

16 mars 1999

Arrêté ministériel relatif aux modèles de baux à passer entre le demandeur et l'opérateur immobilier et entre l'opérateur immobilier et le sous-locataire dans le cadre d'une opération de création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques

Cet arrêté a été modifié par l'AMRW du 18 décembre 2001.

Consolidation officielle

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 20;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Le modèle de bail à passer entre le demandeur et l'opérateur immobilier dans le cadre d'une opération de création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques est établi conformément à l' [annexe 1](#) du présent arrêté.

Art. 2.

Le modèle de bail à passer entre l'opérateur immobilier et le sous locataire dans le cadre d'une opération de création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques est établi conformément à l' [annexe 2](#) du présent arrêté.

Art. 3.

Le présent arrêté produit ses effets au 1^{er} mars 1999.

Namur, le 16 mars 1999.

W. TAMINIAUX

Annexe 1

**Modèle de bail à passer entre le demandeur et l'opérateur immobilier
(location principale)**

ENTRE:

Monsieur (et Madame).....

Ci-après dénommé(s): « le propriétaire »,

ET.....

Ci-après dénommé(e): « l'opérateur immobilier »,

IL EST CONVENU CE QUI SUI:

Article premier. Objectif de la convention.

La présente convention de location s'inscrit dans le cadre d'une opération de création d'un logement conventionné à loyer modéré par des personnes physiques, laquelle a fait l'objet d'une prime octroyée par la Région wallonne en vertu de l'article 20 du Code wallon du Logement, lequel énonce que:

« La Région accorde aux ménages une aide à la création d'un logement conventionné.

Le logement est conventionné lorsque, en contrepartie de l'aide visée à l'alinéa 1^{er}, le ménage s'engage à donner en location le logement concerné à un opérateur immobilier, qui le sous-loue à titre de résidence principale, pour un loyer modéré, à un sous-locataire disposant de revenus modestes ou en état de précarité.

L'affectation au logement conventionné doit être maintenue durant neuf ans au moins. »

La présente convention de location est établie sur base du modèle établi par arrêté ministériel du....., conformément à l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques, dont le texte est reproduit en annexe.

Elle a pour objet d'organiser la relation contractuelle entre le ménage propriétaire du logement conventionné et l'opérateur immobilier qui en assure la sous-location au bénéfice d'un ménage en état de précarité ou à revenus modestes.

Article 2. Description du bien loué.

Le propriétaire donne en location à l'opérateur immobilier, qui accepte après l'avoir visité, dans le but exclusif de sa sous-location à usage exclusif d'habitation, l'immeuble ou la partie d'immeuble sis

Le logement est situé au rez-de-chaussée / étage n°....

L'opérateur immobilier ne peut modifier totalement ou partiellement la destination du logement sans l'accord préalable et écrit du propriétaire.

Article 3. Durée.

La présente convention est conclue pour une durée déterminée de neuf années consécutives, prenant cours à la même date que le bail signé par l'opérateur immobilier et le ménage sous-locataire selon le modèle joint en annexe.

Au plus tard six mois avant l'expiration du bail, la partie la plus diligente adresse par envoi recommandé à la poste un préavis à l'autre conformément à l'article 3, §1^{er}, de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

Le propriétaire peut mettre fin anticipativement au bail, dans les conditions et sous les limites fixées par l'article 3 de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, moyennant un préavis de six mois.

L'opérateur immobilier peut mettre fin anticipativement au bail, dans les conditions et sous les limites fixées par l'article 3 de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, moyennant un préavis trois mois.

Article 4. Loyer.

(*Le loyer de base d'élève à..... euros par mois* – AMRW du 18 décembre 2001, art. 4) .

Le loyer de base est adapté annuellement à l'évolution de l'indice des prix à la consommation (indice-santé), selon la formule:

loyer de base x indice du mois qui précède la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention
indice du mois qui précède l'entrée en vigueur de la convention, soit..... points (base.....)

Les parties renoncent à la faculté de demander la révision du loyer sur la base de l'article 7 de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, laquelle fixe les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Article 5. Reprise par le propriétaire du bail dont bénéficie le sous-locataire

Si le sous-locataire quitte le logement avant l'échéance du bail qu'il a signé avec l'opérateur immobilier, celui-ci choisit un nouveau sous-locataire et signe avec lui un bail dont l'échéance ne peut être antérieure à celle du bail initial.

