



S.R.L. « LES HEURES CLAIRES »
Agréée par la Société Wallonne du Logement
N° d'entreprise 0401.242.577
RPM Tournai

Siège social et bureau :
Porte des Bâisseurs, 20/B
7730 ESTAIMPUIS
Tél : 056/48.98.07
Fax : 056/48.98.49

CONTRAT DE BAIL LOGEMENT MOYEN

1. La société « **Les Heures Claires** »

Dont l'adresse est la suivante : **Porte des Bâisseurs, 20B à 7730 ESTAIMPUIS**

Société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement, et représentée par Monsieur Di Lorenzo Frédéric, Président et Senesael Nikita, Directeur-gérant, ci-après dénommée « LA SOCIETE »

Numéro d'entreprise : **BCE : 0401.242.577**

Et

2. **Monsieur**

Nom

Deux premiers prénoms.....

Date et lieu de naissance.....

Madame

Nom

Deux premiers prénoms.....

Date et lieu de naissance.....

Dont l'adresse est la suivante :

s'obligeant solidairement et indivisiblement,
ci-après dénommé(s) « LE LOCATAIRE »,

ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1er. Caractère du logement moyen

La société donne un logement moyen en location, grâce à l'intervention financière de la Région wallonne.

Ce logement a été attribué en tenant compte, notamment de la situation patrimoniale et financière du locataire.

La durée du bail, le calcul du loyer et des charges du locataire font l'objet de règles spécifiques, arrêtées par le Gouvernement wallon. Ces règles peuvent, le cas échéant, être modifiées en cours de bail.

Les modalités de constitution de la garantie locative sont régies par le Code civil.

Le présent bail est conforme à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 relatif à la location des logements moyens gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public (M.B. 7 novembre 2007).

Article 2. Description du logement

La société donne en location au locataire

une maison

un appartement

situé(e) rue, n° Bte

à (code postal et commune)

Le logement se compose de hall, cuisine, living, véranda, salle de bains, chambre(s), w.c., grenier, chaufferie, cave(s), garage .

Le bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du locataire qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Le locataire reconnaît que l'état du bien satisfait aux normes minimales de salubrité fixées par la Région wallonne.

A l'expiration du bail, il devra le laisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Un état des lieux est établi avant sa mise à la disposition du locataire

à l'amiable, par la société et le locataire (ou son représentant, muni d'une procuration en bonne et due forme)

par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.

Dans ce dernier cas, les parties désignent de commun accord
..... en qualité d'expert pour cette mission.

Cet état des lieux reste annexé au présent bail.

Sauf convention contraire, le constat des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée. Un état des lieux de sortie sera établi avant que le locataire ne restitue le logement au bailleur.

Article 3. Destination du logement

Le locataire occupe le logement comme habitation privée. Toute autre affectation est interdite.

Article 4. Occupation du logement

Sauf s'il est étudiant au sens de l'article 1er, 16° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location de logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et qu'il loue un bien appartenant à la société en application des articles 48 à 54 du même arrêté, le locataire est tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et d'y élire domicile.

Il ne peut en transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès.

Toute cession ou sous-location, même partielle, est interdite.

Le logement ne peut être occupé, en tant que résidence principale, que par des personnes faisant partie du ménage du locataire et qui y sont domiciliées et renseignées comme telles à la société.

Au moment de l'entrée en vigueur du présent bail, la composition du ménage du locataire est la suivante :

Nom et prénom	Date de naissance	Lien de parenté, d'alliance
		Le locataire

Toute modification de cette composition de ménage au cours de la location doit être communiquée par écrit à la société, dans un délai de 8 jours.

Article 5. Propriété d'un autre logement

Dans le cas où le locataire ou l'un des membres du ménage occupant le logement acquiert la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose, le locataire est tenu de notifier cette acquisition dans le mois à la société, sans préjudice de l'article 18, § 2, du présent bail.

