

CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN – GARAGE

COPIE
BUREAU

ACTIVITE N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI SUR LES BAUX COMMERCIAUX
Entre

« Le bailleur »

[REDACTED]

[REDACTED]

Domiciliée à [REDACTED]

*Ici représentée par la SRL ELENA IMMO BUSINESS, représentée par son administratrice,
MARCHIANO Elena, suivant procuration ci-jointe*

Et

« Les preneurs »

[REDACTED]

RN [REDACTED] Lieu de naissance : [REDACTED]

et [REDACTED]

RN : [REDACTED] Lieu de naissance : [REDACTED]

[REDACTED]

Domiciliés ensemble à [REDACTED]

*Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de
ses héritiers ou de ses ayant droits, à quelque titre que ce soit pour toute la durée du
bail et ses suites.*

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER — OBJET DU CONTRAT

Le bailleur loue au preneur, qui accepte, un garage 1 voiture, situé à
6060 GILLY Rue de la Discipline 44 + (garage)

Le preneur déclare avoir visité le bien et ne demande pas une description plus
détaillée. Le bien est loué uniquement en tant que garage pour 1 véhicule. Le
preneur ne peut en aucun cas modifier l'affectation du bien.

Les parties décident qu'un constat d'état des lieux détaillé sera établi
contradictoirement entre les parties avant l'entrée du Preneur dans les lieux (où
durant le 1^{er} mois d'occupation)

Cet état des lieux d'entrée ainsi que celui de sortie seront dressés à l'amiable entre
les parties.

Paraphe dans le bas de la page

Page 1 sur 13

[REDACTED]

Les parties auront pour mission :

- De relever les index des compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie.
- De déterminer les dégâts et les dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'exécution des obligations du Preneur et/ou pour chômage locatif et d'en fixer les montants à payer par le Preneur.

Ces montants devront obligatoirement couvrir les réparations réelles des dégâts.

Le Preneur entretiendra le bien en bon père de famille par un nettoyage régulier et fera en sorte qu'à sa sortie, le bien soit restitué propre, net et exempt de tout accessoire (stickers, punaise, clous, ...).

ARTICLE 2 — DURÉE DU BAIL

Le bail est conclu pour une durée de 1 an, prenant cours le **08/11/2024** pour finir le **07/11/2025** moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le preneur ou le bailleur au moins 3 mois à l'avance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est reconduit pour la même durée aux mêmes conditions.

Résiliation anticipée au cours de la période d'un an : le preneur peut mettre fin anticipativement au bail moyennant un préavis de 3 mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité de 1 mois de loyer.

ARTICLE 3 — DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Les lieux sont loués à **usage de garage pour un usage privé et non professionnel**.

Le Bailleur n'autorise pas :

- Que le bien soit affecté à l'exercice d'une activité professionnelle par le Preneur. Ne pourra constituer cette activité, celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux. Le Preneur assumera seul, à la décharge du bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.
- Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur. L'éventuelle cession rendra le cédant et le cessionnaire solidaires dans leurs obligations. La sous-location et la cession ne pourront excéder en durée le terme de la présente convention.
- Il ne pourra être effectué à aucune vente publique de meubles ou de marchandises dans les lieux loués, pour quelque raison que ce soit.
- L'excès de nuisances sonores et nuisances électriques.

- Aucuns produits inflammables ou explosifs ne pourront y être laissés ou stockés
- Que le preneur modifie l'usage des lieux déclaré, soit le parking de véhicules, sans l'accord préalable du bailleur.

ARTICLE 4 — LOYER

1. Le loyer est fixé à **50€ par mois** (Cinquante Euros), payable anticipativement, par virement bancaire, pour le 1er de chaque mois au compte n° [REDACTED] [REDACTED] sur nouvelles instructions du bailleur.
2. A 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.

ARTICLE 6 — IMPÔTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes mis ou à mettre sur le bien loué par les autorités communales, provinciales, régionales ou fédérales ou par d'autres administrations publiques, y compris le précompte immobilier, sont à charge du preneur au prorata du loyer payé et de la période d'occupation du bien.

ARTICLE 7 — GARANTIE LOCATIVE

A titre de garantie de bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur versera sur le compte du bailleur une somme de **100€** (Cents Euros).