Dans ce cas, le montant du loyer est fixé librement, de commun accord, par le propriétaire et le sous-locataire. Toutefois, jusqu'au terme de la période couverte par la présente convention, ce montant est limité au loyer qu'aurait payé le premier sous-locataire.

Au terme de cette même période, le propriétaire reprend à son nom le bail signé par l'opérateur immobilier avec le sous-locataire.

Article 6. Garantie locative.

Le propriétaire et l'opérateur immobilier s'exonèrent mutuellement de toute obligation de constituer une garantie locative.

Article 7. Autres dispositions contractuelles.

Pour tout ce qui n'est pas les dispositions de la présente convention, les relations contractuelles entre le propriétaire et l'opérateur immobilier obéissent aux mêmes règles contractuelles que celles régissant les droits et obligations réciproques de l'opérateur immobilier et du sous-locataire, conformément au modèle de convention joint en annexe, à l'exception de ses articles 1^{er}, 3, 4, 6, 13, 15 et 16.

Fait en 2 exemplaires originaux le..... à.....

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 16 mars 1999 relatif aux modèles de baux à passer entre le demandeur et l'opérateur immobilier et entre l'opérateur immobilier et le sous-locataire dans le cadre d'une opération de création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques.

Namur, le 16 mars 1999.

W. TAMINIAUX

AMRW du 18 décembre 2001, art. 4

Annexe 2

Modèle de bail à passer entre l'opérateur immobilier et le sous-locataire

ENTRE:

.....
Ci-après dénommé(e): « l'opérateur immobilier »,

ET

Monsieur (et Madame).....

domiciliés au jour de l'entrée dans les lieux à.....

Ci-après dénommé(s): « le locataire »,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

Article premier. Objectif de la convention.

La présente convention de location s'inscrit dans le cadre d'une opération de création d'un logement conventionné à loyer modéré par des personnes physiques, laquelle a fait l'objet d'une prime octroyée par la Région wallonne en vertu de l'article 20 du Code wallon du Logement, lequel énonce que:

« La Région accorde aux ménages une aide à la création d'un logement conventionné.

Le logement est conventionné lorsque, en contrepartie de l'aide visée à l'alinéa 1^{er}, le ménage s'engage à donner en location le logement concerné à un opérateur immobilier, qui le sous-loue à titre de résidence principale, pour un loyer modéré, à un sous-locataire disposant de revenus modestes ou en état de précarité.

L'affectation au logement conventionné doit être maintenue durant neuf ans au moins. »

La présente convention de location est établie sur base du modèle établi par arrêté ministériel du....., conformément à l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques, dont le texte est reproduit en annexe. Toute clause contraire au prescrit des arrêtés du Gouvernement et ministériel précités est réputée non écrite.

La présente convention a pour objet d'organiser la relation contractuelle entre le ménage en état de précarité ou à revenus modestes occupant le logement conventionné et l'opérateur immobilier qui en assure la sous-location.

L'opérateur immobilier détient le logement en vertu d'un bail conclu le..... pour une durée de 9 ans avec le propriétaire, qui est:.....

Article 2. Description du bien loué.

L'opérateur immobilier donne en location au locataire, qui accepte après l'avoir visité, à usage exclusif d'habitation, l'immeuble ou la partie d'immeuble sis.....

Le logement est situé au rez-de-chaussée / étage n°....

L'inventaire des meubles meublant le logement lors de l'entrée dans les lieux est établi contradictoirement et annexé à l'état des lieux d'entrée.

Le locataire ne peut modifier totalement ou partiellement la destination du logement sans l'accord préalable et écrit de l'opérateur immobilier.

Article 3. Durée.

La présente convention est conclue pour une durée déterminée de neuf années consécutives, prenant cours le.. /.. /.... pour se terminer le.. /.. /...., sans qu'aucune des deux parties ne puisse y mettre fin avant terme sans l'accord de l'autre ou invoquer la tacite reconduction.

Au plus tard six mois avant l'expiration du bail, la partie la plus diligente adresse par envoi recommandé à la poste un préavis à l'autre conformément à l'article 3, §1^{er}, de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

Article 4. Résiliation anticipée.

L'opérateur immobilier peut mettre fin anticipativement au bail, dans les conditions et sous les limites fixées par l'article 4 de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, moyennant un préavis de trois mois.

Le locataire peut mettre fin anticipativement au bail, dans les conditions et sous les limites fixées par l'article 3 de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, moyennant un préavis de trois mois.

