèvement d'adhésifs antidérapants. Il entretient cet équipement avec les produits appropriés pour éviter l'entartrage et l'altération du brillant. Il remplace le flexible de la baignoire/douche.
WC ET CHASSES D'EAU	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement, notamment le remplacement du flotteur du réservoir, de la chasse d'eau ainsi que de la totalité de l'installation (sauf en cas de faute du preneur).	Chasse : Il procède au remplacement des joints et à l'élimination du calcaire. Il répare et remplace le dispositif de commande. Il veille au réglage du flotteur si nécessaire. W.C. : il remplace les joints, le manchon de raccord au tuyau de chute et les charnières, pignons, amortisseurs, sièges et couvercles brisés. Il maintient la cuvette en bon état de propreté.
APPAREILS SANITAIRES ET ROBINETTERIES <i>Voir également "Baignoires et douches".</i>	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. Les robinets à disque en céramique ne nécessitent pas d'entretien spécifique et supplémentaire. Le bailleur assume le remplacement de la cartouche thermostatique.	Outre les obligations relatives à l'utilisation des canalisations, le preneur veille encore : - au réglage, nettoyage, détartrage, graissage éventuel des équipements; - au remplacement des joints des vannes et robinets, des filtres et des mousseurs, flexibles et pomes; Il remplace les inverseurs défectueux par manque ou mauvais entretien. - au nettoyage et à l'entretien régulier des éviers, lavabos, baignoires, receveurs de douche, W.C., etc ... en utilisant des produits qui tiennent compte des caractéristiques des matériaux (synthétique, inox, faïence, ...); - à la manipulation régulière des robinets thermostatiques et vannes d'arrêt afin d'en éviter le blocage. - Il est responsable des éclats, écornures, fêlures, percussions et griffures qui affectent les équipements sanitaires. En cas de joints vétustes ou défectueux, le preneur prévient le bailleur (sauf voir les postes baignoire, douches et WC)

SECURITE		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
CLES-BADGES-CARTES MAGNETIQUES-PUCES <i>Voir également "Télécommandes".</i> + voir quincaillerie	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	<p>Le preneur entretient et graisse les serrures.</p> <p>Lorsqu'il quitte les lieux, le preneur doit restituer toutes les clés (y compris les exemplaires supplémentaires) et remplacer les clés manquantes, endommagées ou hors d'usage. Lorsqu'il s'agit de clés de sécurité numérotées, l'original est remis et non une copie. En cas de vol ou de perte des clés donnant accès au bien loué, le preneur sera tenu au remplacement de ou des serrures(barillets) concernées avec le même nombre de clés. Dans le cas de boîtier à code, le preneur transmet le code en usage au moment où il quitte les lieux.</p> <p>En cas de perte de badge, de carte magnétique ou de boîtier à puce, les coûts de fourniture et de reprogrammation sont à charge du preneur.</p>
TELECOMMANDES	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure.	<p>Il n'y a pas d'entretien sauf le changement de piles à charge du preneur.</p> <p>En cas de perte ou de vol, le preneur en est entièrement responsable.</p> <p>Dans le cas de télécommandes codifiables pour immeubles à appartements multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le prix d'un nouveau boîtier est pris en charge par le preneur; - la gérance est avertie de la perte / du vol; - la fréquence de toutes les télécommandes et du récepteur est modifiée; - le preneur supporte les éventuels frais administratifs qui en découlent. <p>Dans le cas d'une télécommande à fréquence unique : le preneur supporte tous les frais (de remplacement et nouvelle programmation) de cette perte ou vol.</p> <p>En ce qui concerne les commandes à distance (porte de garage, grille, ...), le preneur remplace le boîtier éventuellement perdu et fait procéder à une nouvelle programmation.</p>
VOL ET VANDALISME	En l'absence de faute du preneur, le bailleur (ou son éventuelle assurance) supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble loué lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme.	En cas de vol ou d'acte de vandalisme, le preneur n'est pas responsable mais doit en faire immédiatement la déclaration auprès de la police. Il transmet ensuite le procès-verbal dressé au bailleur. A défaut, il pourra être tenu pour responsable des dommages.
ALARME	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il assume l'entretien et le remplacement des piles usagées.
DETECTEURS D'INCENDIE	Il assume le placement initial et le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il assume l'entretien et le remplacement des piles usagées.
EXTINCTEURS	Il assume le placement des extincteurs obligatoires,	Il prend en charge l'entretien et le contrôle des extincteurs (recharge, réparation)