Cette somme sera restituée au preneur dans un délai de 15 jours à dater de la restitution du bien loué après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre-temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle sera réactualisée en fonction de l'évolution du loyer.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

[REDACTED]

ARTICLE 8 — MONTANTS NON PAYÉES À L'ÉCHÉANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de **douze pour cent l'an**, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé. **A cela seront ajoutés 15 euros par lettre recommandée et 25 euros par déplacement du propriétaire/agent immobilier pour retard de paiement et/ou infraction au présent bail.**

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, le montant retenu produira, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, un intérêt de un pour cent par mois, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ARTICLE 9 — ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Le preneur s'engage à entretenir le bien loué et à le rendre à la fin du bail dans l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux. Le preneur s'engage à faire exécuter toutes les réparations qui sont à la charge du preneur en vertu de la loi ou des usages. Il procédera également aux autres réparations, dans la mesure où celles-ci ont été causées par sa propre faute ou par la faute d'une personne, d'un animal ou d'une chose dont il doit répondre. Sous peine de dommages-intérêts, le preneur signalera sans délai au bailleur, par lettre recommandée, tout sinistre dont la réparation incombe au bailleur. En outre, le preneur permettra au bailleur et/ou à son mandataire d'examiner tout sinistre et de faire procéder, le cas échéant, aux travaux de réfection nécessaires. Même si les travaux de réfection exécutés par le bailleur se prolongent pendant plus de quarante jours, ils ne pourront donner lieu à une indemnisation dans le chef du preneur.

ARTICLE 10 — TRANSFORMATIONS APPORTÉES AU BIEN LOUÉ

Le preneur ne peut apporter aucune transformation au bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Au cas où le preneur modifie le bien loué sans avoir obtenu cet accord, le bailleur peut, au terme du bail, soit accepter le bien dans son nouvel état sans être redevable d'aucune indemnité au preneur, soit exiger de ce dernier qu'il restitue le bien loué dans son état originel à ses frais.

Toute réalisation de travaux, d'ordre général, sur l'installation électrique existante et/ou en matière de plomberie, nécessaires pour répondre aux besoins du Preneur, seront uniquement à charge du Preneur.

En cas de surconsommation électrique engendrée par l'activité du preneur, ce-dernier assumera seul, à la décharge du bailleur, la réalisation de travaux en vue de l'adaptation de l'installation électrique existante. Ces travaux seront réalisés dans les règles de l'art par un professionnel, et seront acquis de plein droit au bailleur à l'échéance de bail, sans indemnité.

Si des transformations ont été effectuées avec l'accord du bailleur, celles-ci sont acquises de plein droit au bailleur à l'échéance du bail. Il ne doit verser aucune indemnité pour celles-ci.

ARTICLE 11 — ASSURANCES

Le preneur s'engage à faire assurer le bien loué pour la totalité de sa valeur contre les risques d'incendie et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail. Sur demande du bailleur, il fournira la preuve de la police d'assurance ainsi que celle du paiement de la dernière prime échue.

ARTICLE 12 — CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

Il est interdit au preneur de céder le bail ou de sous-louer le bien sans le consentement préalable et écrit du bailleur. Le preneur ne pourra invoquer en aucun cas le consentement tacite.

ARTICLE 13 — VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGE - EXPROPRIATION

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, **trois jours par semaine**, à raison de **deux heures consécutives**, à convenir avec le Preneur. Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué) ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs. Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie professionnelle et privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

ARTICLE 14 — ENVIRONNEMENT - URBANISME

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect des dispositions urbanistiques et environnementales, relatives, entre autres, aux prescriptions urbanistiques et environnementales pour l'immeuble concerné et aux autorisations administratives à obtenir pour pouvoir exercer dans les lieux ses activités. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003.

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

ARTICLE 15 — ENREGISTREMENT

Le preneur s'engage à faire enregistrer le présent bail. Les droits d'enregistrement, les amendes éventuelles pour cause de retard et les droits de timbre, sont exclusivement à charge du preneur.

ARTICLE 16 — ELECTION DE DOMICILE

Le preneur déclare que son domicile principal est celui repris à la page 1 du présent bail ; il en va de même pour le(s) garant(s) éventuel(s).

En ce qui concerne le bailleur, il élit domicile à l'adresse reprise en en-tête du bail.

Toute communication écrite quant au bien faisant l'objet du présent bail (recommandé, courrier simple, ...) peut être valablement effectuée à l'adresse du domicile du preneur et ce-dernier s'engage à communiquer au bailleur tout changement d'adresse éventuel.

