CONVENTION DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE EN REGION WALLONNE

ENTRE

D'une part

Monsieur **HANUISE Jean-luc** NN 61.04.06-181.75 né à Soignies, domicilié à 4970 Stavelot, rue Neuve, 50
Tél. : 0494.44.01.97
E-mail : info@sylva-hanuise.be

ci-après désignée le « **propriétaire** » ou le « **bailleur** ».

ET

Madame **Yamara MARTINI** née à Lubango huila, N N :88.11.08-572.76, domiciliée à Liège, Rue Louis Boumal, 3
Tél. : 0490.39.30.48
E-mail : yamaramartini@icloud.com

En présence Monsieur **JAMAR Fréderic**, domicilié Rue de Lys, 3 à 4000 Liège dénommée « la caution » dont l'engagement est formalisé sur le document annexé au présent bail et intitulé : « acte de cautionnement solidaire et indivisible à durée indéterminée ».

ci-après désignée le « **preneur** » ou le « **locataire** » intervenant ici volontairement et se déclarant solidairement et indivisiblement responsable du respect correct et intégral des engagements découlant du présent bail.

IL EST FAIT LA CONVENTION SUIVANTE

Article 1 - Objet du contrat

Le bailleur déclare remettre à bail à loyer au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant :

- Un appartement situé Rue Général Bertrand, 29 à 4000 Liège, situé au 2eme et 3eme étage . Il comprend : un hall, WC, , une cuisine semi équipée, un séjour, un hall de nuit, trois chambres, une salle de bain, une buanderie

Dans l'état parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné dans tous ses détails et qui ne demande pas d'en faire plus ample description ni d'y apporter d'aménagements, sauf ceux éventuellement repris en fin de bail. Le bail est conclu en outre aux clauses et conditions suivantes qui sont toutes de rigueur.

Article 2 – Affectation

Les lieux sont loués à usage d'habitation exclusivement et affectés au logement principal du preneur.
Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.
Il est expressément convenu entre les parties que le bien loué ne sera pas affecté par le locataire à un usage professionnel, même partiel, et le locataire s'interdit en conséquence

de déduire tout ou partie des loyers de son revenu imposable au titre de dépenses professionnelles.
Il est expressément convenu entre parties qu'au cas où le locataire ne respecterait pas cet engagement, le montant du loyer devra être augmenté (avec effet rétroactif s'il échet) de manière telle que le loyer net recueilli par le bailleur, après paiement de la quote-part de son impôt sur les revenus proportionnellement afférente au loyer de l'immeuble, soit inchangé par rapport à ce qu'il aurait recueilli après l'impôt si l'engagement avait été respecté par le locataire.
De plus, dans le cas où l'administration fiscale venait à considérer que le présent bail aurait un quelconque caractère professionnel justifiant une imposition supplémentaire dans le chef du propriétaire, le preneur s'engage à en supporter tous les impôts et amendes s'y rapportant.

Article 3 – Durée
COURTE DUREE
3.1. Le présent bail est consenti pour un terme d'**une année** prenant cours le **01 septembre 2021** pour finir le **31 août 2022.**

Ce bail de courte durée prendra fin par un congé donné par le bailleur ou par le preneur au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue et ce par lettre recommandée à la poste.

3.2. Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail peut être prorogé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à trois ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés.

3.3. Le bail de courte durée peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de **trois mois** et **une indemnité équivalente à un mois de loyer.**

Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail, conformément aux dispositions légales. Ce bail sera régi par les dispositions de la *loi du 20 février 1991, modifiées par la loi du 13 avril 1997.*

Le Bailleur:

a) À tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, l'ascendant et enfant adoptif de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

b) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, en donnant congé six mois à l'avance s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, aux conditions définies par l'article 53 du décret.

c) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut également mettre fin au bail sans motif mais à condition de notifier un congé de six mois et de verser au locataire une indemnité aux conditions prévues par la loi.

Le Preneur:

A partir de la deuxième année, le locataire peut partir à tout moment, à condition de notifier au bailleur un congé de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 2ème ou de la 3ème année.

3.4. A l'expiration de la période de neuf ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun mettre fin au contrat sans motif et sans devoir payer d'indemnité, mais moyennant un congé notifié au moins six mois avant l'échéance pour le bailleur et au moins trois mois avant l'échéance pour le preneur. A défaut de congé, le contrat sera à chaque fois automatiquement reconduit aux mêmes conditions pour une nouvelle période de trois ans.

N.B. : Il est précisé que tout préavis commence à courir le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été adressé (le cachet de la poste faisant foi) et que tout mois commencé est dû en intégralité.