à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non
limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,



Valérie De Bue

Annexe 8 à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Etat des lieux d'entrée de location d'un appartement ou d'une maison

Etat des lieux d'entrée contradictoire concernant l'appartement numéro..... situé au étage/rez-de-chaussée¹, l'emplacement de parking/box en sous sol/rez-de-chaussée¹ numéro, le jardin (rez-de-chaussée)¹, **OU** la maison avec emplacement de parking/box¹ et jardin, sis à

Les soussignés

Le bailleur

domicilié à

Et

Le(s) preneur(s)

Domicilié(s) à ce jour à

ont procédé le à heures à la visite et à l'établissement de l'état des lieux du bien immobilier ci-dessus mentionné, conformément à l'article 27, §1^{er} du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Cet état des lieux est dressé avant le début de l'occupation.

Le contrat de bail a été signé le

Il prend cours le

Les parties s'engagent à comparer l'état du bien loué à la fin de la location avec le contenu du présent état des lieux afin de déterminer les éventuels dégâts locatifs et d'en fixer le montant afin que les parties puissent faire valoir leurs droits.

Remarques préalables

1. Il n'a été procédé à aucun examen quant à ce qui se trouve à l'intérieur des murs, des sols et des plafonds, l'état du sol sous le revêtement n'a pas été examiné et aucune étude du sol (sous l'immeuble) n'a été effectuée.
2. **Si aucun dégât n'est mentionné dans le texte de l'état des lieux, les parties reconnaissent que ce qui y est décrit est intact, non défraîchi - taché - souillé** et en bon état, et que tous les appareils et mécanismes présents dans le bien loué fonctionnent parfaitement.
3. Tout ce qui est mentionné est la propriété du bailleur.
(Eventuellement) Les appareils suivants (lave-vaisselle, réfrigérateur, cuisinière, four, convecteur, etc.) sont mis gratuitement à la disposition du locataire qui en assurera le bon entretien. En cas de panne, la réparation ou, le cas échéant, le remplacement de l'appareil seront à charge du locataire.
5. (Eventuellement) Lors de la visite des lieux, aucun contrôle du fonctionnement de
.....
n'a été effectué.
6. (Eventuellement) Il s'agit de la première occupation : tous les équipements et tous les appareils sont neufs.
7. (Eventuellement) Le bailleur a fait repeindre tous les murs, plafonds, portes, armoires, plinthes, etc. de l'appartement¹ – la maison¹. Aucun défraîchissement n'est à signaler.

Au vu de l'examen minutieux du bien loué en présence des parties, il est constaté ce qui suit :

1. Constatations générales valables pour l'appartement¹/maison¹

Description détaillée + photos

.....
.....
.....
.....
.....

Le bien loué ne comporte aucune trace d'humidité ascensionnelle, de murs poreux ou d'infiltration (si toutefois des traces d'humidité étaient visibles, les endroits où elles se situent ainsi que leur cause et l'éventuel traitement réalisé seront mentionnés).

2. Hall d'entrée privatif (situé :.....)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)

- trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 - Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
 - Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :; en état de fonctionnement
 - Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
 - Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
 - Interrupteurs : nombre :, de couleur :
 - Parlophone/vidéophone avec ou sans ouvre porte : (marque), (couleur), (état),
 - Sonnette/carillon : (type), (marque), (emplacement), (état)
 - Sécurité (alarme, caméra, etc.) :(marque), (emplacement), (état)
 - Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

Autres commentaires ou spécificités

.....

.....

.....

.....

2. Escaliers et cage d'escalier/paliers (partie privative)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

2.1. Escalier (d'entrée/ vers l'(les) étage(s))

- Marches : matériau :, couleur :,

- état :
- Revêtement des marches : oui / non ; matériau :, couleur :
....., état :
 - Plinthes : matériau :, couleur :,
état :
 - Balustrade/rampe : matériau :, couleur :,
état :

Autres commentaires ou spécificités (escalier escamotable, etc.)