ARTICLE 17 — REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Paraphe dans le bas de la page

Le locataire respectera le calme et la tranquillité de l'immeuble. Toute infraction grave ou répétée quant à des nuisances sonores ou tout autre nuisance autorisera le bailleur à solliciter la résolution du bail aux torts et griefs du preneur.

ARTICLE 18 — RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre **une indemnité de rupture équivalente à six mois de loyer**, les frais de remise en état ainsi que l'entière des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de la sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

ARTICLE 19 — LITIGES

En cas de litige relatif à la présente convention, la Justice de Paix du Canton dont dépend l'objet du présent bail sera compétente.

ARTICLE 20 — ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES

Le preneur et le bailleur déclarent avoir reçu et signé les annexes légales qu'il faut joindre obligatoirement au bail (page 8 à 14).

ARTICLE 21 — ACCORD ENTRE LES PARTIES

Les parties ont convenu que le premier mois de loyer, soit le mois de novembre 2024, n'est pas dû en échange de la prise en charge par les preneurs de l'enlèvement des encombrants et le changement du barillet du garage.

Les preneurs s'engagent à faire parvenir la preuve de l'accord au bailleur.

Le bon paiement des loyers débutera le 01/12/2024 conformément à l'article 4 ci-dessus.

Fait à Gely, le 15 mai 24 en trois exemplaires.

Trois exemplaires sont remis aux preneurs pour faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement. Les preneurs remettront un exemplaire enregistré au bailleur.

Les preneurs

« Lu et approuvé »

Le propriétaire

« Lu et approuvé »

Ici représentée par la SRL ELENA
IMMO BUSINESS, représentée par
son administratrice, MARCHIANO
Elena, suivant procuration ci-jointe

Paraphe dans le bas de la page

Page 7 sur 13

ANNEXE LÉGALE OBLIGATOIRE AU BAIL

Législation quant aux contrats de bail de droit commun

Définitions :

Le **bail de droit commun** (par opposition au bail de résidence principale) est le terme utilisé lorsque le preneur n'établit pas sa résidence principale dans le bien loué.

Le **bailleur** est la personne qui donne à louer le bien (généralement, le propriétaire).

Le **preneur** est la personne qui prend le bien en location (généralement, le locataire).

Le **congé** ou **préavis** est l'information officielle que transmet une personne à une autre personne pour faire cesser le bail.

Les **charges forfaitaires** sont les charges dont le montant est fixé dans le contrat de bail et ne fait pas l'objet d'une régularisation ultérieure. Aucun décompte n'est effectué. À tout moment, les parties peuvent d'un commun accord modifier ce montant ou chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en charges réelles.

Les **charges provisionnelles** sont les charges dont le montant constitue une avance sur les charges réelles. A la fin de chaque trimestre ou au moins une fois par an, un décompte est établi et adressé au preneur sur la base des dépenses réelles. Si le montant total des provisions est trop élevé par rapport au coût des dépenses réelles, le bailleur doit rembourser au preneur la différence. Par contre, si le montant total des provisions ne suffit pas pour couvrir le coût des dépenses réelles, le preneur doit payer la différence au bailleur.

La **clause d'abandon de recours** contre le preneur est la clause prévoyant que le bailleur (ou sa compagnie d'assurance) ne sera pas en droit de se retourner contre le preneur (ou son assurance) en cas de dommages résultant d'un incendie. Ainsi, c'est l'assurance incendie du bailleur qui dédommagera pour les dégâts occasionnés. La clause d'abandon de recours ne permet pas d'assurer les biens du preneur ou sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

Préambule : la discrimination

Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination.

Afin d'assurer une meilleure transparence du marché locatif, **toute affiche de mise en location, toute annonce dans la presse, tout site internet ou autre forme d'annonce au public de mise en location d'une habitation** doit notamment contenir le **montant du loyer demandé et des informations sur les charges privées et communes éventuelles**. A défaut, les **communes** peuvent imposer au bailleur une **amende administrative** de 50 à 200 euros.

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les **données générales suivantes** en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :

- 1° nom et prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2° un moyen de communication avec le candidat ;
- 3° l'adresse du candidat ;
- 4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter ;
- 5° la composition de ménage ;
- 6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal ;
- 7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur ;
- 8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

De manière générale, le bailleur ne peut refuser l'accès au logement d'un candidat locataire sur la base de **discrimination directe ou indirecte** fondée sur : la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique, le sexe ou les critères apparentés que sont la grossesse, l'accouchement et la maternité ou encore le transsexualisme et le changement de sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la

conviction syndicale, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale.