Article 5. Loyer et charges.

(*Le loyer de base s'élève à..... euros par mois* – AMRW du 18 décembre 2001, art. 5) .

(*La provision pour charges s'élève à..... euros par mois* – AMRW du 18 décembre 2001, art. 6) .

Ces montants sont payables ensemble, par anticipation et au plus tard le 10 de chaque mois, sans retenue ni compensation, exclusivement et jusqu'à nouvel ordre par virement au compte bancaire de l'opérateur immobilier, soit le n°.....

Le loyer de base est adapté annuellement à l'évolution de l'indice des prix à la consommation (indice-santé), selon la formule:

loyer de base x indice du mois qui précède la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention
 indice du mois qui précède l'entrée en vigueur de la convention, soit..... points (base.....)

Les charges comprennent les consommations d'eau, de gaz et d'électricité ainsi, éventuellement, qu'une quote-part dans les frais communs de l'immeuble.

L'abonnement aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de radio, de télévision, de téléphone et autres (Coditel, etc.) sont à la charge exclusive de l'opérateur immobilier.

Un décompte des consommations est dressé à la date anniversaire de la convention. Le locataire peut, sur demande consulter au siège social de l'opérateur immobilier les justificatifs qui le concernent. Le solde négatif du décompte annuel est réclamé au locataire, le solde positif lui est restitué.

S'il n'existe pas de compteurs particuliers pour l'eau, le locataire intervient dans le coût de la consommation de l'ensemble de l'immeuble à raison de.....

Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage et de distribution d'eau chaude, les frais y relatifs sont établis par l'opérateur immobilier ou le syndic de la copropriété. Le décompte est établi suivant relevé des compteurs et/ou suivant quotités fixes. S'il n'existe pas de compteurs de chauffage, le locataire intervient dans le coût de la consommation de l'ensemble de l'immeuble à raison de.....

Les parties renoncent à la faculté de demander la révision du loyer sur la base de l'article 7 de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, laquelle fixe les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Article 6. Garantie locative.

Le locataire constitue, comme garantie de ses obligations, une garantie d'un montant équivalent à trois fois le loyer de base:

soit à verser sur un compte bancaire bloqué, individualisé au nom du locataire, ouvert auprès d'un

organisme bancaire de son choix mais ayant son siège social ou d'exploitation sur le territoire belge; soit moyennant la délivrance à l'opérateur immobilier d'une lettre de garantie émanant du C.P.A.S.; soit moyennant la constitution d'une caution bancaire.

(*Le locataire constitue la garantie en une fois / en..... versements de..... euros chacun* – AMRW du 18 décembre 2001, art. 7) .

La garantie locative, en principal et intérêts, est versée en fin de bail à la partie désignée, soit par l'accord conclu entre elles au plus tard à la fin du bail, soit par un jugement coulé en force de chose jugée et, en tout état de cause, moyennant la production à l'organisme bancaire de cet accord ou de la copie de ce jugement.

Article 7. Etat des lieux et remise des clés.

Un état des lieux écrit, détaillé et contradictoire est dressé par l'opérateur immobilier et le locataire, lors de la prise de possession du logement par ce dernier, ainsi que lors de sa remise définitive à l'opérateur immobilier. La partie souhaitant se faire assister ou représenter par un tiers (expert, avocat,...) en supporte seule les frais. A l'état des lieux sont annexés:

l'inventaire des meubles meublants,
le relevé des compteurs et calorimètres,
la liste des clés remises.

Le locataire est tenu de restituer le logement dans l'état initial, compte tenu de l'usure normale et de la vétusté et sans préjudice de l'application de l'article 9 relatif au sort des modifications apportées au logement.

Les clés sont remises en mains propres à l'opérateur immobilier ou à la personne désignée par lui, le dernier jour d'occupation et ce avant 16 heures. Il est expressément convenu entre parties que le locataire reste tenu du paiement d'une indemnité d'occupation journalière égale au trentième du dernier loyer jusqu'à la remise effective des clés.

Article 8. Occupation par des tiers, cession et sous-location.

Le logement ne peut en aucune manière accueillir, même temporairement, un nombre de personnes supérieur à sa capacité normale fixée à..... personnes.

Aucune personne supplémentaire à la capacité normale du logement ne peut y être hébergée ou s'y faire domicilier, même temporairement, sans l'accord préalable de l'opérateur immobilier.