Article 3 B – Décès du locataire

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, il sera fait application de l'article 46 du décret, à savoir : le bail est résilié de plein droit 3 mois après le décès du preneur sans préavis ni indemnité.
Toute personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six moins à la date du décès du preneur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le jour du décès du preneur pour notifier au bailleur sa volonté de reprendre le bail.

Article 4 – Loyer et charges

Le bail a lieu moyennant un loyer mensuel de **750€**. Ce loyer sera payable et exigible par anticipation le **premier** jour de chaque mois, et ce par transfert permanent sur le compte de Mr Hanuise **BE95 0018 9242 7358** avec la référence «Loyer duplex general Bertrand».

Article 5 – Indexation

Pendant toute la durée du bail, le loyer de base sera indexé de plein droit, chaque année à la date anniversaire du bail, suivant la formule ci-après :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base (750€) X nouvel index (****)}}{\text{index de base (****)}}$$

Le **loyer de base** est le loyer fixé dans le bail sans les charges.
Le **nouvel index** est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail
L'index de base étant l'index du mois qui précède la signature du bail.

Article 6 – Garantie

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur la garantie ci-après qui lui sera restituée à la sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.
Il est expressément convenu que le bailleur ne restituera la garantie locative qu'à la clôture définitive des comptes notamment après que le preneur aura fait la preuve du paiement de ses factures d'électricité, d'eau et de téléphone et que l'état des lieux de sortie aura été réalisé. La garantie servira au paiement de toutes les obligations quelconques du preneur. Le preneur reste tenu de payer toutes ses charges et loyers jusqu'à la fin du bail. La garantie correspondra à **deux mois de loyer**, soit à ce jour un montant de **1.500 €**, somme que le locataire dépose sur un compte bloqué en faveur du preneur auprès de **l'organisme Korfine**. Le montant qui correspond à la somme de la garantie fixée sera libéré moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit de la copie d'une décision de justice. Les intérêts seront capitalisés.
Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

Article 7 - Retards de paiements

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier. Il est en outre convenu que toute lettre de rappel de paiement envoyée 15 jours après

l'échéance sera facturée au preneur à dix (10) euros. La mise en demeure de payement par recommandé envoyée 30 jours après l'échéance sera facturée vingt-cinq (25) euros. Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas, dans les dix jours de la clôture des comptes le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt d'un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Article 8 – Impôts

La partie preneuse supportera également toutes les impositions quelconques, actuelles ou futures, mises ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Province, la Commune, la Région, la Communauté ou par tout organisme légalement habilité, à l'exception du précompte immobilier.

Article 9 - Consommations privées

Les abonnements aux distributions d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision, adsl ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais relatifs aux locations des compteurs, coût des consommations,...

Article 10 - Domiciliation – Identité

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.
En cas de changement d'état civil, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur, par lettre recommandée. S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance des changements intervenus dans laquelle il aura laissé le bailleur.

Article 11 – Assurances

Le preneur assurera pendant toute la durée du bail sa responsabilité en matière de risque locatif (incendie, dégâts des eaux, bris de glace et recours des voisins). Il communiquera au bailleur la preuve de la souscription d'une assurance valable avant la remise des clés. Chaque année, la preuve du paiement de la prime devra être remise spontanément au bailleur.
Le locataire reste libre de souscrire une police vol et contenu garantissant le contenu du bien qu'il loue.

Article 12 – Destination

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille.

Article 13 - Etat des lieux

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité telles que définies par l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997 (MB 21.08.97) en annexe. A l'expiration du présent 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. Les parties conviennent qu'il sera procédé avant l'entrée du preneur à l'établissement d'un état des lieux d'entrée par un expert. A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans l'état où il les délaissera à son départ. Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. L'état des lieux de sortie pourra être réalisé, soit par les parties à l'amiable, soit par un expert agréé par les deux parties. A défaut d'accord la Justice de Paix désignera cet expert.

Article 14 - Modification du bien loué

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectuées sans l'accord écrit du bailleur.

Article 15 – Entretien

Sont à charge du preneur :