Dans le mois de la demande qui lui en est faite, le ménage est tenu de fournir tout renseignement nécessaire au contrôle des conditions d'admissions visées à l'article 1^{er}, 31° du Code Wallon du Logement et à l'article 3, §3 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Article 6. Durée du bail

Le présent bail prend effet le

La mise du logement à la disposition du locataire est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- la signature de l'état des lieux (voir article 2)
- la constitution de la garantie locative (voir article 10)
- le paiement du premier mois de loyer (voir article 9)

Le bail est conclu:

A. pour une durée de 9 ans

Le bail prend cours le pour se terminer le

Le bail prendra fin à l'expiration des 9 ans, moyennant un congé donné par lettre recommandée 3 mois avant l'échéance par le locataire et 6 mois avant l'échéance par la société.

Le locataire peut quitter le logement plus tôt, à condition de notifier à la société, par courrier recommandé à la poste, un contre-préavis d'une durée d'un mois prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé.

A défaut d'un congé donné dans ces délais, la location est prolongée chaque fois pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions.

Article 7. Calcul du loyer

§1. Principes

Le loyer est calculé conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements moyens situés sur le territoire de la Région wallonne.

§2. Loyer au début du bail

Le loyer mensuel au moment de l'entrée en vigueur du présent bail est de Euros.

Ce loyer initial, calculé sur la base annuelle, est égal à cinq % du prix de revient du logement.

§3. Révision du loyer

Le loyer visé au §2 est adapté au 1^{er} janvier de chaque année : il est égal à cinq % du prix de revient actualisé du logement.

Cette actualisation s'établit selon les mêmes critères et modalités que ceux adoptés pour la location des logements sociaux.

Article 8. Charges locatives

En plus du loyer, le locataire paie les charges locatives (frais et consommations).

Celles-ci sont établies conformément à la réglementation relative à la fixation des charges locatives pour les logements sociaux situés sur le territoire de la Région wallonne.

Le paiement des charges locatives est effectué par provisions mensuelles ajoutées au montant du loyer.

Un décompte annuel des charges est effectué chaque année par la société.

Dans le mois qui suit la réception du décompte, le locataire pourra exiger la production des justificatifs.

A la signature du présent bail, la provision mensuelle est fixée à Euros.

Les provisions mensuelles sont revues annuellement et communiquées au locataire au moins 15 jours avant leur prise d'effet.

Article 9. Paiement du loyer et des charges

§ 1er. Quand faut-il payer ?

Le premier loyer et la première provision pour charges doivent être payés avant la mise à disposition du logement.

Les loyers suivants, augmentés de la provision pour charges, sont payables avant le 10 du mois auquel ils se rapportent et devront être en possession de la société avant cette date.

Le loyer de tout mois commencé est dû intégralement.

§2. Comment faut-il payer ?

Le loyer doit être payé sur le compte financier n° **IBAN : BE 70 0910 2211 5625**
BIC : GKCCBEBB, les frais de versement ou de virement étant à charge du locataire.

Le loyer peut également être payé au siège (bureaux) de la société ou à tous autres endroits désignés par la société.

§ 3. Non-paiement du loyer ou des charges

Sans préjudice du droit d'initier une procédure judiciaire en vue de la résolution du contrat de bail, si le loyer ou les charges n'ont pas été payés, ou ne l'ont pas été complètement, vingt jours après la date fixée, les sommes restant dues produisent intérêt au taux légal sans mise en demeure.

Ces intérêts de retard sont calculés à partir du premier jour du mois suivant jusqu'au dernier jour du mois durant lequel le paiement est effectué.

Le locataire supporte également les frais de rappel (timbres postaux, frais de secrétariat outre les frais de recommandation postale).

En cas de résolution du contrat de bail pour inexécution fautive dans le chef du locataire, celui-ci sera tenu de verser au bailleur une somme forfaitaire équivalente à trois mois de loyers (montant en vigueur au moment de la résolution) sans préjudice du droit pour le bailleur de réclamer en sus une indemnité de relocation complémentaire si le bien immeuble n'a pu être reloué immédiatement après l'expiration de cette période de trois mois.

