SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C − 2018/13520]

28 JUIN 2018. — Arrêté du Gouvernement wallon fixant 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 le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, les articles 3, § 4, 8, alinéa 2, 27, § 1er, alinéa 2, 75 et 85, § 1er, alinéa 2;

Vu le rapport du 20 juin 2018 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;

Vu l'avis 63.558/02 du Conseil d'État, donné le 18 juin 2018, en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition de la Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête :

Article 1er. Le modèle-type de contrat de bail à valeur indicative est fixé aux annexes 1 à 6 du présent arrêté.

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

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

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

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

Art. 6. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er septembre 2018.

Art. 7. La Ministre du Logement est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,
W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,
V. DE BUE

Annexe 1

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 : $\frac{\textbf{loyer de base x nouvel indice}}{\textbf{indice de départ}}$

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 ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □
• pour ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □
• pour ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □
• pour ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □
• pour ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □
• pour ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □
• pour ....., à .....EUR 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 adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

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 économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du .....sont 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 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.

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 28 juin 2018 fixant 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.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

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

V. DE BUE