Annexe 10

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 au point 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 le .....pour se finir le .....

Le bail prendra fin à son échéance si la cession de bail prévue au point 12 du présent contrat n'a pas pu avoir lieue 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 : $\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$

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 ....., 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 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 adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

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 au point 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 au point 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 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