.....
.....
.....
.....

2.2. Cage d'escalier (du rez-de-chaussée au grenier) et paliers (des étages : 1^{er} étage, 2^{ème} étage, 3^{ème} étage, etc.)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :

Autres commentaires ou spécificités

.....

3. Toilette(s) séparée(s)

3.1. Située :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
 Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,

 Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
 Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
 calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements :

- a) du wc : pot (posé/suspendu)
 (état de l'émail et de la propreté intérieure) ; lunette de toilette : nouveau/en bon état,

- matériau :,
- (état du matériau et propreté), pas de fuite,
- b) du lavabo : matériau, description de l'état :
-;
- robinet : type & marque :
- état :
- miroir : forme & dimension :
- état :
- porte-rouleaux :
- c) fonctionnement des sanitaires :

Autres commentaires ou spécificités

.....

.....

.....

3.2. Située :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :

- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements :

- a) du wc : pot (posé/suspendu)
(état de l'émail et de la propreté intérieure) ; lunette de toilette : nouveau/en bon état,
..... matériau :,
(état du matériau et propreté), pas de fuite,
- b) du lavabo : matériau, description de l'état :
.....,
robinet : type & marque : ;
état :
miroir : forme & dimension :
état :
porte-rouleaux :
- c) fonctionnement des sanitaires :
.....

Autres commentaires ou spécificités

.....
.....
.....

4. Living (situé :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :

¹Biffer la mention inutile

- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau : ; couleur :
..... ; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Parlophone/vidéophone avec ou sans ouvre porte : (marque),
..... (couleur), (état),
- Sonnette/carillon : (type), (marque),
..... (emplacement), (état)
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) : (marque),
..... (emplacement), (état)
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
..... ; matériau (tôle fonte/pierre/autre) :
Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,
- Thermostat mural : marque :, type (digital/analogique) :
état :
.....

Autres commentaires ou spécificités

.....
.....
.....
.....

5. Cuisine (située :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
..... ; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :

- Tablette de fenêtre : matériau : , couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau : ; couleur :
..... ; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
..... ; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements de la cuisine :

- a) description du mobilier de cuisine (armoires basses/hautes, etc. & plans de travail) :
.....
.....
matériau de la finition :
couleur de la finition :
matériau et couleur du plan de travail :
- b) cuisinière : type (électrique, gaz, etc.),
marque :, état : ;
Trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- c) four : type (électrique, gaz, etc.),
marque : état : ;
- e) hotte : marque :, type de filtre :
état :
Télécommande : oui/non¹
- e) lave-vaisselle : marque : état : ;
- f) micro-ondes : type : (four M.O., grill, etc.) ;
marque : ; état : ;
- g) frigo : avec/sans surgélateur, type : (froid, ventilé, etc.),
marque : état : ;
- h) congélateur séparé : type :, marque :
état :
- i) évier : matériau : , couleur :
description de l'état :
robinet : nombre :, (marque/type) :
(état) :

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....

6. Chaufferie – Buanderie (située :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau : ; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements du chauffage :

- a) type de carburant :
- b) type de chaudière : au sol ou murale,
marque de la chaudière :

- c) marque du brûleur :, nombre de circulateurs :
 d) marque du boiler :
 e) fonctionnement de l'installation :

Autres commentaires ou spécificités :

.....

7. Salle de bain

7.1. Située :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
 Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,

 Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
 Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
 calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements de la salle de bain :