UNIA est une institution publique indépendante qui lutte contre les discriminations et pour l'égalité des chances. Les candidats locataires qui s'estiment victime d'une discrimination peuvent s'adresser auprès de UNIA (<https://www.unia.be> – numéro de téléphone gratuit 0800 12 800) ou à l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (<http://iqvm-iefh.belgium.be>).

Le bailleur qui est reconnu coupable d'une discrimination peut voir sa responsabilité civile engagée. La victime d'une discrimination peut donc intenteur une action civile en vue de compenser le préjudice moral subi. L'indemnité pourra soit refléter le dommage réellement subi à charge pour le plaignant de démontrer l'étendue du préjudice, soit correspondre à une somme forfaitaire fixée à 650 euros ou à 1.300 euros selon les cas.

Le bailleur peut également être contraint de cesser son comportement discriminatoire, éventuellement sous peine d'astreinte. Cette action en cessation sera intentée devant le Président du Tribunal de première instance saisi comme en référé.

Dans certaines circonstances, le bailleur, auteur de discrimination, encourt une peine de prison allant d'un mois à un an et d'une amende allant de 50 à 1.000 euros outre l'indemnisation de la victime.

L'obligation de non-discrimination vise également les agents immobiliers.

1) Distinction entre une règle impérative et une règle supplétive

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut pas être dérogé dans le contrat. La règle s'applique même si les parties ont prévu autre chose dans le contrat.

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation précise lorsqu'une disposition est impérative.

Une règle **supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

Les **exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité** sont consignées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement (<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>).

Lorsque le logement ne répond pas à ces exigences élémentaires, le preneur, **après une mise en demeure du bailleur**, peut saisir le **juge de paix** et demander soit l'**exécution des travaux** nécessaires, assortie le cas échéant d'une diminution de loyer, soit la **résolution du bail** aux torts du bailleur avec des dommages et intérêts.

En effet, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable, tout logement doit satisfaire à des **critères minimaux de salubrité**.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité ;
- 2° l'étanchéité ;
- 3° les installations électriques et de gaz ;
- 4° la ventilation ;
- 5° l'éclairage naturel ;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage ;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant ;
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, le logement ne doit pas présenter un danger pour la **santé des occupants**.

Pour louer ou mettre en location un petit logement individuel (- de 28 m²) ou un logement collectif, le bailleur doit disposer d'un **permis de location** (pour obtenir des informations à ce sujet, s'adresser au Département du Logement du Service public de Wallonie -

http://lampspw.wallonie.be/dqo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1 - ou à l'administration communale).

Par ailleurs, tout logement est équipé d'au moins un **détecteur d'incendie** en parfait état de fonctionnement.

3) Bail écrit obligatoire

Tout bail de droit commun doit être établi par écrit. Cet écrit doit **au minimum** préciser :

Paraphe dans le bas de la page

- **L'identité du preneur et du bailleur** : nom, deux premiers prénoms, lieu et date de naissance, domicile; s'il s'agit d'une personne morale (ex. une société, une agence immobilière) : dénomination, siège social et n° d'entreprise.
- La **date de prise de cours** du bail.
- La **durée** du bail.
- Le **type** de bail (ex. *bail de résidence principale ou bail étudiant*).
- La désignation de **tous les locaux et parties d'immeuble loués**.
- Le **montant du loyer hors charge**.
- Le montant et la nature des **charges communes** éventuelles.
- Le montant et la nature des **charges privatives**, si elles ont un caractère **forfaitaire**.
- L'indication du caractère **forfaitaire** ou **provisionnel** des charges privatives et communes éventuelles.
- Dans le cas d'un immeuble où il y a plusieurs logements, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le **mode de calcul des charges** et la **répartition** effectuée.
- L'existence de **compteurs individuels** ou **collectifs**.
- La date du dernier **certificat PEB** lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Il faut que le bail soit rédigé **en autant d'exemplaires qu'il y a de parties**. Chaque exemplaire mentionne le **nombre d'originaux** qui ont été rédigés et signés. Un **exemplaire original** sera remis à chaque partie. S'il n'y a que deux parties au contrat (un locataire et un bailleur), il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties. Mais en pratique, il faudra un exemplaire supplémentaire, l'un étant destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

4) Enregistrement du bail

Le **bailleur** doit faire enregistrer le bail au **bureau de l'enregistrement** du lieu où se situe le logement mis en location. Le bureau de l'enregistrement dépend du « Service public fédéral des Finances ». L'enregistrement du bail peut se faire soit **sur place**, soit **par courrier**, même électronique, soit **par fax**, soit **par voie électronique** via l'application *Myrent*.