En ce cas, l'indemnité de relocation complémentaire due par le locataire sera équivalente au nombre de mois durant lesquels l'immeuble n'aura pu être reloué.

§ 4. Remboursements

Les sommes que le locataire aurait payées en trop lui sont remboursées. Si l'excédent de paiement est imputable à la société, ces sommes sont productives d'intérêts calculés conformément au § 3.

Article 10. Garantie locative

Le locataire constituera, au profit de la société, avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du présent contrat, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

La garantie est celle qui est prévue par l'article 10 de la loi sur le bail relatif à la résidence principale du preneur (loi du 20 février 1991).

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le locataire au paiement des loyers ou charges quelconques.

Le locataire constituera une garantie d'un montant équivalent à **2** fois le loyer initial.

Le locataire opte pour: (cocher A, B ou C)

A. un compte individualisé auprès d'une institution financière

Conformément à l'article 10 § 1 alinéas 2 et 3 de la loi, la garantie ne peut excéder 2 mois de loyer. Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Si le locataire l'accepte, la garantie peut être déposée sur un compte individualisé ouvert à son nom, auprès de la Société wallonne du Logement.

B. une garantie bancaire

Conformément à l'article 10 § 1^{er} alinéa 4 de la loi, la garantie ne peut excéder 3 mois de loyer. Le locataire s'engage à reconstituer progressivement la garantie par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, auprès de l'institution financière auprès de laquelle il dispose d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.

Dès la constitution totale de la garantie, l'institution financière accordera des intérêts au locataire.

C. une garantie CPAS

Conformément à l'article 10 § 1^{er} alinéa 5 de la loi, la garantie ne peut excéder 3 mois de loyer. Le locataire constitue une garantie bancaire résultant d'un contrat type entre un CPAS et une institution financière, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le locataire en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Dès la constitution totale de la garantie, l'institution financière accordera des intérêts au locataire.

Dans le cas où le locataire opte pour une garantie bancaire, la société recevra un formulaire de la banque attestant que la garantie est octroyée. Ce formulaire sera fixé par Arrêté royal.

Article 11. Occupation, entretien et réparations

§1. Principes

Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille », conformément à l'article 1728 du Code civil.

Le locataire est tenu de se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire, signé par les parties, est annexé au bail.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur contraire aux dispositions du présent bail est sans valeur.

§2. Entretien et réparations locatives

Les réparations locatives et le menu entretien sont à charge du locataire. Ils comprennent notamment :

- Le ramonage annuel des cheminées utilisées;
- L'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage ;
- L'entretien des installations sanitaires;
- La désobstruction des décharges d'eaux usées;
- Le remplacement des vitres brisées;
- L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures...;
- L'entretien du jardin.

Les travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités par le locataire sont également à sa charge.

L'entretien des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire et des conduits y afférents, pour autant qu'il s'agisse d'appareils qui équipaient le logement au début du bail ou qui ont été installés en cours de bail par la société, est assuré par cette dernière.

Les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble sont à charge du bailleur.

Le locataire s'engage, pour sa propre sécurité et celle des autres occupants éventuels, à maintenir les détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

§3. Prescriptions techniques

Pour l'utilisation et l'entretien des installations techniques, telles que : détecteurs d'incendie, installations électriques, de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, et les ascenseurs, le locataire s'engage à observer les prescriptions données par les fabricants et les installateurs, ainsi que les directives de la société.

§4. Locataire en défaut d'exécuter les travaux d'entretien

Si le locataire n'exécute pas ou ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui sont à sa charge, la société a le droit de les faire exécuter elle-même pour le compte du locataire.

Elle envoie préalablement une mise en demeure par lettre recommandée laissant, sauf urgence particulière, un délai minimum de 15 jours pour s'exécuter.

Le locataire doit rembourser à la société les sommes ainsi dépensées dans le mois de leur facturation.