- a) baignoire : email/acryl, type : (sabot, rectangulaire, ovale, à bulles, etc.), description de l'état de la baignoire :
.....;
robinet : marque et type :, état :
.....
- b) douche : dans la baignoire/cabine séparée avec portes vitrées/ douche italienne/ parois de douche en (matériau)/rideau de douche, tub de douche en email/acryl/granit, état ;
robinet : marque et type : ; état :
.....
- c) bidet et/ou wc : pot posé/suspendu, état du matériau et de la propreté :
.....,
lunette de wc : nouveau, en bon état, matériau :
pas de fuite, porte-rouleaux ;
.....
- d) lavabo : nombre :, matériau :, description et état :
.....,
robinet : nombre :, marque et type :
.....,
état
.....
- e) miroir : nombre :, forme & dimension :
état :
porte-essuies : nombre :, matériau :
.....
- f) boiler : marque :, type :
couleur :, fixé au (mur ou)
.....
- g) armoires de salle de bain (posée ou suspendue) :
état :
nombre de portes :, matériau :, fonctionnement des portes :
charnières : nombre :, état :
poignées : nombre :, état :
.....
- h) fonctionnement des sanitaires :
.....

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....

7.2. Située :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau : ; couleur :
..... ; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
..... ; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements de la salle de bain :

- a) baignoire : émail/acryl, type : (sabot, rectangulaire, ovale,
à bulles, etc.), description de l'état de la baignoire :
.....
.....;
robinet : marque et type :, état :
- b) douche : dans la baignoire/cabine séparée avec portes vitrées/ douche italienne/ parois
de douche en (matériau)/rideau de douche, tub de douche
en émail/acryl/granit, état
..... ; robinet : marque et
type : ; état :
- c) bidet et/ou wc : pot posé/suspendu, état du matériau et de la propreté :
.....,
lunette de wc : nouveau, en bon état, matériau :

pas de fuite, porte-rouleaux ;

-
- d) lavabo : nombre :, matériau :, description et état :
.....
robinet : nombre :, marque et type :
.....
état :
- e) miroir : nombre :, forme & dimension :
état :
porte-essuies : nombre :, matériau :
- f) boiler : marque :, type :
couleur :, fixé au (mur ou)
.....
- g) armoires de salle de bain (posée ou suspendue) :
état :
nombre de portes :, matériau :, fonctionnement des
portes :
charnières : nombre :, état :
poignées : nombre :, état :
- h) fonctionnement des sanitaires :
.....

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....
.....

8. Chambre à coucher

8.1. Chambre à coucher 1 (située :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle,
combustible :, manteau : matériau :
état :
.....

- Fenêtres : matériau : , couleur (naturelle/peinte¹) : ; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau : , couleur (naturelle/peinte¹) : trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre : , peintes en (couleur) ; matériau : bois naturel, stratifié, Nombre de clés : ; matériau des quincailleries : trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau : ; couleur : ; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre : , luminaire/spot/fil d'attente¹, Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre : , encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre : , de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre : ; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) : Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale), calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Autres commentaires ou spécificités :

.....

8.2. Chambre à coucher 2 (située :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur) trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur) trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) : , couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau : , couleur : trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle, , combustible : , manteau : matériau : , état :

- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) : trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ; matériau : bois naturel, stratifié, Nombre de clés : ; matériau des quincailleries : trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹, Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) : Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale), calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Autres commentaires ou spécificités :

.....

9. Autre chambre (bureau, salle de jeu,) (située :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur) trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur) trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur : trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle,, combustible :, manteau : matériau : état :

- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) : trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ; matériau : bois naturel, stratifié, Nombre de clés : ; matériau des quincailleries : trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹, Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) : Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale), calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Autres commentaires ou spécificités :

.....

10. Grenier (situé :)

Le grenier n'est pas aménagé et ne peut donc pas être considéré comme pièce habitable.

Description détaillée (à compléter) + photos

.....

11. Emplacement(s) de parking ou garage (situé :)

Description détaillée (à compléter) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau : ; couleur :
..... ; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) : marque :
emplacement :, état de fonctionnement :
.....

12. Cave(s) (située:)

La (les) cave(s) ne peut (peuvent) être utilisée(s) comme pièce habitable.

Description détaillée (à compléter) + photos

.....

.....

.....

.....

13. Jardin (situé :)

Description détaillée (compléter + biffer les mentions inutiles) + photos ; prendre des photos de tous les arbres, plantes et fleurs du jardin

Les arbres ont été élagués récemment.

Point lumineux : oui/non, description :
.....

Interrupteur ou prise électrique : oui/non, description :
.....

