

Dossier :

CONTRAT – TYPE DE BAIL (Logement Moyen)

1. La société **IPB (Immobilière Publique du centre et de l'est du Brabant wallon)**

Dont l'adresse (siège social) est la suivante:

Avenue des Métallurgistes 7A1

1490 Court-Saint-Etienne

Société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement, et représentée par

Pol Bruxelmane

Directeur-Gérant

ci-après dénommée « LA SOCIETE »

et

2.

dont l'adresse est la suivante :

s'obligeant solidairement et indivisiblement,

ci-après dénommé(s) « LE LOCATAIRE »,

ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article premier. Caractère social du logement

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

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

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

Le présent bail est conforme au modèle annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, que la société doit respecter.

Article 2. Description du logement

La société donne en location au locataire
situé(e)

à

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

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

à l'amiable, par la société et le locataire,

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

Cet état des lieux reste annexé au présent bail.

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 1^{er}, 16^o de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du

Logement ou par le 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 :

<u>Nom et prénom</u>	<u>Date de naissance</u>	<u>Lien de parenté, d'alliance</u>

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.

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)

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années. A défaut de congé notifié dans les délais visés aux articles 17 et 18 du présent bail, celui-ci est prorogé pour une nouvelle durée de neuf ans.

Par dérogation à l'alinéa précédent, si le locataire est étudiant au sens de l'article 1^{er}, 16^o 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 et qu'il loue un bien appartenant à la société en application des articles 48

à 54 du même arrêté, ce bail est conclu pour une durée déterminée de 12 mois maximum.

Article 7. Calcul du loyer

§1. Principes

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

Il est égal à 5 % du prix de revient actualisé du logement. Cette actualisation s'établit selon les mêmes critères et modalités que ceux adoptés par le Gouvernement concernant la location des logements moyens gérés par la Société Wallonne du Logement. Une fiche de calcul expliquant comment ce loyer est établi est remise au locataire lors de la signature du bail.

§2. Loyer au début du bail

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

Une fiche de calcul expliquant comment ce loyer est établi est remise au locataire lors de la signature du bail.

§3. Révision du loyer

Le locataire communique à la société tout élément influençant le calcul de son loyer, telles notamment les modifications de ses revenus et de ceux des membres de son ménage.

La société révisé le loyer au 1er janvier de chaque année et dans les cas prévus par la réglementation.

Une fiche de calcul expliquant comment le loyer est révisé est envoyée au locataire au plus tard le 15 décembre précédant la modification annuelle du loyer.

Article 8. Charges locatives

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

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.

A la date d'entrée en vigueur du présent bail, la provision mensuelle est fixée à €

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, doivent être payés au plus tard le 10 du mois en cours.

Le loyer de tout mois commencé est dû intégralement.

§2. Comment faut-il payer ?

Le loyer doit être payé sur le compte financier n° **310-0437437-53** ou **271-0536000-10** ou **000-0014336-77**, 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 tout 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 résiliation du contrat de bail, si le loyer ou les charges n'ont pas été payés, ou ne l'ont pas été complètement, 20 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 et frais de secrétariat).

§ 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 montant de la garantie locative est de €

Le locataire :

- verse la totalité de la garantie avant que le logement soit mis à sa disposition
- effectue à ce moment un premier versement de 50 pourcents de ce montant, le solde étant versé en 10 mensualités

- produit un engagement du Centre public d'action sociale donnant à la société une garantie équivalente.

La société verse les sommes remises par le locataire sur un compte individuel et producteur d'intérêt, ouvert à son nom auprès de la Société Wallonne du Logement.

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 l'entretien courant sont à charge du locataire.

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.

Si les travaux sont de nature à rendre le bien inhabitable, la société propose au locataire son relogement pour la durée des travaux.

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.

Article 17. Congé donné par le locataire

Le locataire peut mettre fin au présent 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.

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

Article 17 bis.

Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire.

Article 18. Congé donné par la société

§1^{er}. La société peut mettre fin au présent bail, à l'expiration de chaque triennat, 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, lorsque :

- les revenus du ménage occupant excèdent, depuis six mois, les revenus modestes au sens de l'article 1er, 30° du code wallon du logement.

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

- le logement n'est plus proportionné à la composition du ménage occupant au sens de l'article 1er, 15°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 06/09/2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne ou par les sociétés de logement de service public.

§2. La société met fin au présent bail, à tout moment, moyennant un congé de six 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 à partir du mois qui suit l'acquisition et jusqu'à la fin du bail.

§3. La société met fin au présent bail, à tout moment, moyennant un congé de trois 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 ménage occupant refuse de déménager vers un logement proportionné, dans les 3 mois prenant cours le premier jour qui suit la notification par lettre recommandée de la proposition de mutation faite par la société à l'exception du ménage qui comporte un membre handicapé ou une personne de plus de 65 ans
- lorsque le locataire n'occupe pas personnellement le logement, conformément aux articles 1er, 2 et 3;
- lorsque le locataire refuse de fournir les renseignements ou autorisations nécessaires au calcul du loyer ;
- lorsque le locataire fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer ;
- si le logement est intégré dans une cellule A.V.J. (aide à la vie journalière), la résiliation de la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière ;
- si le logement est spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou des étudiants ou adapté pour des personnes handicapées et qu'il a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories, le fait que respectivement une personne âgée de plus de 65 ans, un étudiant ou une personne handicapée introduisent leur candidature auprès de la société.
- lorsque le ménage occupant ne respecte pas les dispositions du présent bail ou du règlement d'ordre intérieur ;

Diverses conditions doivent dans ce dernier cas être remplies, à savoir :

- a) qu'aucun membre du ménage de l'intéressé ne relève de ladite catégorie de personnes ;
 - b) qu'une personne âgée de plus de 65 ans, étudiante ou personne handicapée, non seulement ait introduit sa candidature auprès de la société concernée en vue de l'obtention d'un logement, mais aussi remplisse toutes les conditions d'une telle obtention ;
 - c) qu'aucun autre logement adapté à cette dernière personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne soit vacant.
- si le logement a été loué à un étudiant et que celui-ci en a perdu la qualité.

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

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

§4. La société peut mettre fin au présent bail à l'expiration de la durée de neuf ans, moyennant un préavis 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.

§5. 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.

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

§1. 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.

§2. Si le locataire a déjà remis à la société les clés du logement loué et qu'il est absent à la date prévue pour procéder à l'état des lieux de sortie, la société lui notifie par lettre recommandée envoyée à la dernière adresse communiquée par celui-ci, une seconde date pour y procéder.

En cas de nouvelle absence du locataire, il peut être valablement procédé à l'état des lieux de sortie. Pour avoir la même valeur qu'un état des lieux contradictoire, il doit être dressé par la société en présence d'un délégué de la Société Wallonne du Logement.

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 à la Société wallonne du Logement :

- soit un accord écrit, établi au plutôt 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.

Article 26. Contestations

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

FAIT LE :

A : ***Court-Saint-Etienne***

En trois exemplaires originaux, chaque partie signataire reconnaissant avoir reçu le sien.
SIGNATURES

La Société,

Le(s) locataire(s)

P. BRUXELMANE
Directeur - Gérant