§5. Obligation d'informer la société en cas de dommage - Réparation

Le locataire doit, dès l'apparition d'un dommage, signaler à la société les réparations qui sont à charge de celle-ci et qui s'avèrent nécessaires.

A défaut d'avoir averti la société, le locataire est tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens loués.

Lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute du locataire, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble.

Le locataire veille à déclarer immédiatement le vol et les dégâts à la police. Il utilise le procès-verbal ainsi dressé comme moyen de preuve et le transmet à son assureur et au propriétaire.

§6. Libre accès au logement

Le locataire s'engage à laisser le libre accès aux délégués des sociétés de services chargées de l'entretien, du relevé et de l'enlèvement des compteurs et autres appareils, ainsi que de tout entretien pendant toute la durée du bail.

La demande d'accès au logement est adressée par la société au locataire au moins 8 jours avant la date de la visite du délégué.

Article 12. Travaux réalisés par la société

Le locataire doit tolérer sans indemnisation l'exécution de tous travaux effectués pour le compte de la société en cours de bail, même si leurs délais d'exécution dépassent 40 jours.

Les délais d'exécution des travaux sont communiqués au locataire au moins 30 jours avant leur exécution, sauf cas de force majeure.

Article 13. Transformations faites par le locataire

§1er Principes

Aucune transformation du logement ne peut être effectuée sans l'accord préalable et écrit par la société.

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et dans le respect des lois et règlements (par exemple en matière d'urbanisme ou de sécurité), et ceci sous la seule et entière responsabilité du locataire.

§2 Remise en état du logement

En cas de transformation autorisée par la société, le locataire peut, à la fin du bail, soit remettre le logement dans son état d'origine, soit d'abandonner à la société les transformations opérées, sans avoir droit à une indemnisation.

En cas de transformation effectuée sans l'accord préalable et écrit de la société, celle-ci peut, à tout moment, exiger que le locataire remette le logement dans son état d'origine, sans qu'il n'ait droit à une indemnisation.

Article 14. Toits et façades du logement

Sauf accord préalable et écrit de la société, le locataire ne peut faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de la façade, ni de toute autre partie extérieure du bien loué pour y installer ou y apposer quoi que ce soit.

Article 15. Recours et empiètements

Le locataire doit signaler sans délai à la société tout recours des voisins ou des autorités administratives, ainsi que tout empiètement affectant le logement.

A défaut, la société se réserve le droit de demander une indemnisation pour le dommage subi.

Article 16. Assurance incendie

§1er. Le locataire s'engage à souscrire une police d'assurances du type « intégrale incendie » garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité locative, et ce pendant toute la durée de l'occupation.

Les périls suivants doivent être couverts :

- Incendie et périls accessoires,
- Tempête et grêle,
- Dégâts des eaux,
- Bris de vitrage,
- Responsabilité civile immeuble.

Le locataire est tenu de prévoir une couverture suffisante pour assurer une indemnisation totale en cas de sinistre (totalité du coût de reconstruction de l'immeuble).

§2. Dans le cas où la société lui signale par écrit qu'elle a souscrit, pour le logement, une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire, la police d'assurance « intégrale incendie » du locataire ne doit couvrir que les risques non supportés par la société et notamment les meubles et le recours des voisins.

§3. La société peut demander à tout moment au locataire :

1. de lui remettre une copie de sa police d'assurances,
2. d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.

§4. Si le locataire reste en défaut d'assurer ce risque, le bailleur pourra souscrire aux frais du locataire une assurance couvrant la responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux de celui-ci.

Article 17. Congé donné par le locataire

A. Bail d'une durée de 9 ans

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de 3 mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné, et le paiement des indemnités prévues par la loi (indemnité de 3,2 ou 1 mois de loyer, selon que le locataire quitte le logement la 1^{ère}, 2^{ème} ou 3^{ème} année de location).

Ce délai peut être modifié d'un commun accord après notification du congé.

Article 18. Congé donné par la société

§1^{er}. La société peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de 6 mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné, lorsque les revenus du ménage occupant excèdent, depuis six mois, les revenus moyens au sens de l'article 1er, 31° du Code wallon du Logement.