14. Balcon(s), terrasse(s) (situé(s) :)

Description détaillée (à compléter) + photos

- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
Trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Balustrade : matériau :, couleur :
Trace(s) d'usure éventuelle(s) :

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....
.....

15. Autres (exemple : annexe, cabane de jardin, etc.) (situé :)

Description détaillée (à compléter) + photos

.....
.....
.....
.....

16. Câbles de Télédistribution, internet, téléphone, antenne satellite, etc.

- Téléphone : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non¹
Emplacement :
Prises murales de téléphone dans le bien loué : emplacements :
.....
Encastrées ou apparents¹ ; couleur :
- Internet : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non¹
Emplacement :
Prises murales dans le bien loué : emplacements :
.....
Encastrées ou apparents¹ ; couleur :
- Télédistribution : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non¹
Emplacement :
Prises murales dans le bien loué : emplacements :
.....

Encastrées ou apparents¹ ; couleur :
:, couleur :

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....
.....

17. Clés

Le locataire reconnaît avoir reçu du bailleur :

- a. Nombre et sortes de clés des portes extérieures : nombre :, (numéro des clés :
.....)
b. Nombre et sortes de clés des portes intérieures : nombre :, (numéro des clés :
.....)

Les clés et les serrures ont été contrôlées, elles fonctionnent bien, (éventuellement excepté :
.....
.....)

(Éventuellement) Les commandes à distance : (nombre) des portes électriques ont
été testées, elles fonctionnent bien, (éventuellement excepté :
.....)

18. Compteurs

Ce jour le relevé des compteurs indique :

Eau froide : (numéro du compteur), index :
Eau chaude: (numéro du compteur), index :
Gaz : (numéro du compteur), index :
Code EAN :
.....

Electricité : compteur de jour : (numéro du compteur), index
Electricité : compteur de nuit : (numéro du compteur), index
Code EAN :

Calorimètres/intégrateurs :

- | | | | |
|-----------------|------------|-------------------|-----------------|
| - local : | - n° | - échelle : | - index : |
| - local : | - n° | - échelle : | - index : |
| - local : | - n° | - échelle : | - index : |
| - local : | - n° | - échelle : | - index : |
| - local : | - n° | - échelle : | - index : |
| - local : | - n° | - échelle : | - index : |

- local : - n° - échelle : - index :
- local : - n° - échelle : - index :
- local : - n° - échelle : - index :

19. Contenu de la citerne à mazout (ou autre citerne)

Contenu mesuré au moyen d'un appareil de mesure: litres
OU

Contenu mesuré avec l'aide d'une jauge : litres

20. Attestations d'entretien

Chauffage central : nom de la firme
et date (sorte d'entretien et l'attestation de conformité,
éventuellement, le test d'étanchéité)

Nettoyage de la cheminée : nom de la firme
et date

Détartrage du(es) chauffe-eau : nom de la firme
et date

Nettoyage de la fosse septique/dégraisseur : nom de la firme
et date

Attestation PEB : date :

Attestation du système de ventilation (filtres) : date :

Attestation du système d'alarme : date :

Autres : (ex : adoucisseur d'eau, etc.)

.....

.....

Le preneur reconnaît avoir reçu copie de ces attestations le

19. Boîte aux lettres et emploi des appareils

Fonctionnement de la porte de la boîte aux lettres :
nombre de clés remises

Fonctionnement du système d'aspiration central :

Fonctionnement du système d'air conditionné :

Autre(s) :

Le preneur reconnaît avoir reçu le une photocopie des modes d'emploi des
appareils présents dans les lieux loués.

20. Etat de propreté

Tout ce qui est décrit ci-dessus est propre et nettoyé, excepté
.....

et en bon état locatif. Il n'y a aucun bric-à-brac, aucun défraîchissement, aucune tache, sauf ce qui est mentionné dans le présent document d'état des lieux.

21. Sécurité

Détecteur(s) incendie (présence et localisation) :
.....

.

22. Autres remarques éventuelles (exemple : noter les engagements du bailleur à réaliser, le cas échéant, certains travaux en indiquant si possible leur délai d'exécution)

.....
.....
.....
.....
.....