L'enregistrement est gratuit s'il est réalisé dans les deux mois de la signature du bail.

5) Durée et résiliation (fin) du bail

A. Remarque générale concernant la forme du préavis et la prise de cours des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné. Le préavis doit être donné soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit remis entre les mains du destinataire ayant signé le double avec indication de la date de réception.

B. Bail à durée déterminée

Le bail cesse **de plein droit** (automatiquement) à l'expiration du terme fixé : un préavis n'est pas nécessaire pour y mettre fin.

Si à l'expiration du bail conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est **reconduit pour la même durée, aux mêmes conditions**.

C. Bail à durée indéterminée

Le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait **au mois**.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un **préavis d'un mois**.

6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est **autorisée**, si elle a été convenue par les parties.

L'indexation peut être demandée **au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail** et est calculée selon une formule légale qui tient compte de l'évolution de l'indice santé :

Loyer de base X nouvel indice

Indice de départ

Le **loyer de base** est le loyer qui a été convenu au départ de la location.

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 date de la signature du bail.

L'indice santé peut être trouvé à l'adresse suivante :

<https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer>

7) Frais et charges

En règle générale, il n'est pas précisé qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges.

Les frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière **forfaitaire** (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges **n'ont pas** été fixés **de manière forfaitaire**, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur paiera des charges provisionnelles et a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le **bailleur** est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Le **preneur** est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les obligations du preneur en matière de réparations locatives sont strictement limitées : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Le Gouvernement a établi une liste exemplative de la répartition entre le bailleur et le preneur des réparations locatives les plus courantes.

9) Assurance incendie

Le preneur répond de l'incendie du bien loué, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

La responsabilité du preneur doit être couverte par une assurance. Les parties ont le choix entre deux options :

- Soit le **preneur** contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il devra apporter la preuve du paiement des primes annuellement. En cas de défaut du preneur d'apporter cette preuve, le bailleur pourra 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 pourra en répercuter les coûts au preneur. La franchise pourra être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée ;
- Soit le **bailleur** contracte une assurance abandon de recours 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.

10) Etat des lieux

Paraphe dans le bas de la page

Page 11 sur 13

A. Etat des lieux d'entrée

Les parties **doivent** dresser contradictoirement (c'est-à-dire ensemble, moyennant l'accord des deux parties) un état des lieux d'entrée 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.

Cet état des lieux est **annexé au bail** et est également **soumis à enregistrement**.

Le Gouvernement a arrêté un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

B. Etat des lieux de sortie

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

11) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est vendu, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une **date certaine** antérieure à la vente du bien loué.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique, mais néanmoins signé par les parties) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 4), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un officier public, comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si **le bail a date certaine**, l'acquéreur (le nouveau propriétaire) est tenu de respecter la durée du bail. Il ne peut donc faire partir le preneur qu'à l'échéance du bail, sauf si une clause du bail précise qu'en cas de vente l'acquéreur a la faculté de résilier le bail. Dans ce cas, le bailleur initial est redevable d'une indemnité au preneur.

Si **le bail n'a pas date certaine**, l'acquéreur n'est pas tenu de respecter le bail. L'acquéreur peut donc faire partir le preneur avant l'échéance du bail, sauf si le bailleur initial a fait insérer, dans l'acte de vente, une clause stipulant que le nouveau propriétaire est tenu de respecter le bail.

12) Aide juridique et assistance judiciaire

A. Aide juridique

Aide juridique de première ligne

L'**aide juridique de première ligne** vise à **donner, lors d'une brève consultation, des renseignements pratiques, des informations juridiques ou un premier avis juridique**.

Des permanences se tiennent dans les palais de justice, les justices de paix et les maisons de justice ainsi qu'auprès de certaines administrations communales, CPAS ou ASBL qui disposent d'un service juridique. Pour connaître les lieux et les horaires de permanences, il est conseillé de contacter les commissions d'aide juridique, dont les coordonnées sont disponibles sur le site Internet suivant : <https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique>.

L'aide juridique de première ligne est assurée par des **professionnels du droit**, le plus souvent des **avocats**.

L'aide juridique de première ligne est **gratuite** et **accessible à tous**, sans condition de revenus et sans rendez-vous.