Le loyer est porté à la valeur locative normale du logement à partir du mois qui suit la perception des revenus excédant les revenus moyens et jusqu'à la fin du bail.

§2. La société met fin au bail à tout moment, moyennant un congé de 6 mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné, lorsque le locataire détient un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.

Le loyer est porté à la valeur locative normale du logement à partir du mois qui suit l'acquisition et jusqu'à la fin du bail.

§3. La société peut mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année, sans motivation, moyennant un préavis de 6 mois et le paiement de l'indemnité prévue par la loi (respectivement 9 ou 6 mois de loyer).

§4. Si le bien loué ne fait pas partie d'un ensemble de logements situés dans un même immeuble, la société peut mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année, moyennant un préavis de 6 mois, si elle a l'intention d'effectuer des travaux importants dans le bien loué, le coût de ceux-ci dépassant obligatoirement trois années de loyer.

§5. Si le bien loué fait partie d'un ensemble de logements situés dans un même immeuble, la société peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 6 mois, si elle a l'intention d'effectuer des travaux importants affectant plusieurs logements, le coût de ceux-ci dépassant obligatoirement deux années des loyers de l'ensemble de ces logements, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

La société doit entendre le locataire, si celui-ci le souhaite.

Le congé donné conformément aux § 1, 2, 3, 4 et 5 est motivé.

Article 19. Affichage et visites

Pendant toute la durée du préavis, la société a le droit d'apposer des affiches sur la façade et de faire visiter le logement et ses dépendances, deux fois deux heures par semaine.

Le locataire et la société fixent une de ces deux séances de visite.

Article 20. Opposabilité de la résiliation du bail

Toute résiliation du présent bail est opposable de plein droit aux personnes cohabitant avec le locataire, à l'exception de son conjoint ou son cohabitant légal au sens des articles 1475 et suivants du Code civil, à condition que la société ait connaissance de ce mariage ou de cette cohabitation légale.

Article 21. Etat des lieux de sortie

Un état des lieux sera établi avant que le locataire ne restitue le logement à la société soit à l'amiable, par la société et le locataire (ou son représentant, muni d'une procuration en bonne et due forme), soit par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.

Article 22. Garantie locative en fin de bail

§1. Dans le cas de manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement de loyer, des charges, entretien du bien loué, ...) la société peut disposer du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, moyennant la production:

- soit un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail,
- soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.

§2. La garantie (principal et intérêt) devra être remise à la disposition du locataire s'il s'est acquitté de toutes les obligations découlant du bail.

Article 23. Contrôle

Les délégués de la société et de la Société wallonne du Logement ont le droit de visiter le logement et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations résultant du bail, le respect des obligations imposées par la réglementation applicable, l'exécution des travaux autorisés et l'état des lieux loués.

Le locataire doit être prévenu au minimum 48 heures avant la visite.

Article 24. Litiges entre voisins

Ni la Société wallonne du Logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.

Article 25. Dispositions fiscales

§1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est à charge de la société.

Si le locataire peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier, il remplit le formulaire de demande et le remet à la société.

La société se charge alors d'introduire la demande auprès du Ministère des Finances.

La société rembourse au locataire la somme restituée par le Ministère des Finances ou la déduit des sommes éventuellement dues.

§2. Enregistrement du bail

Les formalités d'enregistrement sont à charge de la société qui fera enregistrer le bail et l'état des lieux dans les 2 mois.

Article 26. Contestations

Toute contestation relative au présent contrat est de la compétence des Tribunaux du lieu de situation du logement.

Fait à, le/...../..... en autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

En annexe :

- Le règlement d'ordre intérieur ;
- L'état des lieux avant mise à disposition du logement au locataire.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 30.08.2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^obis du Code wallon du Logement est annexé au présent contrat de bail.

Le locataire

SENESAEL N.
Directeur-gérant

La société

DI LORENZO F
Président