Cet état des lieux contradictoire est établi de bonne foi au début de la location en autant d'exemplaires qu'il y a de parties présentes plus un destiné à la formalité de l'enregistrement. Chaque exemplaire comporte pages numérotées et un reportage photo composé de (nombre) photos. Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Fait à, le

Le bailleur

Le preneur

(Les signatures doivent être précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

Attention !

1. Chaque page de cet état des lieux doit être paraphée par les deux parties.
2. Les photos (ou le support comme un CD-rom) doivent être signées (sur l'envers) par les preneurs. Ces photos ne dispensent pas les parties de remplir le présent formulaire de manière précise.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,



Valérie De Bue

**Annexe 9 à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-
type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste
non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars
2018 relatif au bail d'habitation**

PACTE DE COLOCATION

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 75 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concerne des sujets non réglementés.

ENTRE LES COLOCATAIRES

1. M (me).....(nom, prénom) ;
 2. M (me).....(nom, prénom) ;
 3. M (me).....(nom, prénom) ;
 4. M (me).....(nom, prénom).
-

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Répartition du loyer et des charges

A. Le loyer

Le loyer total dû au bailleur d'un montant de.....EUR est partagé comme suit entre les colocataires :

- Colocataire 1 :.....EUR
 - Colocataire 2 :.....EUR
 - Colocataire 3 :.....EUR
 - Colocataire 4 :.....EUR
- ~

Les colocataires conviennent que le paiement du loyer sera effectué :

- soit par le versement de chaque colocataire de sa part du loyer sur le compte du bailleur pour la date convenue par le bail principal ;

- soit par le versement de chaque colocataire de sa part du loyer sur un compte commun n° ouvert au nom de la colocation au minimum 2 jours avant la date convenue du paiement sur le compte du bailleur.

B. Les charges

Les colocataires conviennent que les charges communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles du bail principal ainsi que les charges relatives aux contrats d'approvisionnement (point 3), au contrat d'assurance (point 4) et à la garantie locative (point 5) sont réparties soit à parts égales soit (mentionner la clé de répartition).

2. Inventaire des biens appartenant aux colocataires

- Colocataire 1
- Colocataire 2 :
- Colocataire 3
- Colocataire 4
-

3. Modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement

Les colocataires ou le colocataire n°.... mandaté par les autres, conclue(nt) solidairement un contrat d'approvisionnement :

- ☐ eau auprès de..... ;
- ☐ électricité auprès de..... ;
- ☐ gaz auprès de..... ;
- ☐ téléphonie auprès de..... ;
- ☐ internet auprès de..... ;
- ☐ autres auprès de.....

4. Modalités de conclusion du contrat d'assurance

Les colocataires ou le colocataire n°.... mandaté par les autres, conclue(nt) solidairement un contrat d'assurance relatif au bien loué auprès de.....

5. Modalités de constitution et de libération de la garantie locative

Les colocataires ou le colocataire n°.... mandaté par les autres, constitue(nt) une garantie locative du type prévu dans le contrat de bail initial.

Au départ d'un colocataire, le remplaçant verse au colocataire partant le montant de sa part dans la garantie locative déduction faite du montant déterminé entre eux pour d'éventuels dégâts locatifs sur la base de l'avenant à l'état des lieux réalisé entre tous les colocataires.

6. Modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les colocataires ainsi que le bailleur concluent un avenant au bail principal lequel doit être enregistré par le nouveau colocataire. Cet avenant reprend l'identité complète du colocataire entrant et son engagement vis-à-vis du bail initial.

Les colocataires dressent entre eux un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire entrant et les parties communes.

Les colocataires dressent entre eux un avenant au pacte de colocation reprenant l'identité complète du colocataire entrant ainsi que les biens lui appartenant le cas échéant.

Attention : le colocataire entrant reprend à sa charge l'ensemble des obligations du colocataire sortant vis-à-vis du bailleur.

7. Modalités de résolution des conflits entre les colocataires

En cas de conflits, les colocataires conviennent de résoudre celui-ci via

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts.