Aide juridique de deuxième ligne

L'**aide juridique de deuxième ligne** permet, sous certaines conditions, d'obtenir la **désignation d'un avocat**, dont les frais de prestations seront « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuits en fonction des revenus.

Ce sont les Bureaux d'aide juridique (B.A.J.) qui sont compétents pour vérifier le respect des conditions d'octroi, accorder l'aide juridique de deuxième ligne et désigner un avocat. Les Bureaux sont organisés par les barreaux. Afin d'obtenir les adresses et jours de permanence du bureau d'aide juridique le plus proche, il convient de suivre le lien suivant : <https://avocats.be/de/bureaux-daide-juridique-baj>.

La demande d'aide juridique peut être introduite soit par courrier au Bureau d'aide juridique de l'arrondissement judiciaire concerné, soit en se rendant directement sur place.

B. Assistance judiciaire

L'**assistance judiciaire** consiste à dispenser, en tout ou en partie, ceux qui ne disposent pas des revenus nécessaires pour faire face aux « frais de justice ». Elle assure aussi aux intéressés la gratuité du ministère

des officiers publics et ministériels (huissiers de justice, notaires, ...) ainsi que la gratuité de l'assistance d'un conseiller technique lors d'expertises judiciaires.

Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé aux **personnes qui justifient de l'insuffisance de leurs moyens d'existence**. La décision du Bureau d'aide juridique octroyant l'aide juridique de deuxième ligne, « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuite, constitue la preuve de moyens d'existence insuffisants.

La demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge qui traite ou traitera l'affaire, soit en matière de bail, le **juge de paix** qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

Cette annexe légale obligatoire est jointe au contrat de bail du 14 / 04 / 2014 conclu :

Entre

« Le bailleur »

[REDACTED]

RN : [REDACTED] Lieu de naissance [REDACTED]

Domiciliée à [REDACTED]

Ici représentée par la SRL ELENA IMMO BUSINESS, représentée par son administratrice, MARCHIANO Elena, suivant procuration ci-jointe

Et

« Les preneurs »

[REDACTED]

RN : [REDACTED] Lieu de naissance [REDACTED]

et [REDACTED]

RN : [REDACTED] Lieu de naissance : [REDACTED]

Domiciliés ensemble à [REDACTED]

Pour la location de garage situé à 6060 GILLY Rue de la Discipline 44 + (garage)

Pour réception,

Les preneurs

« Lu et approuvé »

[REDACTED]

[REDACTED]

Paraphe dans le bas de la page

[REDACTED]

Le propriétaire

« Lu et approuvé »

Ici représentée par la SRL ELENA IMMO BUSINESS, représentée par son administratrice, MARCHIANO Elena, suivant procuration ci-jointe

[REDACTED]

Page 13 sur 13

MANDAT DE PROCURATION

Je soussignée, [REDACTED] née le [REDACTED] à [REDACTED]
domiciliée à [REDACTED]

Agissant en qualité de **MANDANTE**, donne pouvoir à

La société immobilière **ELENA IMMO BUSINESS srl**, représentée par sa
gérante Elena MARCHIANO, située à la Chaussée de Lodelinsart n°115 à 6060
GILLY,

Agissant en qualité de **MANDATAIRE**,

Pour effectuer toutes les opérations mentionnées ci-dessous comme je pourrais
le faire moi-même : signature du bail, documents de garantie locative, relevés
de compteurs, ...

Le mandataire pourra en particulier : représenter l'ensemble des propriétaires
pour la signature de tous les documents liés à la location et la gestion des biens
sis rue de la **Discipline 50, 48 et 44+ (garage) à 6060 GILLY** (ex : signer le
bail, l'état des lieux, le contrat de la banque pour les cautions bloquées, l'ordre
de mission, ...) et prendre toutes les décisions qu'il estimera utiles concernant la
gestion locative des biens susmentionnés.

Aux effets ci-dessus, le mandataire pourra signer et passer tout acte et pièce et
généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

La présente procuration pourra être révoquée par le mandant ou le mandataire
au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée à l'autre
partie, le mandat cessant le premier jour ouvré après réception de la lettre.

Fait à GILLY le 07/08/2020 en 2 exemplaires originaux.

La Mandante,

[REDACTED]
signature précédée de la mention
"Bon pour pouvoir"

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Le Mandataire,

ELENA IMMO BUSINESS SRL
représentée par sa gérante
Elena MARCHIANO
signature précédée de la
mention *"Lu et accepté le
pouvoir"*

[REDACTED]

[REDACTED]