La résiliation du présent contrat est opposable de plein droit à la ou aux personnes autorisées par l'opérateur immobilier à cohabiter avec le locataire.

Il est interdit de sous-louer le logement ou de céder les droits nés du présent contrat, même temporairement ou partiellement.

Article 9. Modifications au logement.

Le locataire ne peut apporter au logement aucune modification, transformation ou aménagement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur sans l'accord préalable et écrit de l'opérateur immobilier.

En cas de modification, transformation ou aménagement apporté sans cet accord, l'opérateur immobilier pourra, sans préjudice de la réclamation, devant le Tribunal compétent, de dommages-intérêts:

soit exiger le rétablissement du logement en son état initial, aux frais du locataire;

soit conserver les modifications apportées sans indemnité.

En cas de modification transformation ou aménagement apporté avec cet accord et pour autant que les règles de l'art aient été respectées, l'opérateur immobilier pourra:

soit rembourser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre;

soit payer une somme égale à la plus-value acquise par l'immeuble ensuite de ces travaux.

Article 10. Entretien et réparations.

Les travaux d'entretien normal, les réparations locatives et les réparations des dégâts causés par la faute ou la négligence du locataire ou des personnes dont il doit répondre restent entièrement à sa charge.

Sont notamment à la charge exclusive du locataire:

la protection et l'entretien régulier des installations et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage;

le ramonage annuel des cheminées;

l'entretien des sonneries;

l'entretien des sanitaires, de la robinetterie, conduites gouttières, égouts et décharges, notamment ensuite de gelées;

le remplacement des serrures en cas de perte ou détérioration des clés;

l'entretien des jardins, cours et dépendances;

le remplacement des vitres et glaces brisées ou fendues pour quelque cause que ce soit.

Le locataire est responsable des dégâts provoqués notamment par:

l'utilisation de produits d'entretien notoirement inadaptés;

les déménageurs à son service ou à celui des personnes dont il doit répondre;

les animaux présents dans son logement;

Ni le locataire, ni l'opérateur immobilier, ne sont responsables des dégâts causés par:

l'usure normale, la vétusté;

les vices de construction et les vices cachés;

le cas fortuit ou la force majeure.

Le locataire n'est pas tenu des grosses réparations (réparations aux toitures, au gros œuvre, les peintures extérieures, interventions sur les installations techniques excédant la notion d'entretien normal,...). Il a toutefois l'obligation de prévenir sans délai l'opérateur immobilier lorsqu'il constate la nécessité d'effectuer des travaux incombant au propriétaire.

Article 11. Obligations du locataire.

a) occupation en bon père de famille

Le locataire et les personnes dont il doit répondre se comportent en bon père de famille et respecte des relations de bon voisinage, notamment:

il maintient le logement, les meubles et les autres objets mis à sa disposition en bon état d'entretien et de propreté;

il prévient l'opérateur immobilier de la survenance de dégâts à l'immeuble, quelle qu'en soit la cause;

il respecte le calme des autres occupants de l'immeuble, particulièrement de 22h à 7h;

il ne prête ni ne reproduit les clés du logement;

il n'utilise aucun appareil de chauffage d'appoint, fonctionnant à l'électricité, au bois, au gaz, au pétrole ou à toute autre combustible sans l'accord préalable et écrit de l'opérateur immobilier;

il ne fait entrer aucun animal ni ne gare aucun véhicule à moteur dans son logement, les communs ou les jardins, cours et dépendances, sans l'accord préalable et écrit de l'opérateur immobilier;

il ne place d'antenne ou autre appareil ou installation sur la toiture sans l'accord préalable et écrit de l'opérateur immobilier

il entretient le jardin et ne coupe les arbres et arbustes sur pied sans l'autorisation préalable et écrite de l'opérateur immobilier.

b) obligations communes aux locataires d'un même immeuble

Les locataires d'un même immeuble sont solidairement responsables de l'entretien et de la propreté des parties communes (allée et marches d'accès, porte d'entrée, halls et paliers, escaliers et ascenseurs, fenêtres des halls, paliers et escaliers, sanitaires et autres pièces communes).

Le locataire s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et le règlement de copropriété pour autant que l'opérateur immobilier ou le syndic lui en destine un exemplaire conformément à la loi.

c) assurance

Le locataire assure dès son entrée dans les lieux, auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour un montant agréé par l'opérateur immobilier sa responsabilité civile en matière de foudre, incendie, dégâts des eaux, explosion et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Il assure également son mobilier.