Les colocataires

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,



Valérie De Bue

**Annexe 10 à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-
type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste
non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars
2018 relatif au bail d'habitation**

CONTRAT DE BAIL GLISSANT

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 85 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concerne des sujets non règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M

M (me)

Etat civil.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Ici représentée par

Agissant en qualité de

Lorsque le n° d'entreprise n'a pas encore été attribué, indiquez :

Le soussigné (nom et 2 premiers prénoms).....

Né à(lieu de naissance), le(date de naissance)

Domicilié à(code postal, localité, adresse, n°)

Déclare qu'à(dénomination de la personne morale), aucun n° d'entreprise n'a encore
été attribué.

ET

B. Le preneur

Dénomination sociale de la personne morale autorisée par arrêté du Gouvernement wallon du
à pratiquer le mécanisme du bail glissant :

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé (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, annexes, grenier, ...) :

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du et ayant conclu à un indice de performance énergétique de (indiquer A+, B, C, D, E, F, G ou H).

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est un bail de résidence principale conclu en vue de l'occupation du bien loué par le bénéficiaire suivant, appelé sous-locataire :

M

M (me)

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)

Les objectifs généraux suivis par le preneur afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations du présent bail sont les suivants :

.....
.....
.....
.....

Le preneur tiendra le bailleur informé de la réalisation des objectifs par le preneur préalablement aux échéances prévues à l'article 12 du présent contrat relatif à la cession du bail et ce, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire.

4. Durée et résiliation anticipée du bail

4.1. Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de(maximum 3 ans) prenant cours lepour se finir le

Le bail prendra fin à son échéance si la cession de bail prévue à l'article 12 du présent contrat n'a pas pu avoir lieu dans les six mois précédant la troisième année du bail.

4.2. Résiliation anticipée

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

5. Loyer (hors charges)

5.1 Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de EUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le du mois en cours par virement ou versement sur le compte n° du bailleur.

5.2 Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent contrat (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 5.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

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

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

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

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

5.3 Intérêts de retard

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 bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

6. Frais et charges

6.1 Dispositions générales

6.1.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

6.1.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

Eau : Numéro.....	Code.....
Gaz : Numéro.....	Code.....
Electricité : Numéro.....	Code.....
Chauffage : Numéro.....	Code.....
Autre : Numéro.....	Code.....

- B. S'il n'existe pas de compteur individuel :

Les charges privatives sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Le preneur interviendra dans le coût :

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| ☐ du chauffage à raison de | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| ☐ de la distribution d'eau chaude à raison de..... | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| ☐ de l'électricité à raison de | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| ☐ de l'eau de ville à raison de | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| ☐ du gaz à raison de | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| ☐ | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- ☐ autre :

6.1.3. Charges communes :

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution du preneur dans les charges communes s'élève,

- | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--|
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |
| • pour, àEUR | quote-part ☐ | montant forfaitaire ☐ |

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- ☐ du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités.

7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur.

7.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

8. Garantie

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

Le preneur verse une garantie de EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés.

Le bailleur 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.

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

9.2. Etat des lieux de sortie

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

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

10. Entretien

10.1 Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien établie par le Gouvernement wallon en date du

10.2 Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

10.3 Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

10.4 Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement du sont réalisés, le preneur devra les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le prix du bail sera

diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

11. Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

12. Cession

Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, le preneur peut céder le bail au sous-locataire pour autant qu'il estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social fixé à l'article 3, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du présent bail.

Si la cession n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, le preneur décide au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés à l'article 3 ont été atteints par le sous-locataire. Au terme de cet examen si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier qui devient le preneur direct du bailleur.

Le bailleur ne peut s'opposer à la cession du présent bail.

13. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien 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 jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

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.

14. Assurance :

Les parties choisissent une des options suivantes :

☐ Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

☐ Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

15. Enregistrement du bail

L'enregistrement est à charge du bailleur. Les frais éventuels liés à un enregistrement tardif sont à charge du bailleur.

16. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

.....
.....
.....
.....

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le preneur

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement en application de l'article 3§2 du décret du 14.03.2018 relatif au bail d'habitation ;
2. Etat des lieux d'entrée.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX adoptant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,



Valérie De Bue