- Les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.
- Le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées.
- Le bon entretien des volets ou dispositifs similaires ainsi que tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, d'électricité, les installations sanitaires, les installations de sonnerie et téléphone.
- Le preneur fera réparer et, au besoin remplacer, tout appareil ou installation détériorés, pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre. Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.
- Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé au frais du preneur. La réparation des dégâts immobiliers découlant d'un vol ou d'une tentative de vol avec ou sans effraction est à charge du preneur, y compris les dégâts à la porte d'entrée de l'appartement.
- Le preneur veillera à maintenir le bien loué en bon état de propreté.
- Tout ce qui est attaché aux murs ou aux plafonds (luminaires, bar, meuble à cases de l'étage, barres de tentures,...) ne pourra pas être décroché ou modifié sans l'accord préalable du bailleur.
- Le preneur ne pourra pas peindre les plafonds ni les radiateurs, ni les portes etc... sans l'accord préalable du bailleur.
- A ce sujet, il est précisé que tous travaux de peinture devra faire l'objet d'un accord préalable de la part du bailleur.
- Le preneur déclare être non fumeur. Il est bien convenu qu'au cas où les peintures de l'appartement seraient jaunies par l'usage intempestif du tabac, le locataire repeindrait l'entièreté de l'appartement, à ses frais, à la sortie des lieux.
- L'appartement d'une hotte dans la cuisine avec rejet direct à l'extérieur. Les filtres du système double flux et de la hotte seront nettoyés régulièrement. Les châssis sont équipés d'une quincaillerie qui permet une ouverture en ventilation. L'immeuble doit être ventilé en ouvrant régulièrement les fenêtres. Toutes les traces de moisissures noires seront considérées comme des dégâts locatifs par manque de ventilation.
- Le bailleur apporte une attention particulière au fait de ne pas forer dans les murs étant donné la conséquence que cela peut avoir. Le bailleur demande que le preneur fasse appel à lui dans ce cas là.
- Les robinets d'arrêt (schell) des WC, de la salle de bain et de la cuisine devront être régulièrement fermés et ouverts. Ils devront être opérationnels à la sortie locative.

Article 16 – Recours

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement imputables aux services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil. Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture et ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire. A défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité. Il

devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

Article 17 – Expropriation
En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant, et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

Article 18 - Affichage – Visites
Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord (du lundi au vendredi de 9h à 17h30 et le samedi de 9h à 13h00).

Pendant toute la durée du bail, le bailleur pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

Article 19 - Ventes publiques
Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc., dans l'immeuble loué, pour quelque cause que ce soit.

Article 20 - Résiliation aux torts du preneur
En cas de résiliation du bail à ses torts, résiliation prononcée par voie judiciaire ou arbitrale, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.
Il est expressément entendu que cette somme forfaitaire ne représentera que les indemnités de relocation, de résiliation et d'indisponibilité des lieux, à l'exclusion de l'indemnité qui pourrait être due pour dégâts locatifs et autres dégradations imputables au preneur.
Pour ces derniers, l'indemnité qui sera due au bailleur sera celle résultant de l'état des lieux de sortie dressé par l'expert commis par le Tribunal.

Article 21 – Enregistrement
Il est rappelé au bailleur qu'il a l'obligation légale de faire enregistrer le présent bail dans le délai de deux mois à compter de ce jour.

Article 22 – Animaux
Le preneur déclare ne pas posséder d'animaux. Il ne pourra en posséder qu'après avoir reçu du bailleur un consentement écrit sur l'animal souhaité.

Article 23 – Solidarité
Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayant droit, à quelque titre que ce soit.

Article 24 – Divers

a. Pour toutes les clauses non prévues au présent bail, les parties déclarent s'en référer à la loi.
b. Par la présente, le bailleur est informé sur le fait que, depuis le 1er juin 2011, un certificat PEB est obligatoire pour toute location.
c. 2 détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ces détecteurs sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Ces détecteurs sont munis d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un

quelconque usage de cette batterie (piles) à d'autres fins et il s'engage à entretenir et remplacer à ses frais les batteries défectueuses.

Article 26 – Entrée dans le bien loué

En cas d'absence du preneur, celui-ci donne procuration au bailleur ou au syndic, de pouvoir entrer dans le bien loué, et ce en cas de force majeure (incendie, inondation, affaires judiciaires).

Article 27 – Contestation

Dans le cas de contestation entre les parties sur l'interprétation des termes de la présente convention, seul le tribunal de la Justice de Paix de Liège est compétent.

Article 28 – Remise des clés

IL EST EXPRESSEMENT ENTENDU ENTRE LES PARTIES QUE LES CLES DU BIEN LOUE NE SERONT REMISES AU PRENEUR, QUE APRES AVOIR EXECUTE LES CONDITIONS SUIVANTES :

1) signature du bail ;
2) La preuve ou versement de la garantie locative dans sa totalité ;
3) Le versement du premier loyer ;
4) L'état des lieux effectué ;
5) L'attestation d'une banque prouvant que le preneur a acquis l'obtention d'un ordre permanent de paiement des loyers pendant la période locative prévue à l'article 3 ;
6) Le locataire aura amené la preuve de payement de la prime d'assurance appelé « risques locatifs »;

Le preneur reconnaît que chaque article du présent bail a été lu et expliqué.

Fait à Liège, le 29.07.2021 , en 3 exemplaires :

Signatures précédées de la mention : *« lu et approuvé »*.

Le preneur,

LBAPRENO

Martin

JAMAR Fn.

Le bailleur,