Il délivre à la première demande de l'opérateur immobilier une copie de la police souscrite à ces fins et la preuve du paiement des primes.

Cette police porte une clause aux termes de laquelle la suspension ou la résiliation du contrat d'assurance, pour quelque cause que ce soit, ne peut intervenir qu'un mois après la signification à l'opérateur immobilier par la compagnie d'assurance de la décision de suspendre ou de résilier le contrat.

d) visite des lieux

La personne désignée par l'opérateur immobilier visite, si elle l'estime nécessaire, le logement une fois tous les... mois, afin de vérifier la bonne exécution par le locataire de ses obligations. Il fixe à cet effet jour et heure avec ce dernier.

En cas de mise en vente de l'immeuble, ainsi que lors des trois derniers mois du bail, le locataire ne peut s'opposer à l'apposition d'affiches pour la mise en vente ou en location, ainsi qu'aux visites du bien à raison de deux demi-jours par semaine, à fixer avec le propriétaire ou avec l'opérateur immobilier.

Article 12. Taxes et impôts

Seuls les taxes et impôts afférents à l'occupation du logement sont à la charge du locataire (immondices, etc..), ce proportionnellement à la durée de son occupation.

Le précompte immobilier ne peut être mis à la charge du locataire.

A l'initiative du locataire qui remplira en temps utile le formulaire de demande de réduction du précompte immobilier dont il pourrait bénéficier, l'opérateur immobilier transmet ce document au propriétaire qui l'introduit auprès de l'Administration des Finances. Dans les deux mois suivant celui de l'octroi de cette réduction, le propriétaire rembourse au locataire, par l'entremise de l'opérateur immobilier, le montant de celle-ci ou l'avertit qu'il peut la déduire de son prochain loyer.

Article 13. Accompagnement social.

Les clauses du présent contrat sont stipulées dans l'intérêt commun des parties. Celles-ci s'engagent à privilégier toute tentative de résolution amiable des différents éventuels.

L'opérateur immobilier a en outre pour mission: (*à compléter en fonction du type d'opérateur immobilier*):

Article 14. Litiges et manquements graves.

En cas de désaccord persistant, la partie la plus diligente peut lancer la procédure de conciliation devant le juge de paix ou préférer saisir directement le juge de paix du lieu du bien.

Tout manquement grave ou répété du locataire aux obligations nées du présent contrat déterminera l'opérateur immobilier, à défaut d'arrangement amiable, à saisir le Tribunal compétent.

Le non-paiement de quelque somme que ce soit (loyer, charges, caution, etc...), plus de 10 jours après son échéance produit, dès le premier rappel écrit et sans qu'il soit nécessaire de rédiger une mise en demeure, un intérêt au taux légal.

Article 15. Election de domicile et état civil.

Pour la bonne exécution du présent contrat, le locataire déclare élire domicile dans les lieux loués, même après son départ, sauf preuve de son inscription à une autre adresse dans les registres de la population d'une commune belge.

Le locataire avertit sans délai l'opérateur immobilier d'une modification dans son état civil.

Article 16. Décès du locataire.

Le bail, conclu en considération expresse de l'identité du locataire, prend fin de plein droit en cas de décès de celui-ci. Toutefois, les héritiers sont tenus de respecter le délai de préavis fixé à l'article 4, alinéa 2.

Article 17. Enregistrement.

Le locataire pourvoit à l'enregistrement du présent contrat.

Les frais y afférents qui en résultent sont supportés par moitié par chaque partie.

Article 18. Clauses particulières

(A compléter notamment lorsque l'échéance du sous-bail est postérieure à celle de la location principale, conformément à l'article 8, §4, de l'A.G.W. du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques.)

.....

Article 4, §2, alinéas 5 et 6, de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil:

« Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer. »

Approuvé la rature de... lignes et de... mots, réputés nuls:

établi en 3 exemplaires (pour le propriétaire, l'opérateur immobilier et le locataire)
à.....

le.....

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 16 mars 1999 relatif aux modèles de baux à passer entre le demandeur et l'opérateur immobilier et entre l'opérateur immobilier et le sous-locataire dans le cadre d'une opération de création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques.

Namur, le 16 mars 1999.

W. TAMINIAUX

AMRW du 18 décembre 2001, art. 5